Begründung

zur

10. Änderung

des

Bebauungsplan Nr. 45

der

Gemeinde Grömitz

für das Gebiet zwischen Mühlenstraße und Brookgang

Wohngebiet „Am Blocksberg"

eingestellt bei www.b-planpool.de

Aufgestellt:
Büro für Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Peter Jacobsen
Markt 11-12
23758 Oldenburg in Holstein

19.03.2008

6. Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 3

2. Plangeltungsbereich 3

3. Rechtsgrundlagen 3

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3

5. Überörtliche Planungen 5
Bevölkerungsentwicklung 5
Wohnungsmarkt 5
Nahbereich Grömitz 7

6. Erfordernis der Planaufstellung 8
Lage des Gebietes, Bestand 8
Ziel und Zweck der Planung 9

7. Erläuterung zu den Planungsabsichten 11

8. Erschließung 13
Verkehrserschließung 13
Ver- und Entsorgung 13
Abwasserbeseitigung 14

9. Ausgleichsmaßnahmen 15

10. Umweltbericht mit Anwendung der Eingriffsregelung 17
10.1 Einleitung 17
10.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation 19
10.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung 25
10.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 27
10.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 28
10.6 Ausgleichsmaßnahmen 28
10.7 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung 30
10.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 35
10.9 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten 35
10.10 Kostenschätzung 36
10.11 Pflanzanweisung 37
10.12 Pflanzenliste 38
10.13 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 39
10.14 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung Der Angaben 39
10.15 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der eheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) 39
10.16 Zusammenfassung des Umweltberichtes 39

11. Kosten 40

eingestellt bei www.b-planpool.de

1. Allgemeines

Die Teilbereiche werden im Rahmen der 9. Änderung des dortigen F-Planes vorbereitet.

Die Gemeinde Grömitz hat mit Beschluss vom 28.11.2006 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 eingeleitet.

2. Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im nordöstlichen Teil von Grömitz, zwischen Mühlenstraße und Brookgang.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,1 ha und wird in der Planzeichnung durch eine breite graue Linie umgrenzt.

Die Höhenentwicklung bewegt sich zwischen 5,0 m über NN im südlichen Teil im Bereich der Wasserflächen und 12,0 m über NN am nördlichen Rand des Gebietes im Bereich der Straße über eine Länge von ca. 200 m.

eingestellt bei www.b-planpool.de

3. Rechtsgrundlagen

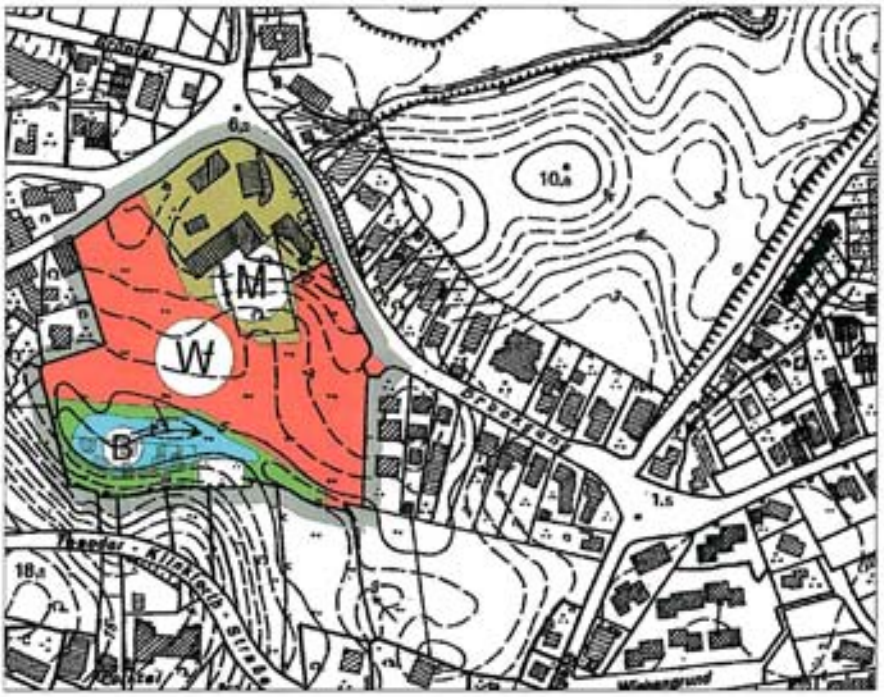
Der vorliegende B-Plan ist gemäß den einschlägigen Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098) m.W.v. 12.9.2006, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47, ber. S. 213), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2004 (GVOBL. Schl.-H. 2005 S. 2) aufgestellt worden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 „Grünfläche" dar. Daher wird parallel zum Bebauungsplan der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz geändert. In dieser 9. Änderung des F-Planes werden die Flächen des B-Plan-Gebietes als „gemischte Bauflächen", „Wohnbauflächen" und „Grünflächen" dargestellt.

Ausschnitt aus der z.Zt. in Aufstellung befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz

M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	1. Darstellungen	§ 5 Abs. 2 BauGB
M	Gemischte Baufläche	§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
W	Wohnbaufläche	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
	Grünfläche	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Wasserflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB
	Parkanlage	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	2. Nachrichtliche Übernahmen	§ 5 Abs. 4 BauGB
	Umgrenzung geschützter Biotopflächen	§ 15 a + b LNatSchG
B	Biotop	§ 15 a LNatSchG
	3. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des F-Planes	
	4. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Höhenlinien	

eingestellt bei www.b-planpool.de

5. Überörtliche Planungen

Die Gemeinde Grömitz ist gemäß dem Landesentwicklungsgrundsätzegesetz vom 31.10.1995 (GVOBl. Schleswig-Holstein Seite 364) in Verbindung mit der Landesverordnung zum zentralörtlichen System vom 16.12.1997 (GVOBl. Schleswig-Holstein 1998 Seite 123) ein **Ländlicher Zentralort** mit ca. 7.700 Einwohnern (am 31.12.2002).

Die städtische Bauleitplanung muss sich im Rahmen des Raumordnungsplanes und der Regionalplanung des Landes Schleswig-Holstein bewegen.

Bevölkerungsentwicklung

Der Kreis Ostholstein gehört in Schleswig-Holstein zu den Regionen mit dem höchsten Anteil älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger. Bis zum Jahr 2015 wird der Alterungsprozess weiter fortschreiten und zu einer deutlichen Veränderung der Altersstruktur der Einwohnerinnen und Einwohner im Planungsraum führen. Die Zahl der 30- bis 40-Jährigen wird sowohl in Lübeck als auch im Kreis Ostholstein um mehr als ein Drittel zurückgehen.
Die Zahl der unter 20-Jährigen wird im gleichen Zeitraum um rund 20 Prozent sinken. Gleichzeitig wird es mehr Bürgerinnen und Bürger geben, die älter als 75 Jahre sind. Hier fällt die Zunahme im Kreis Ostholstein mit fast 25 Prozent allerdings deutlich höher aus als in Lübeck mit einem Plus von 8 Prozent.
Die Veränderungen stellen neue Anforderungen an Wohnungsbau und Infrastruktur. Neben einer steigenden Nachfrage beispielsweise nach altengerechten Wohnungen werden Altersruhesitze nachgefragt.

Wohnungsmarkt

Das in den vergangenen Jahren noch bestehende Wohnungsdefizit im Planungsraum konnte mittlerweile aufgrund der hohen Zahl neugebauter Wohnungen (insgesamt fast 15.000 im Zeitraum 1995 bis 1999) fast vollständig abgebaut werden. Anfang 2000 lag der Nachholbedarf für den gesamten Planungsraum bei schätzungsweise unter 1.000 Wohnungen.

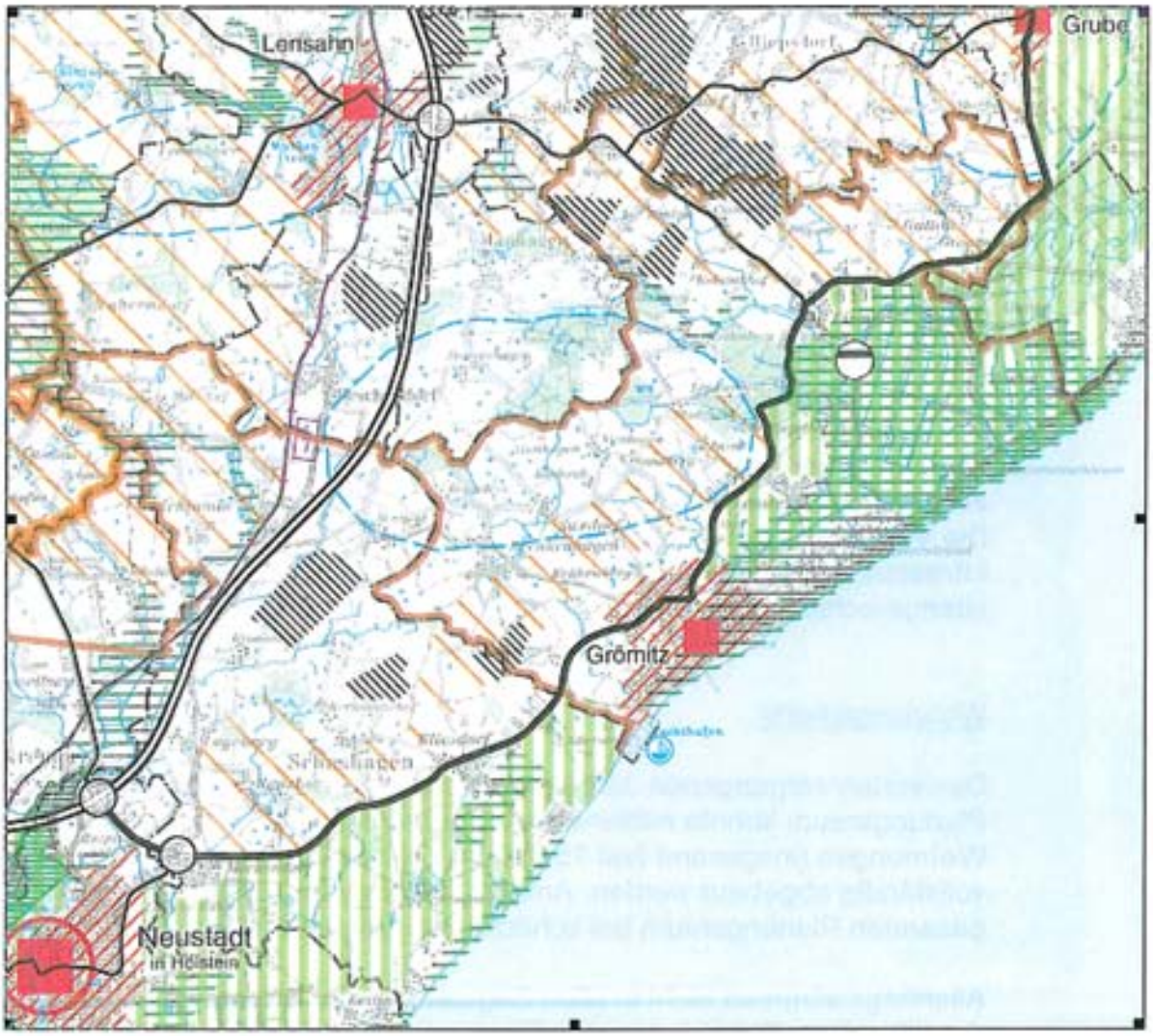
Allerdings stimmen nicht in allen Segmenten des Wohnungsmarktes und in den einzelnen Teilregionen des Planungsraums Angebot und Nachfrage nach Wohnungen überein. Dies drückt sich in einem zu geringen Angebot zum Beispiel an Einfamilienhäusern aus.
Eine besondere Wohnungssituation ist in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung zu erkennen.

Den zu erwartenden demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen sowie dem Bedarf der unterschiedlichen Nachfragergruppen, wie zum Beispiel Seniorinnen und Senioren soll durch entsprechende Angebote im Wohnungsbau Rechnung getragen werden.

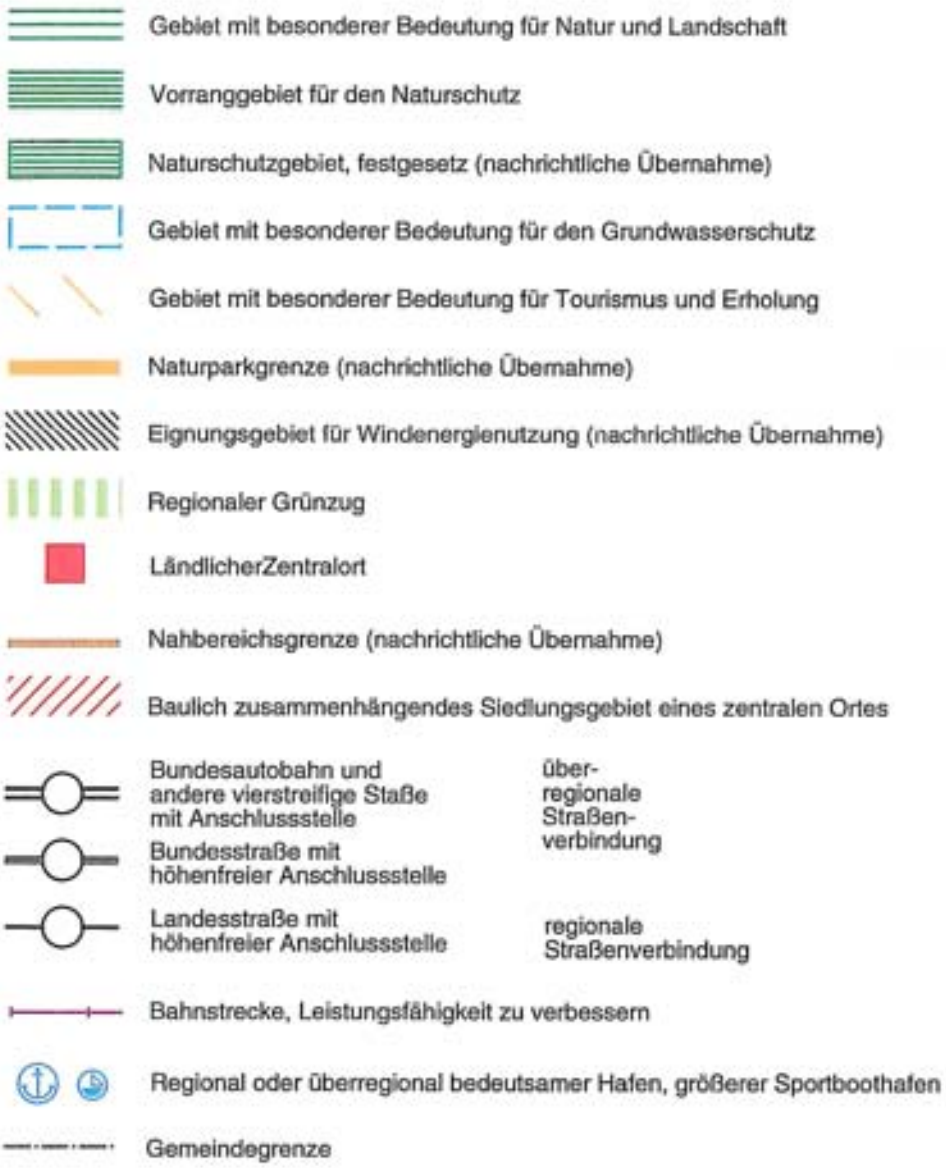
eingestellt bei www.b-planpool.de

Die Altersruhesitze sollen die touristische Infrastruktur ganzjährig nutzen, um die Lebensqualität zu erhöhen. Andererseits soll die Ansiedlung von Dauerwohnsitzen in Zentrumsnähe auch die Wirtschaftlichkeit von touristischer Infrastruktur ganzjährig unterstützen.

Ausschnitt aus dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II - Schleswig-Holstein Ost M. 1 : 100.000



eingestellt bei www.b-planpool.de



eingestellt bei www.b-planpool.de

Nahbereich Grömitz

Das Ostseeheilbad Grömitz ist ländlicher Zentralort für ein Gebiet, das deckungsgleich mit dem Gemeindegebiet ist.

Darüber hinaus hält Grömitz über die Gemeindegrenzen hinweg für die benachbarten Gemeinden Schashagen, Kellenhusen und Dahme Infrastruktureinrichtungen beispielsweise im schulischen Bereich vor.

Der Küstenbereich ist als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Die Fremdenverkehrs- und Versorgungsfunktion des Ortes Grömitz ist zu erhalten und zu entwickeln. Insbesondere sind Maßnahmen der Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung sowie weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen erforderlich.

Die Qualitätsverbesserung - innerhalb der bestehenden Baugebiete mit touristischer Nutzung - hat Vorrang.

Der Erhaltung vorhandener Grünstrukturen kommt besondere Bedeutung zu.

Der Ausbau und die Weiterentwicklung des Yachthafens in Gemeinschaftsaufgabe mit der Gemeinde Schashagen und der geplante Bau eines Erlebnis- und Gastzentrums im Bereich des Freibadgeländes sollen das Angebot an Kur-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen verbessern, sowie den Bau höherwertigerer Hotelangebote ermöglichen. Die Errichtung von Zweitwohnungen soll nicht angestrebt werden.

Zur Entlastung des Ortszentrums sind langfristig der Bau der Ortsumgehung nördlich von Grömitz und eine Verbindung zwischen Strandbereich / Yachthafen und Bundesstraße 501 zu prüfen.

Die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung im Nahbereich soll auf den Hauptort Grömitz konzentriert werden. In den übrigen Orten soll sich die Siedlungstätigkeit auf die Innenentwicklung und kleinere Abrundungen beschränken.

Die kulturellen Einrichtungen besonders in Cismar ergänzen das Angebot in der Küstenregion.

Das Gebiet Lenster Strand wird geprägt durch umfangreiche Erholungseinrichtungen in Gestalt von Jugenderholungslagern, Ferienhäusern und Zelt- und Campingplätzen. Bei Aufgabe von Jugenderholungslagern sind verträgliche Nachnutzungskonzepte zu entwickeln.

Ein wichtiges Augenmerk soll auf der Schaffung und Erhaltung von örtlichen Grünzügen und Freiräumen liegen. Das Steilufer zur Gemeinde Schashagen und die Klosterseeniederung sind als Landschaftspotenzial zu erhalten.

eingestellt bei www.b-planpool.de

6. Erfordernis der Planaufstellung

a) Lage des Gebietes, Bestand

Der Plangeltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 umfasst die Flurstücke 120/15, 160/7 der Flur 6 und das Flurstück 99/12 der Flur 9 der Gemarkung Grömitz.

Das Gebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Ortes Grömitz zwischen Mühlenstraße und Brookgang. Der nördliche Teilbereich des überplanten Gebietes ist bereits mit Wohngebäuden, einer Ferienanlage und einer Gaststätte bebaut.

Im südlichen Bereich befindet sich eine parkähnliche Grünfläche mit Baumgruppen, Sträuchern und Wasserflächen.

Der mittlere Bereich ist unbebaut und besteht zur Zeit aus Grünland.

b) Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Grömitz verfolgt mit der Entwicklung des Gebietes die innerörtliche Verdichtung. Parallel zu der Ansiedlung großer Märkte am Zentrum soll eine Versorgungsnahe Bebauung mit offenem Charakter entwickelt werden. Die Bebauung mit Geschosswohnungsbau oder mit weiteren Einzelhandelsbetrieben wurde im Vorfeld verworfen. Durch die zentrale Lage und die fußläufige Anbindung des Gebietes an das Zentrum sind infrastrukturell keine Anforderungen gegeben.

Die Wohnbebauung am Blocksberg ist als Gebiet für Einfamilienhäuser mit gehobenem Standard konzipiert: Die Bebauung zieht sich entlang einer Erschließungsstraße. Hierdurch wird eine Spange gebildet, die vom Brookgang zur Mühlenstraße führt.

Der Ausbau der Straße soll durch Baumtore und durch andere bauliche Maßnahmen nur langsame Durchfahrt ermöglichen. Die Straße wird entsprechend den Vorgaben der Gemeinde Grömitz erstellt und soll nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme an die Gemeinde Grömitz übertragen werden.

Das Gesamtareal soll behutsam entwickelt werden, unter Schonung der vorhandenen Obstbaumwiese und dem Teich mit den umliegenden Uferzonen. Die Bebauung ist als Einfamilienhausgebiet vorgesehen, wobei die Zielgruppe nicht vorwiegend junge Familien, sondern Interessenten sind, die Grömitz als Altersruhesitz ausgewählt haben. Die Nutzung durch Familien ist nicht ausgeschlossen, sondern zur Durchmischung erwünscht.

Kinderspielplätze werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen, da mit einem öffentlichen Spielplatz westlich der Mühlenstraße in ca. 100 m Entfernung und mehreren Grünflächen rund um das Baugebiet ausreichend Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Des weiteren wird eine Verkehrsberuhigung der Straße angestrebt.

Für die Gründstücksgrößen ist maßgebend, dass die Zielgruppe ein niveauvolles Umfeld wünscht, allerdings sollten sich die Pflegemaßnahmen auf den Grundstücken in Grenzen halten. Die Grundstücke sind daher im wesentlichen zwischen 500 und 600 qm Größe gewählt.

Im Rahmen der verschärften Anforderungen an die Energieeinsparung und den steigenden Energiekosten ist bei den möglichen Gebäudetypen auch die energieeffiziente Würfelform zu berücksichtigen.

