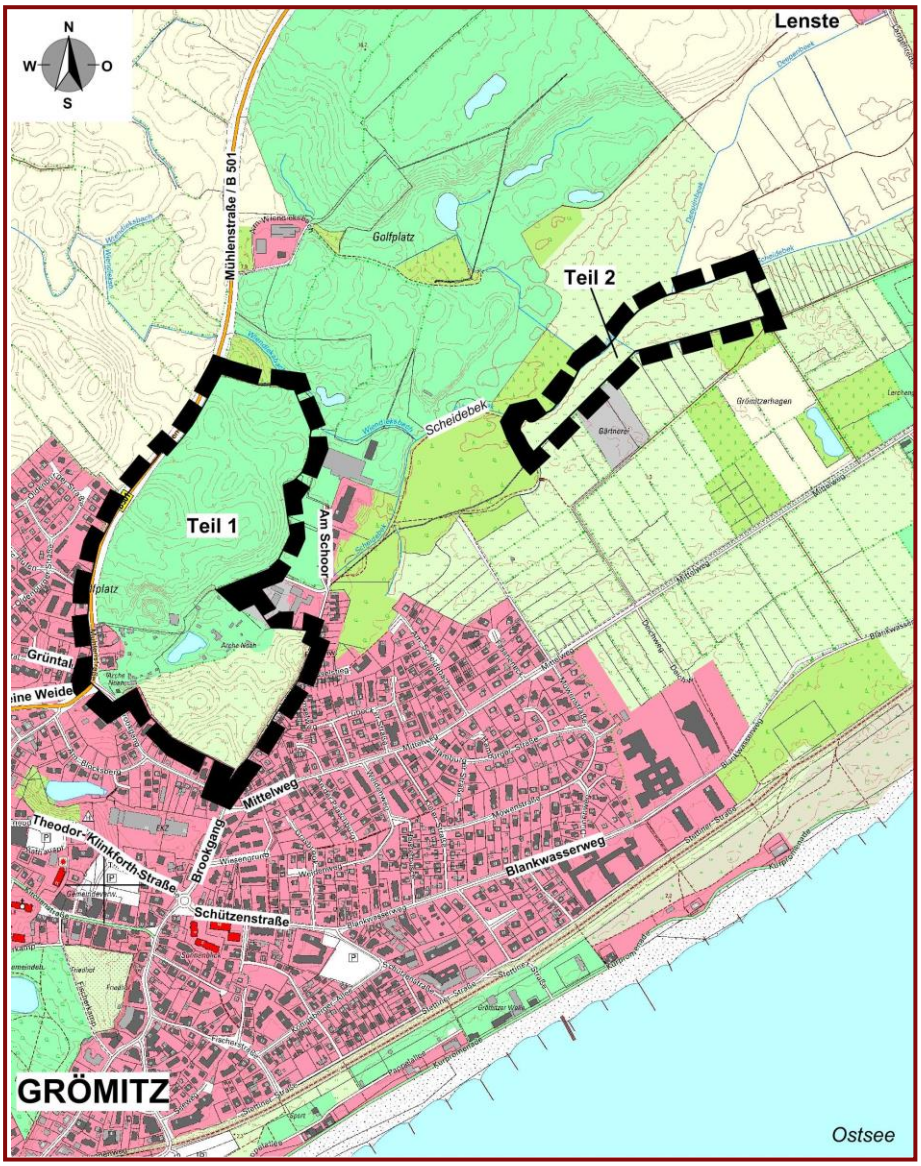


Stand: 27. Juli 2016

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 90

DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet zwischen der Mühlenstraße im Westen, dem Brookgang im Süden und der Straße Am Schoor im Osten - "*Zoo Grömitz*" (Teil 1) und ein Gebiet zwischen dem Gewässer Scheidebek im Norden, dem Mittelweg im Süden und der Straße Am Schoor im Westen (Teil 2)

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 5

2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange 6

2.4 Dokumentation des Planverfahrens 7

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 7

Bearbeiter:

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

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Heike Schulz-Rusnak
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

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

Am 12.07.2016 wurde der Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz gefasst.

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde besteht in der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Zoos sowie der angrenzenden Baustruktur im Teil 1 des Plangebietes. Darüber hinaus soll dem touristisch wichtigen Zoo eine langfristige Entwicklungsperspektive gegeben werden. Erforderlich dazu ist die Ausweisung entsprechender Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Teil 2 dient der Sicherung eines Teiles des Ausgleichsbedarfes.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 kennzeichnet Grömitz als ländlichen Zentralort sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Gerade im Schwerpunktraum sollen nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen. Hochwertige Standorte sollen dazu hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden. Auch sollen u. a. die Kultur- und Einkaufsangebote verbessert werden. Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Diese kennzeichneten den südlichen Bereich als „*baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*“ und den nördlichen Bereich als regionalen Grünzug.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 2, gilt ganz Grömitz als „*Gebiet mit Erholungseignung*“. Der nördliche Bereich wird als „strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte“ gekennzeichnet. Daher erfolgt die Empfehlung, hier ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) auszuweisen.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den mittleren Teil des Teil 1 des Plangebietes als „Sonstiges Sondergebiet – Zoo“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Südlich davon gliedert sich eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „*Zoo*“ an und im Nordosten eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „*Golfplatz*“ (siehe folgendes Bild 2).

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet im Nordwesten eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „*extensives Grünland*“. Dieses hat sich zwischenzeitlich zu einer Waldfläche entwickelt.

Der Teil 2 ist als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist bereits im südwestlichen Bereich (MI-Gebiete bzw. straßenparallele Bebauung zur B 501) mit dem Bebauungsplanes Nr. 45 rechtswirksam überplant.

Diese Darstellungen für den Teil 1 entsprechen nicht den tatsächlichen Nutzungen bzw. den Planungszielen. Daher ist – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) - eine 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Parallelverfahren wurde der Bebauungsplan Nr. 90 - erstellt, der die planungsrechtlichen Rahmenvorgaben abschließend definiert.

Weiter kennzeichnet der Flächennutzungsplan im Nordwesten des Teiles 1 eine „*Grünfläche*“ mit der Zweckbestimmung „*extensives Grünland*“. Dieses hat sich zwischenzeitlich zu einer Waldfläche entwickelt.

Im Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 1997 sind die Knicks und Feldhecken im Bereich des Zoos und des Golfplatzes sowie ein Teich bzw. Tümpel innerhalb des Zoos und drei Bereiche auf dem Golfplatz als „*in der Regel nach § 15 a (heute § 21) LNatSchG geschützt*“ dargestellt. Weiter weist der Landschaftsplan für den Bereich Zoo keine besonderen schutzwürdigen Objekte oder naturschutzfachliche Maßnahmen aus. Lediglich der als „*Zoo 1*“ bezeichnete Bereich ist nach dem Landschaftsplan als bebaute bzw. nach dem verbindlichen Flächennutzungsplan bebaubare Fläche gekennzeichnet. Die übrigen Gebiete sind ebenfalls als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zoo bzw. Golf dargestellt. Zu einer genaueren Abgrenzung des Siedlungsbereiches von dem regionalen Grünzug macht der Landschaftsplan keine Angaben.

Im Plangebiet des Teiles 1 und dessen Umfeld (Radius 1.000 m) bestehen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete. Es befinden sich auch keine für eine Ausweisung vorgesehenen Flächen im Plangebiet.

In größerer Entfernung liegen

- das FFH-Gebiet DE 1831-302 „*Buchenwälder südlich Cismar*“ in drei Teilflächen. Der Abstand zu der nächstgelegenen Fläche beträgt etwa 1.950 m.
- das FFH-Gebiet DE 1732-321 „*Guttauer Gehege“* (Buchenwälder). Der Abstand beträgt im Minimum 4.900 m.
- das FFH-Gebiet DE 1832-329 „*Ostseeküste zwischen Grömitz und Kellenhusen*“. Der Abstand beträgt im Minimum 1.100 m.
- das FFH-Gebiet DE 1832-322 „*Walkyriengrund*“. Der Abstand beträgt im Minimum 2.285 m.
- das Vogelschutzgebiet DE 1633-491 „*Ostsee östlich Wagrien*“. Der Abstand beträgt im Minimum 1.100 m.

Auch befinden sich weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld (Radius 1.000 m) keine geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß § 22 BNatSchG, keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, keine Nationalparke und Nationalen Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG, keine Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG, keine Naturparke gemäß § 27 BNatSchG, keine Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG und keine geschützten Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG.

Etwa 890 m östlich des B-Plan-Gebietes liegt ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG, Nummer 55-OH-13, „*Grömitzer Heide (Schafheide)“.*

Nördlich des Vorhabenstandortes ist das „*Klostergelände in Cismar*“ als Landschaftsschutzgebiet, Nummer 55-OH-11, des Kreises Ostholstein festgesetzt. Die Entfernung beträgt mindestens 3.700 m.

Im Plangebiet des Teiles 1 und in seinem Umfeld (Radius 500 m) liegen gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG SH. Die durchgewachsenen Knicks an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes sind nach § 21 LNatSchG SH geschützt. Gleiches gilt für einen ebenfalls an der nordöstlichen Grenze liegenden Abschnitt des jungen Knicks.

An dem die östliche Grenze des B-Plan-Gebietes bildenden durchgewachsenen Knick in Höhe des Golfplatz-Parkplatzes befindet sich ein etwas über 200 m² großer Bruchwald. Bruchwälder sind nach § 30 BNatSchG geschützt. Aufgrund seiner geringen Größe zählt er nach der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) von 2009 allerdings nicht zu den geschützten Biotopen.

