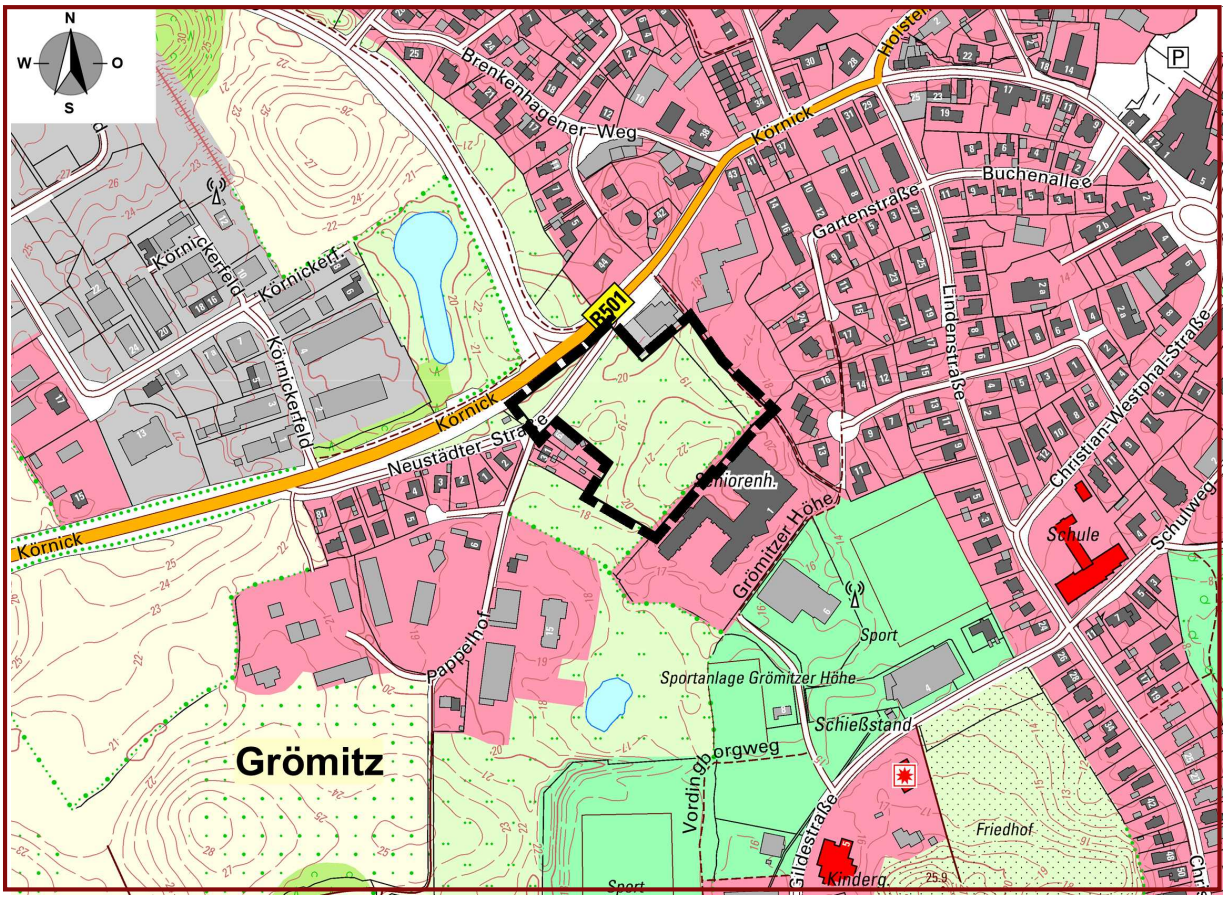


Stand: 8. August 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR 24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Grömitz zwischen der Neustädter Straße im Nordwesten, der Tankstelle im Nordosten und der Senioren-Residenz

"Grömitzer Höhe" im Südosten

Auftragnehmer:

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

PLANUNG kompakt LANDSCHAFT
Verdiring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 15
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 18

2 Begründung der Planung 21
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen 21
2.2 Erschließung 21
2.3 Grünplanung 27
2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 28

3 Emissionen und Immissionen 28

4 Ver- und Entsorgung 30
4.1 Stromversorgung 30
4.2 Wasserver- und –entsorgung 30
4.3 Feuerschutz 31
4.4 Müllentsorgung 32
4.5 Gasversorgung 32

5 Hinweise 32
5.1 Bodenschutz 32
5.2 Altlasten 33
5.3 Sicherheit der Schifffahrt 33
5.4 Archäologie 33
5.5 Bundeswasserstraßen 34

6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB 36
6.1 Einleitung 36
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 38
6.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung 39
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung 41
6.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 41
6.6 Erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j41

7 Städtebauliche Daten 43
7.1 Flächenbilanz 43
7.2 Bauliche Nutzung 43

8 Verfahrensvermerk 43

Anlage: „Schalltechnische Untersuchung“, Bericht-Nr. ALK 1646.23952023 G/V, erstellt vom ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 29.03.2023

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

Bearbeiterin:
Landschaftsplanung:
Anke Bauschke
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanerin

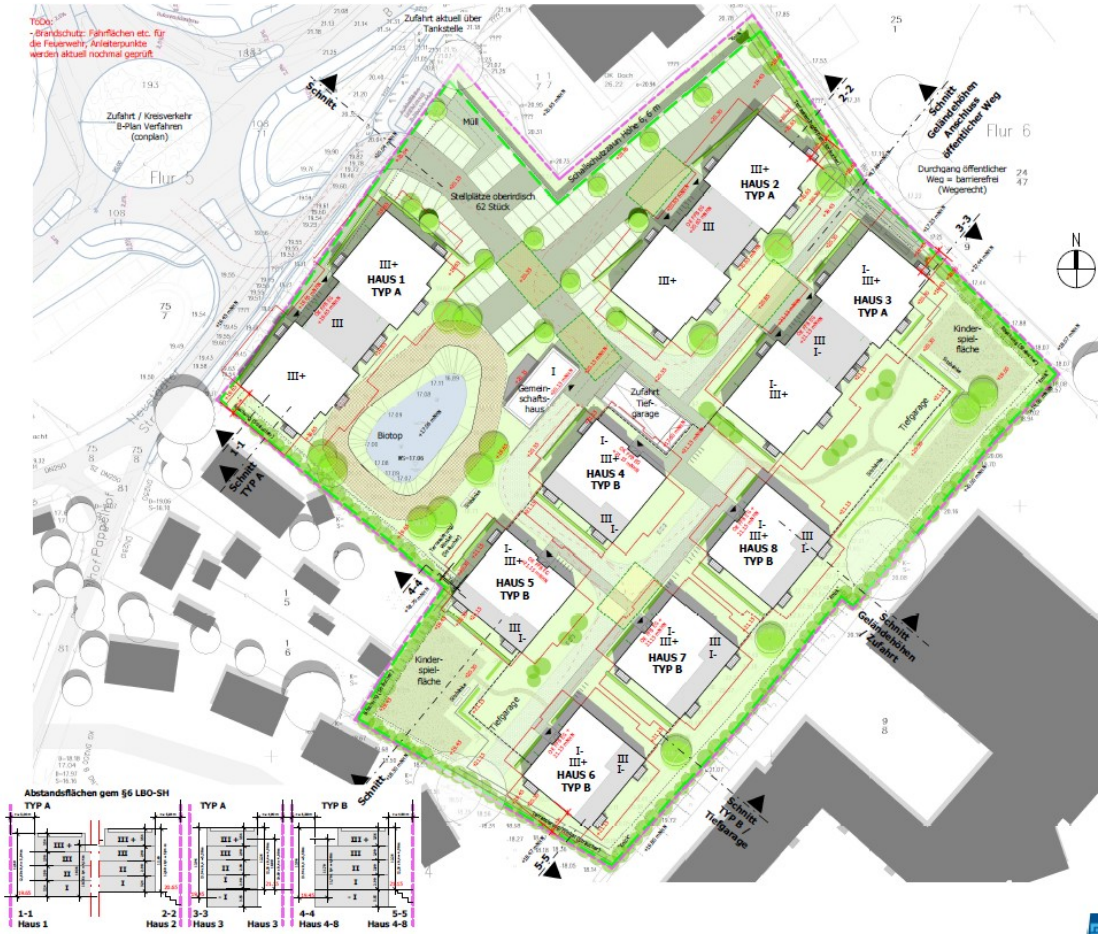
1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

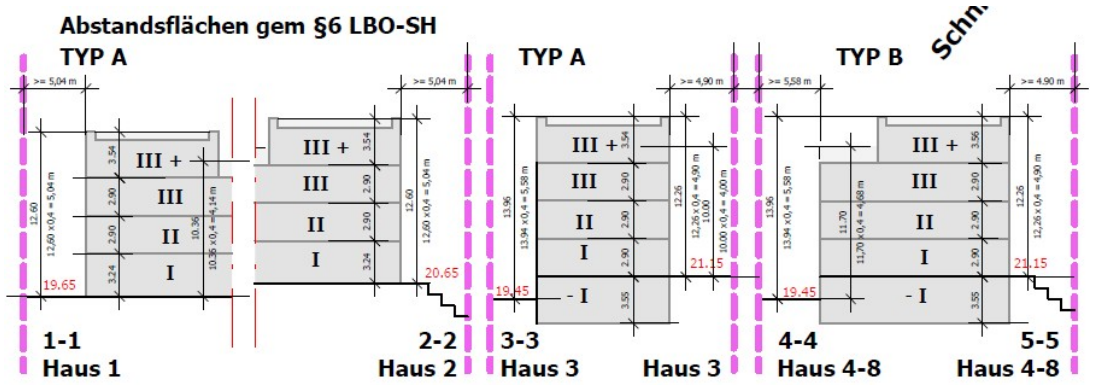
Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht darin, das Plangebiet in Grömitz so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen städtischen Siedlungsentwicklung als Wohnbaufläche wie folgt entwickelt werden kann:

Bild 1: Konzept der Projektentwicklung Behrendt Gruppe GmbH vom 08.03.2023



Mit folgenden Gebäudestrukturen:

Bild 2: Konzept der Projektentwicklung Behrendt Gruppe GmbH vom 08.03.2023



Dieses Konzept ermöglicht die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen in verschiedenen Wohnformen. Daher besteht das Ziel der Gemeinde, dieses Projekt umzusetzen. Dafür ist die Umwandlung einer Grünfläche, die im Bebauungsplan Nr. 44.3 i. S. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt ist, in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Dabei soll gleichzeitig der direkte Verkehrsanschluss an den nördlich angrenzenden Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 501 / Kreisstraße K 46 vorbereitet werden.

Bild 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 44.3, gültig seit dem 29.02.1996



1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Regionalplan II wurde seit dem Jahr 2016 neu aufgestellt als „*Planungsraum III – Teilbereich Ost*“, um die Eignungsflächen für Windenergieanlagen neu zu definieren bzw. neu zu ordnen. Parallel dazu stellte das Land regelmäßig Karten ins Internet, welche die Flächen aufzeigen, die weder mit harten noch mit weichen Tabukriterien belegt und daher einer weiteren Abwägung zugänglich sind. Der g. Erlass empfahl unter Punkt 5.3 den Gemeinden, dass diese ein „*informelles Planungskonzept*“ aufstellen sollen, wenn sie sich frühzeitig mit ihren eigenen konzeptionellen Überlegungen zur Windkraftnutzung im Gemeindegebiet in das Regionalplanverfahren einbringen möchten.

Zunächst zur Historie der städtebaulichen Planung in der Gemeinde

Im Jahr 1998 ist ein Entwicklungskonzept für den westlichen Ortsrand von Grömitz erstellt worden. Dieser Entwicklungsbereich wurde durch die Bebauungspläne Nr. 85, 86 und 89 überplant und wird z. Z. abschließend umgesetzt. Zudem fehlen Erweiterungsflächen für Gewerbenutzungen in Form von reinen Gewerbeflächen, aber auch Mischnutzungen. Somit ist die Gemeinde auch aus dem Grunde angehalten, sich mit der Entwicklungsausrichtung des Hauptortes Grömitz für die nächsten 15 bis 20 Jahre auseinander zu setzen.

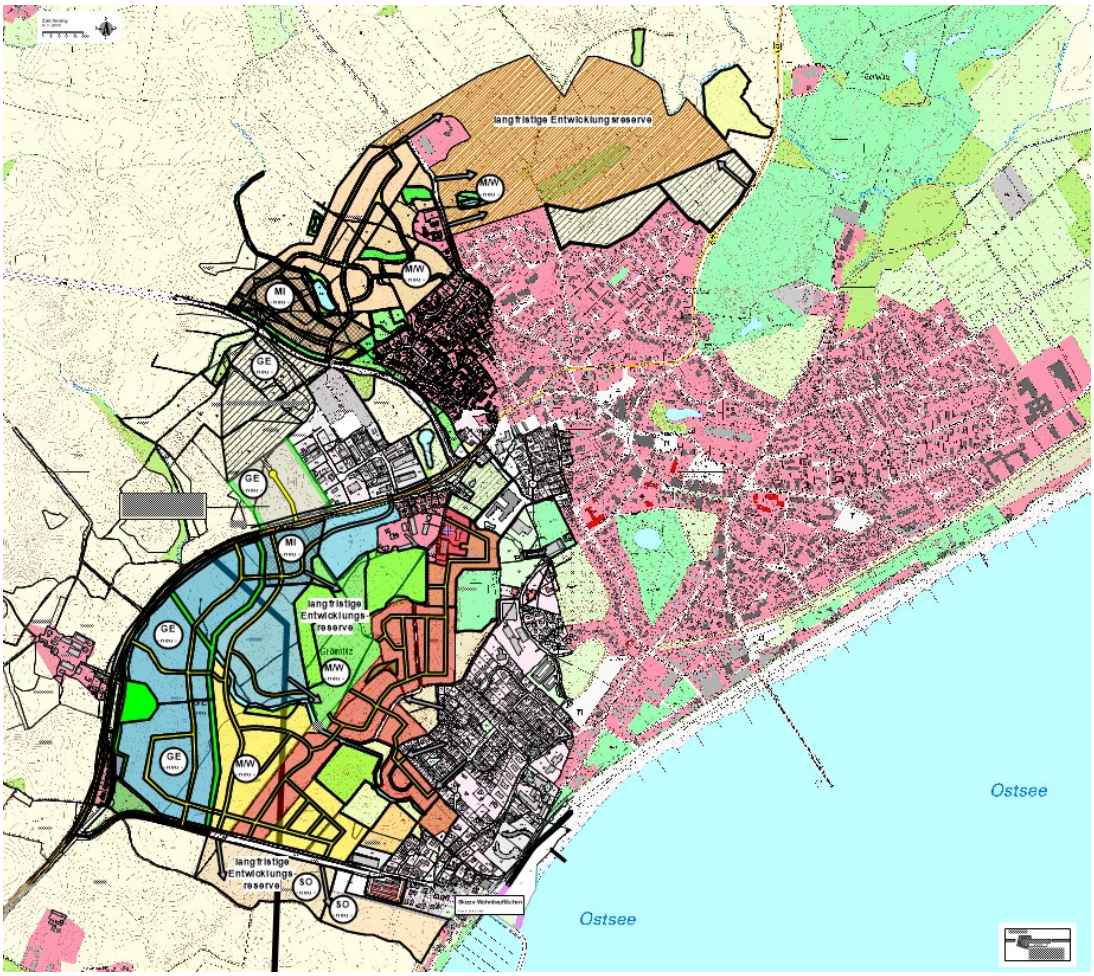
Dabei ist zu beachten, dass die Flächen östlich von Grömitz tiefer als 3,00 m über Normalhöhennull (NHN) liegen, die als überschwemmungsgefährdet gelten und für umfangreiche bauliche Entwicklungen kaum in Frage kommen. Auch wurde das Landesnaturschutzgesetz geändert, welches nun einen durchgängigen Bauverbotsstreifen zur Ostsee von 150 m vorschreibt.

Auf Grund der nun vorliegenden Situation wurde von der Gemeindevertretung festgestellt, dass ein gemeindlicher Handlungsbedarf dahingehend besteht, sich mit der zukünftigen Flächennutzung in seiner Gesamtheit auseinander zu setzen. Aus diesem Grunde beschloss die Gemeindevertretung am 12.07.2016 ein „*informelles städtebauliches Planungskonzept*“, welcher die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen in den nächsten bis zu 50 Jahren darstellt (siehe Bild 1).

Bei diesem Konzept wurden alle potentiellen Bauflächen betrachtet. Dabei ist mitzubeachten, dass viele Flächen häufig nicht erwerbbar bzw. verfügbar sind. Daher muss die Gemeinde von vornherein mehrere Varianten betrachten und auf Umsetzbarkeit prüfen.

Dass sich die Gemeinde nur bedarfsgerecht entwickeln kann (also nicht alle Flächen), ist ihr bewusst und städtebaulich auch so gewollt.

Bild 4: „informelles städtebauliches Planungskonzept“ mit Entwicklungsstand vom 12.03.2021



Auf Basis dieses Konzeptes hat die Gemeinde in den letzten Jahren geprüft, welche Flächen:

- für eine kurzfristig Entwicklung geeignet sind,
- welche Flächen durch die Gemeinde erworben werden können,
- die eine gute Erschließung an das regionale Verkehrsnetz haben und
- keine erhöhten Immissionsschutzansprüche haben,

um

- hier in einem ersten Schritt eine neue zentrale Feuerwehr mit ca. 12 Feuerwehrfahrzeugen zu errichten mit alleine ca. 9.500 m² Flächenbedarf und mehr als 18 Einsätzen pro Jahr, die erforderlich wird. Der neue kompakte Feuerwehrstandort ist erforderlich, da sich immer mehr zeigt, dass die vielen kleine Feuerwehrstandorte in den einzelnen Orten nicht immer einsatzbereit sind und somit eine Neuausrichtung des Rettungswesens an einem zentralen Standort erforderlich ist,
- einen neuen Kindergarten zu bauen,
- bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und
- ein Angebot an Gewerbeflächen für Kleinunternehmen, die in Mischgebieten und Urbanen Gebieten angesiedelt werden können.

Das Ergebnis war, dass in der ersten Phase das Gebiet am westlichen Ortsrand von Grömitz, nördlich der K 46, entwickelt werden kann um hier die Feuerwehr, einen Kindergarten und eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe neu anzusiedeln. Gleichzeitig soll das Gebiet zwischen der Neustädter Straße im Nordwesten, der Tankstelle im Nordosten und der Senioren-Residenz „Grömitzer Höhe“ im Südosten zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.

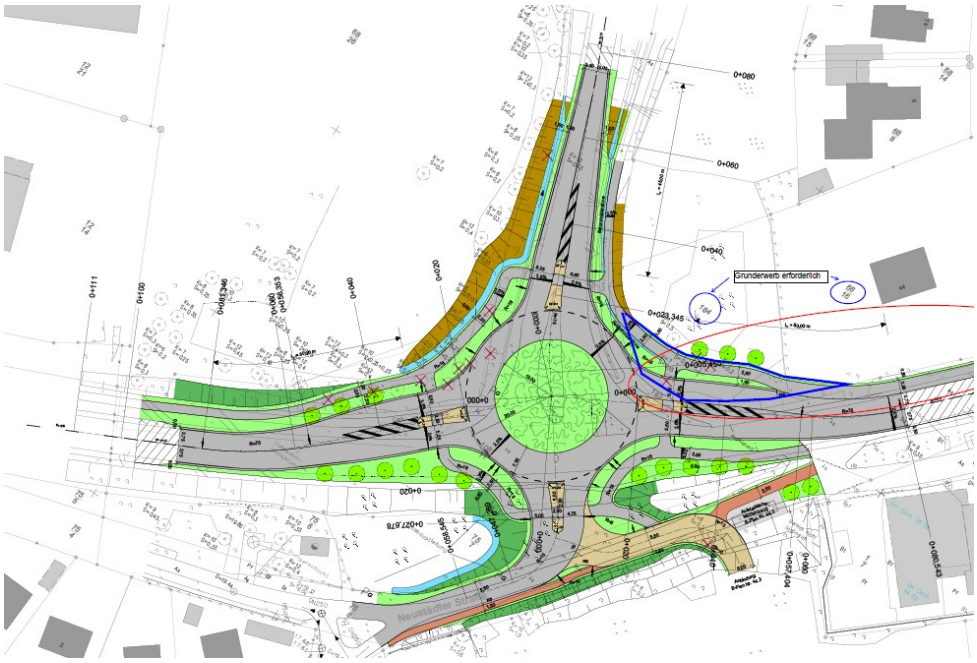
Damit diese Zielsetzung frühzeitig in den überregionalen Planungen berücksichtigt werden, erfolgte am 11.07.2016 eine gemeinsame Ortsbegehung mit

- dem damaligen Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
- der damaligen Staatskanzlei
- dem Kreis Ostholstein.

Es wurde im abschließenden Protokoll festgestellt, dass die Entwicklungsflächen keine regionalen Grünzüge berühren und daher bedarfsgerecht entwickelt werden können. Somit stehen landesplanerische Ziele dieser langfristigen Ortsentwicklung nicht entgegen.

Dieses Konzept sieht langfristig den Bau von ca. 1.377 Wohneinheiten (WE) am westlichen Ortsrand von Grömitz vor. Als Folge ist dann eine zusätzliche Verkehrsmenge von ca. 4.245 Kfz/Tag am Kreuzungsbereich B 501/K46 zu erwarten. Mit dem heutigen Verkehrsaufkommen steigt dann der zu erwartende Gesamtverkehrsmenge auf ca. 17.035 Kfz/ Tag. Diese Verkehrsmenge kann über den geplanten Kreisverkehr mit einem ausreichenden Verkehrsfluss bei gleichzeitiger Erhöhung der Verkehrssicherheit gewährleisten werden.

Bild 5: Geplanter Kreisverkehr, Entwurf von Ingenieurbüro für Tiefbau Maas + Müller GbR aus Oldenburg i. H. vom 04.08.2022



Als erste Schritte wurden jetzt die Aufstellung des südlich der Bundesstraße angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung eingeleitet, um hier kurzfristig ca. 145 Wohnungen zu schaffen. Zudem wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 86.1 im Norden aufgestellt mit geplanten bis zu 460 – langfristig - Wohnungen, der Feuerwehr mit 12 Feuerwehrzeugen, einem Kindergarten und Gewerbeflächen. Zudem erfolgt für die planungsrechtliche Vorbereitung des Kreisverkehrs selbst die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52.3.

Somit ist der Kreisverkehr mit dem Plangebiet selbst Bestandteil des laufenden gemeindlichen Gesamtplanungskonzeptes.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 86.1 erfolgt die Umsetzung des Plangebietes durch externe Investoren. Damit hier genau das Wohnungsangebot entsteht, welches für die Einwohner der Gemeinde erforderlich ist, erfolgt hier die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB.

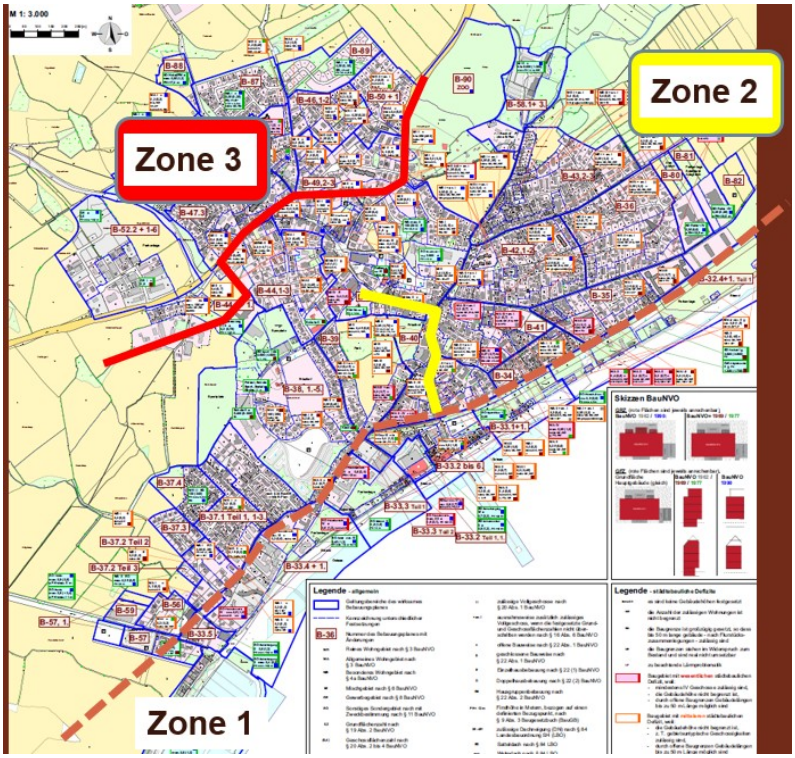
Für die Umsetzung der genannten Punkte wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Variantenuntersuchung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort. Somit gelten keine Eingrenzungen in der Wohnungsentwicklung. Allerdings muss die Anzahl der neuen Wohnungen bedarfsgerecht sein.

Da die Ortslage Grömitz an der Ostsee liegt, hat der Tourismus hier eine hohe Bedeutung. Das städtebauliche Ziel der Gliederung des Ortes besteht daher darin, die Nutzungen wie folgt in 3 Zonen zu gliedern:

Bild 5: Zonierung der Ortslage Grömitz



1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich zum Vordeichgelände bzw. den daran angrenzenden Bereich (= 1. Zone) dient überwiegend dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier vorrangig Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich hochwertiger Hotels, gewerbliche Ferienvermietung, Zweitwohnungen, Läden und Gastronomie.
2. Die zweite Zone schließt sich dem Bereich an und geht bis zur Bundesstraße B 501. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Dauerwohnungen.
3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der Bereich nördlich der B 501. Hier hat die Gemeinde vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger entwickelt. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr medizinische Angebote etc. vorhalten zu können.

Daraus ergibt sich, dass die Zonen 1 und 2 durch touristische Nutzungen als Wohnstandort zum großen Teil herausfallen. Zudem liegen die Miet- und Kaufpreise der Wohnungen in diesen Zonen je Quadratmeter so hoch, dass sie für den im Tourismus oder in der Verwaltung arbeitenden Bürger kaum bzw. überhaupt nicht finanzierbar sind.

Diese Entwicklung ist real erkennbar. So
- gab es vor 10 Jahren 3.500 Zweitwohnungen und heute schon 4.000, sowie
- es gibt heute 14.500 Gästebetten (davon 12.500 Betten in Ferienwohnungen).

Um diese genannte Anzahl erfolgte eine Verdrängung der Wohnungen in der Gemeinde, und verbunden damit der Wegzug der Bürger.

Ein Ersatz der erforderlichen Wohnungen ist in den Zonen 1 und 2 real nicht umsetzbar.

Folglich begrenzt sich der real umsetzbare Bereich für Wohnungen
- auf den nördlichen Ortsrand von Grömitz – der nach dem LEP-Entwurf nur bis zum Jahr 2036 für Neubauten nutzbar sein soll, bzw. durch regionale Grünzüge und feste Baugrenzen im Regionalplan in seiner Entwicklung begrenzt wird, – und durch die öffentliche Bekanntmachung der Planungsziele auf Landesebene – bereits einer finanziellen Verteuerung ausgesetzt wird,
- und auf die übrigen Orte in der Gemeinde, die nach dem LEP-Entwurf sich bis zum Jahr 2036 mit Neubauten nur um insg. 10 % erweitern dürfen.

Dem gegenüber steht folgender – von der Gemeinde ermittelte - Bedarf:

Im Jahr 2018 hatten die Hotels und Pensionen mit ca. 2.500 Betten ca. 20 Mio. Umsatz. Das sind somit 8.000 € Umsatz je Bett.

Ein Hotel (Strandhotel) konnte ermittelt werden (Nachfrage bei Gemeinde möglich), welches 100 Betten hat und 26 Mitarbeiter.

Bei 100 Betten x 8.000 € = 800.000 € Umsatz pro Jahr % 26 Mitarbeiter = 30.780 € Umsatz je Mitarbeiter und Bett.

Werden die bekannten 20.000.000 € Umsatz angenommen geteilt durch die 30.780 € Umsatz je Mitarbeiter und Bett, so ergeben sich ca. 650 Mitarbeiter in den Hotels und Pensionen.

→ 20.000.000 € : 30.780 € = 650 Mitarbeiter

Von dem besagten Hotel ist bekannt, dass von den 26 Mitarbeitern insgesamt 11 Mitarbeiter in der Gemeinde eine Wohnung suchen; also 42 %.

In einem anderen Hotel suchen von 80 Mitarbeitern ca. 35 eine Wohnung in der Gemeinde; also 44 %.

Folglich ist die Annahme real, dass bereits aus dem Bereich „Hotels und Pensionen“ ein Bedarf an Wohnungen für mindestens **273 Wohnungen** besteht.

Das Ergebnis der vorstehenden Rechnung deckt sich mit den ständigen Aussagen der örtlichen DEHOGA und des örtlichen Gewerbevereins.

In Planung ist zudem ein Hotel am Jachthafen, für das ca. **80 Personalwohnungen** – als Forderung der Gemeinde - bereitzustellen sind.

Weiterhin gibt es 2 Kliniken mit insgesamt 170 Mitarbeitern. Hiervon suchen 68 % nachweislich kostengünstige Wohnungen in Grömitz. Das sind **116 Angestellte**.

Zudem plant die Gemeinde ein Gewerbegebiet von insgesamt 16 Hektar. Auf Grund des Fachkräftemangels in der Region, bekommen die Firmen – auch aus Erfahrung der EGOH - nur noch qualifizierte Mitarbeiter, wenn Sie eine passende Wohnmöglichkeiten und Infrastrukturen, wie Kindergarten, Schulen etc. bieten können.

In Eutin arbeiten auf 33 ha ca. 740 Mitarbeiter. Wird das im Verhältnis zu 16 ha gesetzt, sind in Grömitz ca. **360 Mitarbeiter** zu erwarten, von denen gut 50 % nur hier arbeiten werden, wenn sie die genannten Angebote, einschließlich Wohnungen nutzen können.

Weiterhin werden

- die **Ferienwohnungen** bewirtschaftet,
- es arbeiten **Verkäufer/-innen** in diversen kleinen und großen Läden,
- die **Gastronomie** hat einen hohen Bedarf an gut qualifizierten Angestellten,
- es gibt ein bereits bestehendes **Gewerbegebiet** mit diversen Firmen und Angestellten,
- Grömitz ist auch ein **ländlicher Zentralort mit Verwaltung, Grundschule und Gemeinschaftsschule** etc. Auch hier besteht ein erhöhter Bedarf.

Auch hier ist ein **weiterer Bedarf von mehr als 1.000 kostengünstigen Wohnungen** anzusetzen, die einfach nur auf Grund der Tatsache, dass die Wohnungen als Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in Grömitz gut vermarktbar sind, fehlen.

Dass dieser Bedarf besteht, zeigt z. B. die Tatsache, dass für die 18 von der Gemeinde kürzlich gebauten Wohnungen an der Oldenburger Straße bereits **180 Bewerbungen** vorlagen. Dabei zeigte sich, dass gegen ursprüngliche Ideen der Veräußerung der Gebäude sich ein Bürgerbegehren gebildet hat, welches klar auf die Problematik des Wohnungsbedarfes verwies.

Der so ermittelte reine HEUTIGE Bedarf für bereits angestellte und mit einzukalkulierende (GE-Gebiet) Personen, beträgt somit schon **1.830 Wohneinheiten**, die der Tatsache geschuldet sind, dass die Wohnungen als Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in Grömitz gut vermarktbar sind, und daher auf dem finanzierbaren Markt für die Angestellten in der Touristikbranche nicht finanzierbar sind.

Die Gemeinde ist somit in der Handlungspflicht, in den nächsten 20 Jahren mindestens 2.000 neue Wohnungen schaffen zu können, und dass nicht nur im Hauptort Grömitz.

Im Rahmen der Aufstellung des LEP´s, der seit 2021 gilt, hat sich die Gemeinde mit weiteren potentiellen Bauflächen in der Gemeinde Grömitz auseinander gesetzt. Das Ergebnis ist das in Punkt 1.1.2 genannte „*informelle städtebauliche Planungskonzept*“ für Grömitz, welches die Eignung einer Bauflächenentwicklung von langfristig ca. 46,6 ha am westlichen und nordwestlichen Ortsrand von Grömitz zum Ergebnis hat, welches nun schrittweise und bedarfsorientiert umgesetzt werden soll; beginnend mit dem Bebauungsplan Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung und dem Bebauungsplan Nr. 86.1 an der K 46.

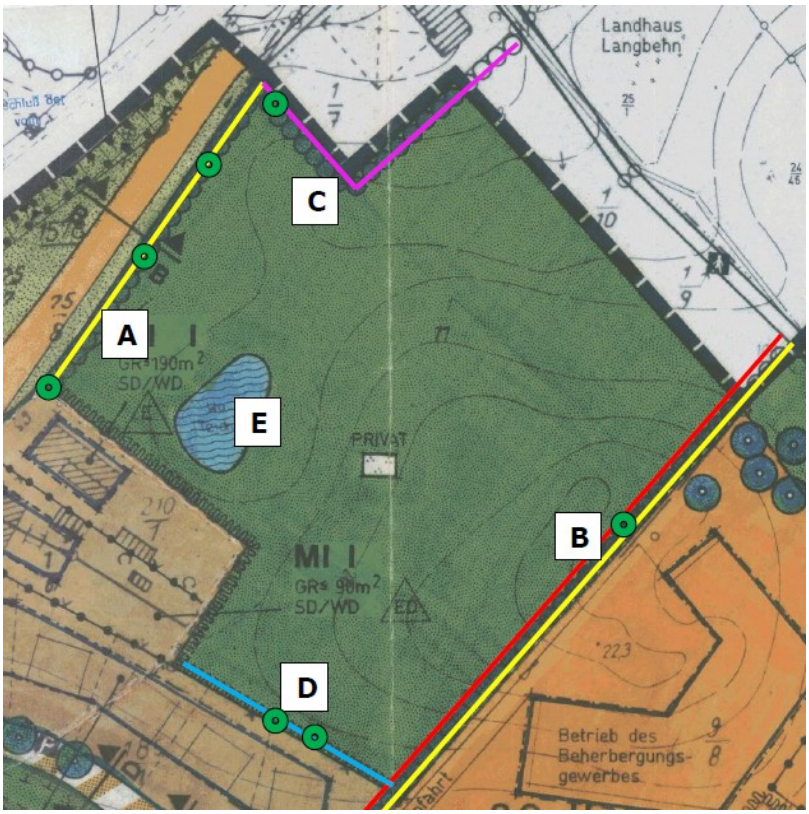
Das Plangebiet befindet sich in der gemeldeten Fläche und ist verfügbar, wenn es zu einer Wohnbaufläche entwickelt wird.

Somit basiert die Fläche auf einem städtebaulichen Gesamtentwicklungskonzept für die Gemeinde.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Im Plangebiet befinden sich folgende Grünstrukturen:

Bild 7: Bestand; erstellt von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT vom 24.01.2018



A) geschützter Knick mit Überhältern und mit einem bestehenden Durchbruch
B) geschützter Knick/Redder mit Überhälter
C) Gehölzstreifen ohne Wall als Einfassung an der Tankstelle
D) Ehemaliger Knick mit degradiertem Wall
E) Teich

Es wurde ein Gutachten von einem Biologen erstellt, der die geschützten Tierarten im Sommer 2022 erfasst hat. Danach ist die Haselmaus in den vorhandenen Knicks nicht festgestellt worden.

Im geschützten Kleingewässer (Nr. E) nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde ein Vorkommen des europarechtlich streng geschützten Kammmolches von sehr großer Bedeutung festgestellt.

Allerdings konnten die Winterquartiere wegen der ungünstigen Beobachtungszeit nicht untersucht werden. Aufgrund der Struktur des Gebietes ist davon auszugehen, dass der nördliche Knick/ Gehölzbereich der Haupt-Lebensraum für den Winter und für die sommerlichen Tagesverstecke ist, in Frage kommen natürlich auch alle anderen Gehölzbereiche des Grundstücks. Somit ist artenschutzrechtlich der Umgang mit dieser Art einer besonderen Prüfung zu unterziehen.

Der Kammmolch benötigt neben der Wasserfläche auch einen Gehölzbereich in Gewässernähe, der Abstand soll nicht mehr als 1.000 m betragen und nicht durch Hindernisse erschwert oder unterbrochen sein. Neben den Tieren unterliegen auch alle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art dem artenschutzrechtlichen Zugriffsverbot.

Geplant ist die Rodung des nördlichen Knicks an der Neustädter Straße. Die Rodung des südlichen Knicks ist ebenfalls geplant, es soll dort jedoch ein neuer Ge-

hölzstreifen angelegt werden. Allerdings wird auf dem Weg vom Gewässer dorthin die Überbauung mit Tiefgarage eine nahezu unüberwindbare Hürde darstellen.

Im Westen des Grundstücks besteht - durch die externe Bebauung - kein Zugang mehr zu den angrenzenden Gehölzbereichen.

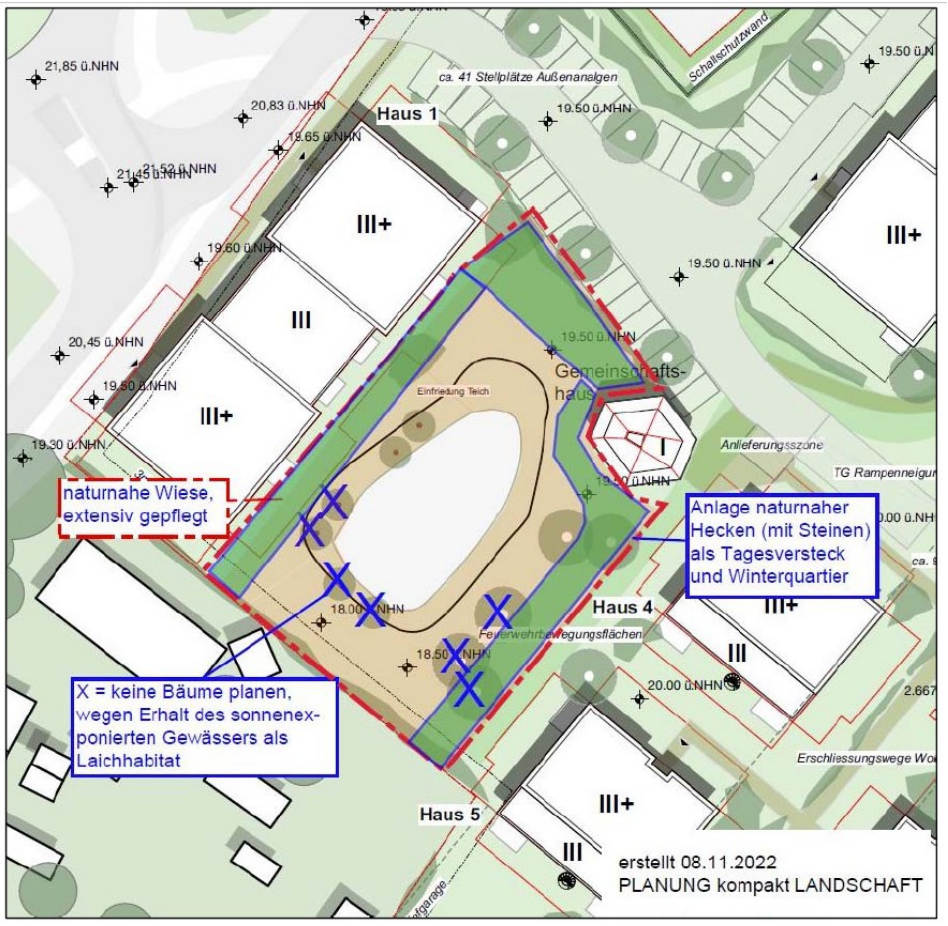
Im Osten werden die geringen Gehölzbestände ebenfalls gerodet oder die Verbindungswege abgeschnitten.

Somit entschwinden alle vorhandenen Gehölze und damit die Tagesverstecke bzw. die vermutlichen Überwinterungsräume des Kammmolches.

Es ergeben sich damit zwei Handlungsoptionen:

Option 1.: Es ist im Umfeld des Gewässers durch Gehölzpflanzungen ein Ersatzlebensraum zu schaffen. Dieser ist artgerecht zu pflegen, d. h. naturnah. Der Bereich ist vor Betreten durch Menschen und Haustiere zu schützen (Zaun). In der nachfolgenden Skizze haben wir die mögliche Flächenentwicklung dargestellt:

Bild 8: Variante 1; erstellt von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT vom 08.11.2022



Option 2.: Die Existenz des Kleingewässers ist durch den Klimawandel und die Bautätigkeit mit dem Unterbinden des natürlichen Wasserzulaufs bedroht. Auch ein Dachflächenzulauf wird das Austrocknen kaum verhindern können. Daher kann ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag gestellt werden, dass die verbleibenden Tiere durch eine Fachkraft aufgesammelt und geschlossen umgesetzt werden. Dazu ist ein geeignetes Ersatzhabitat zu suchen, dessen Existenz ist durch Maßnahmen zu si-

chern und dessen naturräumliche Strukturen sind aufzuwerten. Das Ersatzhabitat soll außerhalb des Siedlungsbereiches von Grömitz liegen. Vermutlich ist ein Monitoring notwendig, dass die Maßnahmen in den kommenden Jahren überprüft und ein eventuell notwendiges Nachsteuern der Pflege- und Sicherungsmaßnahmen mit der UNB abstimmt.

Das Kleingewässer ist unabhängig vom Artenschutz weiterhin als geschütztes Biotop nach dem Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz zu erhalten und zu pflegen.

Die Gemeinde hat die Umsetzung der Variante 2 beschlossen.

Die Gemeinde verfügt über eine geeignete Fläche nordwestlich von Nienhagen. Diese ist in der Verpachtung und wird mit Erkenntnisstand vom 24.01.2023 als Wiesenfläche am Randgraben seit dem Jahr 2010 2x jährlich gemäht bei abschließender Abfuhr der Mahd.

Geplant ist nun die Anlage eines Ersatzquartiers für den Kammmolch. Die verbleibende Fläche soll als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 86.1 entwickelt werden mit dem Ziel, den gesamten Bereich ökologisch aufzuwerten.

Bild 9: Lage des Standortes der Variante 2; Google vom 10.01.2023, um 16 Uhr



Im Parallelverfahren wurden die dafür erforderlichen Anträge nach dem BNatSchG gestellt. Die Genehmigung zur Umsiedlung einer Kammmolch-Population aus dem Gebiet des BPlanes Nr. 44.3 Grömitz wurde am 29.08.2024 durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S.-H. erteilt.

Die beiden Knicks (Nr. A und B) sollen beseitigt werden, um eine optimale Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen. Der Ersatz wird außerhalb des Plangebietes erbracht (siehe Anlage 3). Ein entsprechender Antrag für alle Knickbeseitigungen zusammen wurde gestellt. Die Genehmigung liegt seit dem 11.07.2023 vor (Kreis Ostholstein; Az.: 6.20.2- 55.42.03.16-23-0002).

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	24.11.2016
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	10.04.2017 – 25.04.2017
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	03.04.2017 – 25.04.2017
x	Auslegungsbeschluss		30.11.2023
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	01.02.2024 – 07.03.2024
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	01.02.2024 – 07.03.2024
x	Abschließender Beschluss der Gemeindevertretung	§ 6 BauGB	08.08.2024

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Diese kennzeichneten den südlichen Bereich als „*baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*“.

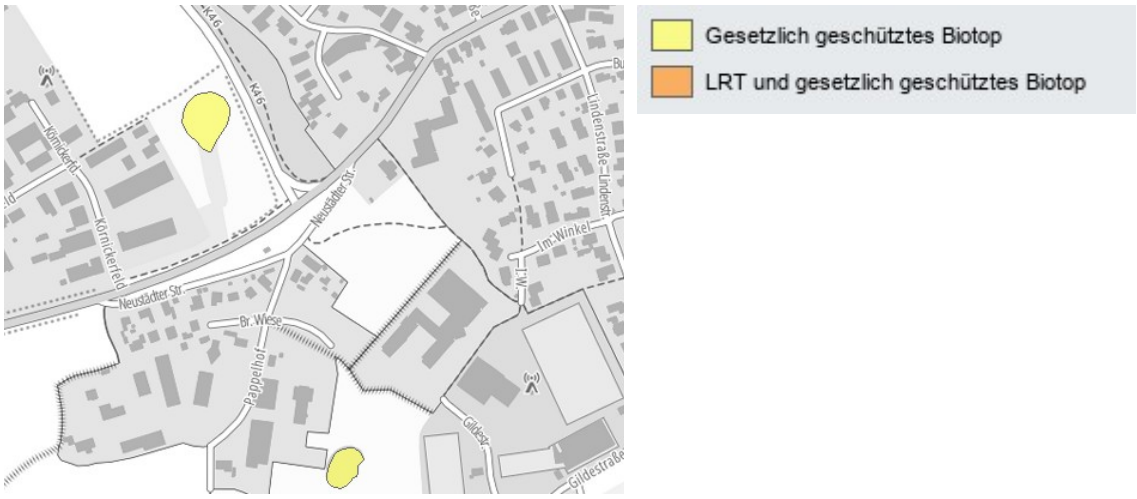
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt weit außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten sowie außerhalb von Schwerpunktbereichen oder Verbundachsen des Biotopverbundsystems. Geotope kommen auf dieser Fläche nicht vor.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II gehört das Plangebiet nicht zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Avifauna und nicht zu einem Gebiet für historische Knicklandschaften. Grömitz befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Erholungsfunktion.

Gemäß dem Umweltportal befinden sich im Bereich und in seiner direkten Umgebung keine geschützten Flächen.

Nach der Seite „Umweltanwendungen Schleswig-Holstein“ liegen keine kartierten Biotope im Plangebiet.

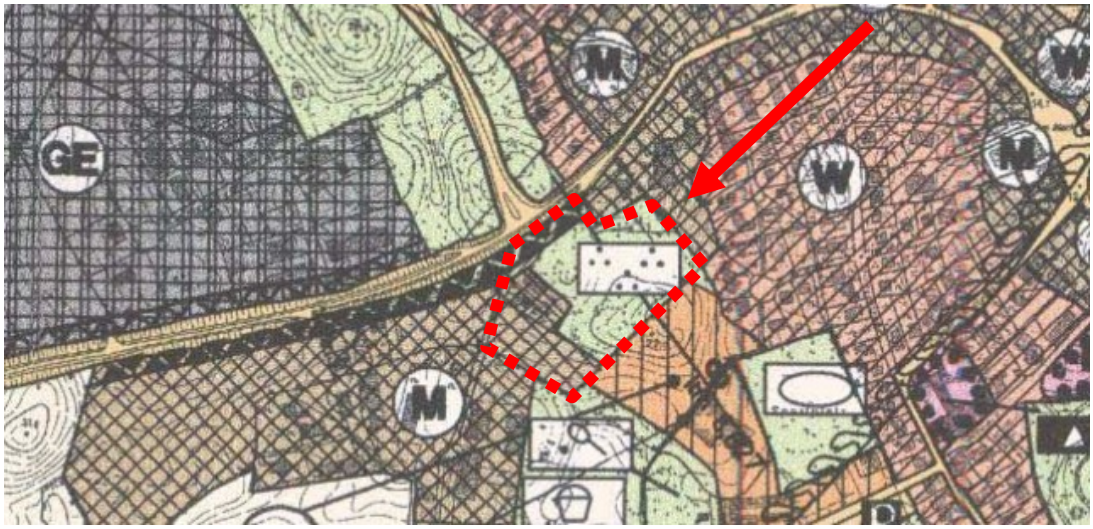
Bild 10: Auszug https://umweltanwendungen.schleswig-holstein.de/webauswertung/pages/map/default/index.xhtml?mapId=2c613d9e-2711-41c9-a487-2775fa02a07f&mapSrs=EPSG%3A4647&mapExtent=32626552.32536234%2C6001621.478031996%2C32628106.580062516%2C6002575.6001010025 vom 04.03.2023 um 16 Uhr



1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz stellt für den westlichen Teil des Plangebiets eine „*gemischte Baufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar und für die verbleibende Fläche eine „Grünf*läche - Parkanlage*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Diese Darstellungen lassen die Umsetzung der g. Zielvorgaben nicht zu. Daher ist – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) - die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Bild 11: Auszug Flächennutzungsplan



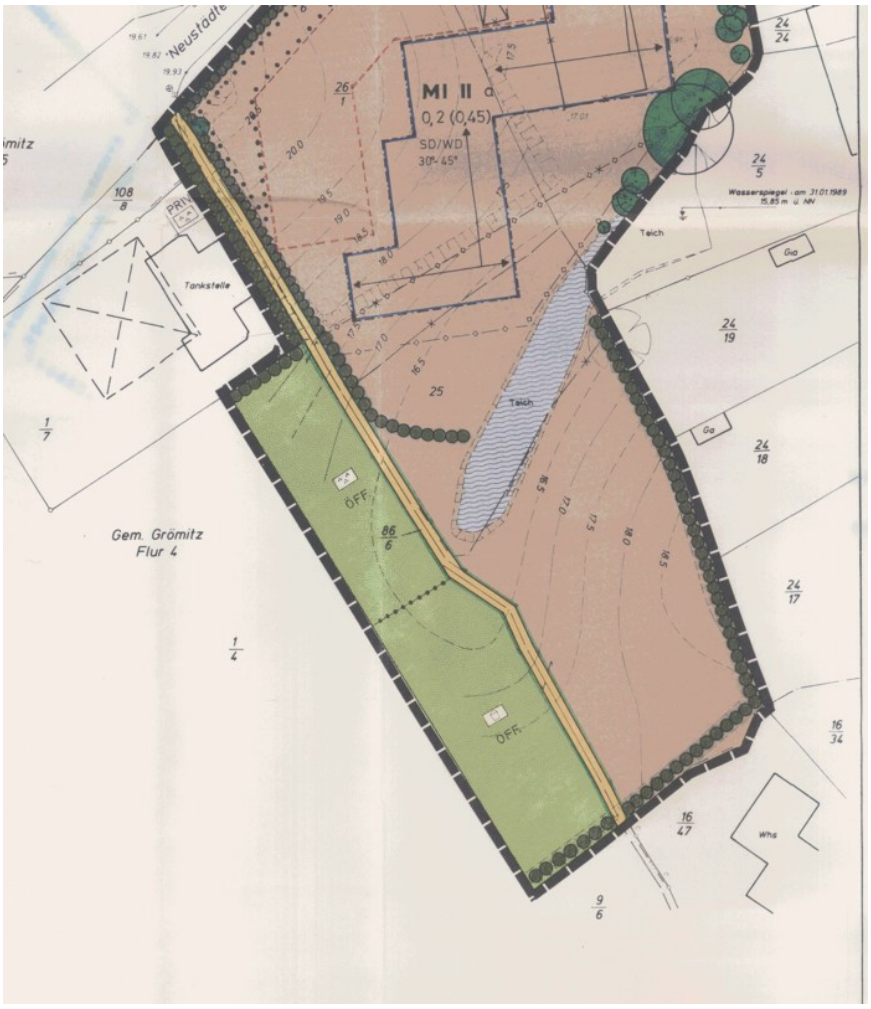
Der Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 1997 stimmt weitgehend mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Darüber hinaus sind die Knicks und Feldhecken im nordwestlichen und südöstlichen Bereich als „*in der Regel nach § 15 a (heute § 21) LNatSchG geschützt*“ dargestellt. Weiter weist der Landschaftsplan

für den Bereich des Plangebietes keine besonderen schutzwürdigen Objekte oder naturschutzfachliche Maßnahmen aus.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt jedoch erst, sobald großräumigere Planungen erfolgen sollen, die sich wesentlich auf die Grünordnung der Gemeinde auswirken.

Für den Hauptteil gilt der Bebauungsplan Nr. 44.3 seit dem 29.02.1996 (siehe Bild 3). Für die südöstliche Fläche gilt seit dem 15.11.1989 die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 44. Dieser weist hier eine öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aus, die im Norden sich als Parkanlage darstellt und im Süden als Spielplatz.

Bild 12: Auszug Bebauungsplan Nr. 44, 2. Änderung und Ergänzung



Durch die Neuaufstellung des parallellaufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung wird der Bebauungsplan Nr. 44, 2. Änderung und Ergänzung in einem Teilbereich überplant und somit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung. Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung gilt folglich dieser für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44, 2. Änderung und Ergänzung verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44, 2. Änderung und Ergänzung - im

Falle einer Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung durch ein Normkontrollverfahren - dieser „alte“ Bebauungsplan die Gebietsentwicklung besser regelt als die Beurteilung der zulässigen Bebauung über den § 34 BauGB.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die unter Punkt 1.1.4 beschriebenen Maßnahmen:

1. Knickbeseitigung im Norden und Südosten des Plangebietes bzw.
2. Umsetzung der Kammmolche,

berühren den Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Sie erfordern daher die erforderlichen Genehmigungen nach dem Landesnaturschutzgesetz, verbunden mit einem Ausgleichs- und Ersatznachweis. Die erforderlichen Anträge wurden im Parallelverfahren gestellt.

Wie dem Punkt 1.1.4 zu entnehmen ist, wurde die Genehmigung zur Umsiedlung einer Kammmolch-Population aus dem Gebiet des BPlanes Nr. 44.3 Grömitz am 29.08.2024 durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S.-H. erteilt, und die für die Knickbeseitigungen am 11.07.2023 (Kreis Ostholstein; Az.: 6.20.2- 55.42.03.16-23-0002).

Das Plangebiet liegt in der 20 m-Anbauverbotszone der Bundesstraße 501. Diese Maßangabe ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Zudem wurde für die neue Zufahrt zur B 501 bereits am 10.07.2018 ein Antrag „Zum Bau eines Kreisverkehrsplatzes Im Bereich der Bundesstraße B 501 und der Kreisstraße K 46 I.V.M. dem Bebauungsplan Nr. 52.3 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Grömitz am östlichen Ortsrand“ bei dem LBV gestellt.

Mit Mail vom 30.05.2022 wurde bestätigt, dass zur grundsätzlichen Gestaltung des Kreisverkehrs keine Bedenken mehr bestehen. Somit kann auf der vorliegenden Grundlage weiter geplant werden.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Grömitz, und zwar in Grömitz, und zwar zwischen der Neustädter Straße im Nordwesten, der Tankstelle im Nordosten und der Senioren-Residenz „Grömitzer Höhe“ im Südosten.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Wie dem Bild 7 zu entnehmen ist, dient die Fläche als Grünfläche, die von diversen Grünstrukturen gesäumt ist. In deren Mitte befindet sich zudem ein Teich.

Bild 13: Eigene Fotos vom 25.02.2022













1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet wurden erstellt:

- Baugrunduntersuchungen,
- orientierende Schadstoffuntersuchungen (Boden),
- Mehrkosten LAGA ≥ Z 2 (Boden).

Durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl. - Ing. Rainer J. PINGEL, Ingenieurgesellschaft mbH, aus Hamburg, mit Stand vom 07.12.2021.

Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

> *„Zusammenfassend lassen sich die Ergebnisse der durchgeführten Laboruntersuchungen dahingehend beschreiben, dass die humos-sandige Geländedeckschicht lediglich aufgrund ihrer organischen Bestandsteile eine entsprechende Einstufung als LAGA Z 1 bzw. LAGA Z 2 aufweist. Nach Möglichkeit (Abstimmung Landschaftsplaner) sollte das Bodenmaterial wiederverwertet werden. Die unterlagernden umgelagerten bzw. aufgefüllten Geschiebeböden sind schadstofffrei, jedoch aufgrund ihrer bodenmechanischen Eigenschaften nicht für einen definierten Wiedereinbau geeignet. Die beprobte Torfschicht weist leichte Schwermetallgehalte auf, maßgebend ist jedoch ebenfalls der TOC-Gehalt.*
>
> *Für die gewachsenen Geschiebeböden wird mit der Mischprobe MP 7 eine Schadstofffreiheit nachgewiesen, sie sind entsprechend als Z 0 zu bewerten. Die gewachsenen Böden können einer fachgerechten Verwertung zugeführt werden. Die lokal anstehenden gewachsenen Sande sollte nach Möglichkeit für die Baugrubenseitenraumverfüllung oder einer Geländemodellierung wiederverwendet werden. Eine Durchmischung der Auffüllungsböden mit den gewachsenen Böden ist zu vermeiden. Zur Verdeutlichung der Zuordnung der Bodenproben wurden die unterschiedlichen Mischproben in den Anlagen 3 und 4 farblich-grafisch dargestellt. Zusätzlich wird in den Lageplänen und Profilen der Zuordnungswert für jede Schichtung dargestellt.*
>
> *Nach den Ergebnissen der orientierenden Schadstoffuntersuchungen (8 Mischproben) sind unter Ansatz des Zuordnungsgrenzwertes LAGA ≥ Z 2 bei der Entsorgung der Böden den Mischproben MP 1, MP 2, MP 3 und MP 4 Mehrkosten zu erwarten. (…). Für den gewachsenen Boden wurde eine Schadstofffreiheit nachgewiesen.*
>
> *Gründung: Aus den vorbeschriebenen Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen ist zunächst festzustellen, dass der gewachsene Baugrund (Geschiebemergel und Sande) grundsätzlich zur Aufnahme von Bauwerkslasten in den aus den mehrgeschossigen Wohnhäusern zu erwartenden Größenordnungen geeignet ist. Dies gilt nicht für die humose Geländedeckschicht sowie die umgelagerten Geschiebeböden und den Torf. Diese Böden sind aufgrund ihrer organischen Bestandteile bzw. ihrer undefinierten Lagerung im Lastabtragungsbereich neuer Gründungen vollständig auszukoffern und gegen Füllsande zu tauschen (Bodenaustausch). Eine konventionelle Gründung auf Einzel- und Streifenfundamenten oder mittels biegeweicher sowie biegesteifer Sohlplatten ist sodann für alle Häuser ausführbar. Die Gründungen sollten nicht direkt auf dem Geschiebeboden abgesetzt werden, unterhalb von neuen Gründungen ist ein lastverteilendes Sandpolster mit einer Dicke von 30 cm einzubauen, in dem die Bauhilfsdränage verlegt werden kann.“*

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen

Gemäß dem erläuterten Planungsziel wird das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

An der nordwestlichen Grenze des Baugebietes sind Lärmschutzwände oder -wälle geplant. Daher erfolgt hier eine entsprechende Kennzeichnung als „*Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes*“ mit der Zweckbestimmung „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen als Lärmschutzwand/-wall“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird zurzeit über die Straße Pappelhof erschlossen. Diese ist jedoch zu eng ausgebaut, und auch in einer ungenügenden Form an die B 501 angebunden, um diesen Mehrverkehr aufnehmen zu können. Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde mit den Möglichkeiten einer direkten Anbindung an die B 501 auseinandergesetzt. Dabei wurden folgende Varianten des Ausbaus der B 501, der K 46 und einer direkten Anbindung ins Plangebiet geprüft, und zwar

1. über eine Ampelkreuzung oder
2. einen Kreisverkehr.

Der künftige Knotenpunkt wird allerdings nicht nur durch das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplanes Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung beansprucht, sondern auch bzw. im Wesentlichen durch das entstehende Verkehrsaufkommen durch die mittel- bis langfristige Entwicklung der Flächen des Ortsentwicklungskonzeptes, die dann zusätzlich zu dem bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen hinzukommen.

Im Hinblick auf die mittel- und langfristige Entwicklung der Gemeinde Grömitz ist bereits jetzt eine Berücksichtigung der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen an diesem Knotenpunkt empfehlenswert und seitens der Gemeinde Grömitz beabsichtigt. Daher ist die bisher geplante, in Bild 2 dargestellte Anbindung der Neustädter Straße an die B 501 zur Erschließung des B-Plangebietes 44.3, 2. Änderung und Ergänzung zukunftsorientiert.

Seit geraumer Zeit besteht in der Gemeinde Grömitz der Wunsch, den westlichen Ortseingangsbereich durch einen Kreisverkehr nicht nur optisch aufzuwerten, sondern auch dadurch die Verkehrssicherheit an diesem Knotenpunkt für alle Verkehrsteilnehmer zu erhöhen, einhergehend mit einer dadurch erzwungenen Geschwindigkeitsreduzierung vor Einfahrt in den Ortskern.

Gemäß dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2006) ergibt sich bei der Einplanung von Kreisverkehrsplätzen eine Vielzahl von Vorteilen für die betroffenen Verkehrsteilnehmer.

„Kreisverkehre sind bei Beachtung der entwurfstechnischen Regelwerke sichere Straßenverkehrsanlagen für alle Verkehrsteilnehmer. Für Fußgänger und Kraftfahrer ist bei einstreifiger Verkehrsführung die Sicherheit besonders groß.

Unfälle mit Personenschaden treten an Kreisverkehren selten auf. Maßgebend hierfür sind im Wesentlichen die folgenden Zusammenhänge:

- *Ein Kreisverkehr hat weniger Konfliktpunkte, an denen sich die Wege verschiedener Verkehrsteilnehmer überschneiden. Es entfallen insbesondere Mehrfachkonflikte und die unfallträchtigen Kreuzungs- und Linksabbiege- und Linkseinbiegekonflikte. Die Ein- und Ausfahrvorgänge sind gleichgerichtet zum bevorrechtigten Kraftfahrzeugverkehr auf der Kreisfahrbahn.*
- *Ein Kreisverkehr ist wegen der Kreisinsel in der Regel gut als Knotenpunkt erkennbar. Die Vorrangregelungen sind für alle Verkehrsteilnehmer klar begreifbar. Von den Kraftfahrern werden immer nur einfache Entscheidungen verlangt. Analog zu Einmündungen an Außenkurven sind die Sichtbeziehungen günstig.*
- *Das geringe Geschwindigkeitsniveau sowie die geringeren Geschwindigkeitsdifferenzen zwischen den Verkehrsteilnehmern reduzieren die Unfallschwere. An den Kreisverkehren wird langsamer gefahren als an anderen Knotenpunkten der Grundformen mit Bevorrechtigung einer Straße. Kreisverkehre haben auch auf die davor- und dahinterliegenden Streckenabschnitte eine geschwindigkeitsdämpfende Wirkung, die sich jedoch auf den Nahbereich beschränkt. Das Geschwindigkeitsniveau steigt mit zunehmendem Außendurchmesser und großen Ausrundungsradien zwar leicht an, bleibt aber insgesamt niedrig.*

  Fußgänger und Radfahrer profitieren von den geringen Geschwindigkeiten des Kraftfahrzeugverkehrs, vom dadurch bedingten kooperativen Verkehrsverhalten, von den vergleichsweisen einfachen und übersichtlichen Verkehrsverhältnissen sowie von den kurzen Überquerungswegen.

Innerhalb bebauter Gebiete bilden Kreisverkehre in der Regel Schwerpunkte im Raumnetz einer Stadt. Als raumgliedernde oder raumabschließende Elemente können sie linienhafte Straßenräume unterbrechen und innerhalb der Straßenräume besondere Orte hervorheben. Der Kreisverkehr betont den Platz, indem er alle einmündenden Straßen städtebaulich nachordnet. Kreisverkehre sollten deshalb vor allem dort angelegt werden, wo die städtebauliche Bedeutung eine besondere Hervorhebung rechtfertigt. Bei sachgerechter Einpassung kann ein Gewinn an städtebaulicher Qualität und eine Aufwertung im Erscheinungsbild des Knotenbereiches und seiner Umgebung erreicht werden. Aus Sicht der Verkehrsteilnehmer findet insbesondere der als sicher, angenehm und stetig empfundene Verkehrsablauf mit geringen Wartezeiten Zustimmung.

Kreisverkehre prägen den Straßenraum aufgrund der Unterbrechung des linienhaften Straßenraums und der dominanten geometrischen Grundform. Kreisverkehre sind deshalb innerhalb bebauter Gebiete sorgfältig mit den stadtstrukturellen Gegebenheiten und dem straßenräumlichen Umfeld abzustimmen.

Kreisverkehre können städtebaulich geeignet sein

- *als Übergangselemente zwischen Straßen unterschiedlicher Charakteristik, beispielsweise an Ortseinfahrten*
- *beim Wechsel von Straßenkategorien oder städtebaulichen Umfeldnutzungen*
- *zur Abschnittsbildung und zur räumlichen Gliederung von Straßenräumen*
- *zur Verbindung gleichrangiger Straßenräume*
- *zur optischen Unterbrechung durchlaufender Fahrbahnränder*
- *zur Orientierung im Stadtraum durch die Betonung einer Platzsituation.“*

(Auszug Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2006)).

Ein Umbau des bestehenden Knotenpunktes als Kreuzung mit Linksabbiegestreifen in der Hauptfahrtrichtung mit minimal erforderlicher Bedarfslichtsignalanlage für den nichtmotorisierten Verkehr würde den Verkehrsfluss erheblich verzögern und insbesondere zu Saisonzeiten einen nicht unerheblichen Rückstau verursachen.

Eine derartige Verzögerung im Ein- bzw. Ausfahrtsbereich der Gemeinde ist aus Sicht der Gemeinde Grömitz nicht zielführend und weder für Einheimische noch für Gäste und Besucher ein akzeptierbarer Willkommensgruß.

Der Bau eines Kreisverkehrsplatzes würde eine derartige Verzögerung auf der B 501 sowie den anderen Verkehrswegen vermeiden. Abhängig von dem Verkehrsaufkommen und dem jeweiligen Bedarf des Abwartens, kann der Verkehrsfluss weiter ungehindert fortgeführt werden.

Im Hinblick auf die mittel- bis langfristigen geplanten und auch erforderlichen Ortsentwicklungen der Gemeinde Grömitz bietet ein Kreisverkehrsplatz die Möglichkeit, den verschiedenen Ansprüchen der motorisierten und unmotorisierten Verkehrsteilnehmern gerecht zu werden, ohne den Knotenpunkt zu einem künftigen Gefahrenpunkt zu machen.

Zudem kann der Ortseingangsbereich der Gemeinde Grömitz durch den Kreisverkehrsplatz optisch erheblich aufgewertet werden und Einheimische, Gäste und Besucher mit einem Eyecatcher empfangen.

Im Vorwege sind die zu erwartenden neuen Verkehrsmengen am geplanten Kreisel untersucht worden:

a) Verkehrsmengen am bestehenden Knotenpunkt

Am 25.03.2009 wurde an dem Knotenpunkt B 501/ K 46/ Neustädter Straße eine Verkehrszählung durchgeführt. Unter der Annahme einer 1%igen Zunahme des Verkehrs pro Jahr wird das Verkehrsaufkommen auf das Jahr 2018 + 25 Jahre = 2043 für die zuführenden Knotenpunktzufahrten hochgerechnet.

Danach ergeben sich folgende Verkehrsmengen:

Knotenpunktzufahrt	DTV 2009 (KFZ/ Tag)	DTV 2043 (KFZ/ Tag)
B 501, R7 + R8	2779	3898
B 501, R2 + R3	2707	3798
K 46, R4 + R6	482	676

b) Verkehrsmengen durch Ortsranderweiterung im Norden von Grömitz

Insgesamt sind ca. 57,6 ha neue Bauflächen geplant. Für diese wird von folgender Bruttofläche für die Wohnungen ausgegangen; mit Erschließung, Regenrückhaltung, Grünstrukturen, aber ohne Ausgleich:

PLANUNG

1.	38,0 ha	Einzelhäuser (2/3)	380.000 m² : 1.000 m²/E = 380 E 380 x 1,5 WE je E =	570 WE
2.	19,6 ha	Mehrfamilienhäuser (1/3)	196.000 m² : 200 m²/WE =	980 WE
			Planung gesamt:	1.550 WE

GESAMTAUFKOMMEN WOHNUNGEN

1.	Wohnungen Planung	1.550 WE	1.550 WE x 6 Verkehrsbewegungen (= 3 An- und Abfahrten)	9.300
			Planung gesamt:	9.300 WE

(Erläuterung: E = Einzelhaus, WE = Wohneinheit)

Wird davon ausgegangen, dass 50 % der Verkehrsbewegungen in Richtung K 46 Kreisverkehr erfolgen, ist eine Verkehrsmenge pro Tag von ca. 4.650 Kfz/Tag zu erwarten.

Von denen fließen ca. 5 % Richtung Brenkenhagen ab. Somit sind mit ca. 4.418 Kfz/Tag zusätzlichem Verkehr an der Kreuzung B 501/K 46 langfristig zu rechnen.

Bei der Berechnung wurde nicht berücksichtigt, dass die Wohnungen vorrangig als Hauptwohnungen genutzt werden sollen. Gleichzeitig sind Ferien- und Zweitwohnungen möglich, die geringere Verkehre erzeugen können.

c) Verkehrsmengen durch Ortsranderweiterung im Westen von Grömitz

Insgesamt sind ca. 46,6 ha neue Bauflächen geplant. Für diese wird von folgender Bruttofläche für die Wohnungen ausgegangen; mit Erschließung, Regenrückhaltung, Grünstrukturen, aber ohne Ausgleich:

PLANUNG

1.	31,0 ha	Einzelhäuser (2/3)	310.000 m² : 1.000 m²/E = 310 E 310 x 1,5 WE je E =	 465 WE
2.	15,6 ha	Mehrfamilienhäuser (1/3)	156.000 m² : 200 m²/WE =	780 WE
3.	1,6 ha	B-Plan Nr. 44.3, 2. Ä. Mehrfamilienhäuser	(In Planung 1.600 m² : 120 m²/WE =)	132 WE
			Planung gesamt:	1.377 WE

(Erläuterung: E = Einzelhaus, WE = Wohneinheit)

Weiterhin befinden sich in dem Bereich, der über die neue Planstraße Richtung Kreuzung K 501/ K 46 anzuschließen sind, folgende Nutzungen:

ZULÄSSIGER BESTAND

1.		B-Plan Nr. 44.3 + 1. Ä. Einzelhäuser	14 + 5 = 19 E 19 E x 1,5 WE je E =	 29 WE
2.		Sonstige vorhandene Einzelhäuser	ca. 6 E 6 E x 1,5 WE je E =	 9 WE
			Bestand Wohnungen gesamt:	38 WE

GESAMTAUFKOMMEN WOHNUNGEN

1.	Wohnungen Planung	1.377 WE	1.377 WE x 6 Verkehrsbewegungen (= 3 An- und Abfahrten)	8.262
2.	Wohnungen Bestand	38 WE	50 WE x 6 Verkehrsbewegungen (= 3 An- und Abfahrten)	228
			Planung gesamt:	8.490 WE

Wird davon ausgegangen, dass 50 % der Verkehrsbewegungen in Richtung Kreisverkehr erfolgen, ist eine Verkehrsmenge pro Tag von **ca. 4.245 Kfz/Tag** zu erwarten.

Bei der Berechnung wurden folgende Punkte nicht berücksichtigt:

1. Im Gebiet befinden sich geschätzt ca. 150 Bootsliegeplätze. Die Boote werden nur 2x im Jahr bewegt. Folglich entstehen 600 Verkehrsbewegungen auf 365 Tage (= 1,6 Bewegungen pro Tag), die somit vernachlässigbar sind.

2. Die Wohnungen sollen vorrangig als Hauptwohnungen genutzt werden. Gleichzeitig sind Ferien- und Zweitwohnungen möglich, die geringere Verkehre erzeugen können.

d) Leistungsfähigkeitsnachweis Kreisverkehr

Der Leistungsfähigkeitsnachweis für einen Kreisverkehr erfolgt über die Summe des zuzuführenden Verkehrs aller Knotenpunktzufahrten.

Knotenpunktzufahrt	**DTV 2043 (KFZ/ Tag)**
B 501, R7 + R8	3.898
B 501, R2 + R3	3.798
K 46, R4 + R6	676
Ortsentwicklung Nord	4.418
Ortsentwicklung West	4.245
Summe	**17.035**

Gemäß dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren, Bild 9, können Kreisverkehre mit einem Durchmesser von 40,00 m bis zu einer Verkehrsstärke von 25.000 KFZ/ Tag mit ausreichender Verkehrsqualität betrieben werden.

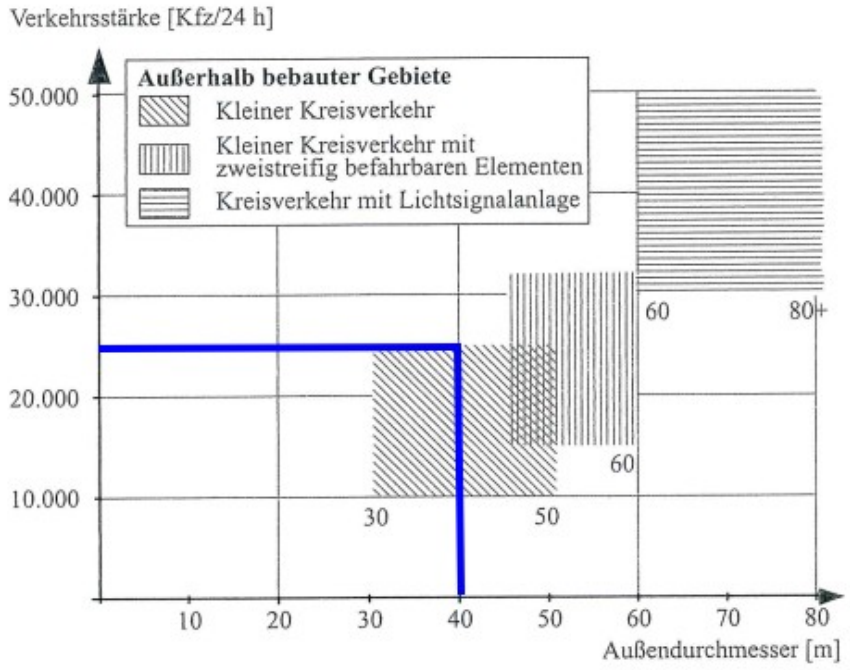


Bild 9: Orientierungswerte für die Kapazität von Kreisverkehren

Leistungsfähigkeitsnachweis:

Vorhanden q_{zu} Kreisverkehr 2043 = 17.035 Kfz/ Tag < max. q_{zu} Kreisverkehr

= 25.000 Kfz/ Tag

Fazit:

Auch im Hinblick auf die zukünftige Ortsentwicklung Grömitz und der damit zu erwartenden Zunahme des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt B 501/ K 46/ Neustädter Straße kann ein Kreisverkehr einen ausreichenden Verkehrsfluss bei gleichzeitiger Erhöhung der Verkehrssicherheit gewährleisten.

e) Planung Kreisverkehr

Aufgrund der Lage des Knotenpunktes außerhalb des OD-Steines erfolgt die Planung des Kreisverkehrs gemäß Richtlinien für die Anlage von Landstraße RAL, Aus-gabe 2012. Dieser wird über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Fahrbahnen und Fußwege gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsgrünflächen für die verbleibenden Bereiche, die zu den Flurstücken der Erschließungstrassen gehören, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB abgesichert.

Hinweis: Das Planungskonzept ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein im Mai 2022 bereits vorabgestimmt worden.

Entsprechend den Planungsvorgaben der erläuterten Erforderlichkeit und Planung des Kreisverkehrs erfolgt, basierend auf dem erläuterten Zielkonzept, nun die Festsetzung der Straße Pappelhof und dem neu geplanten Anschluss an den nördlich angrenzenden Kreisverkehr, der über den Bebauungsplan Nr. 52.3 abgesichert wird, als „*öffentliche Verkehrsfläche*“. Die dazwischenliegenden Flächen dienen als Verkehrsgrünflächen und sind somit Bestandteil der Verkehrsflächen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Erschließungsstraße. Damit diese der Allgemeinheit zugänglich wird, erfolgt die Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge und der Feuerwehr.

Es wird darauf verwiesen, dass zur B 501 eine Anbauverbotszone von 20 m zur Bundesstraße nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz - FStrG – freizuhalten ist. Dieser Abstand wurde im Plan entsprechend übernommen.

Weiterhin grenzt im Osten an das Plangebiet ein Fußweg, der in Richtung Süden weiter verläuft und somit eine gute und kurze fußläufige Anbindung in Richtung Ostsee darstellt.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Darstellungen

Die Änderung beinhaltet nicht die Sicherung von Grünstrukturen.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes werden unvermeidbare Eingriffe vorbereitet. Gem. § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Eingriffsregelung sowie die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt und im Kapitel 8 Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB der Begründung dargelegt. Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bildet dabei die Verwaltungsvorschrift „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung*“.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Grömitz. Das Plangebiet wird entsprechend konzipiert, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Die Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung bzw. die Auswirkungen der Umgebung auf das Plangebiets sind in der Anlage - schalltechnische Untersuchung – untersucht worden. Als Ergebnis zur Sicherung eines gesunden Wohnens werden folgende Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 44.3, 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Grömitz empfohlen:

„Anlage 6.1: Formulierungsvorschläge für den Bebauungsplan; Textvorschläge zu Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

„Hinweis: Die unter Punkt 4.2 bis 4.5 getroffenen Festsetzungen bedingen eine Umsetzung der unter Punkt 4.1 beschriebenen Lärmschutzwand/-wall.

(1) Lärmschutzwand/-wall: Beidseitig reflektierend ausgebildete Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 27,5 m über NHN und einer Länge von mindestens 80 m (Anm.: Anlage 1.3 der Anlage 4 der Begründung). Für die Ausführung der Schallschutzwand werden folgende Hinweise gegeben: Beidseitig reflektierend ausgebildete Schallschutzwand mit geschlossener, fugendichter Oberfläche und fugendichtem Anschluss an den Boden. Die Schalldämmung DLR der Schallschutzwand muss Gruppe B3 (> 24 dB) nach DIN EN 1793-2 entsprechen. Einschalige, biegesteife (massive) Konstruktionen (z.B. Mauerwerk, Beton) mit einer flächenbezogenen Masse von 40 kg/m² erfüllen die Anforderung sicher. Für andere Konstruktionen ist ein Nachweis entsprechend ZTV-Lsw 06 zu erbringen. Es ist ein Einsatz nicht

absorbierender Materialien (Reflexionsverlust DLa < 4 dB, Gruppe A1 nach DIN EN 1793-1) möglich. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Höhe der Beugungskante der Abschirmung, (Anm.: die Lage der Beugungskante ist der Planzeichnung zu entnehmen). Höhe und Lage der Beugungskante sind einzuhalten. Unter dieser Voraussetzung kann eine Wand, ein Wall oder auch eine Wall-/Wandkombination errichtet werden.

(2) *<u>Gewerbegeräuscheinwirkung:</u> In den in dem Beiplan gekennzeichneten Bereichen (Anm.: Anlage 6.5 der Anlage 4 der Begründung) sind keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 -1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Januar 2018 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) zulässig. Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen sind nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien, unbeheizte Wintergärten oder Prallscheiben vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 40 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts durch Gewerbelärm eingehalten sind (z. B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.*

(3) *<u>Passiven Schallschutzmaßnahmen:</u> Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in dem Beiplan (Anm.: Anlage 6.4 und 6.5 der Anlage 4 der Begründung) bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5, bzw. der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens gültigen Fassung auszubilden. Für die Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Anlage 6.5 der Anlage 4 der Begründung zu entnehmen. Für alle anderen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Anlage 6.4 der Anlage 4 der Begründung. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 bzw. zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen. Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 61 dB(A) kann bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen auf einem Lärmschutznachweis verzichtet werden. Gleiches gilt für Büroräume bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 66 dB(A). Von den in dem Beiplan (Anm.: Anlage 6.4 und 6.5 der Anlage 4 der Begründung) dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in dem Beiplan dokumentierten Situation. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 29.03.2023 (Gutachten 1646.23952023 G/V).*

(4) *Belüftung von Schlafräumen: Innerhalb der in dem Beiplan gekennzeichneten Bereiche (Anm.: Anlage. 6.5 der Anlage 4 der Begründung) ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen (außerhalb der gekennzeichneten Bereiche) oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme/ lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung ein nächtlicher Beurteilungspegel (Verkehr) ≤ 50 dB(A) eingehalten wird.*

(5) *Außenwohnbereiche: In dem in dem Beiplan gekennzeichneten Bereich (Anm.: Anlage 6.4 der Anlage 4 der Begründung) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien, unbeheizte Wintergärten) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem ein Beurteilungspegel (Verkehr) von 59 dB(A) tags eingehalten wird. Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel (Verkehr) von Lr ≤ 59 dB(A) tags eingehalten ist.“*

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Avacon AG vorgenommen.

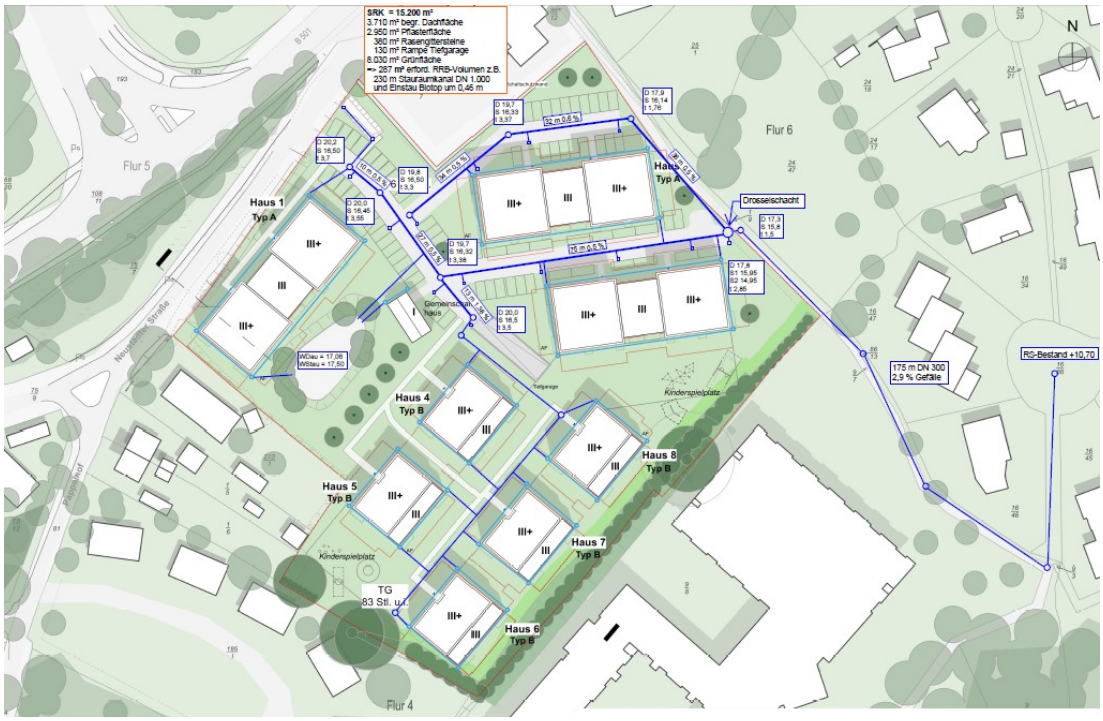
4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

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

Das Regenwasser wird zukünftig wie folgt abgeleitet:

Bild 14: Vorentwurf Regenwasserentsorgung; erstellt von Maas + Müller GbR; Ingenieurbüro für Tiefbau, Oldenburg i. H, vom 09.02.2022



Seit dem 31.08.2022 liegt eine Inaussichtstellung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“ durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Ostholstein für das Konzept mit den dazugehörigen Nachweisen vor.

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

4.3 Feuerschutz

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "*Freiwilligen Feuerwehren Grömitz"* gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden ab einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 96 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. In diesem Fall beträgt die Geschossflächenzahl 1,20. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche im Regelfall einen Mindestdruck von 48 m³/h aufweisen. Der Nachweis der Grundversorgung erfolgt in der Projektplanung. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE

5.1 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 Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 4 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 wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden sind die Bestimmungen der Ersatzbaustoffverordnung und der aktuell geltende Verfüllerlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein.

Erdaufschlüsse (z.B. für Pfahlgründungen oder Baugrunderkundungen) sind gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die beim Bau eventuell notwendigen Grundwasserabsenkungen sind nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind spätestens einen Monat vor geplantem Beginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.

5.2 Altlasten

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.

Im Bereich sind keine Altlastfälle bekannt.

5.3 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung vom 23. Mai 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betriebe behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

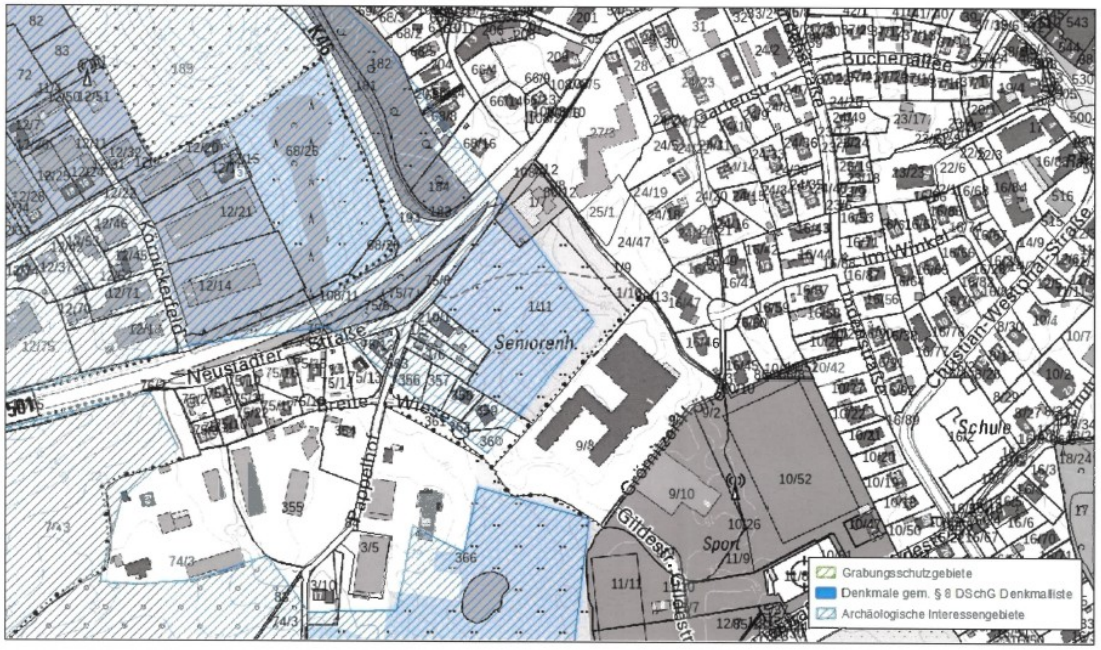
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen u. s. w. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.4 Archäologie

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Da zureichende Anhaltspunkte dafür vorlagen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden könnte, waren gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Die Freigabe dieser Fläche erfolgte durch das Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 09.10.2024; Az.: Grömitz-Fplanänd24-Bplan44.3-Änd2-VB1172-Flächenfreigabe/.

Bild 15: Karte Archäologischen Landesamtes vom 20.06.2023



SH Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Bearbeitung: Orlowski, 31.05.2023 © ALSH, Maßstab: 1: 3.000,
Datengrundlage: DTK5 und ALK © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Grömitz, Kreis Ostholstein

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.5 Bundeswasserstraßen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Be-trieb behindern oder

die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

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

6.1 Einleitung

Gegenstand ist die Überplanung einer Fläche für ein Gebiet in Grömitz zwischen der Neustädter Straße im Nordwesten, der Tankstelle im Nordosten und der Seniorenresidenz „Grömitzer Heide“ im Südosten.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der F-Plan-Änderung

Größe

Geltungsbereich B-Plan Nr. 44.3:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	13.570 m²
Grünflächen	510 m²
Wasserflächen	490 m²
Verkehrsfläche	2.630 m²
Gesamt	**17.200 m² (1,7 ha)**

Planungsziele

Festsetzung einer Wohnbaufläche (W) mit Nebenanlagen unter Ausschluss von Nebenwohnungen für die 2. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44.3 nach § 12 BauGB als „Allgemeines Wohnbaugebiet (WA)".

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachplanungen

Landesentwicklungsplan	LEP 2021 kennzeichnet Grömitz als „*Schwerpunktraum für Tourismus und Entwicklung*“ und ländlichen Zentralort
Regionalplan	in RP 2004 Planungsraum II ist Grömitz ländlicher Zentralort. Geltungsbereich liegt im „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“
Landschaftsrahmenplan	nach LRP 2020 Planungsraum III gehört Geltungsbereich nicht zu einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Avifauna“ und nicht zu einem „Gebiet für historische Knicklandschaften“ (Abstand mind. 510 m nördlich). Grömitz befindet sich in einem „Gebiet mit besonderer Erholungsfunktion“ Geotope kommen auf dieser Fläche nicht vor, mind. 560 m Abstand zum südlich gelegenen Strandwall-Geotop Nr. St012 „Strandwallebene Kellenhusen – Grömitz (Lenster Strand) mit ehemaligem Klostersee“
Flächennutzungsplan	in FNP 1999 Kennzeichnung der Fläche als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Park“ Bauvorhaben entspricht nicht den Ausweisungen des derzeit gültigen FNP, daher Aufstellung der 24. Änderung FNP, um § 8 BauGB zu genügen.

Landschafts-plan	in LEP 1997 für Geltungsbereich keine archäologischen Denkmale bekannt. Baudenkmale gibt es nicht auf dieser Fläche bzw. in dessen Umfeld.
Fachgesetze	
Biotopverbund § 12 LNatSchG	außerhalb von Schwerpunktbereichen oder Verbundachsen des Biotopverbundsystems; nordöstlich an Grömitz angrenzend liegt der nächstgelegene Schwerpunktbereich Nr. 292, Abstand mind. 1,19 km
Naturschutz-gebiete § 13 LNatSchG	im Raum Grömitz und dessen Umfeld nicht vorhanden
Nationalparke § 24 BNatSchG	im Raum Grömitz und dessen Umfeld nicht vorhanden
Biosphärenre-servate § 14 LNatSchG	im Raum Grömitz und dessen Umfeld nicht vorhanden
Landschafts-schutzgebiete § 15 LNatSchG	im Umfeld nicht vorhanden, östlich an Grömitz angrenzend liegt das nächstgelegene LSG Nr. 13 „Grömitzer Heide (Schafweide)“, Abstand mind. 1,75 km
Naturparke § 16 LNatSchG	im Raum Grömitz und dessen Umfeld nicht vorhanden
Geschützte Biotope § 21 LNatSchG	Der Knick entlang der Flurstücksgrenzen im Südosten sowie parallel der Neustädter Straße im Nordwesten und der südlich davon gelegene Teich sind gesetzlich geschützte Biotope.
Natura 2000 Gebiete § 32 BNatSchG	im Umfeld nicht vorhanden; östlich von Grömitz liegt das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 1832-329 „Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen“, überlagert durch das SPA-Gebiet Nr. 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“, Abstand mind. 2,04 km
Wasser-schutzgebiete § 4 LWG	Geltungsbereich liegt weit außerhalb von (geplanten) Trinkwasserschutzgebieten nördlicher Geltungsbereich tangiert, d. h. beidseitig der Tankstelle, südliche Grenze des Trinkwassergewinnungsgebietes „WGG Karkbrook“, Einzugsbereich des öffentlichen Wasserwerks „WW Karkbrook/Grömitz“ im Grundwasserkörper „Kossau/Oldenburger Graben“, der nicht als „gefährdeter Grundwasserkörper“ eingestuft ist
Überschwem-mungsgebiete § 57 LWG	kein Überschwemmungsgebiet gem. § 57 LWG vorhanden, Abstand mind. 685 m südlich
Denkmal-schutz § 2 DSchG	keine archäologischen Kulturdenkmale und Schutzzonen bekannt Geltungsbereich weitgehend von einem Archäologischen Interessenge-

	biet überstrichen, s. a. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**.
6.2	**Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
6.2.1	**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**
Arten- und Lebensgemeinschaften: *Biotoptypen*	Die überplante Fläche ist im FNP bisher als Grünfläche „Park“ dargestellt und wird dem Biotoptyp „Sonstige öffentliche Park- und Grünanlage (SPy)“ zugeordnet. Ein unbefestigter Pfad quert diagonal. Im Nordwesten des Geltungsbereichs verläuft die Neustädter Straße. Im Westen liegt ein Teich. Im Norden und Süden begrenzen lineare Gehölzstrukturen die Grünfläche, bestehend aus zwei Knicks und einem aufgewachsenen Gehölzstreifen. Die Knicks und der Teich sind gesetzlich geschützte Biotope.
Arten- und Lebensgemeinschaften: *Fauna*	Faunistische Erfassungen liegen mit einer Geländebegehung aus dem Jahr 2017 und der „*Potenzialeinschätzung Fauna*“ (Dipl.-Biol. Andreas Klinge, 24107 Quarnbek-Strohbrück, 01.11.2022) vor. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde waren die Artengruppen Amphibien, gehölz- und bodenbrütende Vögel sowie insbesondere die Haselmaus zu untersuchen.
Boden, Fläche	Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit Moränenmaterial der Grund- und Endmoräne der Weichseleiszeit, bestimmt durch Geschiebelehm, oft über Geschiebemergel. Die entstandenen Bodentypen sind Pseudogley-Parabraunerden bestehend aus Sandlehm über Normallehm. Das mehr als 560 m entfernte Geotop Nr. St 012 „Strandwallebene Kellenhusen – Grömitz (Lenster Strand) mit ehemaligem Klostersee“ in Form eines Strandwalles wird durch das Bauvorhaben nicht berührt. Im Bereich sind keine Altlastfälle bekannt. Vorbelastungen durch anthropogen veränderte Bodengefüge im Plangebiet bestehen durch die asphaltierte Neustädter Straße und ihrer überprägten Umgebung. Die bisherige Flächeninanspruchnahme des Geltungsbereichs ist gering. Bis auf die im Nordwesten des Geltungsbereichs querende Neustädter Straße ist es unverbaut.
Wasser (Grund-/ Oberflächenwasser)	Der Geltungsbereich der 24. FNP-Änderung befindet sich nach Landschaftsplan am südlichen Rand eines Wasserschongebietes. Der nördliche Geltungsbereich tangiert minimal das Trinkwassergewinnungsgebiet „WGG Karkbrook“. (Geplante) Trinkwasserschutzgebiete gibt es nicht im Raum Grömitz. Als Oberflächengewässer kommt im Nordwesten des Geltungsbereichs ein verlandendes Kleingewässer vor.
Klima/ Luft	Schleswig-Holstein wird klimatisch vor allem durch den Einfluss des maritimen Klimas geprägt. Der südliche Abschnitt der Ostsee ist Teil der gemäßigten Klimazone, geht nach Osten hin in ein kontinental geprägtes Klima über. Vorherrschende Westwinde sorgen für milde und feuchte Verhältnisse.

Landschaft (Landschafts-/ Ortsbild)	Die Gemeinde Grömitz und somit auch das Plangebiet sind Teil des Ostholsteinischen Hügellandes. Gemeinde Grömitz liegt in einem „Schwerpunktraum für Tourismus und Entwicklung“ und gehört zu einem „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet“. Kennzeichnend sind die umgebenden Eigenheime, Mehrfamilienhäuser, das ortsrandbildende Gewerbegebiet sowie Infrastruktur wie Straßen und Tankstelle. Knicks begrenzen die geplante W-Fläche im Nordwesten und im Südosten. Bis auf eine junge Eiche am Teich ist die W-Fläche eine baumfreie Grünfläche. Zwischen der Neustädter Straße und der Bundesstraße befindet sich Verkehrsgrün aus regelmäßig gepflegtem Gehölzaufwuchs. Landschaftlich Besonderheiten sowie Aufenthaltsmöglichkeiten kommen nicht vor. Die kaum ausgestattete Grünfläche in Hauptstraßennähe weist keine besondere Bedeutung für das Landschaftserleben und für die naturverträgliche Erholung auf.
Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	Das Bauvorhaben berührt ein „archäologisches Interessengebiet“, das weite Teile des Vorhabenstandortes überdeckt.
Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	Es sind keine erheblichen Einflüsse zu erwarten.
6.3	**Entwicklung bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung**
6.3.1	**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei <u>Nichtdurchführung</u> der Planung**
	Erhalt des Status quo. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden auf dem Standort bereits bestehende Nutzungen weiterhin stattfinden. Landschafts- und Ortsbild blieben in seiner heutigen Form unverändert. Ohne die Bebauungsplanung würde sich der Umweltzustand des Geltungsbereichs nicht relevant anders entwickeln als bisher. Die Existenz des Teiches wäre weiterhin durch die voranschreitenden klimatischen Veränderungen bedroht.
6.3.2	**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei <u>Durchführung</u> der Planung**
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	Mit der Festsetzung der Wohnbaufläche wird neuer Wohnraum vorbereitet. Der Ausschluss von Ferienwohnungen sichert bedarfsgerechtes Wohnen für die hier lebende Bevölkerung. Aus der im FNP noch festgesetzten Grünfläche „Park“ wird Wohnsiedlung. Mit der Errichtung der Mehrfamilienhäuser wird damit der Sied-

	lungsentwicklung auf Grundlage des „informellen städtebaulichen Planungskonzeptes“ Rechnung getragen. Die Festsetzung der W-Fläche erfolgt in einem „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ und folgt damit dem Regionalplan.
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Im Zuge der Umsetzung der Planung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 44.3 der Gemeinde Grömitz ein Verlust der Fläche als Nahrungs- und Lebensraum für Tiere wie Amphibien und Vögel möglich. Ebenso kann Lebensraum für Pflanzen verloren gehen. Kommt es zu Eingriffen in die gesetzlich geschützten Biotope, ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen. § 30 BNatSchG ist bei der Bebauung der W-Fläche zu beachten. Im Zuge der Baufeldberäumung und der baulichen Umsetzung kann es zur Auslösung der Verbotstatbestände gem. § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG kommen. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind umzusetzen. Bei Auslösen der Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes ist eine Artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 (7) i. V. m. § 67 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt zu beantragen.
Boden, Fläche	Auf Grundlage des „*informellen städtebaulichen Planungskonzeptes*“ werden freie Flächen im innerstädtischen Bereich genutzt. Somit wird sparsam mit sparsam mit Boden und Fläche umgegangen. Auf extensiver Grünfläche werden bei Umsetzung des Bauvorhabens für die wohnbaulichen Anlagen 12.663 m^2 Fläche in Anspruch genommen. Bodenfunktionen gehen teilweise oder vollständig verloren. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird auf der Ebene des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Landes Schleswig-Holstein „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ ermittelt und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.
Wasser (Oberflächen-/ Grundwasser)	Direkte Versickerungsfläche für anfallende Oberflächenwasser geht durch die Neuversiegelung verloren. Die Existenz des Kleingewässers ist durch den Klimawandel und die Bautätigkeit mit dem Unterbinden des natürlichen Wasserzulaufs bedroht. Zur Erhaltung des Gewässers wurde daher mit der UNB eine künstliche Einleitung anfallender Niederschlagswasser auf der Bebauungsfläche festgelegt. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen. Damit geht das Wasser dem Raum nicht verloren. Von einem baubedingten Eintrag (grund)-wassergefährdender Stoffe durch das Bauvorhaben ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Baugeräte nicht auszugehen. Die Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind anzuwenden. Ein Nachweis über die schadlose Abwasserentsorgung und Regenwasserableitung wird auf den nachfolgenden Planungsebenen erbracht.

Klima, Luft	Die durch die Neubebauung zusätzlich versiegelten Flächen führen zu einer sommerlichen Aufheizung und erhöhten Staubentwicklung. Durch Anpflanzungen kann die Staubbindung erhöht werden. Durch Festlegung, keine Schottergärten zwischen Verkehrsfläche und Ferienhaus anzulegen, wird eine Erhöhung der Erwärmung des Kleinklimas vermieden.
Landschaft (Landschafts-/ Ortsbild)	Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt einen Eingriff in das Schutzgut Landschaft dar, der durch die im Umfeld bestehenden baulichen Anlagen (Seniorenresidenz, Mehrfamilienhäuser, Gewerbepark) und durch die angrenzende Lage zur Neustädter Straße/ Bundesstraße 501 weitgehend abgemildert wird. Die Wohnbebauung gliedert sich optisch in die Umgebung innerhalb der Stadt Grömitz ein. Um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen, sind Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 44.3 durchzuführen.
Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	Mit der Lage weiter Teile des Geltungsbereiches in einem „Archäologischen Interessengebiet“ sind Vorkommen archäologischer Substanz, d. h. archäologische Denkmale, nicht auszuschließen. Die Vorgaben nach § 15 DSchG sind zu beachten.
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	
	Auf der Ebene des parallelen Verfahrens zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 44.3 sind Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zu den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorzunehmen.
6.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	
	Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebiets ist Gegenstand einer langfristigen Planung. Grundlage ist das „*informelle städtebauliche Planungskonzept*“ für Grömitz zur langfristigen Bauflächenentwicklung für Wohnbebauung am westlichen Ortsrand (46,6 ha), in dem auch der Vorhabenstandort liegt. Aufgrund dieser schlüssigen baulichen Entwicklung werden andere Planungsalternativen nicht betrachtet.
6.6 Erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	
	Von der geplanten Nutzung gehen keine Risiken für die Umwelt aus, weil hier keine gefährlichen Stoffe Bestandteil der Nutzung sind. Das Vorhaben ist nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt bzw. Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle sind daher nicht erforderlich.

6.7 Zusätzliche Angaben	
Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	Durchführung einer einfachen verbal-argumentativen Methode der Umweltprüfung, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen anerkannten planerischen Grundsätzen gem. der aktuellen Rechtslage entspricht.
Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der UNB im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht.
Allgemein verständliche Zusammenfassung	Mit der Festsetzung einer Wohnbaufläche im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes werden unvermeidbare Eingriffe vorbereitet. Im Westen der Stadt Grömitz wird eine im derzeit gültigen FNP ausgewiesene Grünfläche „Park“ überbaut. Bei Eingriffen in die gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht auszulösen, sind entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorzusehen. Werden Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst, ist ein Antrag auf Artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 (7) i. V. m. § 67 BNatSchG zu stellen. Entstehende Eingriffe in die Schutzgüter werden auf der Ebene des Bebauungsplanes bilanziert und ausgeglichen. Es werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen konkretisiert.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 17.200 m² (1,7 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet wird durch die Planung der Bau von ca. 145 zusätzlichen Wohnungen vorbereitet.

8 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die Planzeichnung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner Begründung mit Umweltbericht am 08.08.2024 gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 12.12.2024

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 12.12.2024 wirksam.
Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem 09.08.2024 vor.