27. MAI 2008

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

NR. 103

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN MITTELWEG, HANSEATENWEG,

BLANKWASSERWEG UND LENSTER WEG

– LENSTERSTRAND -

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- ■ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ■ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ■ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- □ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ■ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

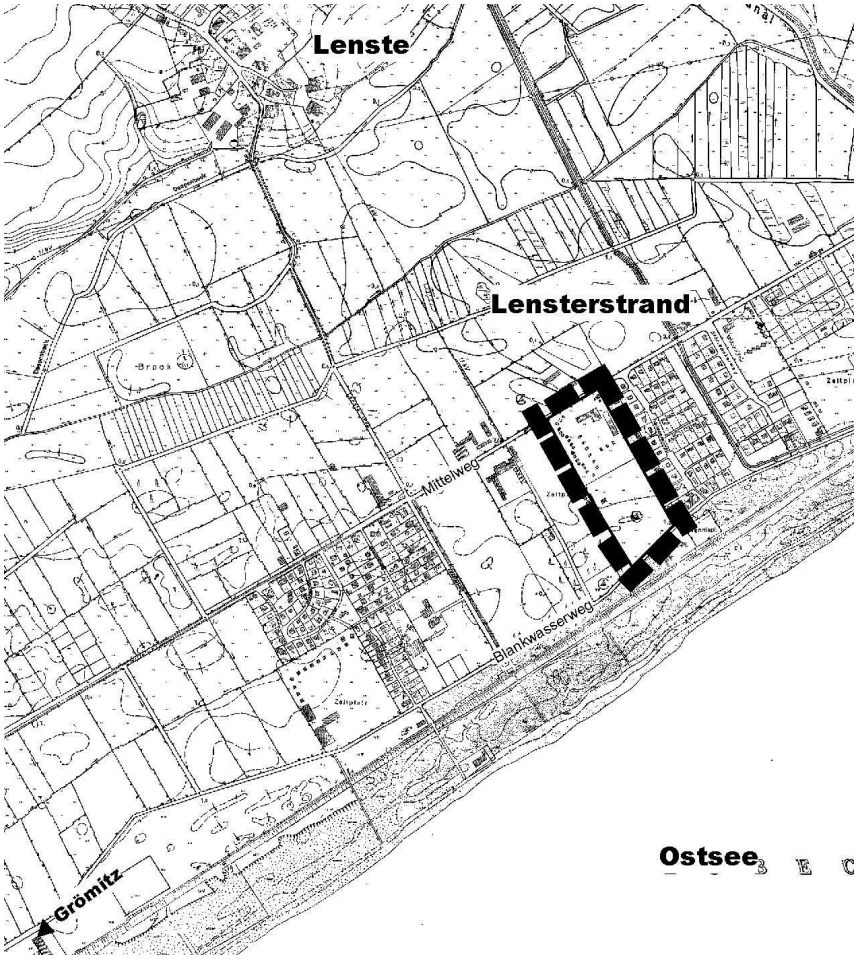
I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Vorbemerkung/ Planungserfordernis**	**3**
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	4
2	**Bestandsaufnahme**	**6**
3	**Planung**	**6**
3.1	Bebauung	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	8
3.2	Erschließung	8
3.2.1	Stellplätze	8
3.2.2	Parkplätze	9
3.3	Grünplanung	9
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	11
3.3.2	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	15
4	**Immissionen und Emissionen**	**16**
4.1	Emissionen	16
4.2	Immissionen	16
5	**Ver- und Entsorgung**	**18**
5.1	Stromversorgung	18
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	19
5.3	Müllentsorgung	21
5.4	Löschwasserversorgung	21
5.5	Gasversorgung	21
6	**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**	**21**
6.1	Einleitung	22
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	23
6.3	Zusätzliche Angaben	32
7	**Hinweise**	**34**
7.1	Bodenschutz	34
7.2	Hinweise zur Sicherheit der Schifffahrt	35
8	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**35**
9	**Kosten**	**35**
10	**Beschluss der Begründung**	**35**

Anlage 1: Durchführungsvertrag vom 26.05.2008

Anlage 2: Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft vom 21.02.2008

Ü B E R S I C H T S P L A N



B E G R Ü N D U N G

zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103** der Gemeinde Grömitz für das Gebiet zwischen Mittelweg, Hanseatenweg, Blankwasserweg und Lenster Weg – Lensterstrand -;

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 ordnet Lensterstrand als „ländlichen Raum“, bzw. als „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ ein. Durch die Ausweisung von Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung soll auf eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung des Tourismus hingewirkt werden.

Gemäß dem Regionalplanes 2004 für den Planungsraum II gilt das gesamte Gemeindegebiet als ländlicher Raum. Der Bereich zwischen Ostsee und B 501 liegt im

„Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“. Die gesamte Bebauung parallel des Blankwasserweges und Mittelweges, die bereits im Bebauungsplan Nr. 51 baurechtlich abgesichert ist, wird als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ nach Ziffer 5.2 (1) gekennzeichnet. Der Deichbereich zwischen dem Blankwasserweg und der Ostsee wird als „Vorranggebiet für den Naturschutz“, Ziffer 5.2 (2), dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz wurde mit Erlass des Innenministers vom 22.12.1998, Az.: IV 642-512.111-55.16 (Neu) genehmigt. Er stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. Um § 8 Baugesetzbuch zu genügen, wird im Parallelverfahren die 11. Flächennutzungsplanänderung erstellt.

Für das Plangebiet gelten der Bebauungsplan Nr. 51 und in Teilbereichen die 4. und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51. Diese Teilbereiche werden aufgehoben und im Bebauungsplan Nr. 103 neu überplant. Somit gilt nach Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 103 nur die Neufassung. Ein separates förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht beabsichtigt. Dass folglich der Bebauungsplan Nr. 51 und die 4. und 11. Änderung wieder aufleben, wenn der Bebauungsplan Nr. 103 in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt wird, ist der Gemeinde bewusst. Da der Bebauungsplan Nr. 51 und die 4. und 11. Änderung die Bebaubarkeit des Teilbereiches detaillierter regelt als der § 34 Baugesetzbuch, soll an dieser Regelungsform festgehalten werden.

Seit dem 30. September 1997 gilt ein neuer Landschaftsplan. Dieser kennzeichnet die südlich gelegene Waldfläche im Bestand. Die restliche Fläche steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 kennzeichnet das Plangebiet in Karte 1 als „Geotope“, in Karte 2 als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ und in Karte 3 wird auf die Ostseeküste verwiesen, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG erfüllt.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz beschloss am 24.04.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Bis vor wenigen Jahren wurde im nördlichen Teil des Plangebietes die DGB-Jugendfreizeit- und Bildungsstätte betrieben. Allerdings sanken die Teilnehmerzahlen

ständig, so das letztendlich eine wirtschaftliche Auslastung der Einrichtung nicht mehr erfolgte. Somit war eine Schließung unausweichlich. Eine weitere Nutzung als Jugendfreizeit- und Bildungsstätte war nicht möglich, da kein Bedarf mehr für solche Einrichtungen an diesem Standort besteht.

Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes könnte hier ein Wohngebiet entstehen. Diese hätte jedoch erhebliche infrastrukturelle Konsequenzen für die Gemeinde. Zudem wären auch Spannungen zwischen den Haupt- und Freizeitwohnungen zu erwarten. Daher besteht kein Interesse mehr bei der Gemeinde, dieses Konzept weiter zu verfolgen.

In Lensterstrand sind weiterhin nur noch Wochenendhausgebiete, Jugendcamps und Campingplätze zulässig. Die Förderung von Wochenendhausgebieten in Strandnähe ist aus überregionaler und aus gemeindlicher Sicht nicht gewünscht, weil dies das Angebot an Unterkünften für einen wechselnden Urlauberkreis senken würde. Die Nachfrage nach Campingplätzen stagniert. Es besteht hier kein weiterer Planungsbedarf.

Wie auch schon in anderen ostseenahen Regionen ersichtlich, besteht stattdessen auch in Grömitz eine erkennbare Nachfrage an hochwertigen Ferienhäusern. Diese Entwicklung beruht auf dem momentan stattfindenden Generationswechsel der Zielurlauber und damit verbunden auch mit den geänderten Urlaubsansprüchen und -verhalten. Ferienhäuser würden sich in die bereits bestehende Feriengebietsstruktur von Lensterstrand in einer sehr harmonischen Form eingliedern.

Der Gemeinde ist sehr wohl bewusst, dass der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für sie ist. Daher besteht das gemeindliche Interesse darin, dass die vorhandenen Fremdenverkehrsgebiete sich an die veränderten Ansprüche in Qualität und Beherbergung anpassen und weiterentwickeln. Diese Zielvorstellung steht im Einklang mit den Grundsätzen unter Ziffer 6.5 „Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden“ für dem Nahbereich Grömitz, der auch Lensterstrand mit den dort gelegenen Zelt-, Campingplatz, Jugenderholungslagern- und Ferienhausgebiete umfasst. (Hinweis: Es sind bereits Ferienhäuser genannt, obwohl es bisher in Lensterstrand keine Ferienhausgebietes gibt). Darin heißt es: „*Bei Aufgabe von Jugendlagern sind verträgliche Nachnutzungskonzepte zu entwickeln*“.

Auf Grund der deutlich gewordenen Situation entspricht die Umwandlung eines Jugendlagers in ein den empfohlenen Vorgaben nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, dem aktuellen Entwicklungstrend und den Zielvorstellungen der Gemeinde. Daher wird aus gemeindlicher Sicht ein Planungsbedarf gesehen.

