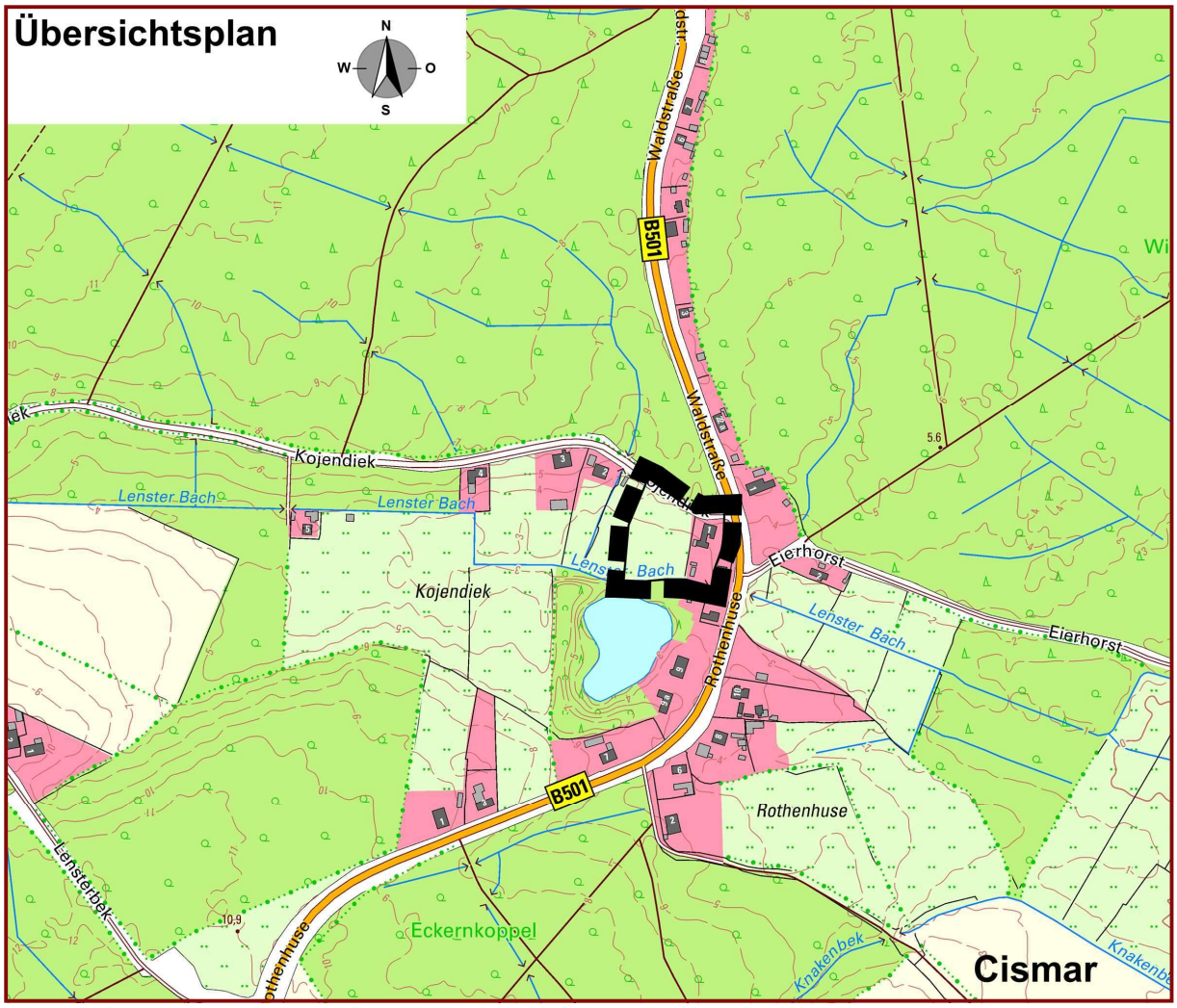


Stand: 12. Oktober 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 63 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. 63

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für das Gebiet in Cismar westlich der Bundesstraße 501 und südlich der Straße Kojendiek - Kojendiek 1 –

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 2

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange 2

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange 2

2.2 Sonstige Umweltbelange 3

2.3 Dokumentation des Planverfahrens 3

2.4 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange 3

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 5

Bearbeiter:

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

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Friederike Schüller
B. Sc. Landschaftsplanung

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

Am 10. Oktober 2024 wurde der Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz gefasst.

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Planungsziel ist die Absicherung eines Cateringservice-Betriebes nebst Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine betriebliche Erweiterung.

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 „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“.

Auch nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (ROP) beinhaltet die gleichen Aussagen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dar. Daher war – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) – die Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein hat diese mit Bescheid vom 10.02.2025, Az.: IV 5210-9585/2025 - mit Hinweisen – genehmigt.

Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet gilt als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 erforderlich.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Der nördliche Streifen liegt in der 30 m-Bauverbotszone zum nördlich angrenzenden Wald nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG). Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein am 07.12.2023 (Az.: UV 157535/2023) eine Inaussichtstellung für eine Ausnahme zur Errichtung von Stellplätzen in einem Abstand von 11 m zur Waldgrenze erteilt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. Gemäß dem § 9 Abs. 7 gelten die Absätze 1 bis 5 nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Eine entsprechende Abstimmung zur Sicherung des Bestandes wird im Planverfahren durchgeführt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

2.3 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	29.09.2021
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	09.12.2021 – 23.12.2021
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	29.11.2022 – 04.01.2023
x	Veröffentlichungsbeschluss		10.10.2023
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	27.11.2023 – 10.01.2024
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	27.11.2023 – 10.01.2024
x	Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	10.10.2024

2.4 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Die Eigentümer des Grundstückes Kojendiek 1 betreiben in Cismar einen Wildfleisch-Catering-Service. Für die Zukunft möchten sie sich gern neu aufstellen und den Betrieb erweitern bzw. ausbauen. Beabsichtigt ist die Errichtung einer Kleingastronomie in Form eines Saalbetriebes für Einzelveranstaltungen.

Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, so dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) richtet. Die gewünschte Erweiterung

des bestehenden Betriebes in dem genannten Umfang ist daher planungsrechtlich aktuell nicht möglich.

Es bestehen hier bereits die gastronomischen Grundstrukturen, die weiter genutzt werden können. Es ist lediglich nur noch die Erweiterung der baulichen Strukturen um einen 5,00 m x 12,00 m umfassenden Saales erforderlich.

Für die Neuordnung des gesamten Angebotes besteht eine ausreichend dimensionierte Fläche zu Verfügung.

Somit handelt es sich hier um ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen mit einer vorhandenen Gastronomie, einem Wildfleisch-Catering-Service, einschließlich einem Angebot für Einzelveranstaltungen.

Da der Betriebsablauf so ausgerichtet ist, dass im gesamten Tagesablauf Vorbereitungen für die Gastronomie, einschließlich der eigenen Wurstherstellung als Beispiel, und für die Veranstaltungen zu treffen sind, hat sich das Gesamtkonzept so entwickelt, dass über die Betriebswohnungen – und der damit verbundenen ständigen Erreichbarkeit - vor Ort dieses Angebot so entwickelt werden konnte. Mit ständigen An- und Abfahrzeiten in die nächsten Orte, wäre dieses einmalige Angebot so nicht entwickelbar gewesen.

Da es sich bei diesem Betrieb um eine gastronomische Angebotsform handelt, die

- so in ihrer Form in der Region einmalig ist und
- das Angebot in der Gemeinde ergänzt,

ist es im Sinne der Gemeinde, dass dieses weiterhin gesichert wird.

Es wurde zwischenzeitlich geprüft, ob auch andere Standorte in Orten der Gemeinde zur Verfügung stehen, die die Entwicklung genau dieses Angebotes zulassen. Grundansatz ist

- eine Fläche von mindestens 2.000 m²,
- die erschlossen ist,
- in einer Lage, die ohne rechtliche Problematiken Veranstaltungen in der Form zulassen; also auch einschließlich einer Außenterrassenfläche,
- die an touristisch genutzten Radwegen und Straßen nahe der Ostsee liegen, und
- die umgehend für einen Preis erwerbbar ist, die einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb des Unternehmens sichert.

Solche Grundstücke gibt es weder in Grömitz, Lenste noch in Cismar. Alle anderen Orte liegen nicht im unmittelbaren Einzugsbereich. Selbst wenn, dann würden da die verfügbaren Flächen fehlen.

Das gemeindliche Ziel besteht daran, die über Jahre entwickelten gemeindlichen Unternehmen zu halten, zu stärken und in ihrem Bestand zu sichern. Einige Unternehmen konnten in ihrer Außenbereichslage Konzepte entwickeln, die im Innenbereich nicht möglich wären. Sie sind Bestandteile der touristischen Unverwechselbarkeit der Gemeinde. Diese Unternehmen in den Innenbereich zu verlegen, würde sie zu einem ganz normalen gastronomischen Betrieb werden lassen ohne die so möglichen Zusatzangebote. Diese Entwicklung widerspricht dem Ziel der Gemeinde.

Daher besteht das Interesse der Gemeinde, den bestehenden Betrieb eine gewisse Erweiterungsfläche auf ökologisch weniger hochwertigen Bereichen zu ermöglichen.

Zudem ist bei einer Nichtdurchführung der Planung davon auszugehen, dass die vorhandene Nutzung vor Ort so weiterentwickelt und betrieben werden kann. Die Grundzüge dieser Nutzung bleiben somit bestehen. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Erweiterung des Betriebes und die damit verbundene geplante Bebauung an anderer Stelle entstehen würde. Dies würde dort zu Eingriffen in Boden, Natur, und Landschaft führen, die eventuell größer wären als an dem hier geplanten Standort. Die Planung gilt daher als Vorzugsvariante.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Es gab Hinweise zum ursprünglich geplanten Ausgleich. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des parallellaufenden Bebauungsplanes Nr. 63 abgewogen und entsprechend neu geregelt.

So erfolgten am 10.01.2023 durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein folgende Hinweise:

1. Bedenken bestehen an der geplanten Ausgleichsmaßnahme an der nördlichen Plan-gebietsgrenze, da die Heckenneuanlage auf einer Fläche geplant ist, die im Landschaftsplan als gesetzlicher geschützter Knick dargestellt ist, der nach der Bestands-kartierung noch vorhanden ist. → *Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass der Knick an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt wird.*
2. Die Berechnung der Kompensationsmaßnahmen ist noch nicht vollständig und ist im weiteren Verfahren zu ergänzen. Bei der geplanten Knickneuanlage an der westlichen Grenze ist unklar, wie die vorhandenen ebenerdigen Gehölze in den Knick integriert werden sollen. → *Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt, dass die Einqriffs-Ausqleichs-Bilanzierunq ergänzt wird. Die zunächst geplante Knickneuanlage an der westlichen Grenze wird durch die Anlage einer Gehölzfläche westlich des vorhandenen Gewässers ersetzt.*

Weitere Hinweise auf umweltrelevante Faktoren wurden in den Planverfahren nach § 3 und § 4 BauGB nicht abgegeben.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 24.03.2025

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister