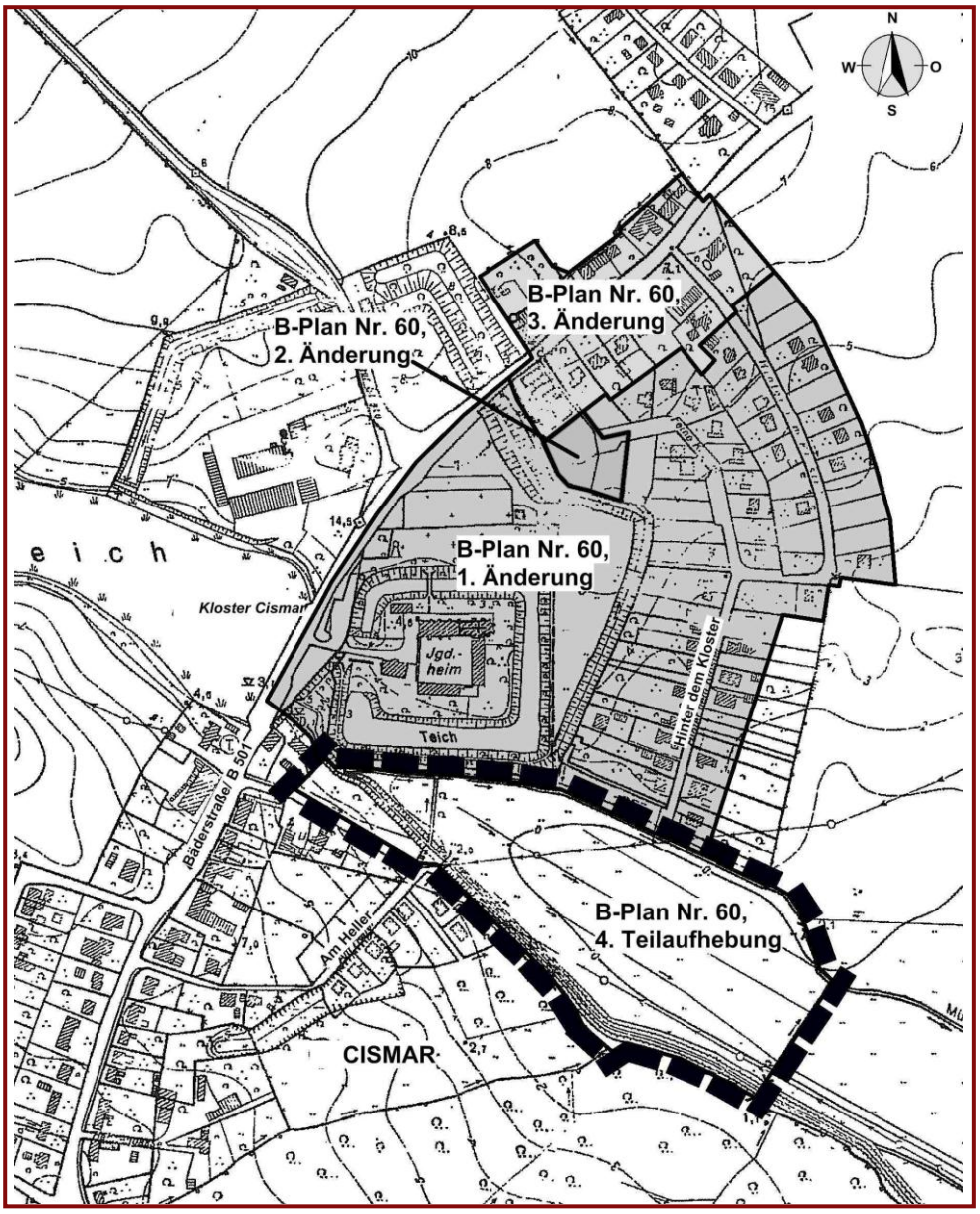


DIESE FASSUNG STIMMT MIT DER RECHTSKRÄFTIGEN FASSUNG ÜBEREIN

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. TEILAUFHEBUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 60

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für das Gebiet der Salzwiese/Spülfeld zwischen Kloster und Am Heller in der Ortslage Cismar

Auftragnehmer:
STADTPLANUNG kompakt
Ohmstraße 13 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 79 68 - 29
Fax.: 04521 / 79 68 - 27
www.stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 2
1.1 Planungsabsicht 2
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 4
2 Planbegründung 4
3 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 4
4 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB 4
4.1 Einleitung 5
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ... 5
4.3 Zusätzliche Angaben 7
5 Städtebauliche Daten 8
5.1 Flächenbilanz 8
5.2 Bauliche Nutzung 8
6 Kosten für die Gemeinde 8
7 Verfahrensvermerk 8

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist die Enteglementierung des Planungsrechts in Cismar. Ein Schritt dazu ist die Aufhebung dieses Plangebietes.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beinhaltet im südlichen Teil eine Fläche für die Landwirtschaft, die von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und Grabensystemen gerahmt ist.