2 Bestandsaufnahme

(Siehe Plan 1 der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft)

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Waldstreifen, der Bestandteil des parallel des Blankwasserweges verlaufenden Waldgebietes ist. Diesem schließt sich im Norden eine Staudenflur an. Innerhalb dieser Fläche liegt eine Heide, die als Biotope im Sinne des LNatSchG gilt.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

SO-Gebiet	22.530 m²	64 %
Verkehrsfläche insgesamt	3.410 m²	10 %
Grünflächen	9.350 m²	26 %
Größe Plangebiet insgesamt:	**35.290 m²** **3,5 ha**	**100 %**

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhausgebiet – nach § 10 Abs. 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Zweckbestimmung wird, wie folgt, definiert:

„Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören."

Damit wird deutlich, dass die Ferienhäuser einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen müssen. Ein Dauerwohnen ist hingegen unzulässig.

Weiterhin wird die Art der baulichen Nutzung, wie folgt, detaillierter definiert:

„Zulässig sind:

1. auf mindestens 330 m² Grundstücksfläche je ein Ferienhaus mit je einer Ferienwohnung,
2. Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb der Ferienhäuser erforderlich sind,
3. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung der Ferienhausnutzer,
4. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
5. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO (wie Unterbringung für Gartengeräte oder Fahrräder) sind nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen."

Somit werden alle Nutzungen zugelassen, die üblich für ein Ferienhausgebiet sind. Zudem wird deutlich gemacht, dass eine übermäßige bauliche Verdichtung nicht gewünscht ist. Daher werden eine Mindestgröße der Baugrundstücke und die Zahl der Ferienhäuser inklusive Ferienwohnungen verbindlich geregelt. Zusätzlich erfolgt die Festschreibung einer maximalen Anzahl der Ferienhäuser im beiliegenden Durchführungsvertrag.

Die Stellplätze bleiben auf die zugelassene Nutzung beschränkt, um eine Fremdnutzung auszuschließen. Aus städtebaulicher Sicht besteht kein Bedarf für Nebenanlagen bis 30 m² im Sinne der Landesbauordnung Schleswig-Holstein. Daher erfolgt eine entsprechende Einschränkung.

Die Anzahl und die Maximalgröße der Ferienhäuser selbst sowie damit verbundene Details werden im Durchführungsvertrag (siehe Anlage 1) zwischen dem Investor und der Gemeinde verbindlich geregelt. Daher wird von weiteren Festsetzungen abgesehen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung selbst erfolgt die Festsetzung, dass nur eingeschossige Einzelhäuser zulässig sind, sowie die Grundflächenzahl von 0,20 einzuhalten ist.

In den angrenzenden Wochenendhausgebieten dominieren geringe Höhenlagen. Daher erscheint eine Höhenlage von 0,50 m der Erdgeschossfußbodenhöhe über den höchsten Punkt des zugehörigen Straßenabschnittes ausreichend. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf jedoch mindestens 1,5 m über Normalnull (NN) betragen, um die Überschemmungsgefährdung – im Falle eines Deichbruches - in diesem ostseenahen Bereich zu reduzieren.

Weiterhin erfolgt für die Ferienhäuser eine Begrenzung der Höhenentwicklung, in dem die zulässige Firsthöhe auf 5,50 m und die Trauhöhe auf 3,20 m über Oberkante Erdgeschossfußboden und Dachneigung auf maximal 20° bis 25° begrenzt wird.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Die überbaubaren Flächen verlaufen recht freizügig. Somit soll eine optimale, dem Bedarf angepasste Bebauung und Nutzung des Plangebietes möglich sein.

Für den Bau von Carports und Garagen besteht in dem SO-Gebieten keine begründetes Erfordernis. Stellplätze sind für diese Gebiete völlig ausreichend. Daher werden offene Kleingaragen gem. § 1 (2) GarVO und Garagen ausgeschlossen.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Die Neuplanung soll sich in die vorhandene Baustruktur im Bereich Lensterstrand einpassen. Deshalb werden folgende gestalterische Einschränkungen aufgenommen:

a. Für die Hauptbaukörper sind Dachneigungen von 20° bis 25° zulässig.
b. Es sind nur Dächer aus nicht glänzenden bzw. reflektierenden Dachmaterialien zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.
c. Die Fassaden der Hauptbaukörper sind aus naturbelassenen oder farbigen, nicht glänzenden bzw. reflektierenden Holzmaterialien herzustellen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (siehe Anlage 1) verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

3.2 Erschließung

Lensterstrand verfügt über eine sehr gute Anbindung über die Bundesstraße B 501 ab Grömitz über den Mittel- oder Blankwasserweg bzw. ab Lenste über den Lenster Weg an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Lensterstrand erreichbar über Hamburg mit den Zielbahnhöfen Lübeck sowie Lensahn, Neustadt und Oldenburg i.H.. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden.

Das Plangebiet ist über den Mittelweg erschlossen. Diese Straße ist ausreichend dimensioniert, um den Verkehr in das Gebiet aufnehmen zu können.

Die innere Erschließung erfolgt über ein Verästelungsnetz. Dieses bleibt nach Westen erweiterbar. Von der inneren Verkehrserschließung geht ein Fußweg in Richtung Süden bis zum Blankwasserweg ab.

Um ein Wenden von Notfallfahrzeugen zu ermöglichen, werden in einigen Stichstraßen entsprechende Fahrrechte zu Gunsten der Feuerwehr festgesetzt. Diese sind von hochbaulichen Nebenanlagen und großstämmigen Bäumen freizuhalten.

3.2.1 Stellplätze

Das Plangebiet ist ausreichend bemessen, so dass alle erforderlichen Stellplätze für Pkw´s auf den einzelnen Grundstücken untergebracht werden können.

3.2.2 Parkplätze

Die Gemeinde errichtet demnächst neue Parkplätze am östlichen Ortsrand von Lensterstrand (siehe Bebauungsplan Nr. 102) und östlich des Lenster Weges bzw. südlich des Mittelweges (siehe zukünftigen Bebauungsplan Nr. 101). Der zukünftige Parkplatz am Lenster Weg liegt ca. 150 m vom Plangebiet entfernt und gilt daher als zumutbar.

Solange diese noch fehlen, stehen Parkplätze parallel des Blankwasserweges zur Verfügung. Diese liegen ca. 130 m entfernt.

Somit bestehen für Besucher ausreichend Parkplätze in der Umgebung.

3.3 Grünplanung

Im südlichen Teil des Plangebietes besteht eine Waldfläche (siehe Bild 1, linke Seite). Zu dieser ist ein Abstand von 30 m nach § 24 Landeswaldgesetz von jeglichen hochbaulichen Anlagen frei zu halten. Dieses Verbot macht den Bau eines wirtschaftlich und stadtplanerisch sinnvollen Ferienhausgebietes kaum möglich. Daher war ein Heranrücken der Bebauung bis auf 20 m an den Wald geplant. Ein entsprechender Antrag hierfür wurde durch die Gemeinde gestellt. Mit Verfügung des Kreises vom 22.11.2007 (Az.: 02955-07-16/) wurde dieser jedoch versagt, da eine Unterschreitung des Regelabstandes voraussetzt, dass von der baulichen Anlage eine unterdurchschnittliche Brandgefährdung ausgeht. Eine Inaussichtstellung der Zulassung zur Unterschreitung des Regelabstandes zu Wald erfolgte mit der Auflage, dass die Außenwände und die Dacheindeckung aus nicht brennbaren Baustoffen hergestellt werden, und die Gebäude innerhalb des Regelabstandes keine Anlagen zur Verbrennung von festen Baustoffen haben. Im Plangebiet sind Ferienhäuser im dänischen Hausbaustil geplant. Daher ist die Sicherstellung einer unterdurchschnittlichen Brandgefährdung bei diesen Haustypen kaum bzw. nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten nachweisbar. Daher wandelt nun die Gemeinde die im Plangebiet gelegene Waldfläche in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ um. Dabei ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Ausgenommen sind die Flächen, die einen geordneten Brandschutz in Richtung der Baugebiete widersprechen.

Parallel hat die Gemeinde einen entsprechenden Antrag auf Umwandlung des Waldes bei der Forstbehörde gestellt und auch entsprechende Ersatzaufforstungsflächen im Verhältnis 1: 3 zur Verfügung gestellt (siehe Bild 1, rechts). Dieser ist mit Bescheid vom 13.02.2008 genehmigt worden; mit folgenden Nebenbestimmungen:

1. *„Die Waldfläche darf erst unmittelbar vor der Verwirklichtung der beantragten*

Nutzungsart abgeholzt werden. Nach § 24 Landesnaturschutzgesetz darf die Waldumwandlung nicht in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 30. September durchgeführt werden. Diese Genehmigung verliert ihre Gültigkeit, wenn die Abholzung nicht bis zum 31.12.2008 erfolgt ist. Eine Verlängerung der Frist ist auf Antrag möglich.

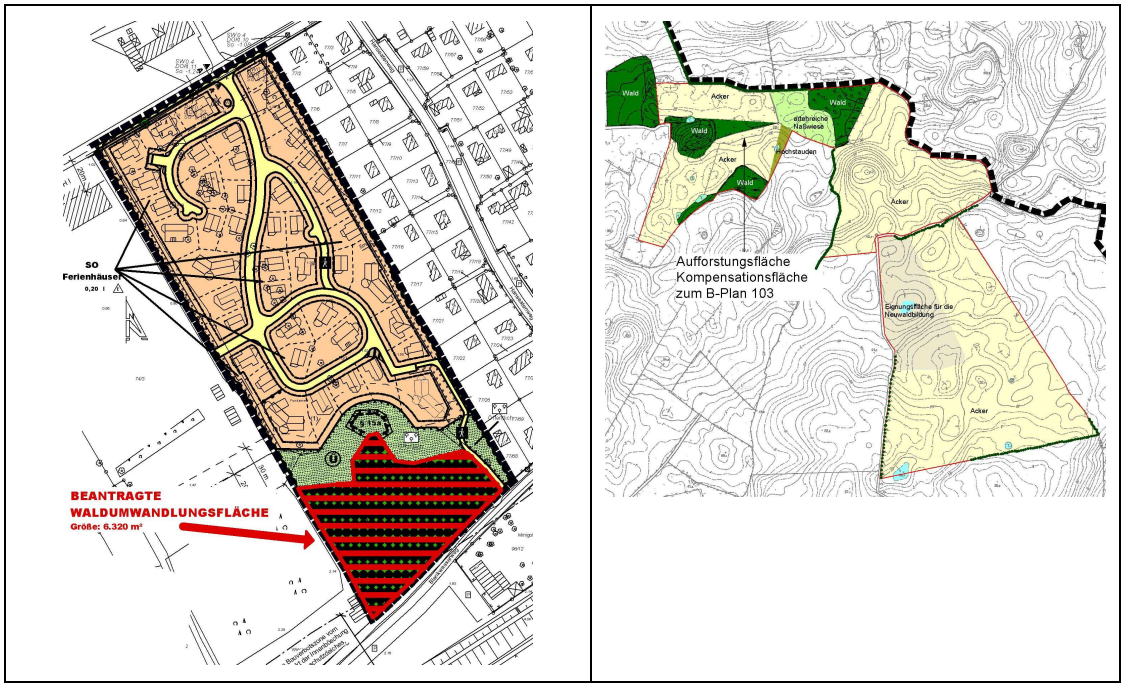
2. *Die Genehmigung erfolgt unter der Auflage der Aufforstung der bereitgestellten Ersatzfläche: Gemeinde: Grömitz, Gemarkung: Nienhaqen, Flur: 3 Flurstück: 26/1, Größe in ha: 1,896. Die Fläche ist in dem beiliegenden Lageplan grün umrandet.*
3. *Die Aufforstung der Ersatzfläche ist gem. nachfolgender Erstaufforstungsgenehmigung bis zum 31.12.2008 durchzuführen.*
4. *Die Aufforstung umfasst außer dem ersten Anbau auch die Ergänzung durch spätere Nachpflanzungen, Schutzmaßnahmen gegen Wild und Forstschädlinge, sowie die notwendige und ordnungsgemäße Pflege der Kultur.*

<u>Erstaufforstungsgenehmigung:</u> Die Erstaufforstung der o.a. Ersatzfläche ist mit einem hinreichenden Anteil an standortheimischen Baumarten unter Ausnutzung geeigneter Naturverjüngung durchzuführen und wird hiermit nach § 10 des Landeswaldgesetzes und § 7a des Landesnaturschutzgesetzes genehmigt.

Die Erstaufforstungsgenehmigung ist gültig bis zum 31.12.2008 und wird mit folgenden Nebenbestimmungen versehen:

1. *Zur Aufforstung sollen standortgerechte Laubhölzer verwendet werden.*
2. *Zu Gewässern und Knicks ist ein Mindestabstand von 5 Metern einzuhalten.“*

<u>Bild 1</u>: Waldumwandlung



Nun sind bei der Bebauung nur noch die Regelabstände nach § 24 Landeswaldgesetz zum südwestlich angrenzenden Wald zu berücksichtigen. Um in den Bereich den Feuerschutz zu gewähren, ist der gekennzeichnete Waldschutzstreifen von Anpflanzungen, insbesondere Nadelbäumen und sonstigen leicht entflammbaren Bewuchs und brennbaren Stoffen, die eine Feuerbrücke bilden könnten, freizuhalten.

An der Parkanlage grenzt im Norden eine Hochstaudenflur. Diese wird in einer Breite von 20 m erhalten. Sie zieht sich noch zwischen den geplanten Fußweg und den angrenzenden Flurstücke 77/21 und 77/22 des angrenzenden Wochenendhausgebietes lang. Da hier die Breite nur ca. 1 m beträgt, sollte dieser Bereich zwischen Fußweg und Wochenendhausgebietes so mit Gehölzen nachgepflanzt werden, dass hier eine geschlossene Gehölzfläche oder eine Heckenstruktur entsteht.

Innerhalb dieser Hochstaudenflur hat sich ein Heidebereich entwickelt. Da sie als Biotop nach § 15a LNatSchG gilt, erfolgt deren Sicherung.

In Lensterstrand sind vertikale Grünstrukturen üblich. Diese sollen auch im Plangebiet beibehalten werden. Daher erfolgt die Festsetzung von Gehölzstreifen an der östlichen und westlich Plangebietesgrenze. Innerhalb der Flächen sind je angefangener 100 m² ein Baum und je Quadratmeter ein Strauch zu pflanzen.

Der Versiegelungsgrad soll im Plangebiet nicht übermäßig erhöht werden. Daher sind Stellplätze mit ihren Zufahrten aus Pflaster mit 25 %-igen Fugenanteil, Schotterrasen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, sind die Grundstücke im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen herzustellen.

Das Plangebiet liegt im Süden in den 50 m-Streifen landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung des Landesschutzdeiches, für welchen ein Bauverbot nach § 80 (1) LWG besteht. In diesem Bereich sind jedoch keine baulichen Anlagen geplant. Zudem sind auch keine zusätzlichen Anpflanzungen vorgesehen.

3.3.1 Eingriff und Ausgleich

a) Quantifizierung des Kompensationsbedarfes

Gemäß der Anlage 2 „Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft“ resultiert aus der Planung folgender Bilanzierungsbedarf:

Boden / Versiegelung

Veränderung	Kompensationsmaßnahmen gemäß Erlass	Ausgleichsverhältnis	Flächenbedarf
Zusätzliche Versiegelung von bis zu 6.611 qm Boden.	Extensivierung von Flächen.	1:0,5	3.306 qm bei Acker bzw. 4.959 qm bei Grünland[1]

[1] 50 % Aufschlag bei vorhandenem Grünland.

Boden / Aufschüttung

Veränderung	Kompensationsmaßnahmen	Ausgleichsverhältnis	Flächenbedarf
Veränderung der Topografie durch die Aufschüttung von ca. 15.000 m³ Füllboden bzw. auf einer Fläche von 15.614 qm (betroffen sind nur die „privaten Grün- und Freiflächen im Sondergebiet“/ die Bodenaufschüttungen im Bereich der versiegelten Flächen werden über die Versiegelung ausgeglichen).	Extensivierung von Flächen.	1:0,2[2]	3.122,8 qm bei Acker bzw. 4.684 qm bei Grünland[3]

Wasser

Veränderung	Kompensationsmaßnahmen gemäß Erlass
Zusätzliche Versiegelung von bis zu 6.611 qm Boden.	Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers über versickerungstechnische Anlagen. Naturnahe Gestaltung von Regenklär- und Regenrückhaltebecken.

Landschaftsbild / Bodenaufschüttung

Veränderung	Kompensationsmaßnahmen
Veränderung der Topografie durch die Aufschüttung von Füllboden im Sondergebiet max. 1,5 m über OK-Gelände.	Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes im Sinne des Naturschutzes.

Wald

Veränderung	Kompensationsmaßnahmen gemäß Erlass	Ausgleichsverhältnis	Flächenbedarf
Umwidmung von 6.800 qm Wald nach dem Landeswaldgesetz. Davon entfallen auf das Flurstück 77/68 (Blankwasserweg 117): 1.440 qm und auf das Flurstück 96/12 (Blankwasserweg 118): 2.020 qm.	Ersatzwaldaufforstung	1: 3	20.400 qm

b) Kompensationsfläche für die Eingriffe in Natur und Landschaft

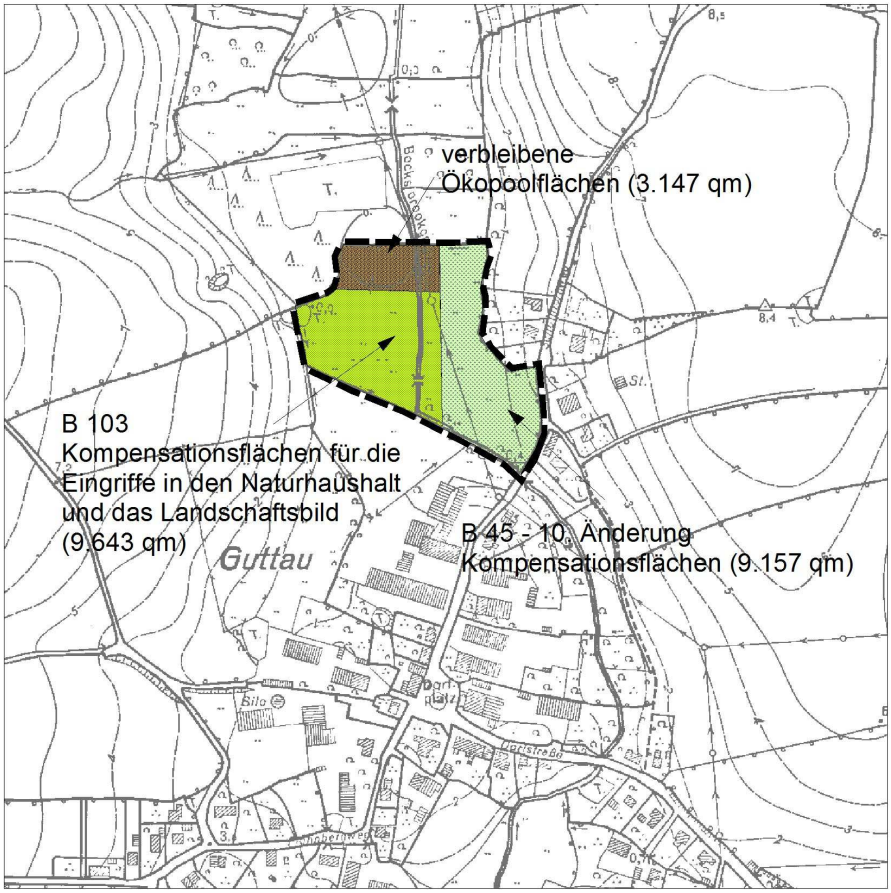
Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 103 sind keine Flächen zur Kompensation der in Kapitel 3.4 und 3.5 bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft vorhanden. Die Flächen für Anpflanzungen sind nicht als Kompensationsfläche anrechenbar, da sie zu schmal und bereits nach dem derzeitigen Planungsrecht erforderlich sind bzw. bis vor kurzem noch z. T. vorhanden waren. Die öffentlichen Grünflächen bzw. die „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ am „Blankwasserweg“ sichern die vorhandenen geschützten Biotope und stellen keine Aufwertung von Natur und Land-

[2] Ausgleichsverhältnis auf Basis des „Baurechtserlasses“ im Sinne einer Ergänzung (1: 0,3 bei teilversiegelten Flächen und 1:0,5 bei vollversiegelten Flächen).

[3] 50 % Aufschlag bei vorhandenem Grünland.

schaft dar (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme).

Aufgrund des o. g. Sachverhaltes müssen zur Kompensation der bilanzierten Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Landschaftsbild“ auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege realisiert werden. Die externe Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft soll in der Gemarkung „Guttau“, in der Flur 1, auf dem Flurstück 31 realisiert werden.
Flurstücks 31, in der Gemarkung „Guttau“, in der Flur 1
Bild 2: extern gelegene Ausgleichsfläche



Bei der Fläche handelt es sich um eine „Ökokonto“-Fläche“ im Sinne eines Flächenpools. Die Fläche wurde als Weideland in das „Ökokonto“ aufgenommen und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Grömitz.

Die „Ökopoolfläche“ (siehe Bild 2) hat eine Größe von 21.947 qm; davon wurden bislang 9.157 qm für die Aufstellung des B-Planes Nr. 45 – 10. Änderung „Blocksberger Hof“ planungsrechtlich gesichert (Maßnahme: „Umwandlung in Grünbrache“).

Im Landschaftsplan der Gemeinde Grömitz ist die Fläche als „Fläche für den Naturschutz“ dargestellt und ist Bestandteil des „Niedermoorbereiches nördlich von Guttau“. Angestrebter Zustand: „Wiedervernässtes Niedermoor in weiträumig extensiv

genutztem Grünlandbereich“. Das Flurstück 31 ist aufgrund des o. g. Sachverhaltes als Kompensationsfläche geeignet.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft soll 9.643 qm des Flurstücks 31 dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung (planungsrechtlich Intensivgrünland) herausgenommen und wiedervernässt werden.

Bei einer Realisierung der beschriebenen Maßnahmen wird die Fläche deutlich aufgewertet, die anthropogene Beeinflussung des Bodens vollständig vermieden, der Boden optimal vor negativen Einflüssen geschützt und der natürlichen Entwicklung überlassen. Alle Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ können damit schutzgutbezogen kompensiert werden.

Da es sich bei der Fläche um einen Niedermoorbereich handelt, wirkt sich die Maßnahme positiv auf den Wasserhaushalt / Wasserqualität aus, da bei einer Wiedervernässung der Flächen u. a. die Mineralisierung der Torfböden unterbunden wird. Unter Berücksichtigung der Situation und der planungsrechtlichen Ausgangsbasis im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 103 können damit alle Eingriffe in das Schutzgut „Wasser“ kompensiert werden.

Durch die Nutzungsaufgabe und Wiedervernässung von Wiesen im Niedermoor erfolgt eine deutliche Aufwertung der Fläche in Bezug auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“. Bei einer 5-stufigen Bewertungsskala (keine bis sehr hoher Wert) können auch alle Beeinträchtigungen in das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ausgeglichen werden.

Die Wiedervernässung eines Niedermoorbereiches wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus, da die Maßnahme die „Eigenart, Vielfalt und Schönheit“ der Landschaft an dieser Stelle erhöht. Bei einer Realisierung der Kompensationsmaßnahmen können damit alle Eingriffe in das Landschaftsbild kompensiert werden.

Vom Flurstück 31 verbleiben damit noch 3.147 qm in der „Ökopoolfläche“ der Gemeinde Grömitz, die noch keinem Vorhaben zugeordnet worden sind.

c) Zuordnung und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Die Flächen für Maßnahmen auf dem Flurstück 31 (Gemarkung „Guttau“, in der Flur 1) werden als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 19 BNatSchG festgesetzt. Diese Festsetzungen werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet. Als Eingriffsgrundstücke gelten alle Flächen der Grundstücke, für die gemäß § 1 a (3) BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.

Die Kompensationsmaßnahme auf dem o. g. Flurstück wird im Zusammenhang mit

der Realisierung des Vorhabens bzw. ab Sept. 2008 umgesetzt. Der Träger der Baumaßnahme einschl. Pflege und Unterhaltung ist die Gemeinde Grömitz.

d) Voraussichtliche Kosten für die Flächen für Maßnahmen

Maßnahmen	Fläche / in qm	EP/ in €	GP in €
Kompensationsfläche für die Eingriffe in Natur und Landschaft / Gemarkung „Guttau“, in der Flur 1			
1. Ankauf der Flächen zu Gunsten des Sondergebietes (Preisangabe durch die Gemeinde Grömitz, die Renaturierungsmaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde Grömitz).	9.643 qm	1,037	10.000,-
Ersatzwaldflächen auf der Kompensationsfläche zum „Windpark im Bereich Kolauerhof/Rüting“ / Gemarkung Nienhagen, Flur 3, Flurstück 26/1			
3.1 Erstaufforstung zu Gunsten des Sondergebietes (einschl. Einzäunung, Fertigstellungspflege….) Preisermittlung durch die Gemeinde Grömitz.	16.940 qm	1,0	16.940,-
3.2 Erstaufforstung zu Gunsten des Flurstückes 77/68 (einschl. Einzäunung, Fertigstellungspflege….) Preisermittlung durch die Gemeinde Grömitz.	1.440 qm	1,0	1.440,-
3.3 Erstaufforstung zu Gunsten des Flurstückes 96/12 (einschl. Einzäunung, Fertigstellungspflege….) Preisermittlung durch die Gemeinde Grömitz.	2.020 qm	1,0	2.020,-
Ersatz-Kompensationsfläche für die Kompensationsfläche „Windpark im Bereich Kolauerhof/Rüting“ / Gemarkung Nienhagen, Flur 4, Flurstück 24/3			
4.1 Ankauf der Flächen zu Gunsten des Sondergebietes (Preisangabe Gemeinde Grömitz, die Renaturierungsmaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde Grömitz).	25.410 qm	1,0	25.410,-
4.2 Ankauf der Flächen zu Gunsten des Flurstückes 77/68 (Preisangabe Gemeinde Grömitz, die Renaturierungsmaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde Grömitz).	2.160 qm	1,0	2.160,-
4.3 Ankauf der Flächen zu Gunsten des Flurstückes 96/12 (Preisangabe Gemeinde Grömitz, die Renaturierungsmaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde Grömitz).	2.020 qm	1,0	**2.020,-**
Gesamtsumme in € (netto) / Sondergebiet			**52.350,-**
Gesamtsumme in € (netto) / Flurstück 77/68			**3.600,-**
Gesamtsumme in € (netto) / Flurstück 96/12			**4.040,-**

3.3.2 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Ferienhausgrundstücke haben eine geringe Grundflächenzahl. Dadurch ist gewährleistet, dass neben dem Hauptgebäude und dem max. 10 m² große Nebengebäude noch ausreichend Spielfläche bereit steht.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz. Dieser ist über Fußwege sicher erreichbar. Dahinter bietet die Ostsee ausreichend Erholungsmöglichkeiten.

4 Immissionen und Emissionen

4.1 Emissionen

Im Folgenden wird dargestellt, ob aufgrund der Planung bzw. aus dem Plangebiet heraus Beeinträchtigungen in Form von zum Beispiel Lärm, Stäuben oder Gerüchen entstehen oder bereits vorhanden sind.

