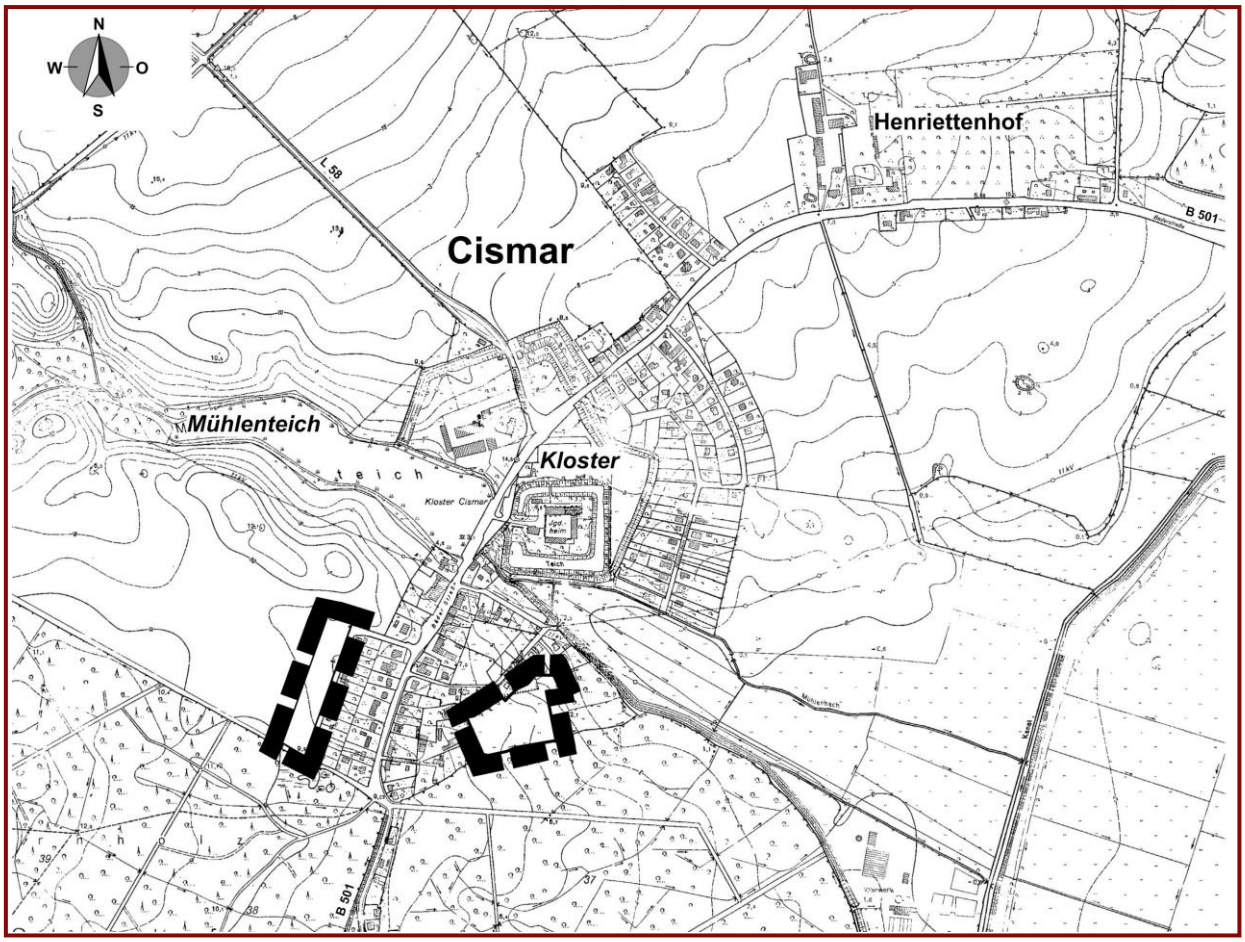


Stand: 12. Juli 2016

Diese digitale Fassung entspricht der wirksamen Planausfertigung.