Die Fläche ist durch Gräben von den nördlich und südwestlich angrenzenden Baugebieten getrennt. Somit besteht keine gesicherte Erschließung bzw. kein direkter Zusammenhang zum Innenbereich im Sinne § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu diesem Gebiet.

Der geltende Bebauungsplan verhindert nach § 30 BauGB zwar eine Bebaubarkeit der Fläche, ohne Bebauungsplan ist die Fläche als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen und somit auch nicht bebaubar. Somit erfolgen Festsetzungen in Bereichen, in denen kein erkennbares städtebauliches Erfordernis i. S. § 1 Abs. 3 BauGB besteht.

<u>Bild</u>: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60



Folglich wird ein städtebauliches Planungserfordernis für die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 gesehen.

<u>Hinweis zur Plannummerierung</u>:

In § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) heißt es: „(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann (…)“

Somit sind die Begriffe „*Änderung, Ergänzung oder Aufhebung*“ Weiterführungen der „*Aufstellung*“. Da Änderungen und Ergänzungen einzeln oder auch gemeinsam für ein und denselben Plan verwendet werden können, ist kein Grund erkennbar, warum die „*Aufhebung*“ einzeln und unabhängig betrachtet werden soll. Zwecks klarer und übersichtlicher Ordnung wird daher die Bebauungsplannummer in der Aufstellung vergeben. Alle folgenden „*Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen*“ erhalten eine aufeinander abgestimmte Numerierung. So ist für jedermann die Reihenfolge der Inkraftsetzung erkennbar und daraus resultierend auch die noch wirksamen Festsetzungen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Wie dem Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, ist das Gebiet mit und ohne Bebauungsplan nicht bebaubar.

Der Bebauungsplan setzt für den Hauptteil eine landwirtschaftliche Fläche fest mit dem Einschrieb „geschützte Feuchtwiese“. Die Absicherung erfolgt über § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB (= landwirtschaftliche Fläche) und nicht über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (= Maßnahmenfläche). Somit hat der Einschrieb keine nutzungsbedingte verbindliche Rechtswirkung. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wirkt sich somit nicht auf die zulässige Nutzung aus.

Weiterhin setzt der geltenden Bebauungsplan Grünflächen mit der Zweckbestimmung „*private Parkanlagen*“ im südwestlichen Teil fest. Diese haben sich in direkter Ufernähe zu Uferschutzstreifen entwickelt. Ansonsten dienen sie als Gärten. Durch die Aufhebung werden sich die möglichen Nutzungsformen nicht ändern, solange die Flächen nicht neu überplant werden.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt ebenfalls einen schmalen Streifen im Südwesten als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ dar sowie die verbleibende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.

Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im mittleren Teil von Cismar. Es ist im Nordwesten durch das Kloster begrenzt, im Nordosten durch die Bebauung parallel der Straße „Hinter dem Kloster“ sowie einem dazwischen liegenden Graben, im Westen durch die Bebauung an der „Bäderstraße“ im Südwesten durch die Bebauung „Am Heller“, im Südosten durch eine Waldfläche und im Osten durch eine landwirtschaftliche Fläche.

Bei der Fläche selbst handelt es sich um eine Salzwiese bzw. einem Spülfeld, die landwirtschaftlich genutzt wird.

2 PLANBEGRÜNDUNG

Nach der Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 ist das Plangebiet nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 61, 2. Änderung und Ergänzung für den südwestlichen Bereich erstellt. Dieser ersetzt dann in einem kleinen Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung.

3 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind in einem Aufhebungsverfahren nicht erforderlich.

4 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Vorbemerkung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die 4. Teilaufhebung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 60.

4.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Der Planungszweck ist dem Punkt 1.1 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen dem Punkt 2.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet nicht.

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

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) kennzeichnet das Plangebiet als „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II kennzeichnet die landwirtschaftliche Fläche als „Vorrangraum für den Naturschutz“.

Südöstlich des Plangebietes grenzt das FFH-Gebiet Nr. 1831-302 „Buchenwälder südlich von Cismar“ an. Dadurch, dass das Plangebiet unverändert gesichert bleibt, erfolgt keine Beeinträchtigung auf dieses Gebiet.

4.2 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:

Die entsprechenden Aussagen sind den Punkten 1.1.3 und 1.3 zu entnehmen.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes **erheblich** beeinträchtigt:

A Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft, biologische Vielfalt, Wasser, Luft und Klima:

Auswirkungen auf die g. Schutzgüter:

Die Teilaufhebung führt zu keiner Nutzungsänderung im Plangebiet. Die Fläche darf so wie bisher bewirtschaftet werden. Bauliche Veränderungen sind nicht zulässig. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft, biologische Vielfalt, Wasser, Luft und Klima nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Wechselgefüge zwischen den g. Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Südöstlich liegt das g. FFH-Gebiet. Dessen Erhaltungsgegenstand ist die Erhaltung folgender Lebensraumtypen:

- Waldmeister-Buchenwald und
- Subatlantischer und mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht auf die Nutzung des Plangebietes aus. Somit erfolgen auch keine Eingriffe oder Beeinflussungen in das FFH-Gebiet.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Die Auswirkungen dieser Planung sind in der Begründung unter Punkt 1.1.3 genannt. Danach wirkt sich die Aufhebung nicht auf die Umgebung bzw. auf die Menschen verschlechternd aus.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Im Umfeld befindet sich das Cismarer Kloster, welches als Kulturdenkmal eingestuft ist. Dadurch, dass die landwirtschaftliche Nutzung unverändert weiter betrieben wird, erfolgt keine nachteilige Auswirkung auf den Umgebungsbereich des Klosters.

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

Im Aufhebungsbereich werden weder Emissionen, Abwässer noch Abfälle verursacht.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Im Gebiet sind keine Maßnahmen zu Energiegewinnung oder –abnahme geplant.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 4.2A

H Wechselwirkungen zwischen Tieren, Boden, Wasser und den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

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

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft, biologische Vielfalt, Wasser, Luft und Klima:

Das Plangebiet wird weiter bewirtschaftet wie bisher. Daher wirkt sich die Aufhebung auf keines der Schutzgüter aus. Durch die Aufhebung reduziert sich lediglich der Verwaltungsaufwand in der Gemeinde. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Das Plangebiet wird weiter bewirtschaftet wie bisher. Daher wirkt sich die Aufhebung auf keines der Kultur- und sonstige Sachgüter aus. Durch die Aufhebung re-

duziert sich lediglich der Verwaltungsaufwand in der Gemeinde. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Siehe 4.2 a, E–G

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

Es erfolgt durch die Aufhebung keine Veränderung vor Ort, die zu einem Ausgleichsbedarf führt. Somit sind keine eingriffsmindernde Maßnahmen erforderlich.

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

Da genau für diese Fläche kein erkennbares Planungserfordernis besteht, ist keine Prüfung von anderen Planungsmöglichkeiten erforderlich.

4.3 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, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, zeigten sich in den Verfahren nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB nicht.

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

Dieser Plan bewirkt die Aufhebung eines Bebauungsplanes. Eingriffe erfolgen nicht. Daher ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Das Ziel der Planung besteht darin, den Bebauungsplan Nr. 60, 1. Änderung, für eine Fläche aufzuheben, die als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt ist. Nach der Aufhebung gilt die Fläche, auf Grund seiner Lage abseits des Ortes Cismar, wieder als Außenbereichsfläche. Eine Bebauung ist dann nicht mehr möglich.

Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Aufhebung nicht zu erwarten.

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

5.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich aus einer ca. 5,24 ha umfassende Acker- bzw. Grünfläche zusammen.

5.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung ändert sich die Anzahl der Wohnungen und Einwohner in der Gemeinde Grömitz nicht.

6 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Gemeinde entstehen Planungskosten.

7 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 4. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27. September 2012 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 10. Okt. 2012 (Mark Burmeister)
- Bürgermeister -

Die 4. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60 trat am 10.10.2012 in Kraft.
Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 20.09.2012 vor.