Bisher war im Plangebiet ein Jugendlager zulässig. Die Planung ermöglicht nun die Ansiedlung eines Ferienhausgebietes. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind dort tags 50 dB zulässig und nachts 40 dB. Im Osten grenzt an das Plangebiet ein Wochenendhausgebiet. Für dieses gelten die gleichen Orientierungswerte. Im Norden schließt sich ein Campingplatz an und im Westen ein Jugendlager. Für diese gelten nach der DIN 18005 tags 55 dB zulässig und nachts 45 dB. Somit unterscheiden sich die Nutzungen nur um 5 dB. Ein Nebeneinander aller Nutzungen ist somit zulässig.

Durch die Planung erhöht sich allerdings der Zielverkehr. Bei maximal ca. 290 Betten und 4 Personen je Auto ist mit ca. 70 Fahrzeugen bei einer Vollauslastung zu rechnen. Diese fahren erfahrungsgemäß nicht alle gleichzeitig los. Schätzungsweise verlassen nur 25 % aller Pkw im Durchschnitt gleichzeitig das Gebiet. Dieses sind dann max. 18 Fahrzeuge. Die Fahrzeugbewegung von 18 Pkw führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzer. Zudem gab es auch schon vorher Zielverkehr zum Plangebiet. Dieser war vergleichbarer Größenordnung, da das Jugendlager zusätzlich noch von Lieferfahrzeugen angefahren wurde.

Die Planung wirkt sich folglich nicht beeinträchtigend auf die Umgebung aus.

4.2 Immissionen

Im Folgenden wird untersucht, ob das Plangebiet Einwirkungen von z. B. Lärm, Stäuben oder Gerüchen ausgesetzt ist.

In der Umgebung des Plangebietes gibt es nur vergleichbare Erholungsstrukturen. Daher sind keine beeinträchtigenden Immissionen aus der Umgebung auf das Plangebiet zu erwarten.

Für den Bereich Lensterstrand liegen keine Verkehrszählungen vor. Daher erfolgt die Schätzung, wie folgt:

Zielverkehr	Standplätze	Anzahl der Verkehrs-bewegungen pro Tag	Verkehrs-menge pro Tag
Campingplatz Campingpara-dies	412	1	412
Campingplatz Hohe Leuchte	270	1	270
Campingplatz Porta del Sol	290	1	290
Campingplatz Lenster Süd-strand	313	1	313
Campingplatz Ahoi	470	1	470
Jugendlager	20	2	40
Ferienhausgebiet	88	1	88
Wochenendhausgebiet	77	1	77
Parkplatz	361	6	2.166
		Insgesamt:	**4.126**

Bei den ermittelten 4.126 Kfz/d handelt ist sich um Maximalwerte, die nur erreicht werden, wenn die Campingplätze, Wochenendhäuser, Jugendlager und der Parkplatz durchgängig voll ausgelastet werden. Der Parkplatz und die Campingplätze sind über den Mittelweg und den Blankwasserweg gleichmäßig angeschlossen. Daher ist davon auszugehen, dass sich der Verkehr über beide Straßen gleichmäßig verteilt. Somit ist als Prognoseminderung ca. 1.765Kfz/d anzunehmen. Somit sind noch ca. 2.361 Verkehrsbewegungen zu erwarten. Allerdings erfolgt nachts kein Verkehr zum Parkplatz und in der Regel auch zu den Campingplätzen. Daher setzt sich die Verkehrsstärke **tags,** wie folgt, zusammen:

Zum Parkplatz: 2166Kfz/d : 2 = 1.083 Kfz/d je Straße

1.083Kfz/d : 14h (8.00 - 22.00 Uhr) = 77Kfz/h

Zu den Baugebiete:

1960 Kfz/d x 0,06 = 118 Kfz/h

Σ 195 Kfz/h

Nachts gibt es nur den Zielverkehr zu den Ferienhaus- und Wochenendhausgebieten. Der ermittelt sich, wie folgt:

nachts: 165 Kfz/d x 0,011 = Σ 2 Kfz/h

Der Bezugspunkt für die Berechnung ergibt sich aus der halbierten Straßenbreite von 3 m (siehe Schnitt A-A) und dem durchgängigen Schutzgrün von 6 m.

Beurteilungspegel

	tags	**nachts**
Verkehrsstärke	195 Kfz/h	2 Kfz/h
Lkw-Anteil	0,5%	0%
Mittlungspegel	60,37 dB (A)	40,31dB
Steigung	0	0
Oberfläche	- 0,5 dB (A)	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	30 km/h	30 km/h
Ampel/Kreuzung	0	0
Emissionspegel	49,09 dB	27,78 dB
Abstand	6,00 m	6,00 m
Höhe	0	0
Beurteilungspegel	**55,23 dB**	**34,92 dB**
Orientierungswert für SO-Gebiet Ferienhausgebiet	> 50,00 dB	< 40,00 dB

Lärmpegelbereich I (50 - 55 dB) 6 m - 20 m*

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Die zulässigen Orientierungswerte für Ferienhausgebiete nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden tags um 5 dB überschritten. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da das Plangebiet mitten in einer Ortlage liegt und keine Defizite zu den angrenzenden Nutzungen bestehen, ist aktiver Schallschutz aus städtebaulichen Gründen abzulehnen. Daher kann der notwendige Schallschutz nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Der festgesetzte Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 ist beim Bau von Neu- und Anbauten von Gebäuden zu beachten, um ein gesundes Wohnen zu gewährleisten.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden. Somit wird u.a. auch in den südlich gelegenen Freiflächenbereichen der Lärmschutz gesichert.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsflächen werden kostenfrei nach Absprache mit der Gemeinde und unter Berücksichtigung geplanter Bepflanzungen zur Verfügung gestellt. Stationsplätze werden durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der E.ON Hanse AG gesichert.

5.2 Wasserver-/ und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook. Dazu ist ein Ringanschluss über den „Blankwasserweg“, innerhalb des durchlaufenden Fußweges, nötig. Dieser wird im Rahmen der Projektplanung für dieses Plangebiet umgesetzt.

Die Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden.

In der Vergangenheit wurde deutlich, dass in Lensterstrand bei Starkregen und ungünstigen Wetterverhältnissen erhebliche Rückstauproblem auftreten, die z.T. zu Schädigungen innerhalb der Baugebiete führen. Um dieses zukünftig zu unterbinden, einigten sich die Gemeinde, der Wasser- und Bodenverband Cismar, der Zweckverband Karkbrook und das Ing.-Büro Konrad und Schönfeld am 08.10.2007 auf die Umsetzung des folgenden Konzeptes:

- Das anfallende Regenwasser im östlichen Teil von Grömitz und das von Lensterstrand werden im natürlichen Gefälle in den Scheidebach geleitet. Über diesen fließt das Wasser in den Ringkanal und von dort in die Ostsee. Ein Teil des westlich gelegenen Scheidebaches ist bereits renaturiert worden. Allerdings reicht die vorliegende Situation nicht aus, um zukünftige Starkregenereignisse aufnehmen zu können. Daher soll die Umsetzung eines Konzeptes nun begonnen werden, welches als Richtwert für ein Starkregenereignis nicht mehr 90 l, sondern bis zu 160 l annimmt.

  Dazu werden folgende Maßnahmen ergriffen:

  - Ziel der Gemeinde ist es, die Bereiche der Bachläufe Scheide-/Tiefenbach naturnah und bedarfsgerecht auszubauen und neue Retentionsflächen nicht nur in den Niederungsgebieten vorzuhalten. Geeignete Flächen wurden bereits erworben. Ein großräumiges Konzept als Zukunftsziel erfolgt in Abstimmung mit den Verbänden.
  - Durch zukünftig gezielte Überflutungen des Klostersees soll bei wiederholten Starkregenereignissen eine Entlastung geschaffen werden. Der Deichkrone des Ringkanals liegt noch unter NN, so dass von dort keine Gefahr für die Siedlungsgebiete über NN ausgeht.
  - An der Stelle, an der der Randgraben das Wasser in Richtung Ostsee führt, wird der Bau eines pumpengesteuerten Freiablaufes angeregt, um hier eine Einleitung trotz Ostseehochwassers sicherzustellen.
  - Das Plangebiet muss so konzipiert werden, dass hier eine ordnungsgemäße Regenentwässerung erfolgt und von ihm keine Gefährdung auf andere Gebiete ausgeht.
  - Es wurden mehrere Varianten der Regenabwasserleitung untersucht, wie der Bau eines Regenrückhaltebeckens mit 460 m³ bzw. 1.300 m² (ist bei dem hohen Grundwasserstand nicht möglich und unter 3 m über Normalnull auch nicht zulässig) oder die Entwässerung in Richtung Blankwasserweg (hier liegen keine Regenwasserleitungen). Als Fazit kommt nur eine

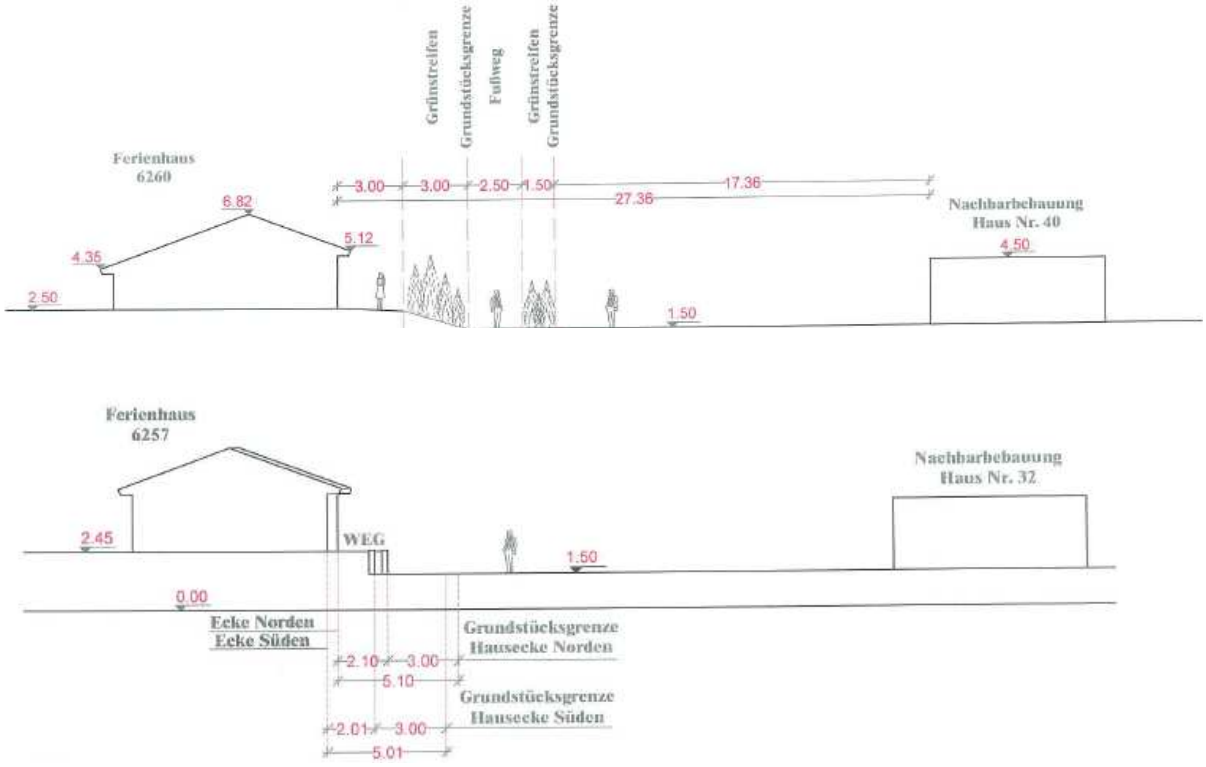
Entwässerung in Richtung Mittelweg in Frage. Dort wird das Regenwasser in die Leitungen des Zweckverbandes Karkbrook eingeleitet, die dazu – und in Bezug auf das gesamte Gebiet Lensterstrand - noch größer dimensioniert werden müssen, so dass sie als Pufferspeicher dienen können. Über dieses Trennsystem fließt das Regenwasser dann über den Lenster Weg nach Norden und dort in die Vorflut Scheidebach.

↳ Wie bereits erläutert, wird der Scheidebach nun großflächig renaturiert. Bei diesem Konzept wird auch das Regenwasser aus dem Plangebiet integriert. Eine entsprechende Beteiligung der Bevorteiligten des Plangebietes wird daher erfolgen.

Unter den natürlichen Gegebenheiten ist der Zufluss des Regenwassers in die Regenwasserleitungen im natürlichen Gefälle nicht möglich. Um das Regenwasser aus dem Plangebiet in das Regenwassersystem im Mittelweg leiten zu können, ist eine Aufschüttung des Plangebietes in der Form erforderlich, dass das Regenwasser mit einem Gefälle von mindestens 0,3 % in Richtung Regenwasserleitung fließen kann. Da die Aufschüttung umfangreich wäre, gilt sie als bauliche Anlage im Sinne der Landesbauordnung Schleswig-Holstein. Im Rahmen der Projektplanung sind dann die dafür erforderlichen Vorgaben zu beachten und die erforderlichen Genehmigungen einholen.

Die Aufschüttung würde folgende Geländemodulation ergeben:

Bild 3: Auszüge aus Systemschnitte



Durch die beabsichtigte Staffelung wäre keine wesentliche Beeinträchtigung des angrenzenden Wochenendhausgebietes zu erwarten

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die Freiwilligen Feuerwehren Grömitz bzw. Lenste gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Karkbrook ausgestattet. An Löschwassermenge sind im SO-Gebiet 96 m³/h zwei Stunden lang bereitzustellen. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

5.5 Gasversorgung

Die Aufgabe der Gasversorgung in der Gemeinde Grömitz wird durch den Zweckverband Ostholstein wahrgenommen.

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

Nach Anlage 1 des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ist für den „Bau eines Feriendorfes mit 100 bis 300 Betten (Anlage Nr. 1 - Nr. 18.1.2 UVPG) im Zusammenhang mit Nr. 18.8 UVPG eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen.

In § 17 UVPG heißt es:

„Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1, aufgestellt, geändert oder ergänzt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschl. der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3 f im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Abweichend von Satz 1 entfällt eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die zugleich den Anforderungen einer Umweltprüfung entspricht, durchgeführt wird.“

Das geplante Ferienhausgebiet hat eine Kapazität von maximal 290 Betten. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 103 hat eine Größe von 3,5 ha.

Auf Basis der o. g. Ausführungen wird eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG entspricht, durchgeführt.

6.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Grömitz beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der Freifläche zwischen dem „Blankwasserweg“ und dem „Mittelweg“ westlich vom „Hanseatenweg“ als Sondergebiet „Ferienhäuser“ zu schaffen.

Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhausgebiet - ausgewiesen. Der Gehölzbestand am „Blankwasserweg“ wird als öffentliche Parkanlage planungsrechtlich gesichert.

Bedarf an Grund und Boden / Merkmale des Vorhabens

Bei einer Realisierung der Planungen können bis zu rund 1,4 ha Boden versiegelt werden. Außerdem werden rund 1,2 ha als private Grün- und Freiflächen angelegt. Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser wird in die Trennkanalisation eingeleitet. Bei einer Realisierung der Planungen wird der vorhandene Vegetationsbestand - bis auf den Gehölzbestand am „Blankwasserweg“ - weitgehend entfernt.

Bei einer Realisierung der Planungen erfolgt keine über das übliche Maß hinausgehende Abfallerzeugung.

Bei einer Nutzung des Geländes erfolgen Lärm- und Geruchsemissionen (KFZ-Verkehr, privater Hausbrand, Freizeitlärm).

Ein besonderes „Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien“ besteht nicht.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden:

Landesnaturschutzgesetz**:** Die Ziele des Umweltschutzes sind in § 1, § 2, § 12, § 25 im Zusammenhang mit § 34 definiert. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die natürlichen Landschaftsstrukturen wurden soweit wie möglich

erhalten. Alle möglichen Maßnahmen zum Schutz und zur Verbesserung des Klimas wurden berücksichtigt (Erhalt der Waldflächen, Flächen für Anpflanzungen). Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft wurden vermieden. Alle Eingriffe in Natur und Landschaft werden schutzgutbezogen ausgeglichen. Die nach dem LNatSchG geschützten Biotope und sonstigen wertvollen oder empfindlichen Flächen für den Naturschutz wurden planungsrechtlich gesichert. Der Biotopverbund ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Baugesetzbuch**:** Die Ziele des Umweltschutzes sind in § 1 und § 1a beschrieben. Durch die Weiterentwicklung der ursprünglichen und planungsrechtlich gesicherten Nutzung des Vorhabengebietes als Jugendfreizeit- und Bildungsstätte bzw. Sportplatz wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen, Versiegelungen vermieden und einer Zersiedelung der Landschaft bzw. eine Ausdehnung der Siedlungsflächen verhindert.

Durch die Berücksichtigung der DIN 18005 werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,

die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

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

A Naturhaushalt

Die Flächen im Geltungsbereich werden – bis auf den Bolzplatz und den Parkplatz am „Mittelweg“ - nicht mehr genutzt und wurden der Sukzession überlassen.

Boden

Bei dem Boden im Geltungsbereich handelt es sich um Sand, der z. T. entkalkt und mit saurem Humus angereichert ist. Aufgrund der großflächigen Entwässerungsmaßnahmen und der Nutzung ist der Boden verändert, wenn auch erheblich geringer als bei den angrenzenden Siedlungsflächen oder Moorböden.

Wasser

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein kleiner Entwässerungsgraben. Der Grundwasserflurabstand liegt – je nach Jahreszeit - vermutlich zwischen 0,5 und 1 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist - durch die geringe Reinigungswirkung und Puffervermögen der Deckschichten - als hoch einzustufen.

Klima / Luft

Das Gemeindegebiet von Grömitz weist ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima auf. Die Hauptwindrichtung ist West bzw. Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 4,5 bis 5 m / s. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 600-650 mm. Als Mittlere Lufttemperatur wird im „Neuen Biologischen Atlas“ für den Januar 0°-0,5° C und für den Juli 16,0°-16,5° C angegeben. Die Temperaturen liegen damit im Winter über dem Landesmittelwert, da die Ostsee als Wärmelieferant dient. Die Zahl der Sommertage liegt nur zwischen 5 und 10 Tagen.

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass das Klima im Geltungsbereich leicht verändert ist (höhere Mitteltemperatur, geringere Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden). Die Freiflächen im Geltungsbereich haben aber keine Entlastungs- oder Ausgleichsfunktion für die belasteten Siedlungsgebiete.

Tiere und Pflanzen

Der Wald am „Blankwasserweg“ liegt im Bereich des Strandwalles mit einem relativ jungen und natürlichen Aufwuchs aus überwiegend Birken und Eichen und einer geschlossenen und vielfältigen Krautschicht. Zum Teil kommen auch landschaftsbildprägende Großbäume vor (Kiefern). An den Wald schließt eine Zone aus Hochstauden mit Gehölzaufwuchs aus Birken, Eichen, Ginster und Heiden an.

Der Sportplatz ist mit Sportplatzrasen begrünt und wird intensiv gepflegt. Der Parkplatz am „Mittelweg“ ist unbefestigt und weist - wie die breiten, gerodeten Gehölzflächen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze - derzeitig keine nennenswerte Vegetation auf.

Bei den übrigen Flächen handelt es sich um eine Brache (gestörte Vegetationsgemeinschaft aus Gras- und Krautfluren auf eher trockenen Standorten). Der Großbaumbestand aus überwiegend Pappeln wurde im Frühjahr 2007 gefällt. Nur noch der lockere Großbaumbestand an der westlichen Geltungsbereichsgrenze aus überwiegend Weiden ist noch vorhanden.

Detaillierte floristische Bestandsaufnahmen und Kenntnisse zur Fauna liegen nicht vor.

Landschaft

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 103 wird geprägt durch den naturnahen Wald am „Blankwasserweg“ und dem Großgehölzbestand an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Die übrigen Flächen weisen einen eher städte-

baulich ungeordneten Charakter auf und tragen nicht gerade zu einem attraktiven, und vielfältigem Landschaftsbild an dieser Stelle bei.

B Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und sonstige Schutzgebiete

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Flächen mit einer einstweiligen Sicherung kommen im Geltungsbereich sowie im räumlichen, funktionalen Zusammenhang zum B-Plan Nr. 103 nicht vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Naturparken oder Naturerlebnisräumen.

Biotopverbundplanungen sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“ (1832-329) liegt ca. 100 m und das FFH-Gebiet „Walkyriengrund“ (1832-322) ca. 1.000 m entfernt.

Bei dem Wald am „Blankwasserweg“ handelt es sich um Wald nach dem Landeswaldgesetz.

Nördlich der Waldfläche befindet sich ein Rest einer überalterten Besenheide, die nach § 25 LNatSchG geschützt ist.

C Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Vorhabengebiet liegt in einem Erholungsgebiet bzw. in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung bzw. in einem Gebiet, das bereits intensiv als Wochenendhausgebiet und Campingplatz genutzt wird.

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich keine Wohngebäude. An den Geltungsbereich grenzen aber größere Siedlungsflächen an. Bis auf den Sportplatz kommen im Geltungsbereich keine ausgewiesenen Erholungsflächen oder Wegeverbindungen vor.

Von den vorhandenen anthropogenen Nutzungen auf den an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen erfolgen Lärmemissionen und Luftverschmutzungen. Alle Richtwerte werden aber eingehalten.

D Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich kommen keine Denkmale oder archäologische Denkmale gemäß Landesaufnahme vor.

E Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzes

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Gehölzbestand am „Blankwasserweg“ als Wald nach dem Landeswaldgesetz dar. Der ursprünglich vorhandene Großbaumbestand wurde als wertvoll eingestuft. Die übrigen Flächen wurden als „Campingplatz, Zeltplatz, Jugendlager“ dargestellt.

Wasserschutz

Der Geltungsbereich liegt im Überschwemmungsgebiet aber außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten oder Heilquellenschutzgebieten. Auch sind keine Schutzgebiete - in Bezug auf das Plangebiet - in Planung.

Abfall- und Immissionsschutz

Der Geltungsbereiche liegt außerhalb von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

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

Im Geltungsbereich sind keine Flächen bekannt, in denen die festgelegten Umweltqualitätsnormen der Rahmenrichtlinie Luft (96/92 EG) überschritten werden.

G Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter

Grundsätzlich bestehen zwischen den Komponenten des „Naturhaushaltes“, „Mensch / Bevölkerung“, „Kultur und sonstige Sachgüter“ differenzierte und unterschiedlich starke Wechselwirkungen. Wechselwirkungen sind z. B.:

- Die Auswirkungen des Klimas (Niederschlagsmengen und Temperaturmittelwerte) auf die Bodenbildung und auf die Bodenentwicklung.
- Die Bodeneigenschaften und / oder das Klima auf die natürlichen oder anthropogenen Pflanzengesellschaften.
- Die Auswirkung der Bodenart auf die Biotoptypen.
- Der Grundwasserstand auf den Pflanzenbewuchs.

Außerdem kann festgestellt werden, dass jede Veränderung innerhalb eines Schutzgutes Auswirkungen auf ein oder mehrere andere Schutzgüter hat. So beeinflusst z.B.:

- Die Versiegelung von Boden die Grundwasserneubildungsrate und das Klima.
- Der flächendeckende Eintrag von Säurebildnern aus der Luft die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens und damit die Grundwasserqualität aber auch die natürliche Vegetation.
- Die flächendeckende Eutrophierung der Landschaft erheblich die Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften und das Wachstum der Pflanzen.

Zwischen den Komponenten des „Naturhaushaltes“, „Mensch/ Bevölkerung“, „Kultur und sonstige Sachgüter“ bestehen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 103 folgende besondere Wechselwirkungen:

„Mensch“ / Ferienhausgebiet - „Pflanzen und Tiere“

Die geplante Flächennutzung wird von Touristen und damit einem Teil der Bevölkerung gewünscht. Auf der anderen Seite wird der derzeitige Wert des Gebietes für Pflanzen und Tiere deutlich reduziert. Die neuen Habitate bieten nur noch sehr wenigen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen

A Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Bei einer Realisierung der Planungen erfolgen negative Auswirkungen in das Schutzgut „Boden“, da derzeitig unversiegelter Boden versiegelt wird (+ 10.208 m²). Außerdem werden erhebliche Bodenaufschüttungen vorgenommen (ca. 15.000 m³). Durch die Versiegelungen und durch die Bodenaufschüttungen werden das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zerstört.

Die zusätzlichen Versiegelungen wirken sich außerdem negativ auf das Schutzgut „Wasser“ aus, da das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser nicht mehr auf der Fläche zur Versickerung gelangt, sondern über die Trennkanalisation in den nächsten Vorfluter eingeleitet wird.

Das Klima wird sich verändern (höhere Mitteltemperatur, geringere Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden), da eine Freifläche mit Einzelhäusern bebaut wird. Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehende Veränderungen, die sich negativ auf die angrenzenden Siedlungsflächen auswirken, sind nicht zu erwarten.

In Bezug auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ erfolgen bei einer Realisierung der Planungen erhebliche Beeinträchtigungen, da eine Fläche mit überwiegend naturnahem Aufwuchs bebaut wird.

Der Wald am „Blankwasserweg“ wird als „öffentliche Grünfläche“ bzw. als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sons-

tigen Bepflanzungen“ ausgewiesen. Da der Vegetationsbestand und die derzeitige Nutzung erhalten bleiben, erfolgen in diesem Bereich keine Eingriffe in den Naturhaushalt. Außerdem sind für die Waldumwandlung Ersatzwaldanpflanzungen vorzunehmen, die sich positiv auf Natur und Landschaft auswirken.

Bei der Bewertung der Auswirkungen ist aber zu berücksichtigen, dass bereits eine Nutzung des Geltungsbereiches als Sportplatz und Sondergebiet, die der Erholung dienen, zulässig ist. Außerdem sind die Umweltauswirkungen auf den Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Flächen beschränkt.

Aufgrund des o. g. Sachverhaltes sind besonders schwere Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Die Umweltauswirkungen sind aber dauerhaft und nur sehr langfristig reversibel.

Wirkungsgefüge

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Boden“, „Wasser“ und „Tiere und Pflanzen“ kommen vor, da das Vorhabengebiet in einem Niederungsbereich liegt. Geringe Veränderungen des Grundwasserstandes oder der geohydrologischen Situation wirken sich auf die Pflanzenzusammensetzung bzw. auf die Fauna aus.

Landschaft

Das Landschaftsbild wird sich bei einer Realisierung der Planungen im Geltungsbereich verändern. Die erheblichen Aufschüttungen bzw. Geländeniveauveränderungen wirken sich außerdem negativ auf das Landschaftsbild (Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen) aus, da eine Fläche in einem Niederungsbereich topografisch überformt wird. Bei der Bewertung des Vorhabens auf das Landschaftsbild ist zu beachten, dass an der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze Flächen für Anpflanzungen planungsrechtlich gesichert wurden (Breite 4 m). In der Summe reichen die Begrünungsmaßnahmen nicht aus das Sondergebiet landschaftsgerecht einzubinden oder das Landschaftsbild (landschaftsgerecht) neu zu gestalten.

Bei der Bewertung der Auswirkungen ist aber zu berücksichtigen, dass bereits eine Nutzung des Geltungsbereiches als Sportplatz und Sondergebiet, die der Erholung dienen, zulässig ist. Außerdem sind die Auswirkungen auf den Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Flächen beschränkt.

Aufgrund des o. g. Sachverhaltes sind besonders schwere Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind aber dauerhaft; bei einem Rückbau des Vorhabens reversibel.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich wird sich bei einer Realisierung der Planungen – bei einem Vergleich mit der heutigen Situation - verringern, da der Umfang an natürlichen und naturnahen Flächen reduziert wird.

Bei der Bewertung der Auswirkungen ist aber zu berücksichtigen, dass bereits eine Nutzung des Geltungsbereiches als Sportplatz und Sondergebiet, die der Erholung dienen, zulässig ist. Außerdem sind die Auswirkungen auf den Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Flächen beschränkt.

B Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Durch den vorhandenen Deich können negative Auswirkungen der Planung auf die FFH-Gebiete „Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“ und „Walkyriengrund“ ausgeschlossen werden.

C Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Eine Realisierung der Planungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 103 hat keine messbaren negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, da alle Richtwerte eingehalten werden können. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung Flächen für Anpflanzungen vorgesehen.

Bei der Bewertung der Auswirkungen ist aber zu berücksichtigen, dass bereits eine Nutzung des Geltungsbereiches als Sportplatz und Sondergebiet, die der Erholung dienen, zulässig ist. Außerdem sind die Umweltauswirkungen auf den Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Flächen beschränkt.

Aufgrund des o. g. Sachverhaltes sind besonders schwere Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Die Umweltauswirkungen sind aber dauerhaft; bei einem Rückbau des Vorhabens aber reversibel.

D Umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Eine Realisierung der Planungen hat keine negativen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstigen Sachgüter.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Alle Emissionsrichtwerte können eingehalten werden. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist gewährleistet.

F Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung von erneuerbarer Energien und der effiziente Nutzung von Energie wird durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 103 nicht ausgeschlossen.

G Die Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter

Die geplante Flächennutzung wird von Touristen und damit einem Teil der Bevölkerung gewünscht. Auf der anderen Seite wird der derzeitige Wert des Gebietes für Pflanzen und Tiere deutlich reduziert. Die neuen Habitate bieten nur noch sehr wenigen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum.

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

Bei einer Umsetzung der Darstellungen des B-Planes Nr. 103 wird sich der Umweltzustand im Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ und „Wasser“ verschlechtern, weil unversiegelte Flächen versiegelt werden. Außerdem wird das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde ein Teil der Flächen weiterhin als Stellplatz und Sportplatz genutzt werden. Die übrigen Flächen würden wahrscheinlich der Sukzession überlassen.

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

A Vermeidung und Minderung

- Erhaltung des Gehölzbestandes am „Blankwasserweg“,
- Planungsrechtliche Sicherung der geschützten Biotope,
- Berücksichtigung von Flächen für Anpflanzungen an der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze,
- Ausweisung und Erhaltung eines öffentlichen Schutzstreifens parallel zum Wald,
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen für die Zufahrten und Stellplätze.

B Ausgleich für die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Schutzgut „Boden“ und „Wasser“) werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine Kompensation der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ ist nicht erforderlich, da die Eingriffe nach dem Naturschutzrecht schon zulässig sind und nicht kompensiert werden müssen (s. § 1a BauGB).

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft soll in der Gemarkung „Guttau“, in der Flur 1, auf dem Flurstück 31 realisiert werden. Bei der Fläche handelt es sich um eine „Ökokonto“-Fläche“ (siehe Bild 2) im Sinne eines Flächenpools. Die Fläche wurde als Weideland in das „Ökokonto“ aufgenommen und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Grömitz.

Die „Ökopoolfläche hat eine Größe von 21.947 qm; davon wurden bislang 9.157 qm für die Aufstellung des B-Planes Nr. 45 – 10. Änderung „Blocksberger Hof“ planungsrechtlich gesichert (Maßnahme: „Umwandlung in Grünbrache“).

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft soll 9.643 qm des Flurstücks 31 dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung (planungsrechtlich Intensivgrünland) herausgenommen und wiedervernässt werden.

Bei einer Realisierung der beschriebenen Maßnahmen wird die Fläche deutlich aufgewertet, die anthropogene Beeinflussung des Bodens auf ein Minimum reduziert, der Boden optimal vor negativen Einflüssen geschützt und der natürlichen Entwicklung überlassen. Alle Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ können damit schutzgutbezogen kompensiert werden.

Da es sich bei der Fläche um einen Niedermoorbereich handelt, wirkt sich die Maßnahme positiv auf den Wasserhaushalt / Wasserqualität aus, da bei einer Wiedervernässung der Flächen die Mineralisierung der Torfböden unterbunden wird. Unter Berücksichtigung der Situation und der planungsrechtlichen Ausgangsbasis im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 103 können damit alle Eingriffe in das Schutzgut „Wasser“ kompensiert werden.

Durch die Nutzungsaufgabe und Wiedervernässung von Wiesen im Niedermoor erfolgt eine deutliche Aufwertung der Fläche in Bezug auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“. Bei einer 5-stufigen Bewertungsskala (keine bis sehr hoher Wert) können auch alle Beeinträchtigungen in das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ kompensiert werden.

Die Wiedervernässung eines Niedermoorbereiches wirkt sich positiv auf das Land-

schaftsbild aus, da die Maßnahme die „Eigenart, Vielfalt und Schönheit“ der Landschaft an dieser Stelle erhöht. Bei einer Realisierung der Kompensationsmaßnahmen können damit alle Eingriffe in das Landschaftsbild kompensiert werden.

Für die Waldumwandlung werden 20.400 qm des Flurstückes 26/1 in der Gemarkung Nienhagen, Flur 3 aufgeforstet (siehe Bild 1). Es handelt sich bei dem Flurstück um eine Kompensationsfläche (Umwandlung in Brachland / Sukzessionsfläche) für den Windpark im Bereich „Kolauerhof/Rüting“. Die Ersatz-Kompensationsfläche wird in der Gemarkung Lenste, Flur 4, Flurstück 24/3 planungsrechtlich gesichert.

e) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Bei einer Beibehaltung der Planungsziele bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

6.3 Zusätzliche Angaben

a) 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

„Technische Verfahren“ sind im Rahmen der Umweltprüfung nicht verwendet worden. In der Summe sind keine erheblichen Schwierigkeiten aufgetreten.

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

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei einer Realisierung der Planungen gemäß der Darstellung des B-Planes Nr. 103 erfolgen negativen Auswirkungen auf die Umwelt (Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Pflanzen- und Tiere“ und „Landschaftsbild“).

Die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Schutzgut „Boden“, „Wasser“ und „Landschaftsbild“) werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine Kompensation der Beeinträchtigungen des Schutzgutes

„Pflanzen und Tiere“ ist nicht erforderlich, da die Eingriffe nach dem Naturschutzrecht schon zulässig sind und nicht kompensiert werden müssen (s. § 1a BauGB).

Bei der Bewertung der Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass bereits eine Nutzung des Geltungsbereiches als Sportplatz und Sondergebiet, die der Erholung dienen, zulässig ist. Außerdem sind die Umweltauswirkungen auf den Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Flächen beschränkt.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft soll 9.643 qm des Flurstücks 31 (Gemarkung „Guttau“, in der Flur 1) dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung (planungsrechtlich Intensivgrünland) herausgenommen und wiedervernässt werden (siehe Bild 2).

Bei einer Realisierung der beschriebenen Maßnahmen wird die Fläche deutlich aufgewertet, die anthropogene Beeinflussung des Bodens auf ein Minimum reduziert, der Boden optimal vor negativen Einflüssen geschützt und der natürlichen Entwicklung überlassen. Alle Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ können damit schutzgutbezogen kompensiert werden.

Da es sich bei der Fläche um einen Niedermoorbereich handelt, wirkt sich die Maßnahme positiv auf den Wasserhaushalt / Wasserqualität aus, da bei einer Wiedervernässung der Flächen die Mineralisierung der Torfböden unterbunden wird. Unter Berücksichtigung der Situation und der planungsrechtlichen Ausgangsbasis im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 103 können damit alle Eingriffe in das Schutzgut „Wasser“ kompensiert werden.

Durch die Nutzungsaufgabe und Wiedervernässung von Wiesen im Niedermoor erfolgt eine deutliche Aufwertung der Fläche in Bezug auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“. Bei einer 5-stufigen Bewertungsskala (keine bis sehr hoher Wert) können auch alle Beeinträchtigungen in das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ kompensiert werden.

Die Wiedervernässung eines Niedermoorbereiches wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus, da die Maßnahme die „Eigenart, Vielfalt und Schönheit“ der Landschaft an dieser Stelle erhöht. Bei einer Realisierung der Kompensationsmaßnahmen können damit alle Eingriffe in das Landschaftsbild kompensiert werden.

Für die Waldumwandlung werden 20.400 qm des Flurstückes 26/1 in der Gemarkung Nienhagen, Flur 3 aufgeforstet. Es handelt sich bei dem Flurstück um eine Kompensationsfläche (Umwandlung in Brachland / Sukzessionsfläche) für den Windpark im Bereich „Kolauerhof/Rüting“. Die Ersatz-Kompensationsfläche wird in der Gemarkung Lenste, Flur 4, Flurstück 24/3 planungsrechtlich gesichert.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Bisher sind keine Altlasten hier bekannt.

7.2 Hinweise zur Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34, Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes vom 02.04.1968 (BGBI II S. 173) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Das Plangebiet liegt im Süden im 50 m-Streifen landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung des Landesschutzdeiches, für den ein Bauverbot nach § 80 (1) LWG besteht. In diesem Bereich sind jedoch keine baulichen Anlagen geplant. Zudem sind auch keine zusätzlichen Anpflanzungen vorgesehen.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sowie Umlegungen, Grenzregelungen oder Enteignungen sind nicht vorgesehen.

9 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Grömitz am 27. Mai 2008 gebilligt.

Grömitz, 17.06.2008 Siegel (Jörg-Peter Scholz)
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 103 ist am 20.06.2008 in Kraft getreten.