Die Kleingewässer innerhalb des Plangebietes sind als Wasserflächen des Zoos bzw. des Golfplatzes alle künstlich angelegt. Sie dienen als Zierteiche, Schaugewässer für die Zootiere bzw. technische Gewässer und sind somit damit keine geschützten Biotope.

Wie bereits unter Punkt 1.2.2 dargelegt, hat sich im Nordwesten des Plangebietes ein Wald entwickelt. Nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist zu diesem ein Abstand von 30 m frei von Gebäuden zu halten.

Auch grenzt das Plangebiet im Westen bzw. Nordwesten an den Teil 1 die Bundesstraße B 501. Der nordwestliche Bereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Somit ist nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) ein Abstand von baulichen Anlagen von 20 m ab Straßenrand frei zu halten.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Das Plangebiet des Teiles 1 dient bereits als Ganzes dem Zoo. Dort, wo bisher Weiden liegen, sind zukünftig Stallungen, Volieren u. ä. zooübliche Nutzungen möglich. Die vorliegenden Lärm- und Geruchsgutachten (Anlagen zur Begründung Nr. 3 und 4) zeigen auf, dass diese Entwicklung sich nicht nachteilig auf die Umgebung auswirkt.

Durch die Planung werden Veränderungen in die Bodenstrukturen erfolgen. Da jedoch ein Zoo der landschaftsgerechten Umweltbildung dient, ist von der umweltverträglichen Einbindung aller Maßnahmen in die Umgebung auszugehen.

Zudem ermöglicht die Planung einer Staffelung der Bebaubarkeit in Richtung freie Landschaft. Gerade die markanten Grünstrukturen im Norden bleiben somit erhalten.

Wesentliche Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Weitere Umweltbelange sind nicht berührt.

2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Klima, Luft, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sowie ihre Wechselwirkungen wurden im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit bewertet.

Durch die Planung im Teil 1 kommt es zu einer Versiegelung von Boden. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und der teilweisen Nutzung der Flächen als Golfplatz stellt dieser Bereich keinen wertvollen Lebensraum für seltene oder geschützte Tier- und Pflanzenwelt dar. Das Gelände liegt am Rande eines bebauten Bereiches, es ist in weiten Bereichen bereits eingegrünt. Daher ergeben sich geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem werden markante Grünstrukturen in den Randbereichen des Gebietes festgesetzt und ergänzt, die bewirken, dass der Bebauungsrand begrünt bleibt und die wertvollen Lebensräume der Tiere erhalten bleiben und verbessert werden. Die Wegeflächen und Stellplätze werden weitestgehend wasserdurchlässig ausgebildet. Anfallendes Regenwasser wird im Gelände aufgefangen und den bestehenden Teichen zugeführt. Eine zusätzliche Wasserfläche wird innerhalb des Zoogeländes geschaffen und als zu erhalten festgesetzt. Weiherhin wird festgesetzt, dass die jetzige Größe der Wasserfläche im Zoo erhalten bleiben muss. Die einzelnen Wasserflächen werden aber nicht als zu erhalten festgesetzt, um die gestalterische Freiheit des Zoobetreibers nicht zu stark einzuschränken. Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die zusätzliche Versiegelung nicht erheblich beeinträchtigt, vielmehr wird durch die neuen Anpflanzungen das Klima positiv beeinflusst.

Natura 2000-Gebiete und ihre Erhaltungsziele werden durch die Planung nicht betroffen.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und werden daher nicht betroffen.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt durch über den allgemein zulässigen Orientierungswerten liegende Emissionen sind nicht zu erwarten.

Die Prüfung der Standort- und Vorhabenalternativen kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben an anderer Stelle oder in einer anderen Form keine günstigere Situation aus Umweltsicht herbeiführen würde.

Am Vorhabenstandort und im umgebenden Bereich wurden keine Elemente ermittelt, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Die Ausweisung dieses Bereiches als „*Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Zoo*“ verursacht nach dem jetzigen Kenntnisstand keine erheblichen Eingriffe in bzw. auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Klima, Luft, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter und ist somit unter dem Vorbehalt, dass die hier geforderten Verminderungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, umweltverträglich.

2.4 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	12.02.2013
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	28.06.2013 - 19.07.2013
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	05.08.2015 - 04.09.2015
x	Auslegungsbeschluss		20.01.2016
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	26.02.2016 – 08.04.2016
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	04.03.2016 – 08.04.2016
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		05.07.2016
x	Erneute eingeschränkte Beteiligung betroffener TöB, Behörden und Privatpersonen	§ 4a (3) BauGB	27.06.2016 – 11.07.2016
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	12.07.2016

Der Teil 1 des Plangebietes umfasst einen bestehenden Zoo. Dieser hat einen hohen Flächenbedarf. Daher ist es kaum möglich, diesen an anderer Stelle umzusiedeln.

Das Plangebiet:

- wird größtenteils baulich genutzt,
- die Flächen sind alle verfügbar,
- der Zoostandort liegt optimal am Ortsrand eines touristisch genutzten Ortes. Er ist ein stetiges touristisches Angebot und dient als saisonverlängernde Maßnahme,
- er ist für alle Bürger der Gemeinde und Umgebung sehr gut verkehrlich erreichbar. Daher dient er ihnen als Bildungs- und Erholungsbereich.

Durch Ausweisung des nördlichen Bereiches als Grünfläche ist die Planung auch mit den Zielen des regionalen Grünzuges vereinbar.

Auf Grund der Situation gibt es keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

<u>Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden</u>:

- <u>Kreis Ostholstein vom 01.09.2015 und BUND vom 07.06.2015:</u>
  - *Die Lage von Gehegen mit einem speziellen Störungsgrad wie beispielsweise das Seehundbecken, die Affenanlage oder das Löwengehege sollte zur Konfliktbewältigung mit der angrenzenden Wohnbebauung näher bestimmt werden*. → Die Stellungnahme wurde daher dahingehend berücksichtigt, dass das Lärmgutachten in Abstimmung mit dem LLUR überarbeitet wurde und Anlage der Begründung wurde.
  - *Entgegen den Ausführungen im Erläuterungsbericht befindet sich auf den Flurstücken 11, 12 und 13/7 eine Altablagerung. Diese Fläche der Altablagerung ist im Plan darzustellen*. → Die Stellungnahme wurde dahinge-

hend berücksichtigt, dass die Planzeichnung um diesen Hinweis ergänzt wurde.

- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 04.09.2015:
  - *Ein Zoo wird von hier den Freizeitanlagen zugeordnet. Die schalltechnische Beurteilung genügt nicht den Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie und ist dementsprechend zu überarbeiten*. → Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.
- BUND vom 03.09.2015:
  - *Wir haben festgestellt, dass ein gesetzlich geschützter Bereich in den Planunterlagen nicht beachtet wurde, obgleich er sich innerhalb des Plangebietes befindet. Entlang der Straße Am Schoor verläuft im Plangebiet ein Totes Kliff. Es handelt sich hier um den ehemaligen Küstenverlauf der Ostsee. Dieses Kliff ist gesetzlich geschützter Biotop nach § 1 Abs. 9 der Landesverordnung*. → Nach § 1 Abs. 9 der Landesverordnung sind artenreiche Steilhänge und Bachschluchten gesetzlich geschützt. Diese Formationen sind innerhalb des Plangebietes jedoch nicht zu finden. Die untere Naturschutzbehörde weist ebenfalls nicht auf die Unterschlagung eines gesetzlich geschützten Biotopes hin. Auch im Landschaftsplan der Gemeinde ist ein solches innerhalb des Plangebiets nicht aufgeführt. Das Archäologische Landesamt gibt keinen Hinweis auf bekannte Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes. Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt.
  - *Die Teiche im Bereich des Golfplatzes im nördlichen Plangebiet sind unserem Erachten nach ebenfalls schützenswert*. → Die genannten Teiche sind naturnah angelegt, weil dieses von einem Golfplatz erwartet wird, denn dieser dient dem Sport und der Erholung. Sie sind aber auch künstlich angelegt, weil sie Bestandteil eines Entwässerungssystems des Golfplatzes sind. Aufgrund dieser Tatsachen und aufgrund der Belastung mit Düngern und Unkrautbekämpfungsmitteln, die auf einem Golfplatz verstärkt zum Einsatz kommen, bleibt es bei der Kartierung als „*technisches Gewässer*“. Biotope im Sinne des LNatSchG sind diese daher nicht. Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt.
  - *Das Ausmaß der möglichen Bebauung ist etwas weiter einzuschränken. Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von 12 m sind schon recht groß. Es wird empfohlen zu überlegen, ob aus Gründen des Landschaftsschutzes eventuell ein kleinerer Bereich, zum Beispiel an der Bundesstraße für diese hohen Gebäude ausgewiesen werden kann. Für Tierschau und Technik müssen die Gebäude nicht so hoch sein*. → Das Plangebiet ist bereits durch Knicks und Gehölzstreifen eingegrünt. Somit besteht bereits eine klare Abgrenzung zum angrenzenden Golfplatz. Eine darüber hinausgehende Verschiebung des Ortsrandes, die dessen Neuherstellung begründen könnte, erfolgt nicht. Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt.

Gemeinde Grömitz, 30.01.2017

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister