

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 19. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **DER GEMEINDE GRÖMITZ**

**FÜR EIN GEBIET AM SCHOOR NÖRDLICH DES BAUHOFEES UND  
NORDWESTLICH DES SCHEEDBEEKS**

**- GOLFPLATZ -**

---

VERFAHRENSSTAND (BauGB vom 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 2 (2), 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	6
3.4	Erschließung	6
3.5	Wald	6
3.6	Grünplanung	6
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>9</b>
6.1	Einleitung	9
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	11
6.3	Zusätzliche Angaben	13
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>
7.1	Gewässerschutz	14
7.2	Hochwasserschutz	14
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>15</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet Am Schoor nördlich des Bauhofes und nordwestlich des Scheedbeeks - Golfplatz -

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis/Planungsziele**

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Diese sehen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen und Sporthalle“ vor. Es sind Gebäude mit Ferienwohnungen und eine Sporthalle mit Nebenanlagen und Gastronomie vorhanden. Im Gebiet residiert u.a. der Golfclub Ostseeheilbad Grömitz e.V.. Aufgrund einer Insolvenz steht ein Teil der Gebäudesubstanz leer. Es besteht Interesse, in den leerstehenden Gebäuden auch Dauerwohnungen einzurichten bzw. bestehende Ferienwohnungen zum Dauerwohnen zu nut-

zen. Auch könnten sich im Komplex der Sporthalle, in der zurzeit u.a. ein Restaurant und andere golfplatzzugehörige Nutzungen untergebracht sind, weitere gewerbliche oder sportbezogene Nutzungen ansiedeln. Die Gemeinde Grömitz unterstützt das Vorhaben und möchte mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein erweitertes Nutzungsspektrum schaffen. Parallel wird der Bebauungsplan Nr. 58.1, 3. Änderung aufgestellt. Erweiterungen der baulichen Anlagen über den Bestand hinaus sind nicht vorgesehen. Die sinnvolle Nach- und Weiternutzung der im Plangebiet vorhandenen Bausubstanz vermeidet einen städtebaulichen Missstand und ist daher erforderlich.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz hat am 14.11.2012 die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt Grömitz in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Dort soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. An das Plangebiet grenzt ein Regionaler Grünzug.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet der Zweckbestimmung „Ferienwohnung und Sporthotel“, Grünflächen und Waldflächen dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 58.1, 2. Änderung. Diese setzen ein Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienwohnungen und Sporthotel-, Verkehrsfläche, Grünflächen, Wasserflächen und Waldflächen fest.

Der Landschaftsplan weist das Gebiet als bebaut bzw. nach Flächennutzungsplan bebaubar aus. Im Süden des Plangebiets ist parallel zur Straße ein Knick markiert.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Grömitz am Ende der Straße Am Schoor. Es sind eine Sporthalle mit Nebenräumen und Gastronomie und Gebäude mit Ferienwohnungen vorhanden, die tlw. leer stehen. In der Mitte des Plangebiets besteht eine größere Stellplatzanlage, daran südlich schließt eine Wiese an. Östlich der vorhandenen Bebauung ist Wald; im Westen und Nordwesten grenzt der Golfplatz an. Südlich des Plangebietes befindet sich der Bauhof und im Südwesten der Grömitzer Zoo. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze verlaufen Gewässer des Wasser- und Bodenverbands Cismar.



Abb.: google earth pro

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gemischte Baufläche	ca. 2,7 ha	53 %
Grünfläche	ca. 1,9 ha	37 %
Waldfläche	ca. 0,5 ha	10 %
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 5,1 ha</b>	<b>100 %</b>

### 3.2 Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Grömitz möchte eine sinnvolle Weiternutzung des Areals ermöglichen und insbesondere in der vorhandenen Bausubstanz auch Dauerwohnungen zulassen. Darüber hinaus sollen die möglichen Nutzungen der Sporthalle um weitere gewerbliche Angebote und Dienstleistungen ergänzt werden können. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet grundlegend anders festzusetzen. Anstelle eines Sondergebietes, das der Erholung dient, soll nunmehr eine Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden, welches die geplante größere Nutzungsvielfalt sicherstellen kann. Erweiterungen oder Ergänzungen der baulichen Anlagen sind nicht vorgesehen. Es ist beabsichtigt, lediglich den derzeitigen Gebäudebestand zu sichern und ggf. um zu nutzen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 58.1, 3. Änderung werden detaillierte Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen getroffen.

Östlich der Baufläche befindet sich Wald. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58.1, 2. Änderung in einem Abstand von 30 m zur Baugrenze als Grünfläche festgesetzt. Dort hat sich durch fehlende Pflege Vegetation entwickelt, die seitens der unteren Forstbehörde als Wald nach dem LWaldG eingestuft wird. Da der 30 m Waldabstand zu den vorhandenen Gebäuden somit nicht eingehalten ist, wurde für diesen Bereich eine Waldumwandlung erforderlich. Entsprechender Ersatz wurde geleistet. Die Waldumwandlung wurde mit Bescheid vom 21.01.2014 von der unteren Forstbehörde genehmigt.

Ziele und Grundsätze der Landesplanung im Hinblick auf die Lage in einem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung werden durch die Planänderung nicht nachteilig berührt, da die bisherigen touristischen Nutzungen weiter zulässig bleiben. Auch die naturschützenden Belange in den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sind nicht erheblich negativ betroffen; in vorhandene Grünstrukturen wurde nur insoweit eingegriffen, wie die untere Forstbehörde eine Waldumwandlung als zwingend erforderlich ansah. Hierfür wurde entsprechender Ersatz geleistet.

Negative Auswirkungen der Planung auf Belange des Umweltschutzes sind nicht gegeben, da keine zusätzlichen baulichen Anlagen geplant werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung positiv beeinflusst; ein städtebaulicher Missstand durch leerstehende Gebäude kann vermieden werden. Das Ermöglichen einer Weiternutzung vorhandener Gebäude trägt den Prämissen des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Vorhandene Grünstrukturen bleiben erhalten und werden gesichert. Hiervon ausgenommen sind nur die Bereiche, für die eine Waldumwandlung erforderlich wurde.

Auf Darstellungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf den vorhandenen Gebäudebestand verzichtet. Es wird hier auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) und der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) verwiesen, die die Erfordernisse des Klimaschutzes berücksichtigen.

### **3.3 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Wesentliche Änderung ist die Darstellung einer Gemischten Baufläche anstelle der Darstellung Sondergebiet. Die übrigen Darstellungen von Grün- und Waldflächen werden an den Bestand angepasst.

### **3.4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Schoor. Änderungen an den Erschließungsflächen sind nicht geplant. Die Gemeinde Grömitz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.5 Wald**

Die dargestellten Waldflächen werden an die tatsächlichen, von der unteren Forstbehörde festgelegten Waldflächen angepasst. Die vorhandenen Gebäude liegen tlw. innerhalb des Waldabstandes. Erweiterungen von baulichen Anlagen sind nicht vorgesehen. Um den Waldabstand von 30 m einhalten zu können, wurde eine Waldumwandlung (ca. 4.800 m<sup>2</sup>) erforderlich. Diese wurde inzwischen genehmigt. Ersatz war im Verhältnis 1:1 zu leisten. Als Ersatzmaßnahme fungiert eine Fläche in der Gemarkung Nienhagen, Flur 3, Flurstück 26/1.



Abb.: Kreis Ostholstein

Diese ca. 30.300 m<sup>2</sup> große Fläche wurde bereits vollständig aufgeforstet. Davon sind 20.400 m<sup>2</sup> für Maßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 103 der Gemeinde Grömitz bereits verbraucht. Es verbleiben somit ca. 9.900 m<sup>2</sup>, denen nun 4.800 m<sup>2</sup> für die erforderliche Ersatzfläche aus diesem Bauleitplan zugeordnet wurde.

### **3.6 Grünplanung**

Die grünplanerischen Darstellungen werden an den Bestand angepasst. Im Südwesten des Plangebietes wird daher eine Grünfläche der Zweckbestimmung „Wiese“ dargestellt. Ebenfalls als Grünfläche wird der Bereich im Abstand von 30 m zu den östlichen Baugrenzen dargestellt. Der Waldabstand nach LWaldG kann damit eingehalten werden. Auf dieser Fläche ist durch Pflegemaßnahmen dafür zu sorgen, dass sich kein Wald entwickeln kann.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung bedingt keine Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die im Plangebiet vorhandene Versiegelung weicht allerdings erheblich von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ab. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 58.1, 3. Änderung wird daher eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der erforderliche Ausgleich wird im Plangebiet festgesetzt.

In das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird insoweit eingegriffen, als zur Einhaltung des Waldabstandes nach dem LWaldG für den Bereich östlich der vorhandenen Bebauung eine Waldumwandlung (ca. 4.800 m<sup>2</sup>) erforderlich wird. Eine Vermeidung dieses Eingriffs ist nicht möglich, da vorhandener Gebäudebestand innerhalb des Waldabstandes liegt. Es wird hierfür eine Ersatzmaßnahme im Verhältnis 1:1 erforderlich. Der Eingriff wird damit als ausgeglichen angesehen. Zur Minimierung des Eingriffs sind Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr durchzuführen. Die Waldumwandlung wurde mit Bescheid vom 21.01.2014 von der unteren Forstbehörde genehmigt.

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Im Zusammenhang mit der Bauleitpla-

nung sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten.

In dem Bereich, der von der erforderlichen Waldumwandlung betroffen ist, sind Vorkommen von europäischen Vogelarten zu erwarten. Von der Waldumwandlung betroffen ist jedoch nur eine kleine Teilfläche der Gesamtfläche.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Der Tatbestand des Tötens, Verletzens oder der Entnahme von Individuen sowie des Störens wird durch die Wahl des Rodungszeitpunktes von Gehölzen im Winterhalbjahr vermieden. Es verbleibt die Frage nach der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Fortpflanzungsstätten sind die Nester der Vögel incl. eventueller dauerhafter Bauten, z.B. Spechthöhlen. Für Brutvögel, die sich jedes Jahr einen neuen Nistplatz suchen, ist das Nest nach dem Ausfliegen der letzten Jungvögel funktionslos geworden und eine Zerstörung des alten Nestes somit kein Verbotstatbestand. In diesen Fällen ist das gesamte Brutrevier als relevante Lebensstätte heranzuziehen: Trotz eventueller Inanspruchnahme eines Brutplatzes (z.B. altes Nest) kann von der Erhaltung der Brutplatzfunktion im Brutrevier ausgegangen werden, wenn sich innerhalb des Reviers weitere vergleichbare Brutmöglichkeiten finden, an denen die Brutvögel ihr neues Nest bauen können. In diesem Fall ist die Gesamtheit der geeigneten Strukturen des Brutreviers, in dem ein Brutpaar regelmäßig seinen Brutplatz sucht, als relevante Lebensstätte (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) anzusehen. Soweit diese Strukturen ihre Funktionen für das Brutgeschäft trotz einer teilweisen Inanspruchnahme weiter erfüllen, liegt keine nach § 44 relevante Beschädigung vor. Vogelfortpflanzungs- und Ruhestätten sind also dann betroffen, wenn ein ganzes Brutrevier, indem sich regelmäßig genutzte Brutplätze befinden, beseitigt wird. Das ist hier nicht der Fall. Damit werden Fortpflanzungsstätten von Vögeln nicht zerstört oder beschädigt.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt. Ebenso finden sich in Nachbarschaft zum Plangebiet keine schützenswerten Nutzungen, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.



## **5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Zusätzliche bauliche Anlagen und damit über den Bestand hinausgehende Versiegelungen sind nicht geplant. Das Grundstück ist für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ausreichend befahrbar. Gemäß Erlass des Innenministers vom 30.8.2010 ist für das Plangebiet eine Löschwasserversorgung mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Die gesicherte Erschließung einschließlich der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers auch bei Nutzungsänderungen ist im Bauantrag nachzuweisen. Auf im Plangebiet vorhandene Leitungen und Kabel wird hingewiesen.

## **6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Dabei zu betrachten sind die Auswirkungen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber den wirksamen Darstellungen. Diese betreffen im Wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet in Gemischte Baufläche. Zusätzliche bauliche Anlagen über den Bestand hinaus sind nicht vorgesehen.

Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

### **6.1 Einleitung**

#### **a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz wird aufgestellt, um die Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Bausubstanz zu erweitern. Zusätzliche bauliche Anlagen sind nicht geplant. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

#### **b) Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne**

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
Landschaftsplan:	keine Ziele formuliert	-

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung.

**c) Prüfung der betroffenen Belange**

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

**a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Durch die Planungsziele nicht grundsätzlich negativ betroffen, da keine zusätzlichen baulichen Anlagen ermöglicht werden. Durch die Darstellung von Grünflächen anstelle von Baugebieten werden positive Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter erwartet.

Der tatsächlich entstandene Versiegelungsgrad durch die vorhandenen befestigten Flächen wird im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 58.1, 3. Änderung bilanziert und ausgeglichen.

Östlich der Baufläche ist Wald. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58.1, 2. Änderung in einem Abstand von 30 m zur Baugrenze als Grünfläche festgesetzt. Dort hat sich durch fehlende Pflege Vegetation entwickelt, die seitens der unteren Forstbehörde als Wald nach dem LWaldG eingestuft wird. Da der 30 m Waldabstand zu den vorhandenen Gebäuden somit nicht eingehalten ist, wurde für diesen Bereich eine Waldumwandlung erforderlich. Damit einher gehen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt. Die Waldumwandlung wurde mit Bescheid vom 21.01.2014 von der unteren Forstbehörde genehmigt.

**b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG**

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen werden.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen baulichen Anlagen geschaffen werden.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Die Gemeinde verzichtet auf Darstellungen zum Klimaschutz im Bauleitplan und verweist auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009). Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

Der im Landschaftsplan im Süden des Plangebietes eingetragene Knick ist in der Örtlichkeit so nicht vorhanden. Dort stehen zwei Gebäude, östlich grenzt daran Wald an. Diese Abweichung wird nicht als erheblich angesehen, da die vorhandene Bebauung dem rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen baulichen Anlagen geschaffen werden.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen baulichen Anlagen geschaffen werden. Die genannten Belange des Umweltschutzes werden nicht negativ berührt.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

Erhebliche negative Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

a) **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:**

Das Plangebiet ist entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 58.1, 2. Änderung mit einer Sporthalle und Gebäuden mit Ferienwohnungen und zugehörigen Stellplätzen und Erschließungswegen bebaut. Ein Teil der Gebäude steht leer. Die Gebäudenahen Freiflächen sind gärtnerisch gestaltet. Im Süden und Nordosten des Plangebietes befinden sich Wiesen, östlich der vorhandenen Gebäude ist Wald vorhanden.

Durch die Planung wird der tatsächlich erfolgte Versiegelungsgrad entsprechend dem befestigten Bestand festgesetzt. Betroffen waren hier ursprünglich die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Flächen sind derzeit asphaltiert bzw. befestigt. Die ehemaligen Bodenfunktionen im Hinblick auf die Schutzgüter sind damit nicht mehr vorhanden.

Durch die erforderliche Waldumwandlung sind die folgenden Schutzgüter betroffen:

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

In den Gehölzflächen sind Vorkommen von europäischen Vogelarten zu erwarten. Der Gehölzbestand ist nach Landschaftsplan als Mischwald bezeichnet. Die in Nähe des Gebäudebestandes aufgekommene Spontanvegetation umfasst vorwiegend standorttypische Laubgehölze. Insbesondere im Nordosten dominiert Nadelwald.

b) **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Festsetzung von Grün- und Maßnahmenflächen anstelle von Baugebieten im parallel aufgestellten Bebauungsplan reduziert den Nutzungsdruck auf diese Flächen und wird daher im Hinblick auf den Umweltzustand positiv bewertet.

In der verbindlichen Bauleitplanung entfällt ein Baufenster. Damit sind positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild verbunden. Mit der Beseitigung des Gebäudeleerstands wird sich das Landschaftsbild ebenfalls positiv verändern.

Im Hinblick auf die bereits versiegelten Flächen treten durch die Planung keine Veränderungen ein.

Durch die erforderliche Waldumwandlung wird sich der Gehölzbestand direkt östlich angrenzend an den Gebäudebestand reduzieren. Davon ist nur eine Teilfläche der Gesamtwaldfläche betroffen; für Brutvögel besteht somit ausreichend Ersatzfläche in direkter Nähe. Durch die Bereitstellung einer Ersatzfläche gleicher Größenordnung

kann davon ausgegangen werden, dass sich die Umweltbilanz im Hinblick auf Tiere und Pflanzen in der Summe nicht verschlechtern wird. Die Waldumwandlung wurde inzwischen genehmigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58.1, 2. Änderung.

c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 58.1, 3. Änderung neu getroffenen Festsetzungen berücksichtigen in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser den tatsächlichen Versiegelungsgrad, welcher die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58.1 überschreitet. Es werden daher 2.150 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erforderlich. Diese werden durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche im Bebauungsplan in einer Größe von ca. 7.400 m<sup>2</sup> erbracht.

Im Hinblick auf die erfolgte Waldumwandlung und damit verbundene Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind Maßnahmen zur Vermeidung nicht möglich, da die vorhandenen Gebäude, die wiedergenutzt werden sollen, innerhalb des Waldabstandes liegen. Zur Verringerung der Auswirkungen ist darauf zu achten, dass Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird eine Ersatzfläche gleicher Größe bereitgestellt. In Anspruch genommen wird eine Fläche in der Gemarkung Nienhagen, Flur 3, Flurstück 26/1. Diese ca. 30.300 m<sup>2</sup> große Fläche wurde bereits vollständig aufgeforstet. Davon sind 20.400 m<sup>2</sup> für Maßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 103 der Gemeinde Grömitz bereits verbraucht. Es verbleiben somit ca. 9.900 m<sup>2</sup>, denen nun 4.800 m<sup>2</sup> für die erforderliche Ersatzfläche aus diesem Bauleitplan zugeordnet sind.

d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Unter Berücksichtigung des Planungsziels „Erweiterung der zulässigen Nutzungen in bestehenden Gebäuden“ scheidet wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

### 6.3 **Zusätzliche Angaben**

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

e) **Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Ein Monitoring auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

f) **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um in vorhandener Gebäudesubstanz weitere Nutzungen zu ermöglichen. Zusätzliche bauliche Anlagen entstehen nicht. Negative Umweltauswirkungen werden dadurch nicht erwartet. Da die vorhandenen Gebäude tlw. im Waldabstand liegen, wurde eine Waldumwandlung erforderlich. Hierfür wurde eine entsprechende Ersatzfläche bereitgestellt, die auch die naturschutzfachlichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgleicht. Die Berücksichtigung der tatsächlich befestigten Flächen erfordert einen Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Wasser. Dieser wird durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 58.1, 3. Änderung erbracht.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Gewässerschutz**

Entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Plangebietes verlaufen die Gewässer 2.1 und 2.1.8 des Wasser- und Bodenverbands Cismar. Die Unterhaltung der Gewässer muss auch bei einer Nutzungsänderung der Gebäude uneingeschränkt möglich sein. Es wird hier auf die Verbandssatzung verwiesen.

### **7.2 Hochwasserschutz**

Der Wasser- und Bodenverband Cismar weist darauf hin, dass die Wasserstände in dem Verbandsgewässer 2.1 pumpenabhängig sind. Das betrachtete Gebiet ist somit

als überschwemmungsgefährdet einzustufen. Dazu kommt, dass das Verbandsge-  
wässer 2.1.8 ein starkes Gefälle aufweist. Die hieraus resultierenden hohen Fließge-  
schwindigkeiten und die steilen Böschungen des Gewässers verschärfen die Situati-  
on zusätzlich. Diese Aspekte sollten in weiteren Planungen berücksichtigt werden.

## **8 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde  
Grömitz am 06.03.2014 gebilligt.

Grömitz, 30.07.2014

Siegel

(Burmeister)  
- Bürgermeister –

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 11.07.2014 wirksam geworden.