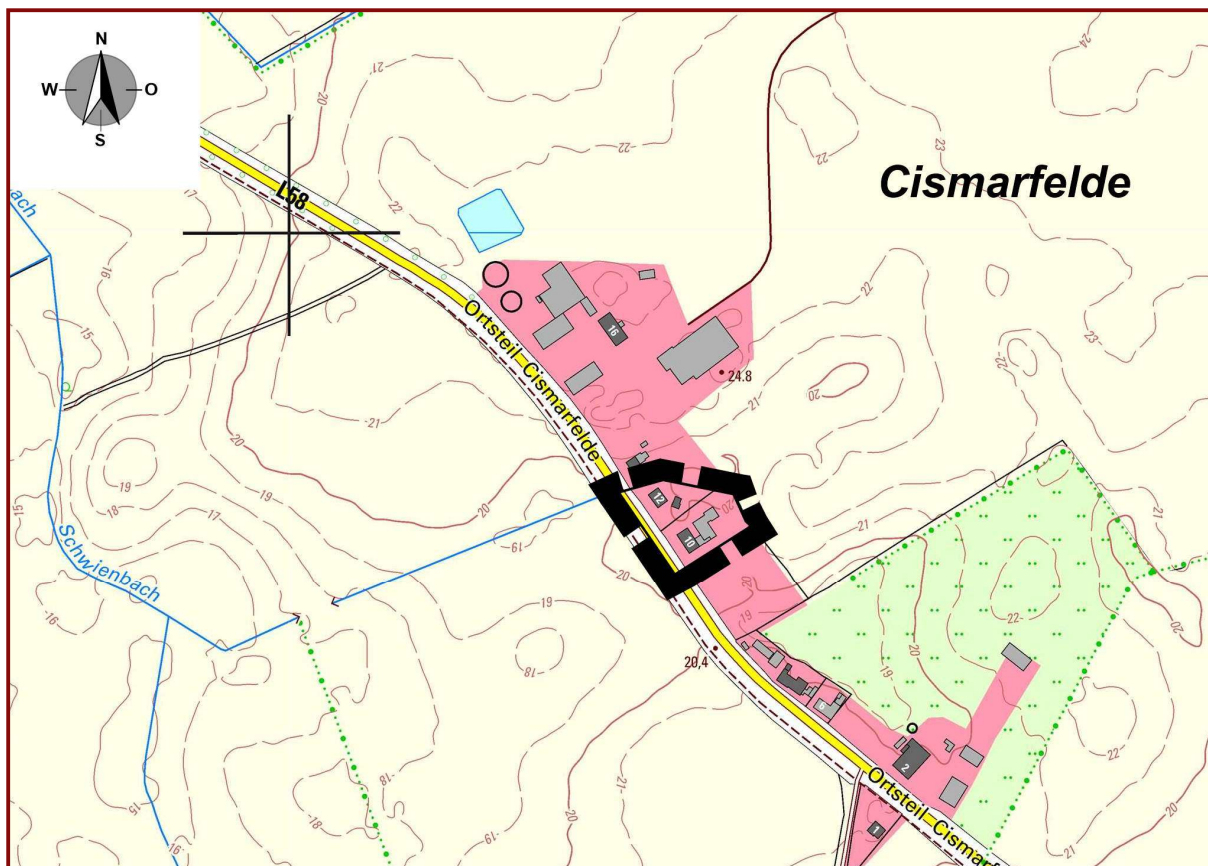




Stand: 12. Oktober 2024

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Fachbereich "Planen und Bauen" der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR 43. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet in Cismarfelde an der Landesstraße 58, nördlich der Straße Kolauerhof



Auftragnehmer:



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



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 § 6a i. V. m. § 6 Abs. 5 BauGB ist nach dem abschließenden Beschluss eine „*Zusammenfassende Erklärung*“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

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

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Planungsziel ist die Absicherung einer Fleischerei mit Räuchereibetrieb, Verkaufsladen vor Ort einschließlich eines Cateringservices 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 ist – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) - die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Landschaftsplan steht im Einklang mit dem geltenden Flächennutzungsplan. Somit weicht die Planung von den Vorgaben dieses Planes ab.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 20 aufgestellt.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Nach § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß dem Schreiben des LBVS vom 02.02.2023 wird einer Verringerung der Anbauverbotszone um 8,00 m zugestimmt.

Gemäß § 29 (2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten des § 29 (1) gleich und bedürfen einer gesonderten Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung.

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Anbauverbotsbestimmungen des Straßenwegegesetzes (StrWG) ist unter Berücksichtigung der Belange der Landesstraße 58 möglich. Hierzu sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, im Einzelfall die entsprechenden Planunterlagen für die vorgesehenen Werbeanlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

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	§ 5 BauGB	13.11.2019
x	frühzeitige Information der Bürger	§ 3 (1) BauGB	10.11.2021 – 24.11.2021
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	17.01.2023 – 20.02.2024
x	Auslegungsbeschluss		25.03.2024
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.05.2024 – 28.06.2024
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	27.05.2024 – 01.07.2024
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 6 BauGB	10.10.2024

2.4 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Die Landfleischerei betreibt seit nunmehr über 30 Jahren an diesem Standort, Grundstück Cismarfelde 10-12, eine Fleischerei mit Räuchereibetrieb und Cateringservice.

Der Familienbetrieb in zweiter Generation mit fünf Angestellten möchte sich für die Zukunft gern neu aufstellen und den Betrieb erweitern. Eine Erweiterung des Betriebes auf dem vorhandenen Grundstück wird gewünscht, da

- die Lage auf dem Land die Vermarktungsgrundlage für eine Landfleischerei ist und ein Umzug in ein Gewerbegebiet nicht dem Betriebsfortbestand dienlich wäre,
- die Familie als solche auf dem Grundstück wohnt und den Familienbetrieb als solchen auch darstellt,

- die vorhandene Infrastruktur (Versorgung des Betriebes über die benachbarte Biogasanlage) ökologisch sinnvoll ist,
- die durch den traditionell betriebenen Räucherofenbetrieb entstehenden Geruchsaromen keinen nachbarlichen Unmut erzeugen und somit eine gute alte Holsteiner Tradition störungsfrei weitergeführt werden könnte.

Der Betrieb würde sich gern um ca. 300 m² vergrößern. Es werden dringend neue Tiefkühl- und Kühlräume benötigt, um die heutigen Ansprüche an Hygiene und Lebensmittelsicherheit auch in Zukunft gewährleisten zu können. Da sich der Betrieb im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist die gewünschte Erweiterung des bestehenden Betriebes in dem Umfang planungsrechtlich derzeit nicht möglich.

Es bestehen hier bereits die gewerblichen Grundstrukturen, die weiter genutzt werden können. Es ist lediglich nur noch die Erweiterung der baulichen Strukturen um ca. 300 m² für Tiefkühl- und Kühlräume 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 Gewerbestruktur.

Der Betriebsablauf ist so ausgerichtet, dass im gesamten Tagesablauf Vorbereitungen für die Räucherabläufe und die Wurstherstellung erfolgen. Parallel dazu hat der hauseigene Laden stundenweise geöffnet. Dabei erfolgt ein wechselseitiges Arbeiten von wenigen Angestellten in allen Teilen des Betriebes; abhängig vom jeweiligen Arbeitsaufwand.

Dieses Angebot kann nur durch die wenigen, lange gut eingearbeiteten Mitarbeiter des Familienunternehmens aufrechterhalten werden, die alle gleichzeitig vor Ort sind.

Es wird eine Umlagerung des Betriebes empfohlen. Dazu 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 und durch Kundschaft auch sichtbar und anfahrbar ist,
- in einer Lage, die ohne rechtliche Problematiken eine Räucherung zulässt und
- die umgehend für einen Preis erwerbbar ist, die einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb des Unternehmens sichert.

Auf Grund der Räucherung würde dafür nur ein Gewerbegebiet in Frage kommen. Rückfragen bei der EGOH in Eutin zeigten auf, dass es in der Umgebung keine freien Gewerbeflächen gibt. Auch werden kurzfristig keine neuen Standorte erschlossen.

Weiter könnte eine Trennung von Schlacht- und Verkaufsbetrieb erfolgen, wenn der Schlachtbetrieb vor Ort verbleibt und die Verkaufsfläche in einen Ort umverlagert wird. Ein Laden in einem Ort

1. führt zu einem höheren Personalaufwand mit wesentlich mehr An- und Abfahrzeiten, um Verkaufsprodukte bedarfsgerecht nachzuliefern bzw. die Angestellten zu transportieren,
2. der Betrieb selbst müsste dahingehend umgestaltet werden, dass viel mehr Wurstwaren produziert werden, damit der Laden länger geöffnet hat als bisher

und wirtschaftlich ausgelastet verkaufen kann, was wiederum zu einer Qualitätsminderung der Produkte führen würde, was nicht das Familienziel ist.

3. Auch bedarf ein zusätzlicher Laden zusätzlicher wirtschaftlicher Kosten durch die Warm- und Kaltmieten.

Insgesamt ist die Zersplitterung des Betriebes wirtschaftlich nicht tragbar. Auch würde die Besonderheit der qualitativ hochwertig ausgerichteten Nahrungsmittelherstellung darunter leiden und würde verloren gehen.

Das gemeindliche Ziel besteht darin, die über Jahre entwickelten gemeindlichen Unternehmen in der Gemeinde 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 ein Gewerbegebiet zu verlegen oder zu splitten in zwei Standorte, würde die Großproduktion einleiten und damit die Unverwechselbarkeit dieses Angebotes aufheben.

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

Im Planverfahren kamen keine neuen Erkenntnisse auf, die nicht bereits durch die vorliegenden Bestandserhebungen erkannt und abgearbeitet worden sind.

Es gab Hinweise zum ursprünglich geplanten Ausgleich. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des parallellaufenden Bebauungsplanes Nr. 20 abgewogen und entsprechend neu geregelt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 15.09.2025

(gez. Sebastian Rieke)
Bürgermeister

