

-Diese Ausfertigung entspricht der am 15.Oktober 2008 in Kraft getretenen Fassung der Begründung-

Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan Nr. 88

für das Gebiet "Hof Krähenberg"

Begründung mit Umweltbericht

Inhalt

I. Teil: Begründung ... 1
1. Räumlicher Geltungsbereich ... 1
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich ... 1
2.1 Tatsächliche Situation ... 1
2.2 Rechtliche Situation ... 1
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung ... 1
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen ... 2
4.1 Städtebauliche Konzeption ... 2
4.2 Art der baulichen Nutzung ... 2
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 2
4.4 Maß der baulichen Nutzung ... 3
5. Grünordnung und Bodenschutz ... 3
5.1 Grünflächen ... 3
5.2 Bodenschutz ... 3
6. Verkehrliche Erschließung ... 4
6.1 Äußere Erschließung ... 4
6.2 Innere Erschließung ... 4
7. Ver- und Entsorgung ... 5
7.1 Wasser und Abwasser ... 5
7.2 Energieversorgung ... 5
7.3 Müllentsorgung ... 5
7.4 Telekommunikation ... 5
7.5 Löschwasser ... 5
8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen ... 5
9. Städtebauliche Daten ... 6
10. Kosten ... 6

II. Umweltbericht ... 7
1. Einleitung ... 7
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes ... 7
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung ... 8
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 8
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale ... 8
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der geplanten Maßnahmen und bei Nichtdurchführung ... 11
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 12
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 14
3. Zusätzliche Angaben ... 14
3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten ... 14
3.2 Monitoring ... 14
3.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz ... 14
3.4 Vorschläge für textliche Festsetzungen ... 16
3.5 Zusammenfassung ... 17

I. Teil: Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Osten durch den Nienhagener Weg, im Südwesten durch das Flurstück 106/1 und im Nordwesten durch das Flurstück 87/3 begrenzt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Tatsächliche Situation

Der Hof Krähenberg ist eine ursprünglich landwirtschaftliche Hofstelle, die bereits in zweiter Generation als Hotel-/Pensionsbetrieb geführt wird. Die u-förmige Hofanlage ist noch erhalten, wobei die flankierenden Nebengebäude mittlerweile in den Beherbergungsbetrieb mit einbezogen wurden.
Die im südlichen Geltungsbereich befindlichen Ferienhäuser werden ebenfalls vom Hotel-/Pensionsbetrieb bewirtschaftet und sind neueren Datums.

2.2 Rechtliche Situation

Der Hof Krähenberg befindet sich im Anschluss an die Ortlage Grömitz. Planungsrechtlich ist er dem Außenbereich zuzuordnen und nach § 35 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass die vorhandene Nutzung nur als Bestand gesichert ist. Notwendige Modernisierungs- oder evt. Erweiterungsabsichten sind ohne die Schaffung von Planungsrecht nicht realisierbar.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsanlass ist der Wunsch der Eigentümer die planungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung und planmäßige Erweiterung dieses Beherbergungsunternehmens zu schaffen.
Mit der Planung soll die touristische Infrastruktur gestärkt, die Qualität der Angebote verbessert und Möglichkeiten einer Saisonverlängerung genutzt werden.

Konkret ist die Umnutzung einer Garagengruppe geplant, die ohne Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist. Die übrigen dargestellten Erweiterungsflächen sollen die Zukunft des Unternehmens langfristig sicherstellen.

Der Bebauungsplan-Nr. 88 entwickelt sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz.

Zusammenfassend sind Ziele und Zwecke der Planung zu nennen:

1. Sicherung des Bestandes,
2. Schaffung der Grundlagen für eine planmäßige, zukunftsorientierte Erweiterung,
3. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für nachfrageorientierte touristische Nutzungen,
4. Stärkung der touristischen Infrastruktur,
5. Verbesserung der Qualität der touristischen Angebote und
6. Verlängerung der Saison

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Städtebauliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist die Sicherung des baulichen Bestandes und die Schaffung der Voraussetzungen für Erweitungsmaßnahmen. Die Erweiterungen erfolgen in Anlehnung an den baulichen Bestand unter Einbeziehung bereits bislang intensiv genutzter Flächen.
Der Binnenhof der ursprünglichen Hofanlage soll trotz der Erweiterungsangebote erhalten bleiben.
Durch die Ausweisung von Stellplatzflächen wird der PKW-Verkehr auch zukünftig auf bestimmte Bereiche des Areals beschränkt. Die Hauptstellplatzanlage befindet im Norden des Geltungsbereiches, abseits der vorhandenen und geplanten Bebauung, um die Beeinträchtigungen der Erholungssuchenden so gering wie möglich zu halten.
Durch die Schaffung einer zweiten Zufahrt im Norden soll zukünftig die Ver- und Entsorgung vereinfacht werden. Außerdem ist die Stellplatzanlage im Norden damit direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden, wodurch unnötige Fahrverkehre im Bereich der Unterkünfte reduziert werden können.
Die beiden Ferienhäuser im Süden des Geltungsbereiches werden mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Sonstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr"

Die eigentliche Hofanlage wird als sonstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr 1" ausgewiesen. Im Gegensatz zur Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" werden damit die über die reine Beherbergung hinaus gehenden Freizeitangebote der Anlage berücksichtigt. Diese ergänzenden Angebote im Sinne von Wellnes, Aktivurlaub u.ä. sollen die erstrebte Saisonverlängerung unterstützen und damit eine gleichmäßigere Beanspruchung der gemeindlichen Infrastruktur erreichen.
Ein weiteres Ziel ist die Sicherung der Vielfalt der Beherbergungsangebote. Durch den Zulässigkeitskatalog sind sowohl eine reine Hotelnutzung, als auch Apartments bis hin zu Ferienhäusern gesichert. Sowohl die Apartments als auch die Ferienhäuser werden aber vom Hotel betrieben, so dass nur von unterschiedlichen Beherbergungsangeboten eines Unternehmens und nicht von unterschiedlichen Betrieben auszugehen ist.
Bei einem Beherbergungsunternehmen dieser Größenordnung und Ausrichtung wohnen die Eigentümer/Betreiber in der Regel vor Ort. Deshalb ist für diesen Personenkreis die Einrichtung einer Dauerwohnung zulässig. Für den Fall der Unternehmensübergabe aus Altersgründen (z.B. Einbeziehung der Kinder in das Unternehmen) ist die Nutzung einer zweiten Dauerwohnung zulässig.
Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung verfolgt das generelle Ziel die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zu sichern und die Nutzung auch außerhalb der Haupt- und Nebensaison auszuweiten.

Das südlich angrenzende, deutliche kleinere Sondergebiet " Fremdenverkehr 2" dient hauptsächlich der planungsrechtlichen Absicherung der beiden vorhandenen Ferienhäuser. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Dauerwohnung, soll die Option der Nutzung als Altersruhesitz offen halten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Sonstige Sondergebiet "Fremdenverkehr 1" wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Möglichkeiten der Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen durch Anbau und Erweiterung können Gebäudelängen von knapp über 50 m entstehen lassen. Das Sondergebiet " Fremdenverkehr 2 " soll hingegen durch eine offene Bauweise geprägt bleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Bestand und den möglichen baulichen Erweiterungen. Zum Schutz der sensiblen gemeindlichen Randlage sind die überbaubaren Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt und die Ausnutzung entsprechend hoch gesetzt worden.
Die Beschränkung der Versiegelung dient auch dem Schutz des Wasserhaushaltes und der Reduzierung anfallenden Oberflächenwassers bei Regenereignissen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Die festgesetzte GRZ von 0,8 im Sondergebiet "Fremdenverkehr I" soll die wirtschaftliche Nutzung der Anlage bei gleichzeitiger Festsetzung umfangreicher Grünflächen sicherstellen.
Die Gemeinde verzichtet bewusst auf eine vollständige Ausweisung der Hofanlage als Sondergebiet und damit der Möglichkeit eine geringere GRZ festzusetzen. Die begrenzte und eingeschränkte Ausweisung von Bauflächen und die Festsetzung von Grünflächen verhindert eine planlose und verteilte Zersiedlung der Hofanlage in den verbleibenden Bereichen des Beherbergungsbetriebes. Damit sollen der Charakter der Hofanlage und die Qualität der Einbettung in die Landschaft im Übergang zwischen Siedlungskörper und freier Natur gesichert werden.
Die Möglichkeit der Errichtung überdeckter Verbindungsgänge als Nebenanlagen zwischen den einzelnen Gebäudeteilen des Sondergebietes "Fremdenverkehr" soll die Errichtung derartiger, bereits im Bestand teilweise vorhandener Anlagen ermöglichen, ohne, dass eine deutliche Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen muss. Diese überdeckten Verbindungsgänge erhöhen einerseits die Aufenthaltsqualität auch in der Nebensaison und sorgen andererseits auch in der Hauptsaison für einen höheren Komfort der Gäste.

5. Grünordnung und Bodenschutz

5.1 Grünflächen

Innerhalb der Hofanlage Krähenberg sind große Bereiche als Grünflächen festgesetzt worden. Diese Grünflächen erfüllen mehrere Funktionen:

1. Sicherung der der vorhandenen Freiräume der Hofanlage,
2. Sicherung eines harmonischen Übergangs der Hofanlage in die freie Landschaft und
3. Sicherung der Aufenthaltsqualitäten der Hofanlage.

Ein weiteres wesentliches Qualitätsmerkmal ist der vorhandene Baumbestand. Dieser wird bei den Ausweisungen von Bauflächenerweiterungen weitestgehend berücksichtigt und im Übrigen als zu erhaltene Einzelbäume festgesetzt.

5.2 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen
Gemäß §7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren.
Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.
Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.

Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend des LAGA Merkblattes 20 zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht.

Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden
Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.
Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.
Grundlage für 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 Richtlinie zugelassen.

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

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 ist über den Nienhagener Weg an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.
Die Gemeinde Grömitz verfügt über keinen Bahnanschluss, ist aber an das überörtliche Busnetz angeschlossen. Der nächsten Bahnanschlüsse befinden sich in Lensahn und Neustadt/Holstein. Von Neustadt ist Grömitz in ca. 20 min. mit einem Linienbus erreichbar. Außerdem ist Grömitz über mehrere Buslinien in das Busnetz des Verkehrsverbundes Ostholstein eingebunden. Zusätzlich besteht eine direkte Busverbindungen von und nach Hamburg und am Wochenende auch in Richtung Berlin.

6.2 Innere Erschließung

Der Hof Krähenberg befindet sich auf einem Grundstück mit einem Eigentümer. Eine Teilung des Grundstückes ist weder geplant noch erscheint sie sinnvoll möglich. Insofern werden keine besonderen Festsetzungen zur internen Erschließung getroffen.
Der Erschließung der Hofanlage erfolgt über die historische Zufahrt in der Achse des Hauptgebäudes. Zukünftig ist eine zweite Anbindung an den Nienhagener Weg im Bereich der Stellplatzanlage im Norden geplant und in der Planzeichnung auch dargestellt. Durch diese zusätzliche Anbindung wird einerseits die Erschließung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vereinfacht, da sie ohne Wenden in einem Ringverkehr den Hof wieder verlassen können. Andererseits werden durch die direkte Anbindung der Stellplatzanlage an die öffentliche Verkehrsfläche die internen Emissionen durch den PKW-Verkehr reduziert.

7. Ver- und Entsorgung

Der Hof "Krähenberg" ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

7.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband Karkbrook sichergestellt.
Der Geltungsbereich ist bereits an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Ein Anschluss ist ebenfalls bereits vorhanden. Die interne Erschließung wird teilweise über ein entsprechendes Leistungsrecht sichergestellt.
Das vom B-Plan 88 abfließende Niederschlagswasser wird über einen privaten Teich ins Gewässer Nr. 2.1.8.2 des WBV Cismar eingeleitet. Für die o.g. Gewässerbenutzung hat der Zweckverband Karkbrook eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2-7 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen.
Für die weitere Planung sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten.

7.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die e-on Hanse AG. Der Anschluss der geplanten Baufläche an das vorhandene Stromnetz ist möglich.
Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Im Geltungsbereich wird ein entsprechendes Leitungsrecht vorgesehen, um den Anschluss an das Gasnetz zu ermöglichen.

7.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstofferfassung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Müllbehälter müssen am Morgen der Leerung am öffentlichen Straßenraum bereitgestellt werden. Die durch die neu geschaffene zweite Zufahrt gewährleistete Umfahrungsmöglichkeit, können die Fahrzeuge des Zweckverbandes das Grundstück auch direkt befahren und wieder verlassen.

7.4 Telekommunikation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an vorhandene Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

7.5 Löschwasser

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Im Geltungsbereich ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorzusehen. Gemäß dem Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) ist ein Löschwasserbedarf von 96m³/h innerhalb von 2 Stunden im Umkreis von 300 m abzusichern.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 88 der Gemeinde Grömitz sind keine Bodenordnenden Maßnahmen notwendig oder geplant.

9. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche:	1,6 ha
Sondergebiet Fremdenverkehr:	0,73 ha
Grünflächen:	0,62 ha
Verkehrsflächen:	0,15 ha
Flächen für Stellplätze:	0,25 ha

10. Kosten

Der Gemeinde Grömitz entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes-Nr. 88 keine Kosten.
Die Kosten, die durch das Bauleitplanverfahren und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen entstehen, übernehmen die Eigentümer des Hofes Krähenberg als Veranlasser und Nutznießer der Planung. Die Kostenübernahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 der Gemeinde Grömitz umgrenzt die Hofstelle Krähenberg am nördlichen Ortsrand von Grömitz. Das Plangebiet wird auf der Westseite vom Nienhagener Weg begrenzt, der ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen wurde. Die in U-Form angeordnete Hofstelle wird von Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung umgeben. Einbezogen sind zwei als Ferienhäuser genutzte Gebäude südlich der Hofstelle sowie eine weitere Grünfläche auf der alten Straßentrasse am neu geschaffenen Kreisel im Süden des Plangebietes.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bauleitplan soll die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Sicherstellung des Gebäudebestandes entsprechend der touristischen Nutzung zur Fremdenbeherbergung gewährleisten. Das dazu ausgewiesene Sondergebiet – Zweckbestimmung Fremdenverkehr beinhaltet weitere Flächen im Umfeld der bestehenden Gebäude, um so angepasste Erweiterungsmöglichkeiten und somit die wirtschaftliche Sicherstellung des Betriebes zu gewährleisten. Eine ausgewiesene Stellplatzanlage nördlich der Hofstelle soll den ruhenden Verkehr aufnehmen. Das Sondergebiet wird von gärtnerisch genutzten Grünflächen umgeben. Südlich der Hofstelle wird ein weiteres Sondergebiet mit der Zweckbestimmung mit gleicher Zweckbestimmung in das Plangebiet einbezogen. Die zwei dort bestehenden Gebäude erhalten geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Der Nienhagener Weg als äußere Erschließung und eine Grünfläche zur Aufstellung von Werbetafeln werden ebenfalls in das Plangebiet einbezogen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Sondergebiet Fremdenverkehr 1:	0,61 ha
Sondergebiet Fremdenverkehr 2:	0,12 ha
Grünflächen:	0,62 ha
Verkehrsflächen:	0,15 ha
Flächen für Stellplätze:	0,25 ha
Gesamtfläche:	**1,6 ha**

Die eingriffsrelevanten Kenngrößen, insbesondere zur überbaubaren Grundfläche unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes können dem Punkt 3.3. des Umweltberichtes entnommen werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Das novellierte BauGB integriert die umweltbezogenen Anforderungen des Gemeinschaftsrechts im Bereich der Bauleitplanung mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Verfahrenschritte auf hohem Umweltschutzniveau zu vereinheitlichen und zu stärken. So ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Hier sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugänglich gemacht.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Für die Bauleitplanung ist insbesondere der § 43 BNatSchG bezüglich des Artenschutzes zu beachten.

Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung sind im § 18 ff des BNatSchG sowie in den §§ 10 ff des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) geregelt. Die Ausführungen zum Biotopschutz finden sich im § 25 LNatSchG.

Fachplanungen

Übergeordnete landschaftsplanerische Zielsetzungen sind dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (MUNL, 2003) sowie dem Landschaftsplan der Gemeinde Grömitz (festgestellt am 30.9.1997) zu entnehmen.

Der Landschaftsrahmenplan (MUNL 2003) weist den gesamten küstennahen Bereich zwischen Neustadt und Großenbrode als Gebiet mit besonderer Erholungseignung aus. Der Landschaftsraum nördlich der Straße nach Brenkenhagen erfüllt gemäß LRPl die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung nach § 18 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet. Ebenso sind hier Bereiche als strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte gekennzeichnet.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Grömitz (1997) enthält für das Plangebiet keine planrelevanten Aussagen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Nutzungs- und Biotopstrukturen, die das Lebensraumpotenzial für Pflanze und Tier maßgeblich bestimmen, sind durch die touristische Nutzung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Hofstelle Krähenberg gekennzeichnet.

Sowohl das mittig angeordnete Haupthaus als auch die beiden flankierenden Nebengebäude sind bereits für die Fremdenbeherbergung genutzt. Entsprechend unterliegen auch die umgebenden Freiflächen einer intensiv Nutzung: Die Hofeinfahrt und weitere gebäudenahe Freiflächen (Terrassen, Gehwege, etc. sind wassergebunden oder mittels Pflaster befestigt. Die umgebenden, großzügig geschnittenen Gartenflächen sind durch große Zierrasenflächen mit einzelnem Baumbestand gekennzeichnet. Einige ältere Obstbäume, Sandbirken, Kastanien, eine Roteiche und heckenartig aufgebaute Grundstückseingrenzungen, auch zwischen der Gartenanlage des SO FV1 und dem SO FV 2, stellen den prägenden Gehölzbestand dar. Die rückseitige Grundstücksbegrenzung ist ebenfalls von strukturreich aufgebauten Hecken markiert. Diese, außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Knicks unterliegen den gesetzlichen Schutzbestimmungen des LNatSchG. Die älteren Winterlinden, die den Eingangsbereich und die Hofeinfahrt markieren, sind als ortsbildbestimmende Bäume hervorzuheben.

Einbezogen in das Plangebiet wird eine Rasenfläche im Süden des Plangebietes, die im Zuge der Umverlegung der Straße auf der alten Wegetrasse entstand.

Der nördliche Plangebietsteil wird durch eine Rasenfläche geprägt, die durch eine wassergebunden befestigte Zufahrt erschlossen als Stellplatzanlage genutzt wird. Zwischen dieser Fläche und dem Nienhagener Weg befindet sich ein vor ca. 8 Jahren angepflanzter Knick, der den Schutzbestimmungen nach § 25 LNatSchG unterliegt. In südliche Richtung bis zur Hofeinfahrt wird die Grundstückseinfriedung von einer durchgewachsenen bzw. geschnittenen Weißdornhecke mit einzelnen Eschen fortgeführt.

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen können i.V. mit dem gravierenden Störpotenzial durch Besucher und Gäste der Anlage kaum Lebensraumfunktionen für störanfälligere Tierarten erfüllen. Von gewisser Wertigkeit sind die ungestörteren Heckenstrukturen im rückwärtigen Bereich außerhalb des Plangebietes und am nördlichen Abschnitt des Nienhagener Weges zwischen Stellplatzanlage und Straße. Diese Hecken erfüllen lokale Biotopverbundfunktionen. Nist-, Wohn-, Brut- und Zufluchtstätten besonders geschützter Arten nach § 43 BNatSchG sind im Plangebiet des Bebauungsplanes jedoch nicht zu erwarten. Die Bäume wurden auf entsprechende Höhlen / Unterschlupfmöglichkeiten untersucht.

Schutzgut Boden

Die überbauten Flächenanteile und die sonstigen versiegelten Bereiche sind dem Naturhaushalt bereits dauerhaft entzogen. Auch auf den wassergebunden befestigten Hof- und Wegeflächen sind die Bodenfunktionen infolge der Verdichtung erheblich gestört. Auch wenn das Plangebiet nur in Teilbereichen bebaut ist, muss dennoch ganzflächig von anthropogen veränderten Bodenverhältnissen ausgegangen werden. Im Zuge der Bebauung erfolgten umfangreiche Bodenbewegungen, die nicht nur im direkten Nahbereich der überbauten Flächen zu Fremdeinträgen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen führten, sondern vermutlich auf dem gesamten Grundstück mit Bodenbewegungen verbunden waren.

Die bereits vorhandene Überbauung, die ganzflächig gestörte Bodengenese und das in der Folge veränderte Relief führen dazu, dass keine besonderen Bodenfunktionen zu beschreiben sind.

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen.

Schutzgut Wasser

In enger Korrelation zum Schutzgut Boden sind auch die Schutzgutfunktionen des Grundwassers durch die bereits vorhandene Bebauung gestört: Durch die Bebauung und die sonstigen Versiegelungen / Flächenverdichtungen kann Niederschlagswasser nicht ungehindert versickern, so dass die Ableitung von Oberflächenwasser erforderlich wird. Der Bodenwasserhaushalt ist beeinträchtigt.

Oberflächenwasser liegen nicht im Plangebiet.

Es ist kein Wertelement mit besonderen Funktionen betroffen ist.

Schutzgut Luft und Klima

Die Lage am unbebauten Ortsrand, der relativ hohe Freiflächenanteil in Verbindung mit teils geschlossenen, aber auch lückigen Gehölz- und Baumbestand im Plangebiet selber schaffen insgesamt günstige lokal- und bioklimatische Verhältnisse ohne nennenswerte lufthygienische Belastungsfaktoren.

Besonders die grundstückseingrünenden höherwüchsigen Gehölzflächen sowie den Altbäumen sind bioklimatische Ausgleichsfunktionen zuzuschreiben (Verstärkung der Windruhe, Minderung von Temperaturextrema).

Auf die Beschreibung groß- bzw. regionalklimatischer Eckdaten kann an dieser Stelle verzichtet werden, da trotz der zusätzlichen Überbauungsmöglichkeiten mit Verlust von Grünflächen und Erhöhung des Versiegelungsgrades keine erheblichen Umweltauswirkungen dieses Schutzgutes zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft

Die u-förmige Gebäudeanordnung der Hofstelle mit der zentral angeordneten und durch Linden markierten Hofeinfahrt ist trotz der erfolgten Umnutzungen erhalten geblieben, so dass das Landschaftsbild durch eine bäuerliche Hofstelle in Ortsrandlage geprägt wird. Insbesondere die älteren Einzelbäume Linden, Eschen und Kastanien, aber auch die höherwüchsigen Grundstückseingrünungen unterstreichen die landschaftliche Einbindung des Gebäudeensembles.

Schutz Kultur

Die Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutzrecht, so dass keine Kultur- oder besonderen Sachgüter zu beschreiben sind.

Schutzgut Mensch

Durch die touristische Nutzung des Hofes ergeben sich besondere Empfindlichkeiten. Die uneingeschränkte Erholungsmöglichkeit und hier insbesondere die Ruhebedürftigkeit der Urlauber und Gäste der Anlage hat höchste Priorität. Besonderes Kennzeichen der Anlage sind die großzügig geschnittenen und nach außen abgeschirmten Grün- und Parkflächen, die Rückzugs -und Entspannungsmöglichkeiten geben.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander sind nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der geplanten Maßnahmen und bei Nichtdurchführung

Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der im Bebauungsplan dokumentierten Planabsichten werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Bezüglich der Umweltfolgen sind die Erweiterungen baulicher Anlagen sowie sonstige flächenhafte Nutzungsänderungen zu bewerten. Umfangreiche zusätzliche Baumöglichkeiten ergeben sich auf der Süd- und Nordseite der bestehenden Gebäude. Während im Süden bislang gärtnerisch genutztes Areal, vornehmlich Rasenfläche überplant wird, sind es auf der Nordseite ebenfalls mit Rasen eingesäte Flächen, die jedoch bereits intensiv als Sport- und Spielwiese genutzt werden. Entlang einer Betonkante ist hier auch eine Ziergehölzhecke betroffen. Nördlich des Tennisplatzes befindet sich innerhalb der Baugrenzen eine Trauer-Esche. Für die Schwimmbaderweiterung (Gebäude links der Hofeinfahrt) müssen einige Birken mittleren Alters (ca. 20 jährig) gerodet werden. Ansonsten ist kein Gehölz- oder Einzelbaumbestand betroffen.

Mit der weiteren Überbauung werden also ausschließlich die gärtnerisch genutzten Freiflächen der Hofanlage reduziert.

Die vorgesehene Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes ist derzeit bereits als Parkplatzfläche genutzt. Über einen wassergebunden befestigten Weg erreicht man die mit Rasen begrünten Stellplätze. Mit der Neuregelung der Zufahrt muss ein Durchstich durch den geschützten Knickabschnitt entlang des Nienhagener Weges geschaffen werden. Gleichzeitig können die bestehenden Zuwegungen zur Stellplatzanlage auf dem Hofgelände selber rückgebaut werden.

Die übrigen Baugrenzen sind so gezogen, dass ausschließlich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gebäude geschaffen werden können. Diese zusätzlichen Überbauungsmöglichkeiten bleiben bei den nachfolgenden Betrachtungen unberücksichtigt. Die Baugrenze innerhalb der Grünfläche am Kreisel soll lediglich die Aufstellung einer Werbetafel sicherstellen. Sonstige Gebäude sind dort ausgeschlossen, so dass auch diese Fläche hinsichtlich der Eingriffsbewertung außer Acht gelassen werden kann.

Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und (Boden)-Wasser werden durch die erhöhten Flächenversiegelungen hervorgerufen. Hier sei auf die üblichen Negativfolgen weiterer Überbauung und Versiegelungen hingewiesen: Der Boden steht nicht mehr als Puffer- und Speicherort für Nährstoffe und Wasser zur Verfügung. Weiteres Niederschlagswasser ist abzuleiten. Das Grundwasserdargebot verringert sich. Ebenfalls ist der Boden nicht mehr als Lebensraum für Pflanze und Tiere verfügbar. Aber auch auf den nicht direkt überbauten oder anderweitig versiegelten Flächenanteilen sind durch Bodenabgrabungen und -aufschüttungen bzw. durch Bodenverdichtungen während der Bauphase schädigende Einwirkungen auf den Bodenkörper zu bewerten. Die eingriffsrelevante Neuversiegelung beträgt ca. 1.100 m².

Südseite	450 m²
Nordseite	550 m²
Tennis-Erweiterung Nordseite	100 m² *

* Die Baumöglichkeiten auf dem Tennisplatz selber bleiben unberücksichtigt, da hier bereits eine flächenhafte Versieglung besteht.

Zusätzliche Versiegelungen durch die Neuordnung der Stellplatzanlage sind ausgeschlossen, da die entsprechende textliche Festsetzung vorsieht, dass für die neue Zufahrt nur eine wassergebundene Befestigung zulässig ist. Auch die Stellplätze sind wieder mit Rasen zu begrünen.

Kleinklimatische Aufheizungseffekte sind aufgrund der geringen Flächengrößen und des umgebenden Großbaumbestandes zu vernachlässigen. Eine gegebenenfalls durch die Vergrößerung des Beherbergungsbetriebes induzierte Zunahme des Verkehrs mit den üblichen Belastungspfaden, ausgelöst durch Verkehrsimmissionen, ist zwar zu nennen, jedoch nicht in eingriffserheblichen Größenordnungen zu erwarten.

Für den Menschen sind keine zusätzlichen Belastungsfaktoren erkennbar. Lediglich während der Bauphasen ist mit erhöhten Lärmpegelwerten zu rechnen. Durch die Neuordnung der Zufahrt zur Stellplatzanlage können wirksam Lärmemissionen innerhalb der Hofanlage vermieden werden. Weitere positive Auswirkungen für den Menschen ergeben sich durch die Möglichkeit einer qualitativen Aufwertung der Hofanlage.

Sämtliche eingrünende Gehölzflächen sowie alle höheren und hinsichtlich des Ortsbildes als erwähnenswert einzustufenden Einzelbäume können bis auf den erforderlichen Knickdurchstich erhalten werden, so dass die zusätzlichen baulichen Anlagen kaum das Landschafts- und Ortsbild verändern werden. Der noch deutlich erkennbare ursprüngliche Hofcharakter wird durch die zusätzlichen Gebäude allerdings gestört, da die u-förmige Gebäudeanordnung nicht mehr prägend wahrnehmbar sein wird.

Nichtdurchführung der Planung

Der Hof Krähenberg ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und nach § 35 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass bei Nichtdurchführung nur die vorhandene Nutzung als Bestand gesichert wäre. Notwendige, nur über Gebäudeerweiterungen realisierbare Modernisierungen und Kapazitätserweiterungen wären nicht durchzuführen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die baulichen Veränderungen betreffen ausschließlich Bereiche innerhalb der bereits bebauten Hofanlage, die hinsichtlich des Artenschutzes nicht von besonderer Bedeutung sind.

Trotz der baulichen Verdichtung kann ein ausreichender Freiflächenanteil erhalten werden. Die höherwertigen Gartenbereiche mit Gehölz- und Baumbestand blieben völlig unangetastet und können im Falle der hochwertigsten Bäume vollständig zum Erhalt festgesetzt werden. Nach § 43 Abs. 4 BNatSchG artenschutzrelevante Einzelbäume (zum Beispiel Bäume mit Höhlen) sind nicht von der Planung berührt.

Der Eingriff in die geschützte Hecke erscheint vor dem Hintergrund des geringen Alters der erst vor ein paar Jahren angepflanzten Hecke und der geringen Ausbaubreite (maximal 5 m) vertretbar und ausgleichbar. In unmittelbarer Anbindung zur vorhandenen Hecke sollen zur Eingrünung der Stellplatzanlage weitere Gehölzflächen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze entstehen. Durch die Vorgabe, ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden, werden auch Lebensraumfunktionen erfüllt.

Nicht zum Erhalt vorgesehene Einzelbäume sollen bei Fortfall durch entsprechende Neuanpflanzungen heimischer Hochstammbäume ersetzt werden.

Schutzgut Boden

Von den zusätzlichen Überbauungsmöglichkeiten sind ausschließlich gebäudenahe Hofflächen betroffen, die hinsichtlich des Bodenschutzes keine besonderen Funktionen aufweisen. Die betroffenen Böden sind im Nahbereich der bereits vorhandenen Bebauung durch bereits erfolgte Aufschüttungen und Fremdeintrag in ihren Funktionen gestört und/oder bereits nutzungsbedingt durch Verdichtung und teilflächenweiser Überbauung beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

In enger Korrelation zum Schutzgut Boden sind keine besonderen Wertelemente betroffen. Die Versiegelung und somit Beeinträchtigungspfade auf den Bodenwasserhaushalt können zudem durch die Vorgabe, wassergebundene Befestigungen für die Stellplatzanlage zu verwenden, wirksam minimiert werden.

Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine besonderen Funktionen betroffen.

Schutzgut Landschaft

Als wichtigster Beitrag zur Eingriffsminderung wurden sämtliche Baugrenzen so gezogen, dass alle landschaftsbildwirksamen Grünelemente, insbesondere im sensiblen Randbereich der Anlage erhalten bleiben können. Weitere Eingrünungen im nördlichen Plangebietsteil werden die Einbindung in die Landschaft optimieren.

Schutz Kultur

Es sind keine Funktionen betroffen.

Schutzgut Mensch

Es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da als Planungsziel die qualitative Aufwertung der Hofanlage formuliert wurde, sind Standortalternativen nicht zu prüfen. Vor dem Hintergrund, dass die zusätzlichen Gebäude ausschließlich innerhalb der Garten- und Hofflächen vorgesehen sind, die nicht als Wertelement von besonderer Bedeutung eingestuft werden, sind auch alternative Standorte innerhalb der Hofanlage nicht zu prüfen, zumal auch der höherwertige Baumbestand erhalten werden kann.

Um eine geordnete Regelung des ruhenden Verkehrs zu erzielen, ist die Schaffung einer neuen Zufahrt zur bestehenden Stellplatzanlage unerlässlich. Nur so können die Negativfolgen des Zu- und Abfahrtsverkehrs zur Hofanlage optimal minimiert werden. Eine andere Zufahrtsmöglichkeit ergibt sich nicht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren mussten nicht zur Anwendung kommen. Es traten keine besonderen Schwierigkeiten während der Planphase auf.

Inhalt und Methodik zur Herleitung des erforderlichen Ausgleichs orientieren sich an den “Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung” in dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998.

3.2 Monitoring

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, so dass keine gesonderten Maßnahmen zum Monitoring erforderlich werden.

3.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Inhalt und Methodik zur Herleitung des Ausgleichs orientieren sich an den “Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung” in dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998. Vollversiegelte Flächen sind in einem Ausgleichsverhältnis von 1:0,5, teilversiegelte Flächen in einem Verhältnis von 1:0,3 auszugleichen. Angrenzende Landschaftsteile mit Biotopfunktion sind nicht betroffen.

Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ergibt sich kein gesonderter Ausgleichsbedarf, da die technischen Bestimmungen beachtet und entsprechende Anforderungen an eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers erfüllt werden. Ebenso sind ausgleichspflichtige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft nicht zu bilanzieren.

Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ergibt sich gemäß Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgende Bewertung:

Die maximal mögliche, eingriffsrechtlich bedeutsame Neuversiegelung beträgt ca. 1.100 m². Betroffen sind ausschließlich Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, so dass sich bei einem Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 eine Ausgleichsfläche von 550 m² ergibt. (Die Baumöglichkeiten auf dem Tennisplatz selber bleiben unberücksichtigt, da hier bereits eine flächenhafte Versieglung besteht.)

Die Neuordnung der Stellplatzanlage ist nur im Bereich der neuen Zufahrt eingriffsrelevant (siehe unten), da ansonsten Neuversiegelungen hier ausgeschlossen werden.

Die Bewertung einer möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist stets mit subjektiven Elementen behaftet und kann kaum zu einer objektiven Herleitung eines möglichen Ausgleichbedarfes führen. Aufgrund der Tatsache, dass bis auf den erforderlichen Knickdurchstich alle eingrünenden Gehölzflächen und markanten Einzelbäume erhalten bleiben können, ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind nur im Falle des Knickdurchstichs zur Erschließung der Stellplatzanlage betroffen. Bei einer Zufahrtsbreite von 5 m ergibt sich bei einem Ausgleichsverhältnis von 1:3 die Notwendigkeit einer 15 m langen Knickneuanlage zur Kompensation.

Die Beeinträchtigung gefährdeter Arten und angrenzender Lebensräume ist ausgeschlossen und im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsbilanz unerheblich. Es sind keine ausgleichspflichtigen mittelbaren Eingriffswirkungen zu erwarten.

Als Ausgleichsmaßnahme werden Heckenneuanlagen auf 360 m² zur Eingrünung der Stellplatzanlage zugeordnet. Davon können 300 m² als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung angerechnet werden, denn 60 m² (= ca. 15 lfm) sind als Ersatz für den Knickdurchstich vorzusehen. Mithin ergibt sich ein Defizit in Höhe von 250 m² Ausgleichsfläche (= 62 lfm. Knick), da insgesamt 550 m² Ausgleichsfläche bereitzustellen ist.

Vorgesehen ist auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche eine 250 m² große Fläche mit heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Geeignete Arten sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen. Die Anpflanzfläche ist wildsicher zu umzäunen. Die rechtliche Absicherung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag, der vor Satzungsbeschluss gefasst wird.

PFLANZLISTE (geeignete Gehölzarten)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Acer pseudoplatanus	Bergahorn*
Tilia cordata	Winterlinde*
Acer platanoides	Spitzahorn*
Carpinus betulus	Hainbuche*
Fagus sylvatica	Rotbuche*
Fraxinus excelsior	Esche*
Prunus avium	Vogelkirsche*
Quercus robur	Stieleiche*
Tilia cordata	Winterlinde*

Die aufgeführten Baumarten (*) stellen auch mögliche Arten für die Ersatzpflanzungen dar.

3.4 Vorschläge für textliche Festsetzungen

A. Anpflanzung, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(1) Zur Eingrünung der Stellplatzanlage sind innerhalb der umgrenzten Anpflanzfläche im Verband 1 x 1 m heimische Gehölze gemäß der im Umweltbericht genannten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Für künftig fortfallende Einzelbäume sind pro Baum 2 Hochstammbäume (StU mind. 16-18 cm) als Ersatzpflanzungen im Plangebiet des Bebauungsplanes zu pflanzen. Geeignete Arten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

(1) Die Stellplatzanlage ist in wassergebundener Ausführung oder mittels Pflastermaterial zu befestigen, dass eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von mindestens 50 % gewährleistet.

Folgender Hinweis ist aufzunehmen:

Der nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes zu erbringende Ausgleich ist auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 87/3 vorzunehmen. Eine 250 m² große Teilfläche des Flurstückes ist aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung zu nehmen und mit heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Zur dinglichen Sicherung und Durchführung der Maßnahme wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde Grömitz geschlossen.

3.5 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 der Gemeinde Grömitz umgrenzt die Hofstelle Krähenberg am nördlichen Ortsrand von Grömitz. Der Bauleitplan soll die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Sicherstellung des Gebäudebestandes und eine maßvolle Erweiterung entsprechend der touristischen Nutzung zur Fremdenbeherbergung gewährleisten. Dazu werden zwei räumlich getrennte Sondergebiete Fremdenverkehr ausgewiesen.

Die Nutzungs- und Biotopstrukturen sind durch die touristische Nutzung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Hofstelle Krähenberg mit entsprechendem Störpotenzial gekennzeichnet. Die überbauten Flächenanteile und die sonstigen versiegelten Bereiche sind dem Naturhaushalt bereits dauerhaft entzogen. Auch auf den wassergebunden befestigten Hof- und Wegeflächen sind die Bodenfunktionen infolge der Verdichtung erheblich gestört. Die umgebenden, großzügig geschnittenen Gartenflächen sind durch große Zierrasenflächen mit zum Teil altem Baumbestand gekennzeichnet. Die u-förmige Gebäudeanordnung der Hofstelle mit der zentral angeordneten und durch Linden markierten Hofeinfahrt ist trotz der erfolgten Umnutzungen erhalten geblieben, so dass das Landschaftsbild durch eine bäuerliche Hofstelle in Ortsrandlage geprägt wird. Insbesondere die älteren Einzelbäume und die höherwüchsigen Grundstückseingrünungen unterstreichen die landschaftliche Einbindung des Gebäudeensembles.

Bezüglich der Umweltfolgen sind die Erweiterungen baulicher Anlagen sowie sonstige flächenhafte Nutzungsänderungen zu bewerten. Zusätzliche Baumöglichkeiten ergeben sich auf der Süd- und Nordseite des Hofes. Die eingriffsrelevante Neuversiegelung beträgt ca. 1.100 m². Mit der weiteren Überbauung sind ausschließlich gärtnerisch genutzte Freiflächen der Hofanlage betroffen.

Die vorgesehene Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes ist derzeit bereits als Parkplatzfläche genutzt. Mit der Neuregelung der Zufahrt muss ein Durchstich durch den geschützten Knickabschnitt geschaffen werden.

Als Ausgleichsmaßnahme werden Heckenneuanlagen zur Eingrünung der Stellplatzanlage festgesetzt. Des Weiteren ist die externe Zuordnung von 250 m² Ausgleichsfläche nördlich des Plangeltungsbereiches auf dem Flurstück 87/3 der Flur 5 der Gemarkung Grömitz vorgesehen.

Gemeinde Grömitz, den

Scholz
Bürgermeister

planung:blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de