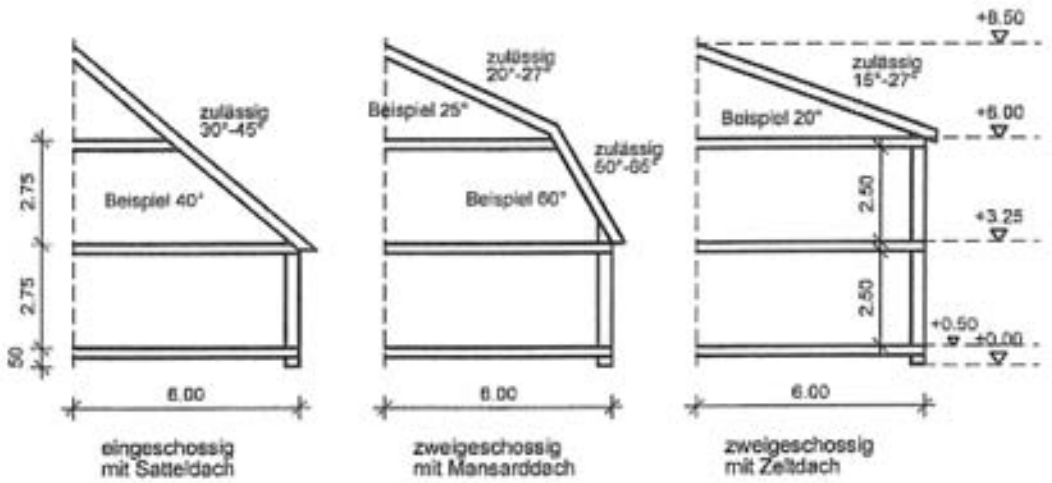
eingestellt bei www.b-planpool.de

Diese Gebäude sollen nur an den Grundstücken, die an der Umringstraße liegen, zugelassen werden.

Grundsätzlich soll die GRZ bei allen Grundstücken auf 0,25 im Mittel begrenzt werden. Bei kleinen Grundstücken wird eine maximale Grundfläche festgesetzt, um in der Bilanz der Fläche die geplante Ausnutzung nicht zu überschreiten.

Soweit Gebäude an der Umringstraßen zweigeschossig errichtet werden, ist oberhalb der zweiten Dachgeschossebene nur eine sehr flache Dachneigung zulässig.

Bezüglich der Höhenlage wird eine Festsetzung getroffen, die das Gebäude in der Höhe in Bezug auf die Straßenmitten der jeweiligen Erschließungsstraße festlegt und lediglich die natürliche Hanglage bei der Höhenfestlegung berücksichtigt. Die mögliche Gebäudehöhenentwicklung ist auf der Skizze unten dargestellt. Die Farbe der Dachdeckung soll auf die Palette von Anthrazit über Braun bis Rot beschränkt bleiben.



Glänzende Dachflächen sind ausgeschlossen, es sollen jedoch Solaranlagen zu 50 % der Dachfläche zugelassen werden.

Die Gebäudeform soll bei einer Ausnutzung bei einer GRZ von 0,25 in der Höhe auf 8,50 m beschränkt werden. Hierdurch ist es möglich, ein normales Gebäude mit Satteldach von ca. 40° und einer Traufhöhe von 3,00 m zu errichten, ebenso wie ein zweigeschossiges Gebäude mit sehr flacher Dachneigung.

Bei der Erschließung des Gebietes wird die Verbindung zu den südlich gelegenen Einkaufsstätten beibehalten. Hier wird die gemeindeeigene Fußwegverbindung des historisch gewachsenen „Kirchweges" in Teilbereichen entsprechend sinnvoll umgelegt.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Ausgleichsmaßnahmen und Umweltbelange werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgearbeitet, soweit die Ausgleichsmaßnahmen nicht auf dem Grundstück erfolgen können, wird auf Flächen des „Ökopools" der Gemeinde Grömitz zurückgegriffen.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Stabilisierung und Absicherung der Ferienanlage „Blocksberger Hof" erfolgen. Im Bereich dieses Gebäudeensembles werden die Umrisse der bestehenden Gebäude abgesichert. Eine zusätzliche Ausweitung der Ferienanlage ist nicht geplant.

Die historisch entstandenen Gebäudeformen sollen nicht durch Regelungen im B-Plan künftig verändert werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele werden in dem Gebiet folgende Flächen ausgewiesen dargestellt:

Mischgebiet	8.480 qm	27,1 %
Wohngebiet	14.420 qm	46,1 %
Verkehrsfläche	2.380 qm	7,6 %
Grün- und Wasserfläche	6.020 qm	19,2 %
gesamt	**31.300 qm**	**100 %**

7. Erläuterung zu den Planungsabsichten

Der im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ausgewiesene Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird als „Mischgebiet" ausgewiesen. Die Festsetzungen im einzelnen:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,25
Vollgeschosse: II (zweigeschossig)
Bauweise: o (offen)

Ausgeschlossen werden die gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Arten der Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Durch die Ausweisung als Mischgebiet wird der Bereich der Ferienanlage in seiner Entwicklung gestärkt. Die von der Gemeinde gewünschte Fremdenverkehrsfunktion soll langfristig erhalten bleiben und in moderatem Maß durch „Dauerwohnungsnutzung" ergänzt wird. Es werden daher die Anzahl der sonstigen Wohnungen im Bereich des Mischgebietes pro Gebäude beschränkt.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Die Anzahl der Ferienappartements und Mitarbeiterwohnungen, die im Rahmen eines Fremdenverkehrsbetriebes errichtet werden, sind hiervon unberührt, da sie grundsätzlich im Mischgebiet zulässig sind.

Zusätzlich wird in dem Gebiet eine Sicherungsmaßnahme gem. § 22 BauGB vorgesehen, die die Begründung von Einzeleigentum und ähnlichen Eigentumskonstrukten einschränkt und der Kontrolle der Gemeinde unterwirft. Diese Einschränkungen sind durch die Prägung im Bereich der alten Hofanlage begründet, in der Fremdenverkehrsfunktion und Beherbergung vorherrscht. Die Prägung und Zweckbestimmung des Gebietes besteht unabhängig von den planungsrechtlichen Optionen als Mischgebiet. Hierdurch ist es möglich, die Absicherung der Fremdenverkehrsfunktionen moderat und angemessen festzusetzen.

Der mittlere Teil des Geltungsbereiches (Parzellen 2 - 6, 9, 11 - 18 und 20 - 21 wird als „allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.
Die Festsetzungen im einzelnen:

Grundfläche: max. 150 qm
Vollgeschosse: I (eingeschossig)
Bauweise: o (offen)
Nur Einzelhäuser zulässig
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2

Im „Allgemeinen Wohngebiet" gelten für die beiden Grundstücke im Einmündungsbereich zur Mühlenstraße (Parzellen 1 + 22) sowie für die drei Grundstücke entlang des Brookganges (Parzellen 7, 8 und 10) abweichende Festsetzungen zu den übrigen Grundstücken.
Die Festsetzungen lauten hier im einzelnen:

Grundfläche: max. 150 qm
Vollgeschosse: II (zweigeschossig)
Bauweise: o (offen)
Nur Einzelhäuser zulässig
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2

Für das am südwestlichen Rand des Baugebietes liegende Grundstück (Parzelle 19) gelten folgende Festsetzungen:

Grundflächenzahl: 0,2
Vollgeschosse: I (eingeschossig)
Bauweise: o (offen)
Nur Einzelhäuser zulässig
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude: 2

Ausgeschlossen werden in allen Allgemeinen Wohngebiet die gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Arten der Nutzung (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

eingestellt bei www.b-planpool.de

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird lediglich in der Höhe begrenzt. Die Form und Farbe der Baukörper wird nicht festgeschrieben. Hierdurch soll auch innovativen Baugestaltungen Raum gegeben werden.

Für die Gestaltung der geneigten Dächer sind anthrazitfarbene, sowie braune bis rote Dachpfannen zulässig. Glänzende Dachflächen sind nicht erlaubt, es sind jedoch Solaranlagen bis zu 50 % der Dachflächen zulässig.

Hinweise zum Bodenschutz

a) Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen 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 Ausschließlich Böden i.S. dieser Richtline zugelassen.

b) 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.

c) 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.

eingestellt bei www.b-planpool.de

8. Erschließung

a) Verkehrserschließung

Das Wohngebiet wird über eine Haupterschließungsstraße, die die Mühlenstraße und den Brookgang verbindet, erschlossen. Von dieser geht eine Stichstraße aus, die weitere Grundstücke erschließt. Die Verkehrsflächen werden nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde übertragen.

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie wird die E.ON Hanse AG, die Versorgung mit Wasser der Zweckverband Karkbrook sicherstellen.

Konzessionsträger für die Gasversorgung der Gemeinde Grömitz ist der Zweckverband Ostholstein in Timmendorfer Strand.

Der Zweckverband hat sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, das Gemeindegebiet mit Erdgas zu versorgen, so dass auch für das Plangebiet der 10. Änderung des B-Planes Nr. 45 eine Anschlussmöglichkeit gegeben sein wird.

Das Trinkwasserrohrnetz ist für die Versorgung des Planungsgebietes mit Löschwasser ausreichend. Es kann die gem. Arbeitsblatt W 405 aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Den umfassenden Anschluss an das Telefonnetz gewährleistet die Telekom.

eingestellt bei www.b-planpool.de

c) Abwasserbeseitigung

Das Regen- und Schmutzwasser wird über ein in dem Gebiet zu errichtenden Abwassertrennsystem entsorgt.

Das Schmutzwasser wird vom Zweckverband Karkbrook übernommen.

Das Oberflächenwasser der Entwässerungszone 1 wird über die Leitung L1 in das bestehende Trennsystem in der Mühlenstraße geleitet.

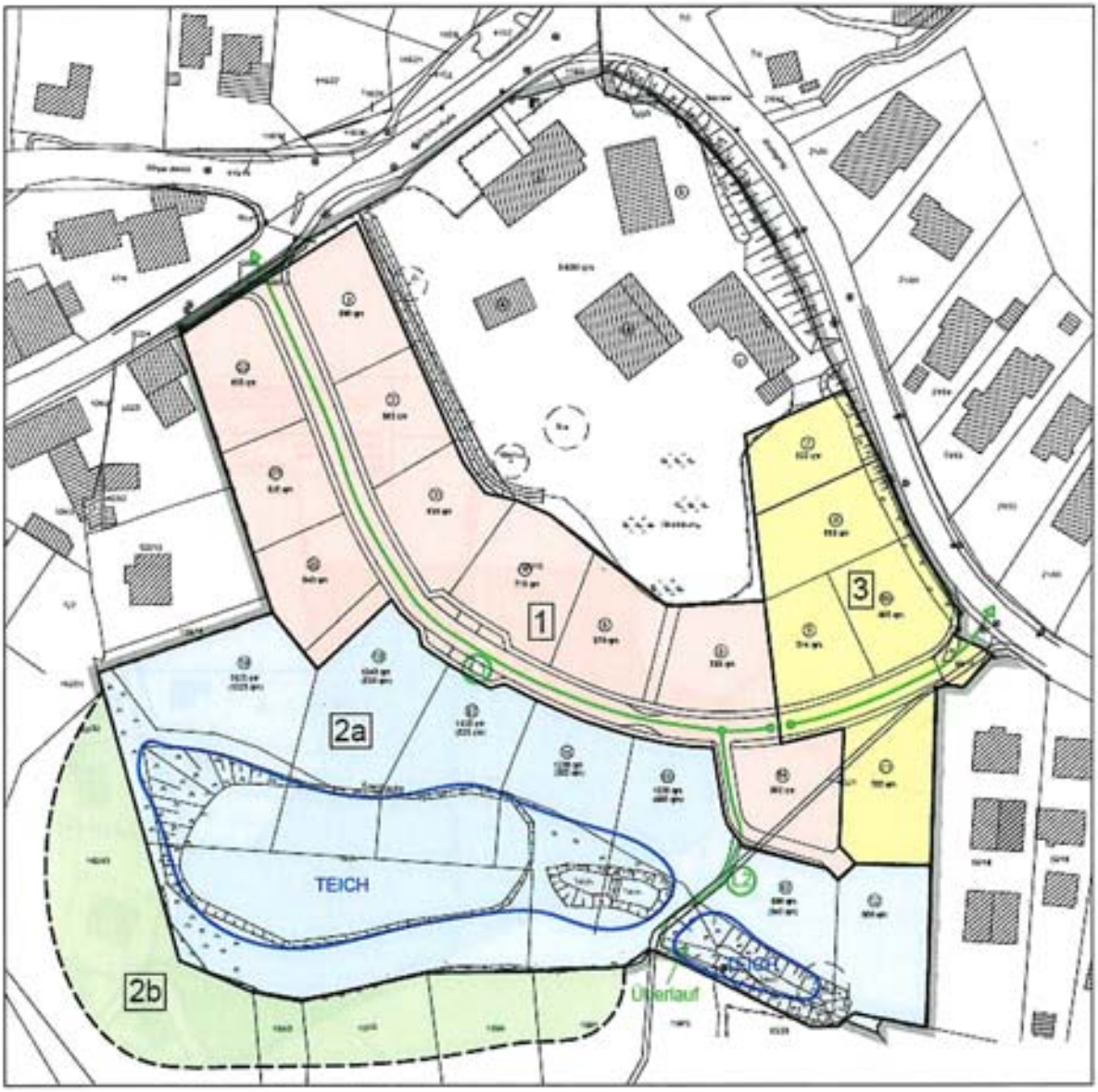
Da das Wasser aus Wohngebieten nur gering belastet ist, wird das Regenwasser der Entwässerungszone 2a in die private Wasserzone (Teich) eingeleitet. Um die Regenentwässerung rechtlich abzusichern, werden Regenwasserleitungsrechte zugunsten der Teichanlieger auf den angrenzenden Grundstücken errichtet.

Im Südwesten des kleinen Teiches entsteht ein Überlauf, der mittels der Leitung L2 an die Entwässerungsleitung L1 in der Erschließungsstraße angeschlossen wird.
Das Wasser der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gärten am Hang wird als zusätzlicher Einzugsbereich (Entwässerungszone 2b) angesehen.
Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist nicht erlaubt.
Ziel ist es die Wasserfläche des Biotops vor Austrocknung zu schützen.

Das Regenwasser der Zone 3 wird direkt in den bestehenden Regenwasserkanal des Trennsystems der Gemeinde Grömitz im Brookgang geleitet.

Entwässerungszonen

Ohne Maßstab



eingestellt bei www.b-planpool.de

9. Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, des bereits abschließend beratenen Landschaftsplanes der Gemeinde Grömitz.
Das vorhandene Biotop wird kartiert und berücksichtigt.

Die Versiegelung des Gebietes und die Ausgleichsmöglichkeiten in dem Plangebiet werden in einem parallel zum Bauleitplan erstellten Umweltbericht bewertet und ermittelt (siehe Kapitel 10).

Der Nachweis zusätzlicher Ausgleichsflächen wird auf dem Gebiet der Gemeinde Grömitz erfolgen. In den dortigen Verfahren sind Poolflächen vorgesehen, die auch die Ausgleichsfläche zur 10. Änderung des B-Planes 45 aufnehmen können.

Die Ausgleichsfläche zum B-Plan befindet sich auf dem ca. 21.950 qm großen Flurstück 31 der Flur 1 der Gemarkung Guttau (Gemeinde Grömitz).

Das Flurstück wird zur Zeit als extensive Grünlandfläche genutzt.

Ausgleichsfläche

Ohne Maßstab



eingestellt bei www.b-planpool.de

10. Umweltbericht mit Anwendung der Eingriffsregelung

10.1 Einleitung

10.1.1. Kurzdarstellung des B-Planes

Der Bebauungsplan sieht die Schaffung eines 'Mischgebietes' (MI) im Bereich der bestehenden Hofstelle sowie die Schaffung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) im Bereich der südlich angrenzenden Grünlandfläche vor. Das WA-Gebiet soll insgesamt 22 Grundstücke umfassen. Die geplante Erschließungsstraße wird eine direkte Verbindung zwischen den beiden Straßen 'Mühlenstraße' und 'Brookgang' herstellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Weiher, der nach § 25 (1) LNatSchG geschützt ist. Es wird beabsichtigt, den nördlichen Bereich des Weihers aus dem Schutzstatus zu entlassen, um die Uferbereiche den angrenzenden Baugrundstücken eigentumsrechtlich zuordnen zu können.

10.1.2. Rechtliche Grundlagen

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 (4) BauGB i.V.m. der Anlage zu § 2 (4) zu erstellen.
Die Ausweisung des Baugebietes führt zu Eingriffen gemäß § 18 (1) BNatSchG. Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichs ist nach § 21 (1) BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB festgeschrieben.
Bei der Anwendung der Eingriffsregelung sind die Bestimmungen des gemeinsamen Runderlasses 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 zu berücksichtigen.
Der vorliegende Umweltbericht enthält die Anwendung der Eingriffsregelung nach den oben genannten Vorschriften.

10.1.3. Planungsrechtliche Vorgaben

Bebauungsplan Nr. 45 (1985)
Im Bebauungsplan sind lediglich zwei Gebäude der Hofstelle dargestellt und als WA-Gebiet festgesetzt. Die übrige Fläche der Hofstelle ist zusammen mit den südlich angrenzenden Flächenanteilen des Geltungsbereiches als 'Parkanlage/Kurpark' festgesetzt. Es ist die Anlage von Wegen, Gehölzen sowie eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Der Weiher ist Bestandteil der Parkanlage.

Flächennutzungsplan (1999)
Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entsprechen denen des Bebauungsplanes. Es sind zwei Gebäude der Hofstelle als Wohnbaufläche dargestellt. Der übrige Bereich der Hofstelle sowie der südlich angrenzende Bereich sind als zusammenhängende Grünfläche dargestellt.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Landschaftsplan (1997)
Im Landschaftsplan sind die Hofstelle sowie die vorhandenen Gehölze als Bestand dargestellt. Die baurechtlich festgesetzte Parkanlage (s.o.) ist ebenfalls als Bestand dargestellt. Der Weiher ist als geschütztes Biotop aufgenommen.

Im Süden verläuft im Bereich der Parkanlage ein Knick, der die Grenze des Geltungsbereiches der 10. Änderung darstellt.

Der Landschaftsplan enthält keine Entwicklungsziele für das Plangebiet des Bebauungsplanes.

Begründung der Abweichung vom Landschaftsplan
In der Bestandskarte des Landschaftsplanes ist die komplette Hofstelle als Siedlungsbereich dargestellt. Dies entspricht der aktuellen Bestandssituation. Der südlich angrenzende Bereich ist als 'Parkanlage' dargestellt. Damit gibt der Landschaftsplan die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes wieder. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtlich bindend sind, mussten sie bei der Aufstellung des Landschaftsplanes als planerische Vorgaben berücksichtigt und übernommen werden. Deshalb ist die 'Parkanlage' als Bestand dargestellt.
Die ursprünglich vorgesehene Fläche für die 'Parkanlage' ist durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (1999) verkleinert worden, indem im Südosten eine Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen dargestellt wurde.
Da in der Gemeinde eine weitere Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, hat sich die Gemeinde entschieden, die Planungsabsicht, eine 'Parkanlage' innerorts zu schaffen, aufzugeben und statt dessen den verbliebenden Flächenanteil der 'Parkanlage' ebenfalls als Wohnbaufläche auszuweisen. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist gegen diese Änderung der Planung nichts einzuwenden. Das Plangebiet liegt im Ortszentrum und ist zu allen Seiten von Bebauung umgeben. Es stellt somit eine Baulücke dar. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine Grünlandfläche. Eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ist einer baulichen Erweiterung am Ortsrand vorzuziehen, da dies insgesamt zu weniger Beeinträchtigungen führt (u.a. hinsichtlich Flächenverbrauch, Störungen der Tierwelt, Verkehrsaufkommen, Landschaftsbild).

10.1.4. Ziele des Umweltschutzes

Landschaftsrahmenplan (2001)
Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Aussagen zum Plangebiet.

Schutzstatus nach Landesnaturschutzgesetz
Der Weiher ist nach § 25 (1) Nr. 7 LNatSchG geschützt. Der Knick ist nach § 25 (3) LNatSchG geschützt.

Ferner sind die Vorschriften nach § 1a (2) BauGB zu berücksichtigen.

eingestellt bei www.b-planpool.de

10.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

10.2.1. Boden und Relief

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Strandwalls, der parallel zur Küstenlinie verläuft. Es liegen im Plangebiet somit Sandböden vor.
Das Relief ist als wellig zu bezeichnen. Der Höhenunterschied innerhalb der Fläche beträgt bis zu 5,00 m. Während die Hofstelle bei ca. 10,00 m üNN liegt, fällt das Gelände nach Süden auf bis zu 5,00 m üNN ab.
Die Böden unterliegen einer intensiven anthropogenen Nutzung und sind als Kulturböden einzustufen.

Bewertung
Die Böden des Plangebietes haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

10.2.2. Wasser

Grundwasser
Es liegen keine Angaben über die Flurstände des Grundwassers vor. Der Landschaftsplan enthält dazu keine Angaben.
Das Relief mit Geländehöhen zwischen 5,00 und 12,00 m üNN weist darauf hin, dass das Plangebiet als grundwasserferner Standort einzustufen ist.

Bewertung
Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grundwasserschutz.

Oberflächenwasser
Im südlichen Randbereich des Plangebietes liegt ein ca. 3.000 m² großer Weiher. Der Weiher wird durch oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser gespeist. Eine Speisung durch Grundwasser erfolgt nicht. Der Wasserspiegel des Weihers unterliegt dadurch erheblichen Schwankungen.
Dem Weiher ist östlich ein Kleingewässer nachgeschaltet, das aus zwei Becken (mit Sandfang) besteht.
(Die beiden Kleingewässer werden im Kap. 'Arten und Lebensgemeinschaften' genauer beschrieben.)

Bewertung
Der Weiher ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 25 (1) Nr. 7 LNatSchG. Aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus und des naturnahen Charakters hat der Weiher eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz.
Das Kleingewässer ist ein technisches Bauwerk und stellt kein geschütztes Biotop nach § 25 (1) Nr. 7 LNatSchG dar. Das Kleingewässer hat somit eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

10.2.3. Klima/Luft

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von einer Grünlandfläche eingenommen. Die Grünlandfläche übernimmt die Funktion der Kaltluftentstehung und hat damit einen mikroklimatischen Einfluss auf die Umgebung.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Bewertung
Das Plangebiet hat hinsichtlich seiner mikroklimatischen Funktion eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

10.2.4. Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche. Im Nordosten liegt die Hofstelle, die circa ein Viertel des Plangebietes einnimmt. Das übrige Plangebiet wird zum überwiegenden Teil von einer Grünlandfläche eingenommen, in der sich im südlichen Randbereich ein ca. 3.000 m² großer Weiher befindet.
Zwischen Oktober/2006 und Juni/2007 fanden mehrere Begehungen des Geländes statt. Die Kartierung der Biotope erfolgte im Juni/2007. Es wurden folgende Biotope aufgenommen:

Grünland
Die Grünlandfläche nimmt ca. 1,9 ha des Plangebietes (Gesamtgröße: 3,1 ha) ein. An Wirtschaftsgräsern kommen folgende Arten vor: Wolliges Honiggras *(Holcus lanatus)*, Wiesen-Lieschgras *(Phleum pratense)*, Wiesen-Rispengras *(Poa pratensis)*, Gemeines Knaulgras *(Dactylis glomerata)*, Wiesen-Fuchsschwanz *(Alopecurus pratensis)* und Wiesen-Schwingel *(Festuca pratensis)*. Zusätzlich zu den Gräsern kommen die Acker-Kratzdistel *(Cirsium arvense)* und die Große Brennessel *(Urtica dioica)* in großen Beständen vor. Weniger häufig tritt der Wiesen-Kerbel *(Anthriscus sylvestris)* auf. Vereinzelt kommen Stumpfblättriger Ampfer *(Rumex obtusifolius)* und Scharfer Hahnenfuß *(Ranunculus acris)* vor.
Im nördlichen Bereich der Gründlandfläche kommt aufgrund der Parkplatz-Nutzung (Zoo) überwiegend das Deutsche Weidelgras *(Lolium perenne)* vor. Aufgrund der Artenzusammensetzung ist das Grünland als 'artenarmes Intensivgrünland' einzustufen.

Bewertung
Das Grünland hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Weiher
Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt ein ca. 3.000 m² großer Weiher. Es handelt sich um ein relatives flaches Gewässer. Die Wassertiefe beträgt zwischen 0,30 und 0,80 m. Der Weiher wird durch Oberflächenwasser gespeist.
Die Uferbereiche sind zum Teil mit Gehölzen bestockt. Neben Weidengebüsch *(Salix spec.)* kommen hier Erlen *(Alnus glutinosa)*, Holunder *(Sambucus nigra)* und Brombeeren *(Rubus fruticosus)* vor. An den gehölzfreien Uferbereichen dominieren Wiesen-Kerbel *(Anthriscus sylvestris)*, Brennessel *(Urtica dioica)* und Kletten-Labkraut *(Galium aparine)*.

Bewertung
Der Weiher ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 25 (1) Nr. 7 LNatSchG. Aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus und des naturnahen Charakters hat der Weiher eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Kleingewässer
Östlich des Weihers liegt ein Kleingewässer, das über ein Rohr mit dem Weiher verbunden ist. Das Wasser fließt vom Weiher in das Kleingewässer. Das Kleingewässer besteht aus zwei Becken mit Trennwand, wobei das erste Becken die Funktion eines Sandfanges übernimmt.
Das Kleingewässer ist durch eine Verlandungsvegetation geprägt. Es kommen Flatter-Binse *(Juncus effusus)*, Rohr-Glanzgras *(Phalaris arundinacea)* und Gemeine Teichsimse *(Schoenoplectus lacustris)* vor. Am Uferbereich (Böschung) kommen vorwiegend Brennessel *(Urtica dioica)*, Wiesen-Fuchsschwanz *(Alopecurus pratensis)*, Gemeine Quecke *(Agropyron repens)* und Flatter-Binse *(Juncus effusus)* vor. Sowohl im Uferbereich als auch im Kleingewässer hat sich zudem Weidengebüsch angesiedelt.

Bewertung
Das Kleingewässer ist ein technisches Bauwerk und stellt kein geschütztes Biotop nach § 25 (1) Nr. 7 LNatSchG dar. Das Kleingewässer hat somit eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Mulde
Südöstlich des Kleingewässers schließt eine Mulde an. Es handelt sich hierbei um einen Abschnitt des früheren Grabens, der zwischen dem Weiher und einem zweiten Kleingewässer, das im Bereich des heutigen Sky-Marktes lag, verlief. Der Zu- und Ablauf des Grabens wurden verfüllt, so dass eine geschlossene Mulde entstand. Die Mulde ist nicht an das Kleingewässer angeschlossen, so dass sie über keinen Wasserzufluss vom Weiher verfügt. Ein Wasserzufluss erfolgt lediglich über Niederschlagswasser, das von den umgebenden Flächen oberirdisch abfließt und sich in der Mulde sammelt. Da die Mulde über keinen Abfluss verfügt, hält die Mulde das Wasser solange, bis es entweder im Boden versickert oder verdunstet ist.
Die Uferbereiche der Mulde sind als steile Böschungen ausgebildet, die mit Gehölzen bewachsen sind. Es kommen Weiden *(Salix spec.)* als Baumweiden, davon eine Kopfweide, und Weidengebüsch sowie Zitterpappel *(Populus tremula)*, Weißdorn *(Crataegus laevigata)* und Brombeeren *(Rubus fruticosus)* vor. Ferner stocken auf der Böschung eine alte Eiche *(Quercus robur, mit 90 cm Stamm-Durchmesser)* und eine Hasel *(Corylus avellana)*.

Bewertung
Die Mulde stellt kein natürliches oder naturnahes Kleingewässer dar und fällt somit nicht unter den gesetzlichen Schutz nach § 25 (1) Nr. 7 LNatSchG. Aus diesem Grund hat die Mulde lediglich eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Knick
Im Süden wird das Plangebiet durch einen Knick begrenzt. Der Knick liegt zum weitaus überwiegenden Teil außerhalb des Plangebietes. Die dominierenden Gehölzarten sind Weißdorn *(Crataegus laevigata)* und Holunder *(Sambucus nigra)*. Vereinzelt kommen Hunds-Rose *(Rosa canina)* und Brombeeren *(Rubus fruticosus)* vor.

Bewertung
Der Knick ist nach § 25 (3) LNatSchG geschützt. Der Knick hat aufgrund seines naturnahen Charakters und des gesetzlichen Schutzstatus eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz.

Bäume
Im Plangebiet stehen drei alte Laubbäume, die aufgrund ihrer Erscheinung einen ortsbildprägenden bzw. landschaftsbildprägenden Charakter haben. Zwei weitere Bäume stehen im nordöstlichen Randbereich der Hofstelle. Diese stehen jedoch außerhalb des Plangebietes (Geltungsbereich).

Lfd. Nr.	Baumart	Lat. Name	Stamm-durchmesser	Kronen-durchmesser
Baum 1	Stiel-Eiche	Quercus robur	60 cm	8 m
Baum 2	Echte Walnuss	Juglans regia	60 cm	8 m
Baum 3	Stiel-Eiche	Quercus robur	90 cm	12 m
Im nordöstlichen Randbereich der Hofstelle - außerhalb des Geltungsbereiches				
Baum 4	Stiel-Eiche	Quercus robur	50 cm	9 m
Baum 5	Esskastanie (Edelkastanie)	Castanea sativa	70 cm	8 m

Bewertung
Die drei Laubbäume haben aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und ihrer Erscheinung eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz.

Feldgehölz
In dem westlich des Weihers gelegenen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein naturnahes Feldgehölz, das sich überwiegend aus Schwarz-Erlen *(Alnus glutinosa)*, Weiden *(Salix spec.)*, Weißdorn *(Crataegus laevigata)*, Schwarz-Pappeln *(Populus nigra)* und Brombeeren *(Rubus fruticosus)* zusammensetzt.

Bewertung
Das Feldgehölz hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Hecke
Auf der Ostseite wird das Plangebiet durch eine ca. 70 Meter lange Hecke eingefasst. Die Hecke besteht überwiegend aus Rosenarten. Es kommen vorwiegend die Hunds-Rose *(Rosa canina)*, die Kartoffel-Rose *(Rosa rugosa)* sowie andere Gartenrosen vor. Weiterhin sind vereinzelt Holunder *(Sambucus nigra)*, Brombeere *(Rubus fruticosus)*, Hasel *(Corylus avellana)* und Fichte (als Zierform) vertreten.

Bewertung
Die Hecke wird von den Ziergehölzen (insbesondere Rosa rugosa und andere Gartenrosen) dominiert und hat dadurch den Charakter einer Gartenhecke.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Die Funktion der Hecke besteht darin, die Lücke zwischen der Hofstelle und den Wohnhäusern auf derselben Straßenseite des 'Brookgangs' zu schließen. Die Hecke dient damit der gärtnerischen Gestaltung des Straßenbildes. Es handelt sich somit nicht um eine Feldhecke. Aus diesem Grund hat die Hecke lediglich eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Rasenfläche, Hausgarten
Im Bereich der Hofstelle befinden sich Rasen- und Gartenflächen. Es handelt sich hierbei um intensiv genutzte bzw. gepflegte Flächen. Versiegelte Hofflächen werden nicht gesondert hervorgehoben, so dass sie ebenfalls als Rasen- und Gartenflächen dargestellt werden.

Bewertung
Die Rasen- und Gartenflächen haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Gras- und Staudenflur
An der Nordseite des Plangebietes verläuft zwischen der Gründlandfläche, die in diesem Bereich als Parkplatz genutzt wird, und dem Gehweg eine ca. 6,00 m lange Stützmauer, die von einer Gras- und Staudenflur bewachsen ist.

Bewertung
Die Gras- und Staudenflur hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Streng geschützte Arten
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist zu prüfen, ob 'streng geschützte Arten' (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) durch die geplante bauliche Entwicklung betroffen sind. Die 'streng geschützten Arten' genießen nach EU-Recht einen besonderen Schutz. Gemäß § 19 (3) BNatSchG ist zu prüfen, ob Lebensräume von vorkommenden 'streng geschützten Arten' zerstört werden und ob diese ersetzt werden können.
Hierbei ist zwischen Pflanzen- und Tierarten zu unterscheiden.
Die aufgenommenen Biotope stellen häufig vorkommende Lebensräume dar, die durch weitverbreitete Pflanzenarten geprägt sind. Die 'streng geschützten Pflanzenarten' sind hingegen an spezielle Standortbedingungen gebunden, die relativ selten vorkommen. Diese Lebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass das Vorkommen von 'streng geschützten Pflanzenarten' ausgeschlossen werden kann.
Im Gegensatz zu den Pflanzenarten ist das Vorkommen der 'streng geschützten Tierarten' nicht auf Lebensräume mit speziellen Standortbedingungen beschränkt. Aufgrund ihrer Mobilität und Anpassungsfähigkeit können Tiere sich weiter verbreiten und auf verschiedene Standorte ausweichen. Das Plangebiet weist Strukturen auf, die für das Vorkommen von bestimmten Tierarten potentiell geeignet sind. Aus diesem Grund wurde eine faunistische Voruntersuchung durchgeführt.
Als 'streng geschützte Vogelart' wurde die Teichralle (Teichhuhn) im Plangebiet festgestellt. Es konnte ein Brutpaar am Weiher nachgewiesen werden.
Weitere Vorkommen von 'streng geschützten Tierarten' wurden nicht festgestellt.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Biologische Vielfalt
Das Plangebiet stellt einen Rückzugsraum innerhalb des Siedlungsbereiches dar. Hierbei sind der Weiher und die Gehölzstrukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion besonders hervorzuheben. Sie tragen bedeutend zur Artenvielfalt im Plangebiet bei.
Die Standortbedingungen begünstigen häufig vorkommende Pflanzen- und Tierarten. Während die Pflanzenarten für die vorkommenden Biotope typisch sind, wird das Tierartenspektrum durch die Nähe des Plangebietes zu den Siedlungen, durch dessen isolierte Lage und dessen geringe Größe beeinflusst. Selbst das Teichhuhn, das einen besonderen gesetzlichen Schutz genießt (s.o.), ist eine Tierart, die relativ anpassungsfähig ist und in Schleswig-Holstein häufig vorkommt.
Im Plangebiet sind somit ausschließlich Pflanzen- und Tierarten anzutreffen, die im besiedelten Bereich oder in der Feldflur häufig vorkommen.

10.2.5. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die Wasserführung des Weihers ist von wesentlicher Bedeutung für den Erhalt der Biotopqualität. Im vorliegenden Fall hängt die Wasserführung nicht vom Schutzgut 'Grundwasser' ab, sondern von Niederschlägen und deren Abfluss von den angrenzenden Flächen. Der Weiher ist Lebensraum für bestimmte Pflanzen- und Tierarten, die an aquatische Lebensräume angepasst sind, und somit die Voraussetzung für die heutige Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes.

10.2.6. Landschaft und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild wird durch die umgebende Bebauung geprägt.
Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage. Im Norden, Westen und Osten grenzen jeweils Siedlungsbereiche an. Lediglich im Süden grenzt ein Grünstreifen an, der als Puffer zu dem südlich daran anschließenden Siedlungsbereich an der 'Theodor-Klinkforth-Straße' fungiert.
Der Weiher, die linearen Gehölzstrukturen und die Wiese stellen eine landschaftlich reizvolle Freifläche dar, wie man sie in der Regel nur am Ortsrand oder in der Feldflur vorfindet.

Bewertung
Das Landschaftsbild ist durch die angrenzende Bebauung als anthropogen überprägt einzustufen. Es wird von dem Charakter der Ortslage bestimmt. Das Plangebiet hat deshalb lediglich eine 'allgemeine Bedeutung' für das Landschaftsbild.

eingestellt bei www.b-planpool.de

10.3. Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung

10.3.1. Schutzgut Boden

Flächenversiegelung
Folgende planerische Festsetzungen führen zu Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches:

• Ausweisung von 22 neuen Baugrundstücken	5.236 m²
• Erhöhung der zulässigen Versiegelung für die Hofstelle (Mischgebiet)	1.352 m²
• Ausweisung der Erschließungsstraße	2.060 m²
• Ausweisung der beiden Seitenstraßen	265 m²
• Ausweisung des Fußweges	61 m²
Summe der zusätzlichen Flächenversiegelungen:	8.974 m²

Die Flächenversiegelungen stellen erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dar.

Bodenabgrabung
Es ist vorgesehen, sowohl den Weiher als auch die Mulde zu erweitern. In beiden Fällen handelt es sich hierbei um Bodenabgrabungen.

a) Weiher
Der Weiher soll nach Osten unter Einbeziehung des Kleingewässers erweitert werden.
Die Abgrabungsfläche beträgt abzüglich der Sohlfläche des Kleingewässers 290 m². Es wird von einer mittleren Abgrabungstiefe von 1,00 m ausgegangen, so dass sich eine zu verbringende Bodenmenge von 290 m³ ergibt. Die Bodenabgrabung stellt einen Eingriff dar.

Das Ergebnis des Eingriffs, d.h. die Erweiterung des Weihers, verbunden mit der Beseitigung des Kleingewässers, ist aus landschaftsplanerischer Sicht positiv zu bewerten. Aus diesem Grund lässt sich der Eingriff dahingehend beurteilen, dass er sich durch die durchgeführte Maßnahme selbst ausgleicht.

b) Mulde
Die Mulde wird zu einem Kleingewässer umgebaut. Der Sohlbereich der Mulde wird um 226 m² erweitert. Bei einer mittleren Abgrabungstiefe von 2,50 m ergibt sich eine zu verbringende Bodenmenge von 565 m³. Diese Bodenabgrabung stellt ebenfalls einen Eingriff dar.

Auch in diesem Fall führt die Baumaßnahme zu einer landschaftlichen Verbesserung, indem ein Kleingewässer mit naturnahen, d.h. flachen, Uferböschungen geschaffen wird.

eingestellt bei www.b-planpool.de

10.3.2. Schutzgut Wasser

Grundwasser
Die zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen führt dazu, dass die Versickerung auf diesen Flächen verhindert wird. Der erhöhte Oberflächenwasserabfluss und die daraus resultierende geringere Versickerungsrate stellen eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung dar.

Oberflächenwasser
Der Weiher (geschützt nach § 25 (1) LNatSchG) wird zur Zeit ausschließlich von Oberflächenwasser gespeist, das von der Grünlandfläche und den anderen an den Weiher angrenzenden Flächen abfließt.
Die Entwässerungsplanung sieht vor, dass 15 der 22 Baugrundstücke an Entwässerungsleitungen angeschlossen werden. Lediglich die fünf Grundstücke, die nördlich an den Weiher angrenzen, werden das Oberflächenwasser komplett in den Weiher ableiten. Ferner werden die beiden Grundstücke im Südosten des Plangebietes in die Mulde entwässern. Dadurch reduziert sich das Einzugsgebiet für den Wasserzufluss des Weihers.

Eine in Auftrag gegebene hydraulische Berechnung (durchgeführt durch das Ingenieurbüro Snai) kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkleinerung des Einzugsgebietes zu keiner Verringerung des Wasserzuflusses in den Weiher führen wird. Das Gegenteil ist vielmehr der Fall. Aufgrund der höheren Abflussbeiwerte der versiegelten Flächen wird zukünftig trotz der Verkleinerung des Einzugsgebietes mehr Oberflächenwasser in den Weiher abfließen. Somit liegt keine Beeinträchtigung für das Schutzgut 'Oberflächenwasser' vor.

10.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Versiegelung werden Vegetationsflächen beseitigt, die zur Kaltluftentstehung beitragen. Hierbei handelt sich um keine erhebliche Beeinträchtigung, da die Auswirkungen vor Ort nicht zu spüren sein werden.

10.3.4. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotope
Die Ausweisung des Baugebietes führt zur Beseitigung der nachfolgend aufgeführten Biotope bzw. Biotoptypen, wobei teilweise nur Flächenanteile einzelner Biotope betroffen sind. Zu unterscheiden ist zwischen Biotopen mit 'besonderer Bedeutung' und Biotopen mit 'allgemeiner Bedeutung'.

a) Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Weiher, geschützt nach § 25 (1) LNatSchG
  Die nördliche Hälfte des Weihers soll eigentumsrechtlich den Baugrundstücken zugeordnet werden. Die Uferbereiche werden dadurch Bestandteil der Hausgärten (Ausweisung als private Grünflächen). Ausgehend von diesen Uferbereichen wird eine Nutzung der Wasserfläche zugelassen.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Hierdurch wird die Biotopqualität stark beeinträchtigt. Die Uferbereiche und die angrenzende Wasserfläche müssen deshalb aus dem Schutzstatus von § 25 LNatSchG entlassen werden.
Durch die Erweiterung des Weihers nach Osten hin wird der dortige Uferbereich zerstört. Deshalb muss auch dieser Bereich aus dem Schutzstatus entlassen werden.

- Knick, geschützt nach § 25 (3) LNatSchG
  An dem östlichen Ende des Knicks sollen die letzten 7,00 m zur Mulde hin beseitigt werden, um den ehemaligen Gehweg wiederherzustellen.

b) Biotope mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünland
- Feldgehölz
- Kleingewässer (komplett)
- Hecke (komplett)
- Rasenfläche, Hausgarten

Die Beseitigung der Biotope stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Arten
Dadurch, dass die privaten Hausgärten zukünftig an den Weiher heranreichen werden und die Bewohner sich am Ufer und eventuell im Wasser aufhalten werden, ergeben sich Störungen für die Tierwelt. Das Teichhuhn verliert dadurch einen Teil seines Lebensraumes. Aufgrund der Größe des Weihers und des Erhalts des südlichen Teils des Weihers als geschütztes Biotop kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Teichhuhn weiterhin über einen ausreichend großen Lebensraum verfügen wird. Es ergibt sich somit weder die Gefahr des Lebensraumverlustes noch eine sonstige Bedrohung für diese 'streng geschützte Art'.

10.3.5. Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet entsteht auf einer Fläche, die von Siedlungsbereichen umgeben ist. Die Bebauung wird sich in das Umfeld einfügen. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

10.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im vorangegangenen Kapitel wurden die naturschutzrechtlichen Eingriffe dargestellt, aus denen sich die Umweltauswirkungen ableiten lassen.

Durch die Bebauung (Flächenversiegelung) werden dauerhaft Bodenflächen verloren gehen. Ebenfalls dauerhaft sind die Auswirkungen auf die Grundwasser-Neubildung. Da die Umweltauswirkungen, die sich daraus ergeben, kaum wahrnehmbar sind und zu keinen messbaren Verschlechterungen des Naturhaushaltes führen werden, sind sie als gering einzustufen.

Die Bodenabgrabungen führen zu einer Erweiterung der Wasserflächen. Dies stellt eine positive Auswirkung für die Umwelt dar.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Die Entlassung eines wesentlichen Teilbereichs des Weihers aus dem Schutzstatus und die Zulassung einer Nutzung durch die Grundstückseigentümer wird im Bereich des betroffenen Ufers zu einer nachhaltigen Verschlechterung der Biotopqualität für die Tier- und Pflanzenwelt führen. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich.

Die Beseitigung eines kleinen Knickabschnittes (7,00 m) stellt eine Beeinträchtigung dar, die als gering einzustufen ist. Da der Knick nur am östlichen Rand an das Baugebiet angrenzt, ergeben sich für die Tierwelt nur geringe Störungen. Der Verlust des Knickabschnitts muss ausgeglichen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich die relevanten Umweltauswirkungen, die sich durch das Baugebiet ergeben, auf den Verlust von geschützten und bedeutsamen Biotopstrukturen beschränken. Diese Verluste müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

eingestellt bei www.b-planpool.de

10.5. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

10.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Die alten Laubbäume (drei Exemplare) werden erhalten.

10.5.2. Minimierungsmaßnahmen

- Der südliche Bereich des Weihers bleibt nach § 25 (1) LNatSchG geschützt.
- Der Knick wird nahezu vollständig erhalten. Der Knick übernimmt zudem eine wichtige Funktion für die Eingrünung des Gebietes.
- Das Feldgehölz wird anteilig erhalten. Das Feldgehölz dient ebenfalls der Eingrünung.
- Von einigen Grundstücken wird das Oberflächenwasser in den Weiher abgeführt, so dass dessen Wasserführung gewährleistet ist.

10.6. Ausgleichsmaßnahmen

10.6.1 Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes 'Boden'

Ausgleichsmaßnahme M1 - Überlassen der Sukzession, 836 m²
Die Grünlandfläche, die südlich des Weihers zwischen dessen Uferkante und dem Knick liegt, wird sich selbst überlassen (Sukzession). Aufgrund der angrenzenden Gehölze werden sich durch Samenanflug nach und nach Gehölze auf der Fläche ansäen, so dass diese im Laufe der Zeit verbuschen wird. Hierdurch entsteht ein Rückzugsraum für verschiedene Tierarten. Durch die Anlage einer mehrreihigen Hecke am Ostrand der Fläche wird erreicht, dass die Fläche von allen Seiten unzugänglich sein wird.

Hierdurch werden insbesondere Störungen für das Teichhuhn vermieden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Teichhuhn weiterhin am Weiher brüten wird.

Ökokonto der Gemeinde Grömitz - Gemarkung Guttau, Flur 1, Flurstück 31
Die Gemeinde Grömitz verfügt über ein Ökokonto in der Gemarkung Guttau, das für den Ausgleich genutzt werden soll. Es handelt sich hierbei um eine Gründlandfläche, die vorher intensiv genutzt wurde und zwischenzeitlich in eine extensive Nutzung überführt wurde.

10.6.2 Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes 'Arten und Lebensgemeinschaften'

Ökokonto der Gemeinde Grömitz - Gemarkung Guttau, Flur 1, Flurstück 31
Der erforderliche Ausgleich wird durch das Ökokonto der Gemeinde Grömitz erbracht.
Hierbei wird die extensiv genutzte Grünlandfläche als Ausgleich herangezogen. Es erfolgt ein flächenhafter Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes 'Arten und Lebensgemeinschaften'.

eingestellt bei www.b-planpool.de

10.7. Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten - *Verhältnis der naturschutz-fachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 63 - 510.335/X 33 - 5120)* - vom 03. Juli 1998 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'*.

Flächenaufstellung

Vorhandene und geplante Nutzungen	**m²**
Mischgebiet (MI) - Hofanlage	8.490 m²
Wohngebiet (WA) - 22 Baugrundstücke	14.469 m²
Private Grünflächen - zugeordnet zu den Baugrundstücken	1.458 m²
Erschließungsstraße mit Stellplätzen	2.060 m²
Seitenstraßen (von der Erschließungsstraße abgehend)	265 m²
Gehweg	61 m²
Weiher - Gewässersohle (Bestand) davon weiterhin nach § 25 LNatSchG geschützt: 1.118 m²	2.335 m²
Weiher - Uferbereich (Bestand), weiterhin geschützt nach § 25 LNatSchG	168 m²
Geplante Erweiterung des Weihers	394 m²
Mulde	293 m²
Öffentliche Grünflächen	254 m²
Ausgleichsfläche - Sukzession	773 m²
Ausgleichsfläche - Anlage einer Hecke	63 m²
Feldgehölz (Bestand)	201 m²
Knick (Bestand)	74 m²
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	**31.358 m²**

eingestellt bei www.b-planpool.de

Schutzgut Boden

a) Flächenversiegelung

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Von der geplanten zulässigen Versiegelung ist der Bestand abzuziehen, um die zusätzliche Neuversiegelung zu erhalten.

Bestand

5 Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt	1.222 m²	
+ 50 % für befestigte Hofflächen	611 m²	1.833 m²

Planung

8.490 m² x 0,25 =	2.123 m²	
+ 50 %	1.062 m²	3.185 m²
Veränderung:		+ 1.352 m²

Für das WA-Gebiet werden 22 Baugrundstücke ausgewiesen. Für 18 Grundstücke wird eine GR von 150 m² und für 3 Grundstücke eine GR von 175 m² festgesetzt. Ferner wird für ein Grundstück eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

18 Grundstücke x 150 m² =	2.700 m²	
+ 50 %	1.350 m²	
3 Grundstücke x 175 m² =	525 m²	
+ 50 %	263 m²	
1 Grundstück mit GRZ 0,2		
1.324 m² x 0,2 =	265 m²	
+ 50 %	133 m²	5.236 m²

An Straßenverkehrsflächen werden eine Erschließungsstraße, zwei Seitenstraßen und ein Gehweg festgesetzt.

Erschließungsstraße	2.060 m²	
Seitenstraße A	70 m²	
Seitenstraße B	195 m²	
Gehweg (wassergebunden)	61 m²	2.386 m²
Summe der Flächenversiegelungen:		8.974 m²

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Hierfür ist es erforderlich, dass landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden. Für den Fall, dass lediglich eine Extensivierung der vorangegangenen Nutzung erfolgt, erhöht sich der Ausgleichsbedarf, d.h. der Ausgleich ist in einem anderen Verhältnis zu berechnen.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches wird völlig aus der Nutzung genommen. Sie wird zum größten Teil der Sukzession überlassen. Am östlichen Rand wird zur Abschirmung gegenüber der angrenzenden privaten Gartenfläche eine mehrreihige Hecke gepflanzt. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 836 m².

Der restliche Ausgleich wird über das Ökokonto erbracht. Da die Grünlandfläche lediglich in eine extensivere Nutzung überführt wurde, ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 nicht ausreichend. Die ermittelte Ausgleichsfläche ist deshalb mit dem Faktor 1,5 zu multiplizieren.

Nach Anwendung des Verhältnisses 1 : 0,5 ergibt sich für das Schutzgut 'Boden' ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 4.487 m². Nach Abzug der Ausgleichsmaßnahme M 1 (innerhalb des Geltungsbereiches) verbleibt ein Flächenanteil von 3.651 m², der über das Ökokonto ausgeglichen werden soll. Der Flächenanteil ist mit dem Faktor 1,5 zu multiplizieren. Danach beträgt die erforderliche Ausgleichsfläche, die vom Ökokonto abzubuchen ist, 5.477 m².

b) Bodenabgrabung

Weiher

Der Weiher wird nach Osten hin erweitert. Es wird von einer Regeltiefe von 1,00 m ausgegangen. Da das Kleingewässer einbezogen wird, werden die Sohlbereiche der beiden Becken von der Erweiterungsfläche abgezogen, um die anfallende Bodenmenge zu ermitteln.

Erweiterungsfläche des Weihers	394 m²
./. Sohlbereiche des Kleingewässers (2 Becken)	104 m²
= Abgrabungsfläche	290 m²
Berechnung der Bodenmenge:	
290 m² x 1,00 m =	290 m³

Mulde

Der Sohlbereich der Mulde wird um 226 m² erweitert.

Sohlbereich - Bestand	67 m²
Sohlbereich - Planung	293 m²
= Abgrabungsfläche	226 m²

Die Abgrabungstiefe orientiert sich an dem vorhandenen Sohlenniveau. Die Höhendifferenz zwischen Sohle und Böschungsoberkante beträgt im Mittel 2,50 m.

Berechnung der Bodenmenge:	
226 m² x 2,50 m =	565 m³

Die Erweiterung des Weihers sowie der Umbau der Mulde zu einem Kleingewässer sind aus landschaftsplanerischer Sicht als positive Maßnahmen zu bewerten. Die Maßnahmen gleichen sich somit selbst aus. Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Schutzgut Wasser
Aufgrund der Hanglage ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich. Allerdings wird das Regenwasser teilweise von den Baugrundstücken in den Weiher und in die Mulde abfließen. Hierdurch wird das Wasser im Plangebiet gehalten. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus.

Schutzgut Klima/Luft
Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zwei nach § 25 LNatSchG geschützte Biotope betroffen.

a) Weiher
Der Weiher hat eine Größe von 2.967 m². Hiervon entfallen 2.335 m² auf die Gewässersohle und 632 m² auf den Uferbereich (Uferböschung).
Es werden folgende Flächenanteile aus dem Schutzstatus entlassen:

Gewässersohle	1.217 m²
Uferbereich/Uferböschung	464 m²
Summe der Flächen-Entlassungen	1.681 m²

Für die Flächenanteile des Weihers, die aus dem Schutzstatus nach § 25 LNatSchG entlassen werden, ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 erforderlich. Der Ausgleichsbedarf beträgt 3.362 m².

Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Grömitz (s.o.) erbracht.

b) Knick
Die letzten 7,00 m des Knicks zur Mulde hin werden beseitigt.

Knick-Beseitigungen sind in der Regel im Verhältnis 1 : 2 durch die Anlage neuer Knicks auszugleichen. Da es sich im vorliegenden Fall um einen sehr kurzen Knickabschnitt handelt, der beseitigt wird und entsprechend ausgeglichen werden muss, erfolgt der Ausgleich über die Ausgleichsfläche. Danach wird die Grundfläche des Knicks (7,00 m x 3,00 m = 21,00 m) im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen. Es ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 42 m².

Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Grömitz (s.o.) erbracht.

Schutzgut Landschaftsbild
Für das Schutzgut 'Landschaftsbild' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Eingriff	Ausgleichs-verhältnis	Ausgleichs-pflichtige Fläche	Ausgleichs-fläche
• **Schutzgut Boden** **Bodenversiegelung** Mischgebiet 1.352 m² WA-Gebiet 5.236 m² Verkehrsflächen 2.386 m² Summe: 8.974 m²	1 : 0,5	4.487 m²	• **Schutzgut Boden** Ausgleichsmaßnahme M 1 836 m² Ausgleich über Ökokonto 3.651 m² x 1,5 5.477 m² 6.313 m²
Bodenabgrabung Abgrabungsflächen Erweiterung Weiher 290 m² Umbau Mulde 226 m² 516 m²	--	--	Die Erweiterung des Weihers sowie der Umbau der Mulde zu einem Kleingewässer gleichen sich selbst aus.
• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** Weiher, § 25 (1) LNatSchG Entlassung aus dem Schutzstatus 1.681 m²	1 : 2	3.362 m²	• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** Ausgleich über Ökokonto 3.362 m²
Knick, § 25 (3) LNatSchG Knick-Beseitigung 7,00 m x 3,00 m = 21 m²	1 : 2	42 m²	Ausgleich über Ökokonto 42 m²
Zwischensumme:		**7.891 m²**	**7.891 m²**
			+ 50 % von 3.651 m² = 1.826 m²
insgesamt:		**7.891 m²**	**9.717 m²**

Die Eingriffe werden durch die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

eingestellt bei www.b-planpool.de

10.8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

10.8.1. Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Flächenversiegelungen gehen Bodenflächen dauerhaft verloren. Der Weiher wird am nördlichen Ufer seine Biotopqualität verlieren und einer relativ intensiven Nutzung durch die Bewohner unterliegen. Der südliche Bereich des Plangebietes wird sich zu einem naturnahen Bereich entwickeln, der seine Anbindung an die südlich und östlich angrenzenden Gehölz-Sukzessionsflächen haben wird.

10.8.2. Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Grünlandfläche würde erhalten bleiben. Sie würde mehr oder weniger intensiv genutzt werden (als Mähwiese oder Pferdeweide). Der Weiher würde in seinem Bestand erhalten bleiben. Da die Grünlandfläche direkt an das Ufer des Weihers angrenzt, könnte es dort nutzungsbedingt (z.B. durch Pferdehaltung) zu Beeinträchtigungen kommen.

10.9. Betrachtung von möglichen Planungsvarianten

10.9.1. Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches

Bei der Festsetzung der Baugrundstücke ist eine Variante vorstellbar, die sich auf die Nutzung des südlichen Bereiches des Plangebietes bezieht. Die Überplanung des Weihers bzw. dessen Einbeziehung in die Grundstücksflächen verfolgt das Ziel, hochwertige Grundstücke ('Wohnen am Gewässer') zu schaffen.
Eine mögliche Variante bestünde darin, den Weiher gegenüber dem Neubaugebiet abzugrenzen, um ihn komplett als geschütztes Biotop zu erhalten. Hierfür müsste ein Puffer zwischen dem Neubaugebiet und dem Weiher geschaffen werden.
Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Weiher aufgrund seiner Nähe zum Baugebiet stets Beeinträchtigungen ausgesetzt sein wird. Eine Abschirmung (z.B. durch eine Hecke oder einen Zaun) würde nicht verhindern können, dass der Weiher von den zukünftigen Anwohnern genutzt werden würde. Siedlungsnahe Biotopflächen werden gern zum Ablagern von Mähgut und Gehölzschnitt, mitunter auch von Bauschutt und Müll, genutzt. Hinzu kommt, dass das Gewässer eine Attraktivität ausübt für verschiedene Aktivitäten (u.a. spielende Kinder, badende Hunde, Angeln). Folglich muss davon ausgegangen werden, dass auch bei dieser Variante die Biotopqualität am nördlichen Ufer beeinträchtigt werden würde. Ein Erhalt der bestehenden Biotopqualität ist somit ausgeschlossen.

eingestellt bei www.b-planpool.de

10.9.2. Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches

Es liegen keine Angaben darüber vor, inwieweit ein Baugebiet in vergleichbarer Größe an einer anderen Stelle innerhalb der Gemeinde entwickelt werden könnte. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass dieses Baugebiet entfernter zum Zentrum liegen würde. Eine Erschließung eines Neubaugebiets am Ortsrand muss als wesentlich aufwendiger angesehen werden als die Erschließung des vorliegenden Plangebietes, das sich inmitten der erschlossenen und baulich entwickelten Ortslage befindet

10.10. Kostenschätzung

Neuanlage Hecke (4-reihig) - Länge: 16,00 m, Breite: 4,00 m

64 m²	x 7,00 EUR	Pflanzung (Sträucher, Heister)	448,00 EUR
16 lfdm.	x 6,50 EUR	Zaun/Wildschutzzaun	104,00 EUR
			552,00 EUR
+ 19 % Mwst.			104,88 EUR
Kosten Neuanlage Hecke			**656,88 EUR**

Pflanzung von Straßenbäumen

8 Ex.	x 150,00 EUR	Bäume	1.200,00 EUR
8 Ex.	x 30,00 EUR	Pflanzarbeiten	240,00 EUR
8 Ex.	x 50,00 EUR	Bindungen (Pfähle, Kokosgarn)	400,00 EUR
8 Ex.	x 10,00 EUR	Verbiss-Schutz	80,00 EUR
8 Ex.	x 60,00 EUR	Pflege (2 Jahre)	480,00 EUR
			2.400,00 EUR
+ 19 % Mwst.			456,00 EUR
Kosten Pflanzung Straßenbäume			**2.856,00 EUR**

Gesamtkosten (brutto) **3.512,88 EUR**

Anmerkung:
Die Kostenschätzung umfasst ausschließlich die Kosten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen. Die Kosten für die Nutzung des Ökokontos der Gemeinde Grömitz sind darin nicht enthalten.

eingestellt bei www.b-planpool.de

10.11. Pflanzanweisung

Zur Bepflanzung der Hecke sind einheimische, standortgerechte Gehölze (Heister, Sträucher) zu verwenden. In der Pflanzenliste (siehe Kap. 10.12) sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet sind.

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecke aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Hecke
Die Hecke ist vierreihig zu bepflanzen. Der Pflanzabstand und der Reihenabstand betragen jeweils 1,00 m. Pflanzboden ist mit Strohmulch zu bedecken.

Für die Sträucher und Heister sind die folgenden Pflanzqualitäten zu wählen:
- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3-5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm

Die Hecke ist an der Ostseite gegenüber den angrenzenden Grünflächen wirksam abzuzäunen. Der Zaun soll den Zutritt zur Ausgleichsfläche verwehren. Es kann ein Wildschutzzaun verwendet werden.

Straßenbäume (Laubbäume)
Es sind acht Bäume an der Erschließungsstraße zu pflanzen. Die Anordnung der Bäume ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Für die Bäume ist die folgende Pflanzqualität zu wählen:
- Baumart: siehe Pflanzenliste (Kap. 10.12)
  Es sind acht Bäume derselben Baumart auszuwählen.
- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mB), mind. 14-16 cm Stammumfang

eingestellt bei www.b-planpool.de

10.12. Pflanzenliste

Einheimische standortgerechte Hochstämme für die Pflanzung von Straßenbäumen

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul´s Scarlet'		Rotdorn
Malus 'Evereste'	-	Zier-Apfel
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

Einheimische standortgerechte Heister für die Anlage der Hecke

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Einheimische standortgerechte Sträucher für die Anlage der Hecke

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

eingestellt bei www.b-planpool.de

10.13. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes und der naturschutzfachlichen Bilanzierung wurden keine technischen Verfahren angewendet.

10.14. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

10.15. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die erheblichen Auswirkungen sind ausschließlich anlagebedingt (u.a. Flächenversiegelungen, Bodenabgrabungen). Nach Durchführung der Baumaßnahmen (Gebäude, Straße, Anlage der Gärten) ergeben sich keine weiteren erheblichen Auswirkungen für die Umwelt. Aus diesem Grund sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

10.16. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 sieht die Schaffung eines Neubaugebietes (WA-Gebiet) mit 22 Baugrundstücken vor. Ferner wird die bestehende Hofstelle als Mischgebiet festgesetzt.
Der unbebaute Bereich des Plangebietes wird überwiegend von einer Gründlandfläche eingenommen. Im Süden des Plangebietes liegt ein Weiher (ca. 3.000 m²), der nach § 25 (1) LNatSchG geschützt ist. Am Weiher brütet das Teichhuhn (ein Brutpaar). Hierbei handelt es sich um eine 'streng geschützte Art', die nach dem Bundesnaturschutzgesetz und EU-Recht einen besonderen Schutz genießt und deshalb in der Planung berücksichtigt werden muss.
Die Ausweisung des WA-Gebietes sowie des Mischgebietes führt zu ca. 9.000 m² Flächenversiegelungen. Ferner muss ein Teilbereich des Weihers (ca. die Hälfte des Gewässers) aus dem Schutzstatus entlassen werden, da der nördliche Uferbereich einschließlich der angrenzenden Wasserfläche den Baugrundstücken eigentumsrechtlich zugeordnet werden soll. Am Südrand des Plangebietes wird ein kurzer Knickabschnitt (7,00 m) beseitigt, um den alten Kirchensteig wiederherzustellen.
Der Ausgleich wird zum Teil im Geltungsbereich erbracht. Die Fläche, die südlich des Weihers liegt, wird zu einer Sukzessionsfläche entwickelt (836 m²). Der überwiegende Anteil des erforderlichen Ausgleichs wird durch das Ökokonto der Gemeinde Grömitz erbracht. Hierfür wird das Ökokonto 'Gemarkung Guttau, Flur 1, Flurstück 31' herangezogen. Ein Flächenanteil von 8.881 m² wird von diesem Ökokonto benötigt und entsprechend abgebucht.
Die Eingriffe können alle ausgeglichen werden. Von dem Baugebiet werden nach dessen Umsetzung keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen ausgehen.

eingestellt bei www.b-planpool.de

Anlagen zum Umweltbericht

- Bestandskarte
- Planungskarte

11. Kosten

Es werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

a	für die Planaufstellung / B-Plan	20.000 €
b	Umweltprüfung	3.000 €
c	für die Planaufstellung / GOP	15.000 €
d	für die Verkehrserschließung und Vollkanalisation im B-Plan-Gebiet	350.000 €
e	für Ausgleichsmaßnahmen einschl. Grunderwerb	10.000 €
f	Nebenkosten für Erschließung, Kanalisation	30.000 €
	Summe	**428.000 €**

Die Kosten werden durch die Blocksberger Erschließungs GmbH übernommen und auf die Grundstückserwerber umgelegt.

Grömitz, den 25. März 2008

Gemeinde Grömitz

.....
(Jörg-Peter Scholz)
Bürgermeister

GEMEINDE GRÖMITZ KREIS OSTHOLSTEIN

eingestellt bei www.b-planpool.de