BEGRÜNDUNG

ZUR 26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet westlich der Straße "*Bornkamp*" und für ein Gebiet südlich der Straße "*Am Heller"* bis zum Waldrand in der Ortslage Cismar

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

Inhaltsverzeichnis

1 Entwurfsbegründung 3
1.1 Planungsabsicht 3
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems 7
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 9
2 Planbegründung 9
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen 9
2.2 Grünplanung 9
3 Emissionen und Immissionen 10
4 Ver- und Entsorgung 10
5 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB 10
5.1 Einleitung 10
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ... 10
5.3 Zusätzliche Angaben 13
6 Städtebauliche Daten 14
6.1 Flächenbilanz 14
6.2 Bauliche Nutzung 14
7 Verfahrensvermerk 14

Anlage: Auszug aus den Bebauungsplänen Nr. 61 bis 62 (Seite 15)

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

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Ziel der Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes liegt darin, die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbaulandentwicklung dahingehend anzupassen, dass diese nicht über den Bedarf des „*Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 (LEP)*“ hinaus geht, der der Ortslage Cismar zuerkannt ist.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

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

a) Ermittlung der Einwohnerzahl

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

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

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

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

b) Haushaltsermittlung

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

Haushaltszahlen des Jahres 2009 liegen der Gemeindeverwaltung nicht vor.

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

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

* Volkszählung

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

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

767 Einwohner : 1,43 = 536 Wohnungen

536 Wohnungen x 0,10 % = 54 Wohnungen

Bis zum Jahr 2025 können danach 54 neue Haushalte entstehen.

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

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

Somit können bis zum Jahr 2025 noch

54 Wohnungen – 8 Wohnungen = 46 Wohnungen

in Cismar gebaut werden.

Zu b) und c) Wohnungsbaupotentiale in Cismar

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

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

Bebauungsplan	Bauflächen	Mögliche Wohnungen
Nr. 60	vollständig bebaut	0,0
Nr. 61, 1. Ä. Baurecht besteht (WA)	19 Bauflächen für Einfamilienhäuser auf Flurstück 60/48 und 60/7	+ 25
Baurecht besteht (WA)	Flurstück 174/60 im hinteren Bereich mit 4.350 m² lässt ca. 1.520 m² Bruttobaufläche bei einer GRZ von 0,2 u. I-Geschossigkeit zu	+ 17
Nr. 61, 2. Ä. in Aufstellung	Flurstücke 101/82 und 102/82 mit 1.030 m² an der Bäderstraße; geplante Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4: Erhöhung von zulässigen 570 m² auf 1.130 m² Bruttobaufläche	+ 6
	Flurstück 174/60 im hinteren Bereich mit 4.350 m² lässt ca. 1.520 m² Bruttobaufläche bei einer GRZ von 0,2 u. I-Geschossigkeit zu, geplant sind im SO-1-Gebiet nur bis zu 52 Pflegeplätze, Altersgerechte Wohnungen sind max. auf der SO-2-Fläche langfristig vorgesehen (GR 400 m², ein Vollgeschoss): = max. 700 m² Bruttobaufläche	- 17 + 8
Nr. 61, 3. Teilaufhebung, gilt seit dem 10.10.2012	**Aufhebung der zulässigen Bebauung auf Flurstück 60/48 mit 9 Bauflächen für Einfamilienhäuser**	**- 12**
Nr. 61, 4. Ä. in Aufstellung	Nur Entreglementierung der gestalterischen Festsetzungen geplant.	0,0
Nr. 61, 5. Ä. in Aufstellung	Mit Ausnahme der Flurstücke 57/7 und 60/37 ist die Fläche bebaut und genutzt. Neuplanung von 6 Bauflächen für Einfamilienhäuser	+ 8
Nr. 62, 1. Änderung und Erweiterung, Teil 2 **Baurecht besteht (WS)**	**8 Bauflächen für Einfamilienhäuser auf Flurstück 72/5,** **Deren Aufhebung erfolgt im Parallelverfahren – Beschluss wurde bereits 2011 gefasst.**	**+ 10** **- 10**
Vor Beginn der Planungen zur Neuordnung der B-Pläne Nr. 60 bis 62 waren in Cismar 52 Wohnungen auf den Bauflächen möglich. Diese werden durch die laufenden Planungen um 17 WE reduziert:		+ 35

Alleine die Aufhebung der Bauflächen in den Bebauungsplänen sichert das gewollte Planungsziel nicht ab. Daher besteht ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf für die Anpassung des Flächennutzungsplanes.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Beide Flächen sind bisher nicht bebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche an der Straße "*Bornkamp*" ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 62 – Teil 2 - nach § 30 BauGB bebaubar. Die Bauflächen in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 –Teil 2- werden im Parallelverfahren ebenfalls aufgehoben und gelten danach ebenfalls wieder als Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB.

Für die Fläche an der Straße "*Am Heller"* galt bis zum Jahr 2012 der Bebauungsplanes Nr. 61. Für diesen Bereich trat bereits am 10.10.2012 die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplaneses Nr. 61 in Kraft und hat somit für diesen Bereich das Baurecht aufgehoben.

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

Insgesamt wirken sich diese Änderungen nicht erkennbar auf die Umgebung aus.

1.1.4 Variantenuntersuchung

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

- liegen am Ortsrand,
- sind weder bebaut noch baulich vorbelastet,
- sollen in Kürze nicht bebaut werden und
- bedürfen zunächst einer Knickbeseitigung (nach heutiger Gesetzeslage sind dies genehmigungspflichtige Eingriffe in Biotope nach dem Landschaftsschutzgesetz), bevor sie genutzt werden können.

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

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

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzes-grundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	09.12.2014
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	16.04. – 30.04.15
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	02.04. – 04.05.15
x	Auslegungsbeschluss		06.10.2015
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	22.02.2016 – 31.03.2016
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	29.02.2016 – 31.03.2016
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 5 BauGB	12.07.2016

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

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

Über die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 61 erfolgte bereits die Aufhebung der Baufläche. Der Plan gilt seit dem 10.10.2012.

Parallel wird die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 62 – Teil 2 – betrieben, die auch diese Baufläche aufhebt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des bisherigen Flächennutzungsplanes dar, da dieser parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt worden ist. Somit beinhaltet diese Planung bisher die Darstellung beider Teilflächen als „*Wohnbauflächen*“. Eine Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt, sobald großräumigere Planungen vorgesehen sind, die sich wesentlich auf die Grünordnung der Gemeinde auswirken.

Bild 1: Auszug aus dem geltenden Landschaftsplan



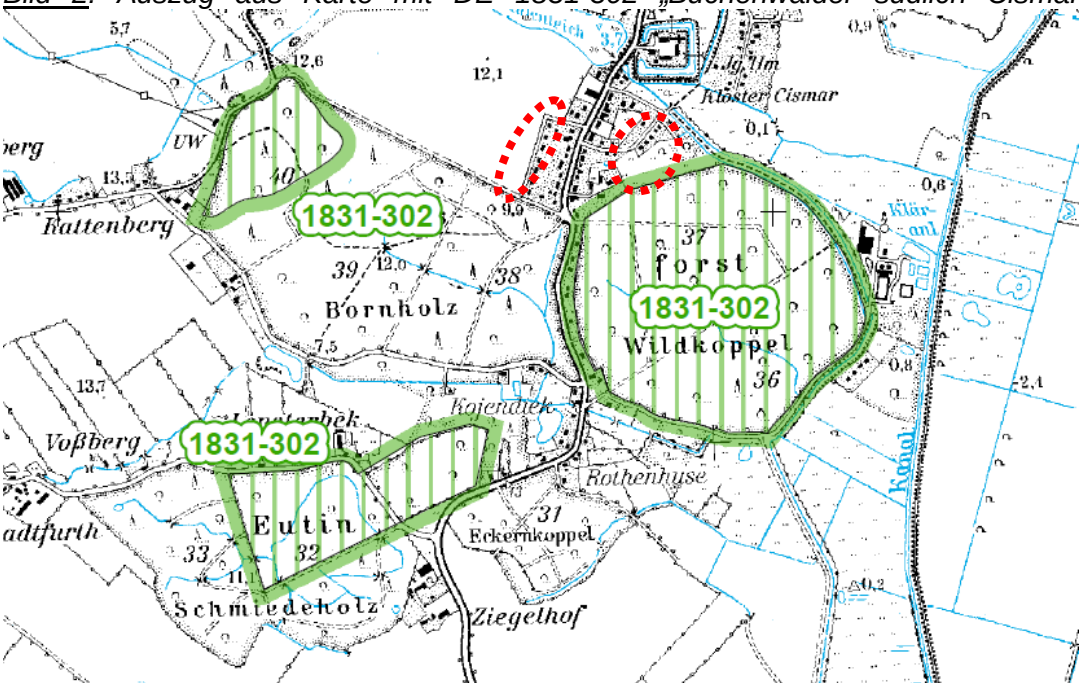
1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Südlich bzw. südöstlich der Plangebiete liegt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung mit der Bezeichnung FFH DE 1831-302 „Buchenwälder südlich Cismar“.

Im Gebietssteckbrief des Landes Schleswig-Holstein heißt es:

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

Bild 2: Auszug aus Karte mit DE 1831-302 „Buchenwälder südlich Cismar“.



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

Der östliche Teil der Fläche an der Straße "*Am Heller*" liegt tiefer als 3 m über Normallnull. Die Fläche gilt somit als „*noch nicht festgesetztes Risikogebiet*“ nach § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Beide Teile liegen im Süden von Cismar und zwar

- westlich der Straße "*Bornkamp*" und
- südlich der Straße "*Am Heller"* bis zum Waldrand.

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

Die Fläche an der Straße "*Am Heller"* grenzt im Norden und Westen an Wohnbebauung und ansonsten an Waldflächen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen

Beide Plangebiete sollen zukünftig der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben. Daher werden sie als „*Flächen für die Landwirtschaft*“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 91 BauGB dargestellt.

Der östliche Teil der Fläche an der Straße "*Am Heller"* liegt tiefer als 3 m über Normallnull. Die Fläche wird entsprechend als „*noch nicht festgesetztes Risikogebiet*“ nach § 73 Wasserhaushaltsgesetz in der Planzeichnung übernommen.

2.2 Grünplanung

2.2.1 Begründung der grünordnerischen Darstellungen

Die Planung beinhaltet keine grünordnerischen Darstellungen.

Beide Flächen grenzen an Waldflächen nach § 24 Landeswaldgesetzt. Da landwirtschaftliche Flächen nicht der Bebauung dienen, kann von der Darstellung des Bauverbotsstreifens von 30 m, gemessen ab Waldrand, abgesehen werden.

2.2.2 Eingriff und Ausgleich

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

Beide Flächen sind bisher nicht bebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche an der Straße "*Bornkamp*" ist nach § 30 BauGB bebaubar. Für die Fläche an der Straße "*Am Heller"* wurde das Baurecht aufgehoben.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird für beide Flächen der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert. Bauliche und nutzungsbedingte Veränderungen dieser Flächen bereitet diese Planung nicht vor. Stattdessen erfolgt die Sicherung dieser Flächen als Außenbereich nach § 35 BauGB. Somit bereitet diese Planung keine neuen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (*Oberflächengewässer, Grundwasser*), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild vor. Ein Ausgleichsbedarf entsteht somit nicht.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Die Nutzung der Flächen als landwirtschaftliche Flächen erzeugt keinen unmittelbaren Schutzanspruch der Flächen selbst. Auch gehen von diesen Flächen keine Emissionen aus, die die Umgebung beeinträchtigen könnten.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Ein Anspruch an eine gesicherte Ver- und Entsorgung von landwirtschaftlichen Flächen besteht nicht.

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

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

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

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

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

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,

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

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

Beide Teile liegen im Süden von Cismar und zwar

- westlich der Straße "*Bornkamp*" und
- südlich der Straße "*Am Heller"* bis zum Waldrand.

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

Die Fläche an der Straße "*Am Heller"* grenzt im Norden und Westen an Wohnbebauung und ansonsten an Waldflächen.

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

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

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

Wechselgefüge zwischen den g. Schutzgütern: Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Im Punkt 1.2.2 ist das Schutzziel des angrenzenden FFH DE 1831-302 „Buchenwälder südlich Cismar“ genannt. Durch die zukünftige Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung gibt es keine Berührungspunkte zum FFH-Gebiet.

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

Beide Flächen sind bisher nicht bebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche an der Straße "Bornkamp" ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 62 – Teil 2 - nach § 30 BauGB bebaubar. Die Bauflächen in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 –Teil 2- werden im Parallelverfahren ebenfalls aufgehoben und gelten danach ebenfalls wieder als Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB. Für die Fläche an der Straße "Am Heller" galt bis zum Jahr 2012 der Bebauungsplanes Nr. 61. Für diesen Bereich trat bereits am 10.10.2012 die 3. Teilaufhebung des Bebauungsplaneses Nr. 61 in Kraft und hat somit für diesen Bereich das Baurecht aufgehoben. Durch die Änderung kann die Fläche weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Die Baurechte für eine Wohnbebauung entfallen jedoch durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 62.

Insgesamt wirken sich diese Änderungen nicht erkennbar auf die Umgebung aus.

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

Im Umfeld befinden sich keine entsprechenden Anlagen.

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

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

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

Die Flächen erhalten durch die Planung den Rechtsstatus nach § 35 BauGB. Dieser regelt die Zulässigkeit von energetischen Maßnahmen im Außenbereich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

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

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

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

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

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

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die Plangebiete werden weiter bewirtschaftet wie bisher. Daher wirkt sich die Änderung auf keine Kultur- und sonstige Sachgüter aus. Durch die Änderung erfolgen keine weiteren Eingriffe in den Außenbereich. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

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

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

Die Fläche bleibt landwirtschaftliche Fläche. Eine Ver- und Entsorgung der Fläche ist somit nicht erforderlich.

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

Es erfolgt durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Veränderung vor Ort, die zu einem Ausgleichsbedarf führt. Somit sind keine eingriffsmindernden Maßnahmen erforderlich.

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

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

- liegen am Ortsrand,
- sind weder bebaut noch baulich vorbelastet,
- sollen in Kürze nicht bebaut werden und
- bedürfen zunächst einer Knickbeseitigung (nach heutiger Gesetzeslage sind dies genehmigungspflichtige Eingriffe in Biotope nach dem Landschaftsschutzgesetz), bevor sie genutzt werden können.

Somit gilt sie offensichtlich als „*Außenbereichsflächen*“ nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Da die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenbereichsentwicklung hat, bietet sich der Verzicht an Bauland an dieser Stelle vorrangig an. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, wurden im Planverfahren weder genannt noch waren diese erkennbar.

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

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes bewirkt die Aufhebung vorhandener Bauflächen nach der BauNVO sowie deren Darstellung als „Flächen für die Land-

wirtschaft“. Eingriffe erfolgen somit nicht. Daher ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Ziel der Planung besteht darin, vorhandene Bauflächen dauerhaft aufzuheben, da deren Bebauung zu einem Überangebot an Wohnungen in Cismar führen könnte.

Nach der Aufhebung dieser Flächen gelten diese wieder als Außenbereichsfläche. Eine Bebauung ist dann nicht mehr möglich.

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

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

6.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insg. 22.370 m² (2,24 ha).

6.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bewirkt, dass Bauflächen entfallen, auf denen bis zu 22 Wohnungen in Cismar möglich wären.

7 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die Planzeichnung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht am 12. Juli 2016 gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 01.09.2016

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 01.02.2017 verbindlich. Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 27.07.2016 vor.

Anlage: Auszug aus den Bebauungsplänen Nr. 61 bis 62

Bebauungsplan Nr. 61

