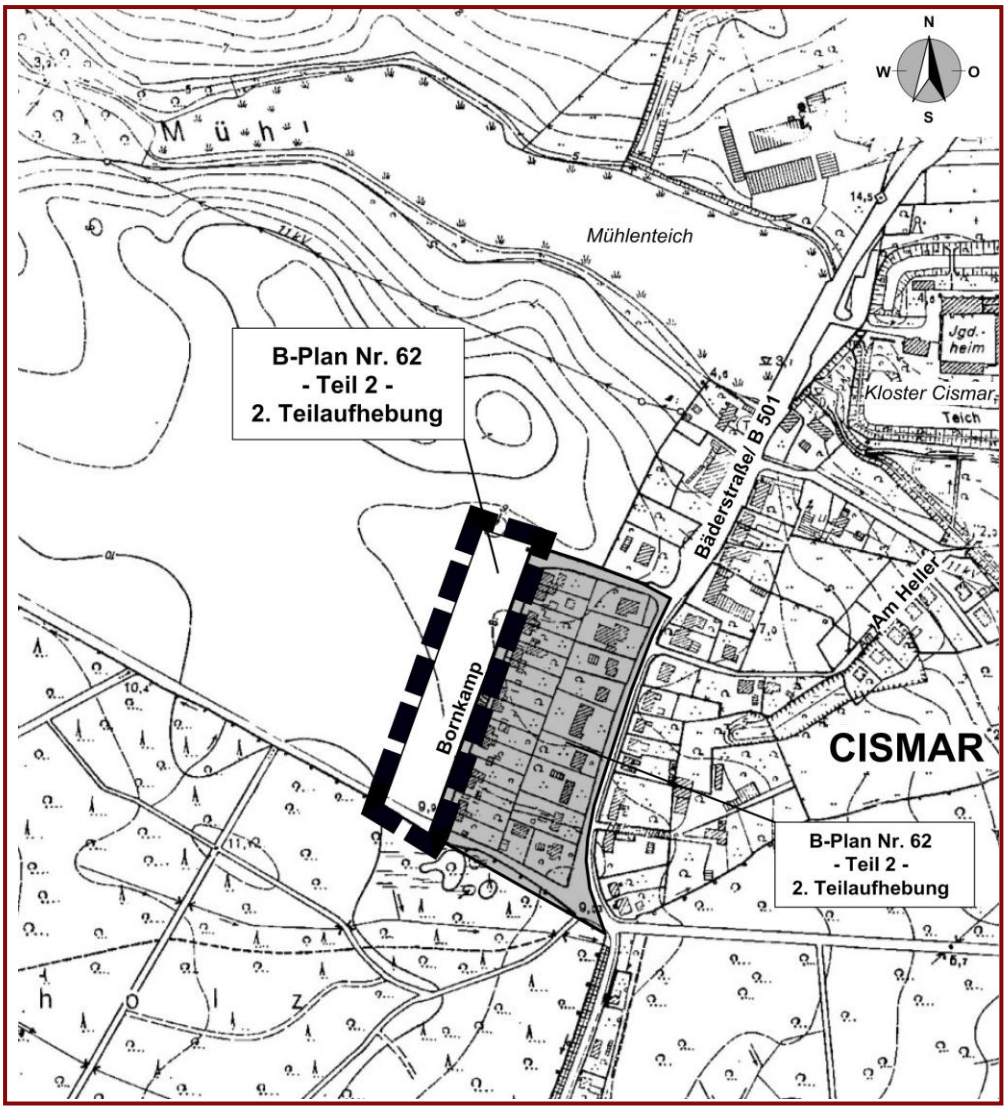


Stand: 12. Juli 2016

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. TEILAUFHEBUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 62 – TEIL 2 -

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet westlich der Straße "Bornkamp" in der Ortslage Cismar

- Cismar West -

Auftragnehmer:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 2
1.1 Planungsabsicht 2
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 8
2 Planbegründung 8
3 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 8
4 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB 8
4.1 Einleitung 9
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ... 9
4.3 Zusätzliche Angaben 11
5 Städtebauliche Daten 12
5.1 Flächenbilanz 12
5.2 Bauliche Nutzung 12
6 Kosten für die Gemeinde 12
7 Verfahrensvermerk 12

Bearbeiter:
Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Ziel der 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 62 – Teil 2 - liegt darin, die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbaulandentwicklung dahingehend anzupassen, dass diese nicht über den Bedarf des „*Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 (LEP)*“ hinaus geht, der der Ortslage Cismar zuerkannt ist.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Nach dem LEP dürfen sich Orte ohne Gemeindefunktion nur um 10 % der Wohnungen erweitern, die am 31.12.2009 gezählt worden sind. Die Einwohner- und Haushaltszahlen vom 31.12.2009 sind seit der technischen Umstellung des Computerprogrammes – seit der letzten Zensus-Zählung – nicht mehr abrufbar. Daher werden sie für Cismar wie folgt ermittelt:

a) Ermittlung der Einwohnerzahl

Über folgende eindeutig belegbare Zahlen verfügt die Gemeinde Grömitz zum Ort Cismar mit Umgebung:

Zähltag	Einwohner mit Hauptwohnung	Wohnungen	Belegungsdichte
25.05.1987	841	361	2,23
06.05.2003	827		
30.06.2014	721		

Mittelung der Einwohnerzahl (EW) aus den Daten von 2003 bis 2014:

827 EW – 721 EW = 106 Einwohnerreduzierung in 11 Jahren
106 EW : 11 Jahre = ca. 10 EW weniger pro Jahr
6 Jahre x 10 = 60 Einwohner
827 EW von 2003 – 60 = ca. 767 EW im Jahr 2009

b) Haushaltsermittlung

Wie der Tabelle unter a zu entnehmen ist, lag die Belegungsdichte der Haushalte in Cismar im Jahr 1987 bei 2,23 Einwohnern.

Haushaltszahlen des Jahres 2009 liegen der Gemeindeverwaltung nicht vor.

Gemäß der „*Statistischen Berichte*“ des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (übermittelt am: 02.06.2014) wurden für die gesamte Gemeinde gezählt:

Zähltag	Einwohner	Wohnungen	Belegungsdichte
25.05.1987*	6.578	3.114	2,10
31.12.2006	7.784	5.850	1,33
31.12.2008	7.731	5.924	1,31
31.12.2009	7.749	5.950	1,30
31.12.2010	7.677	5.948	1,29
31.12.2011	7.620	6.037	1,26

* Volkszählung

Hieraus ist erkennbar, dass sich die Belegungsdichte je Wohnung zwischen den Jahren 1987 und 2009 um die Kennziffer von 0,8 reduziert hat.

Wird also für das Jahr 2009 ein Belegungsschlüssel von (2,23 aus dem Jahr 1987 – 0,80 =) 1,43 angenommen, so sind im Einzugsbereich von Cismar am 31.12.2009 folgende Werte anzunehmen:

767 Einwohner : 1,43 = 536 Wohnungen
536 Wohnungen x 0,10 % = 54 Wohnungen

Bis zum Jahr 2025 können danach 54 neue Haushalte entstehen.

Gemäß Aktenprüfung der Gemeinde vom 27.10.2014 entstanden im Einzugsbereich von Cismar seit dem 31.12.2009 folgende Gebäude:

Ort	Gebäude	Wohnungen
Cismar	3	3
Cismarfelde	1	1
Rüting	4	4
	Summe	8

Somit können bis zum Jahr 2025 noch

54 Wohnungen – 8 Wohnungen = 46 Wohnungen

in Cismar gebaut werden.

Zu b) und c) Wohnungsbaupotentiale in Cismar

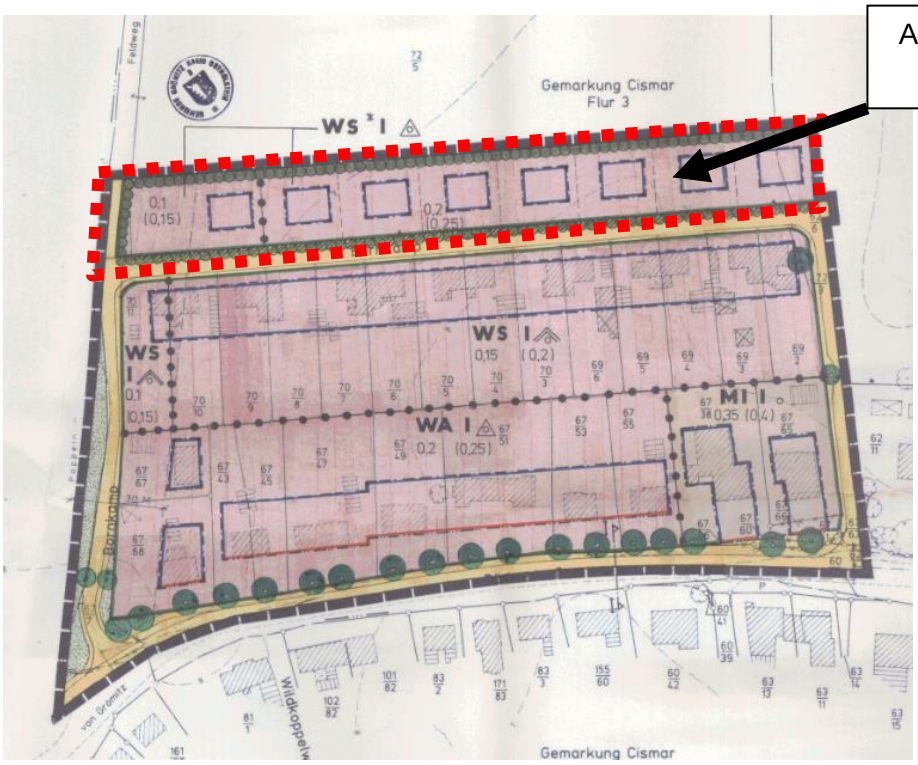
Bei der Gegenüberstellung der Wohnungen, die nach dem LEP bis zum Jahr 2025 entstehen dürfen und den möglichen planungsrechtlichen Wohnungsbaupotentialen in Cismar auf Grundlage der Bebauungspläne 60 bis 62 wird deutlich, dass die potentiellen Bauflächen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mehr Entwicklungen zulassen. Gleichzeitig haben sich die städtebaulichen Entwicklungsziele im Ort geändert. Daher erfolgt seit dem Jahr 2011 eine wohnbauliche Neuordnung der geltenden Bebauungspläne wie folgt:

Hinweis: In den ländlichen Regionen dominieren Einfamilienhäuser mit einer Wohnung. Daher ist der Ansatz des Faktors von 1,3 Wohnungen je Gebäude realistisch. Ist eine umfangreichere Bebauung möglich, wird von 90 m² Bruttofläche je Wohnung ausgegangen.

Bebauungsplan	Bauflächen	Mögliche Wohnungen
Nr. 60	vollständig bebaut	0,0
Nr. 61, 1. Ä. Baurecht besteht (WA)	19 Bauflächen für Einfamilienhäuser auf Flurstück 60/48 und 60/7	+ 25
Baurecht besteht (WA)	Flurstück 174/60 im hinteren Bereich mit 4.350 m² lässt ca. 1.520 m² Bruttobaufläche bei einer GRZ von 0,2 u. I-Geschossigkeit zu	+ 17
Nr. 61, 2. Ä. in Aufstellung	Flurstücke 101/82 und 102/82 mit 1.030 m² an der Bäderstraße; geplante Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4: Erhöhung von zulässigen 570 m² auf 1.130 m² Bruttobaufläche	+ 6
	Flurstück 174/60 im hinteren Bereich mit 4.350 m² lässt ca. 1.520 m² Bruttobaufläche bei einer GRZ von 0,2 u. I-Geschossigkeit zu, geplant sind im SO-1-Gebiet nur bis zu 52 Pflegeplätze, Altersgerechte Wohnungen sind max. auf der SO-2-Fläche langfristig vorgesehen (GR 400 m², ein Vollgeschoss): = max. 700 m² Bruttobaufläche	- 17 + 8
Nr. 61, 3. Teilaufhebung, gilt seit dem 10.10.2012	Aufhebung der zulässigen Bebauung auf Flurstück 60/48 mit 9 Bauflächen für Einfamilienhäuser	- 12
Nr. 61, 4. Ä. in Aufstellung	Nur Entreglementierung der gestalterischen Festsetzungen geplant.	0,0
Nr. 61, 5. Ä. in Aufstellung	Mit Ausnahme der Flurstücke 57/7 und 60/37 ist die Fläche bebaut und genutzt. Neuplanung von 6 Bauflächen für Einfamilienhäuser	+ 8

Nr. 62, 1. Änderung und Erweiterung, Teil 2 Baurecht besteht (WS)	**8 Bauflächen für Einfamilienhäuser auf Flurstück 72/5,** **Deren Aufhebung erfolgt im Parallelverfahren – Beschluss wurde bereits 2011 gefasst.**	**+ 10** **- 10**
Vor Beginn der Planungen zur Neuordnung der B-Pläne Nr. 60 bis 62 waren in Cismar 52 Wohnungen auf den Bauflächen möglich. Diese werden durch die laufenden Planungen um 17 WE reduziert:		+ 35

<u>Bild 1:</u> Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 62 –Sch -, Teil 2



Alleine die Aufhebung der Bauflächen über die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sichert das gewollte Planungsziel nicht ab.

Daher besteht ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf für die Aufhebung der Baufläche im Rahmen der Anpassung des geltenden Bebauungsplanes.

<u>Hinweis zur Plannummerierung</u>: In § 8 Abs. 3 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 Nummerierung. So ist für jedermann die Reihenfolge der Inkraftsetzung erkennbar und daraus resultierend auch die noch wirksamen Festsetzungen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Fläche ist bisher nicht bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Sie ist allerdings auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 62 – Sch - nach § 30 BauGB bebaubar.

Durch die Änderung kann die Fläche weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Die Baurechte für eine Wohnbebauung entfallen jedoch durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 62.

Insgesamt wirkt sich diese Aufhebung nicht erkennbar auf die Umgebung aus.

1.1.4 Variantenuntersuchung

Gemäß dem Urteil des BVerwG (*vom 12.12.1996 – 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.)* muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Die Fläche des Plangebietes:

- liegt am Ortsrand,
- ist weder bebaut noch baulich vorbelastet,
- soll in Kürze nicht bebaut werden und
- bedarf zunächst einer Knickbeseitigung (nach heutiger Gesetzeslage sind dies genehmigungspflichtige Eingriffe in Biotope nach dem Landschaftsschutzgesetz), bevor sie genutzt werden kann.

Somit gilt sie offensichtlich als „*Außenbereichsflächen*“ nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Da die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenbereichsentwicklung hat, bietet sich der Verzicht an Bauland an dieser Stelle vorrangig an.

Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzes-grundlage	Zeitraum
X	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	09.12.2014
X	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	16.04. – 30.04.15
X	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	02.04. – 04.05.15
x	Auslegungsbeschluss		06.10.2015
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	22.02.2016 – 31.03.2016
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	29.02.2016 – 31.03.2016
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	12.07.2016

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet den Bereich als „*Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Um § 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen, wird im Parallelverfahren die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben, die auch diese Baufläche aufhebt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des bisherigen Flächennutzungsplanes dar, da dieser parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt worden ist. Somit beinhaltet diese Planung bisher die Darstellung beider Teilflächen als „*Wohnbauflächen*“. Eine Anpassung des Landschaftspla-

nes erfolgt, sobald großräumigere Planungen vorgesehen sind, die sich wesentlich auf die Grünordnung der Gemeinde auswirken.

Bild 2: Auszug aus dem geltenden Landschaftsplan



1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Südöstlich des Plangebietes liegt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung mit der Bezeichnung FFH DE 1831-302 „Buchenwälder südlich Cismar“.

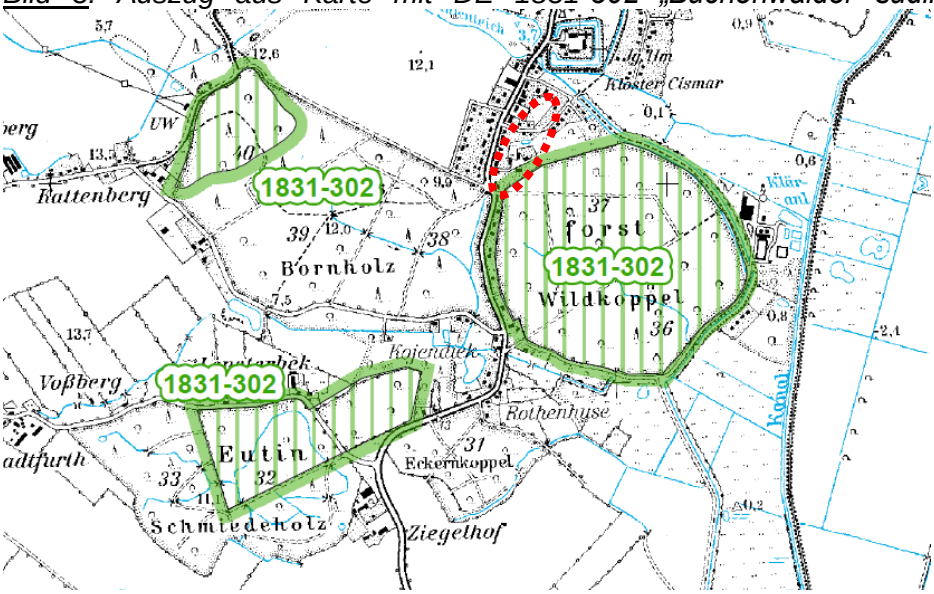
Im Gebietssteckbrief des Landes Schleswig-Holstein heißt es:

„Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 69 ha liegt etwa 4 km nordöstlich von Grömitz. Das Gebiet befindet sich im Eigentum des Landes. Die Wälder südlich von Cismar liegen auf nahezu ebenem Gelände. Sie werden überwiegend von Waldmeister-Buchenwäldern (9130) eingenommen. Neben Buchen-Altbeständen mit einzelnen Eichen kommen mehrschichtig aufgebaute Bestände aus natürlich aufwachsenden Buchen vor. Auf nährstoffreicheren, feuchten Böden treten verstärkt Eiche, Esche und Hainbuche auf, die dem Lebensraumtyp Eichen-Hainbuchenwald (9160) zuzuordnen sind. Diese Abschnitte werden durch kleine Wasserläufe und Quellen in ihrer Strukturvielfalt bereichert. Der Waldbestand enthält einige der wenigen küstennahen Altholzbestände der Wagrischen Halbinsel und ist daher besonders schutzwürdig. Das übergreifende Schutzziel ist dementsprechend die Erhaltung des Waldbestandes mit dominierenden Waldmeister-Buchenwäldern, nährstoffreichen Feuchtwaldflächen, kleinen Wasserläufen und Quellen. Insbesondere soll der Altholzbestand erhalten werden.“

Das Plangebiet dient der landwirtschaftlichen Nutzung und bleibt in seinem Bestand erhalten. Da es keine Berührungspunkte gibt, wirkt sich die Planung in keiner Weise auf den Wald aus. Ein Verstoß gegen das Habitat „*Schutzrecht*“ ist nicht erkennbar, da durch die Planung keine erkennbare Beeinträchtigung des FFH-Gebietes erfolgt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

Bild 3: Auszug aus Karte mit DE 1831-302 „Buchenwälder südlich Cismar“.



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Aufhebungsgebiet liegt im Süden von Cismar und zwar westlich der Straße "*Bornkamp*" bis zum Waldrand.

Die Fläche an der Straße "*Bornkamp*" ist zur Straße mit einem Knick abgegrenzt und ansonsten von landwirtschaftlicher Fläche bzw. Waldfläche.

2 PLANBEGRÜNDUNG

Nach dieser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 62 und seiner 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 62 - Teil 2 - ist das Plangebiet nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Somit werden der Bebauungsplan Nr. 62 und seine 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 62 - Teil 2 - für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ersatzlos aufgehoben.

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

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

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 62 – Teil 2 - liegt darin, die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbaulandentwicklung dahingehend anzupassen, dass diese nicht über den Bedarf des „*Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 (LEP)*“ hinaus geht, der der Ortslage Cismar zuerkannt ist. Die detaillierte Ermittlung des Wohnbedarfes ist der Begründung unter Ziffer 1.1.2 zu entnehmen. Danach hat Cismar bis zum Jahr 2025 noch einen Entwicklungsrahmen von 35 Wohneinheiten.

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Bei der Planung ist das südöstlich des Plangebietes gelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung mit der Bezeichnung FFH DE 1831-302 „Buchenwälder südlich Cismar“ zu beachten. Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,

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

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

Das Aufhebungsgebiet liegt im Süden von Cismar und zwar westlich der Straße "*Bornkamp*" bis zum Waldrand. Die Fläche an der Straße "*Bornkamp*" ist zur Straße mit einem Knick abgegrenzt und ansonsten von landwirtschaftlicher Fläche bzw. Waldfläche.

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

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

Auswirkungen auf die g. Schutzgüter: Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 62 – Teil 2 - 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:

Im Punkt 1.2.2 ist das Schutzziel des angrenzenden FFH DE 1831-302 „Buchenwälder südlich Cismar“ genannt.

Durch die zukünftige Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung gibt es keine Berührungspunkte zum FFH-Gebiet.

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

Die Fläche ist bisher nicht bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Sie ist allerdings auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 62 – Sch - nach § 30 BauGB bebaubar. Durch die Änderung kann die Fläche weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Die Baurechte für eine Wohnbebauung entfallen jedoch durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 62. Insgesamt wirkt sich diese Aufhebung nicht erkennbar auf die Umgebung aus. Danach wirken sich die Aufhebungen nicht auf die Umgebung bzw. auf die Menschen verschlechternd aus.

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

Im Umfeld befinden sich keine entsprechenden Anlagen.

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

In den Aufhebungsbereichen ändern sich die Emissionen bzw. Abwasserentsorgungsformen gegenüber dem heutigen Zustand nicht.

Abfälle werden nicht 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:

Die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Flächen an dem Standort wirkt sich nicht luftverschlechternd aus.

H Wechselwirkungen zwischen Tiere, 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.

4.2.2 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: Die Plangebiete werden weiter bewirtschaftet wie bisher. Daher wirkt sich die Änderung des Flächennutzungsplanes auf keines der Schutzgüter aus. Durch die Änderung erfolgen keine weiteren Eingriffe in den Außenbereich. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Die Plangebiete werden weiter bewirtschaftet wie bisher. Daher wirkt sich die Änderung auf keine Kultur- und sonstige Sachgüter aus. Durch die Änderung erfolgen keine weiteren Eingriffe in den Außenbereich. 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: Die Fläche bleibt landwirtschaftliche Fläche. Eine Ver- und Entsorgung der Fläche ist somit nicht erforderlich.

4.2.3 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 eingriffsmindernden Maßnahmen erforderlich.

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

Gemäß dem Urteil des BVerwG (*vom 12.12.1996 – 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.)* muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Die Fläche des Plangebietes liegt am Ortsrand, ist weder bebaut noch baulich vorbelastet, soll in Kürze nicht bebaut werden und bedarf zunächst einer Knickbeseitigung (nach heutiger Gesetzeslage sind dies genehmigungspflichtige Eingriffe in Biotope nach dem Landschaftsschutzgesetz), bevor sie genutzt werden kann. Somit gilt sie offensichtlich als „*Außenbereichsflächen*“ nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Da die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenbereichsentwicklung hat, bietet sich der Verzicht an Bauland an dieser Stelle vorrangig an. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 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, wurden im Planverfahren weder genannt noch waren diese erkennbar.

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

Diese Planung bewirkt die Aufhebung einer vorhandenen Baufläche nach der BauNVO. Eingriffe erfolgen somit nicht. Daher ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Ziel der Planung besteht darin, dass im Plangebiet gelegene Baufläche dauerhaft aufzuheben, da deren Bebauung zu einem Überangebot an Wohnungen in Cismar führen könnte. Nach der Aufhebung dieser Fläche gilt diese 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 umfasst insg. 10.230 m² (1,02 ha).

5.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bewirkt, dass Bauflächen entfallen, auf denen bis zu 10 Wohnungen in Cismar möglich wären.

6 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Gemeinde entstehen Planungskosten.

7 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 31.01.2017

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 62 – Teil 2 - wurde am 08.02.2017 wirksam. Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 27.07.2016 vor.