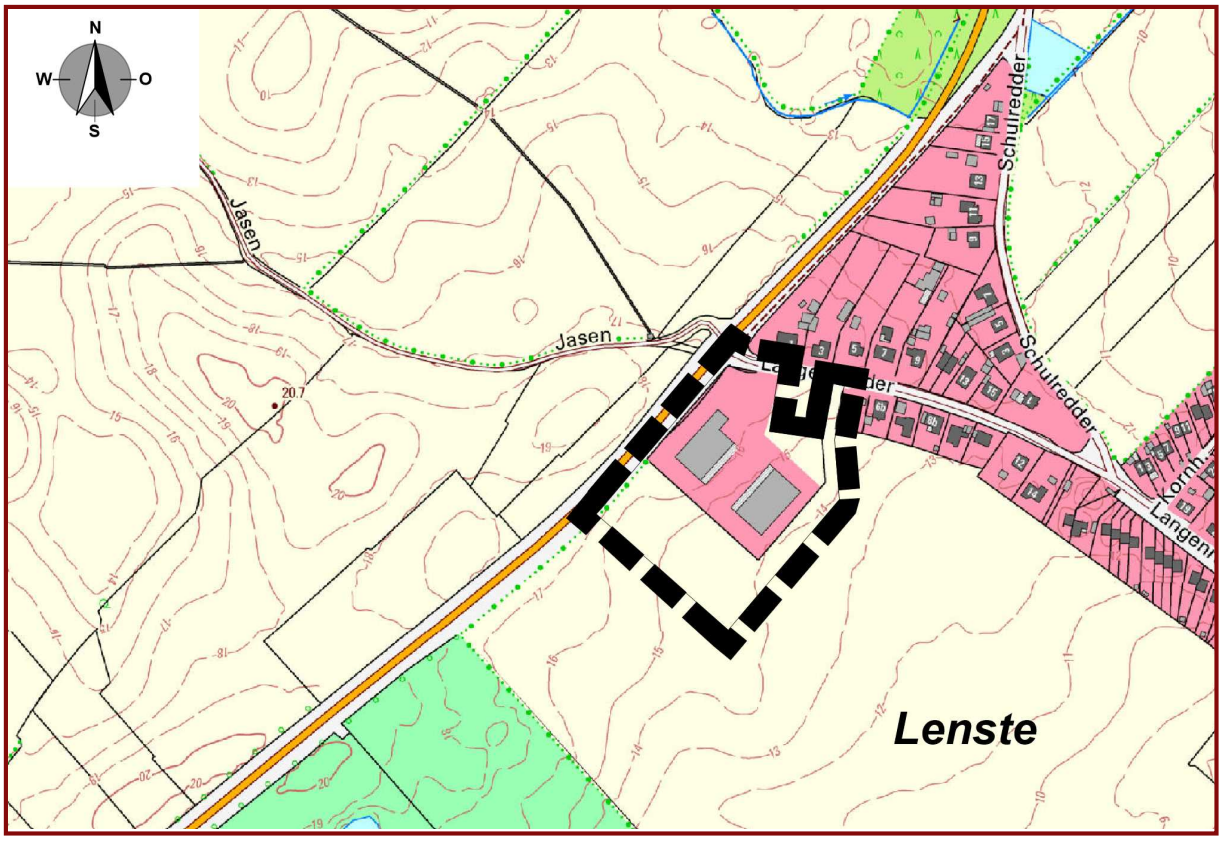


Stand: 19. November 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 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.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3,

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Lenste südlich des Langenredders und
östlich der B 501

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 Ziel der Bauleitplanung 3

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange 3

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange 3

2.2 Sonstige Umweltbelange 3

2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange 4

3 Dokumentation des Planverfahrens 5

4 Gründe des gewählten Planungsstandes 5

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 8

Bearbeiter:

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

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Anja Gebke
B.Sc. Landschaftsplanung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „*Zusammenfassende Erklärung*“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 8. August 2024 wurde der Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz gefasst.

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung der planerischen Grundlagen dahingehend, dass ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb um eine dritte Halle erweitert werden kann.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) ordnet das Plangebiet als ländlichen Raum ein und als „*Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung*“.

Auch nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (ROP) ordnet das Plangebiet als ländlichen Raum ein und als „*Ordnungsraum für Tourismus und Erholung*“. Zudem liegt die Fläche zum Teil im „*Regionaler Grünzug*“.

Die seit dem 16.11.2001 verbindliche 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz sichert bereits Zweidrittel des Plangebietes als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ab.

Die Erweiterungsfläche im Südwesten gilt nach dem Flächennutzungsplan als „*Fläche für die Landwirtschaft*“.

Da sich die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan vollständig entwickelte, war die Durchführung einer 33. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wurde mit Bescheid vom 08.08.2023, Az.: IV 522-61478/2023, genehmigt und am 28.09.2023 wirksam.

Wie dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entnehmen ist, hat die Gemeinde zwischen Grömitz und Lenste einen Golfplatz dargestellt und betreibt diesen aktuell. Somit sichert sie in einer angemessenen Form den regionalen Grünzug. Zudem hat die nur 120 m breite Fläche zwischen Golfplatz und Dorfgebiet wenig Bedeutung für die Landwirtschaft. Geschützte Tiere und Pflanzenarten fehlen in dem Bereich wegen der Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft und als Golfplatz. Um den Zielen des Landes zu entsprechen, soll daher die Planung genutzt werden, um einen angemessenen Grünpuffer zwischen dem Golfplatz und dem Plangebiet zu schaffen.

2.2 Sonstige Umweltbelange

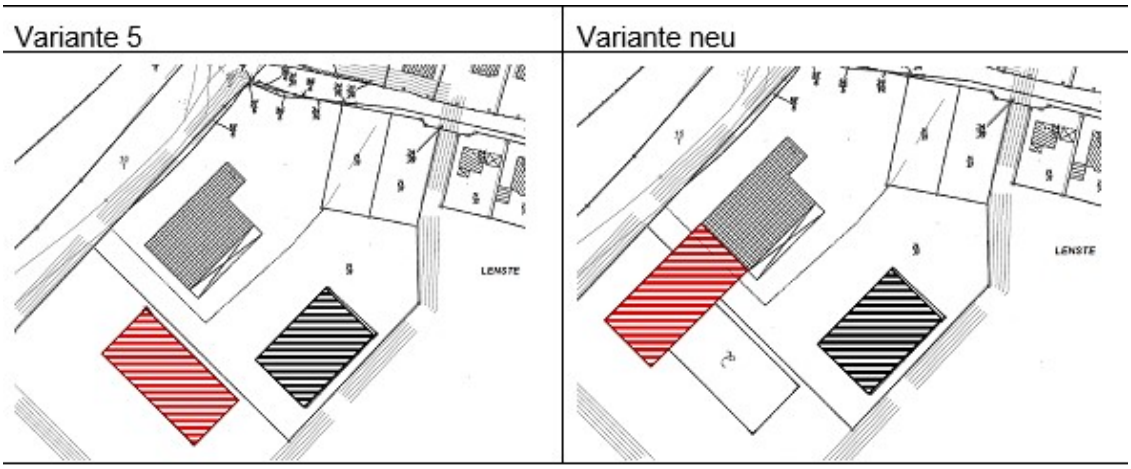
Zur B 501 ist eine 20 m Bauverbotszone eingehalten werden, da der Bereich außerhalb der OD-Grenze liegt. Zudem sind in dem Bereich nur Erschließungen über die vorhandenen Zufahrten zulässig.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

In dem Planverfahren ist die Vorgabe des Regionalplanes II von 2004 zu beachten. Nach diesem verläuft südwestlich von Lenste ein „Regionaler Grünzug“. Um die Vereinbarkeit der Planung mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs zu erzielen, wurde im gemeinsamen Termin mit der Staatskanzlei Schleswig-Holstein, Referat Regional-entwicklung und Regionalplanung, dem Innenministerium, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht und dem Kreis Ostholstein am 19.08.2013 die Variantenentwicklungen wie folgt beschränkt:

Bild 1: Varianten



Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugleichen und eine Anbindung an den regionalen Grünzug zu schaffen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes dort die an der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Böschung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „*Gehölzschutzstreifen*“ festgesetzt. Dieser Grünstreifen wurde im Planverfahren in Richtung Süden mit einem Gehölzstreifen erweitert. Dieser ist angebunden an die bereits angepflanzte Obstwiese südlich der angrenzenden Wohnbebauung, den schmalen Gehölzstreifen auf dem vorhandenen Feldsteinwall und die Gehölze an der B 501.

Die Planung zieht einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich. 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 wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt und sind im Kapitel 6 Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3, 1. Änderung und Ergänzung dargelegt.

Die Kompensation des Eingriffes geht im Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung und Ergänzung über die flächenmäßige Bilanzierung hinaus, da sie auch die Lage am Rand des Regionalen Grünzuges berücksichtigt. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die neuen abschirmenden Gehölzstrukturen die Eingriffe am Standort am besten ausgeglichen werden. Weitere externe Maßnahmen hätten keine positi-

ven Auswirkungen auf den unmittelbaren Landschaftsraum zwischen den Ortslagen Grömitz und Lenste.

3 DOKUMENTATION DES PLANVERFAHRENS

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	20.11.2010 + 26.04.2016
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	14.03.2011 - 29.03.2011 und 29.11.2021 – 15.12.2021
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab 29.11.2021
x	Auslegungsbeschluss		22.09.2022
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	26.10.2022 – 30.11.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	26.10.2022 – 30.11.2022
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		10.10.2023
x	Erneute öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.11.2023 – 11.12.2023
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a und 2 (2) BauGB	27.11.2023 – 11.12.2023
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		06.06.2024
-	Erneute öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	-
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a und 2 (2) BauGB	09.07.2024 – 29.07.2024
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	08.08.2024

4 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

Ursprünglich wollte dieser Betrieb nordwestlich der B 501 erweitern auf Grundlage des § 35 BauGB, was rechtlich möglich gewesen wäre. Auf Empfehlung der übergeordneten Planungsbehörden wurde der Erweiterung des Ortes Lenste der Vorrang gegeben. Damit sollte erzielt werden, dass sich der Ort optisch nicht über die B 501 hinaus entwickelt. Entsprechend wurde der Bebauungsplan Nr. 3 erstellt.

Landwirte dürfen sich im Übrigen nur:

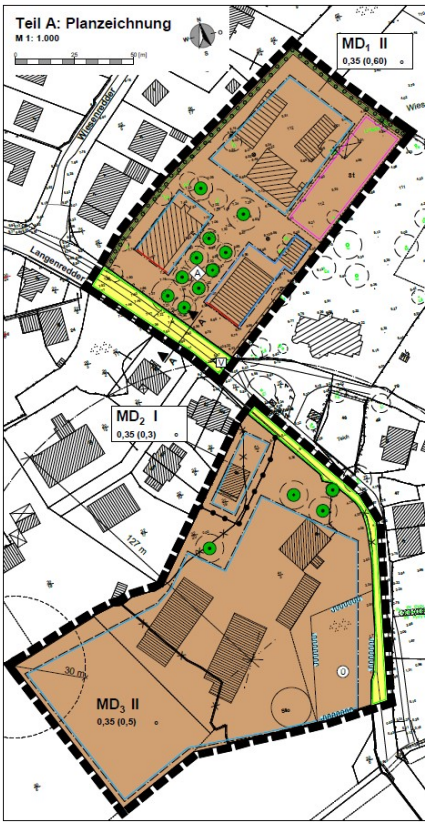
- in Dorfgebieten nach § 5 BauNVO ansiedeln,
- oder im Außenbereich, weil sie als „privilegiert“ nach § 35 BauGB gelten.

In den Ortslagen gibt es kaum noch Platz für die Ansiedlung hauptberuflicher Landwirte auf Grund der fehlenden Flächen und den häufig erforderlichen Abständen wegen den auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen/Emissionen. Auch ist die Verfügbarkeit der Flächen begrenzt, da gerade in der Gemeinde Grömitz ein erheblicher Fremdenverkehrsdruck auch auf die Dörfer der Gemeinde wirkt. So musste kürzlich ein Landwirt, der einen Hof gepachtet hatte, die Gemeinde verlassen, da es keine verfügbaren Hofflächen in der Gemeinde gibt, auf die er hätte umsiedeln können.

Somit sind für diese Planung nur die Flächen planungsrelevant, die durch den antragstellenden Landwirt tatsächlich verfügbar sind.

Der Eigentümer des Betriebes verfügt über einen landwirtschaftlichen Betrieb direkt in Lenste, der jedoch dort nicht mehr erweiterbar ist. Dieser ist mit dem Bebauungsplan Nr. 4 (Teil 1) überplant (siehe Bild 2). Der Bereich des MD-1-Gebietes dient der Unterbringung von Erntehelfern und ist entsprechend ausgebaut.

Bild 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 4 (Teil 1)



Im MD-3-Gebiet befinden sich Tierstelle und entsprechende Hallennutzungen.

Die Umnutzung dieser Hallen für die Nutzungen der Hallen im Plangebiet wäre wirtschaftlich nicht machbar, da jede Halle zweckgerecht gebaut worden ist. Somit fehlen die Breite der Erschließung zu den Hallen und die Bewegungsflächen, die für die schwere Technik, die im Plangebiet zum Einsatz kommt, erforderlich sind.

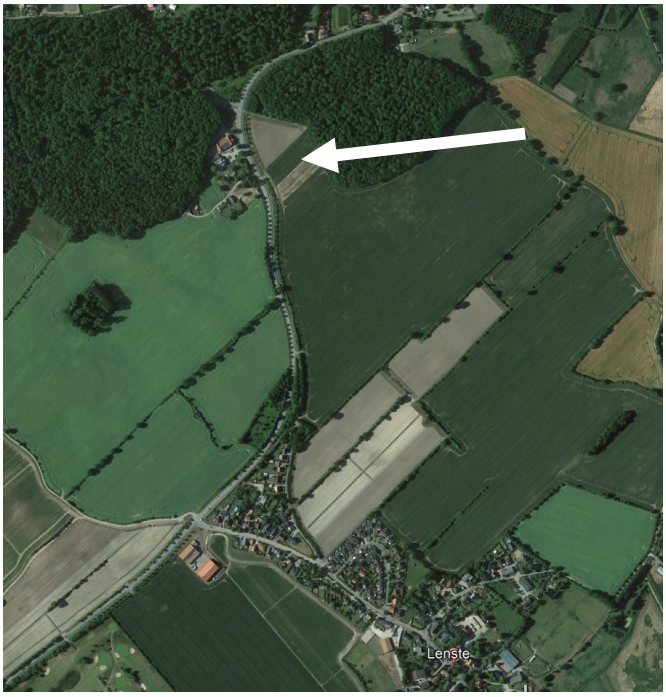
Weiterhin würde die Neugliederung dieser MD-3-Fläche:

- den landwirtschaftlichen Verkehr durch den gesamten Ort erheblich erhöhen,
- der Langenredder ist für diese schwere Technik in dem dann erhöhten Aufkommen nicht ausgebaut,
- und die geplante Trocknungstechnik wäre hier nicht ansiedelbar, da die angrenzende Bebauung schon zu dicht an das MD-3-Gebiet herangerückt ist.

Der Eigentümer des Betriebes verfügt zudem über einen landwirtschaftlichen Betrieb direkt in Lenste, der jedoch dort nicht mehr erweiterbar ist.

Eine weitere Fläche gehört ihm Am Ziegelhof (siehe Bild 3), die ebenfalls für diese Erweiterung in Frage kommt. Allerdings liegt diese im Außenbereich. Sie ist begrenzt im Norden durch eine Waldfläche, zu der ein 30 m breiter Bauverbotsstreifen liegt und im Osten von der Bundesstraße B 501, zu der ein 20 m breiter Bauverbotsstreifen liegt. Hier besteht – neben der landwirtschaftlichen Nutzung – ein Hofcafe, welches insb. im Sommer genutzt wird. Durch die gute Lage an dem Radwegenetzsystem wird dieses Cafe stark frequentiert. Würde in diesem Bereich der Ernteverkehr verstärkt werden, wären umfangreiche neue Bebauungen erforderlich. Diese übermäßige bauliche Nachverdichtung in diese Lage ist aus gemeindlicher Sicht nicht für landwirtschaftliche Betriebe gewünscht, die keine wesentlichen Immissionen verursachen. Daher wird einer baulichen Erweiterung an einem bestehenden Ortsrand mit Vorbelastung - aus städtebaulicher Sicht - der Vorrang gegeben.

Bild 3: Lage Am Ziegelhof



Weitere Eignungsflächen stehen somit nicht zur Verfügung.

Zudem wird auf das Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) verwiesen, wonach sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen muss, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- in der unmittelbaren Umgebung von Baugebieten umgeben ist,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort Lenste liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Ergänzung des bestehenden Betriebes um nur eine Halle ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan waren nachzuweisen:

- „Es erfolgt ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB).
- Die Vereinbarkeit der Planung mit den Funktionen des regionalen Grünzugs war darzulegen.
- Ein Grünordnungsplan wurde parallel erstellt, der enthält:
  - einen Ausgleich für die Eingriffe im regionalen Grünzug,
  - einen Ausgleich für die Neueingriffe,
  - den Nachweis eines Teiles des Ausgleiches als markante Eingrünungsmaßnahme des MD-Gebietes in Richtung Golfplatz. Dieser Gehölzstreifen muss eine Mindestbreite von 10 m haben und intensiv bzw. dauerhaft als Eingrünung bzw. Sichtschutz wirken bzw. als Lückenschließung zwischen dem MD-Gebiet und dem Golfplatz dienen.
- Das Lärmgutachten muss alle Lärmquellen berücksichtigen, die von der beabsichtigten Planung ausgehen, wie zum Beispiel betriebsinterner und externer Fahrzeugverkehr, Kühl-LKW‘s oder Getreidetrocknung. Ein zu untersuchender Immissionspunkt muss an der ungünstigsten Stelle des im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten allgemeinen Wohngebiets liegen. Für diesen Immissonspunkt sind die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen.
- Die Umsetzung der neuen Ausgleichsmaßnahmen soll sich die Gemeinde verbindlich sichern. Dazu sollten auch Bürgschaften herangezogen werden.“

Diesem Erfordernis ist die Gemeinde nachgekommen.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 20.11.2024

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister