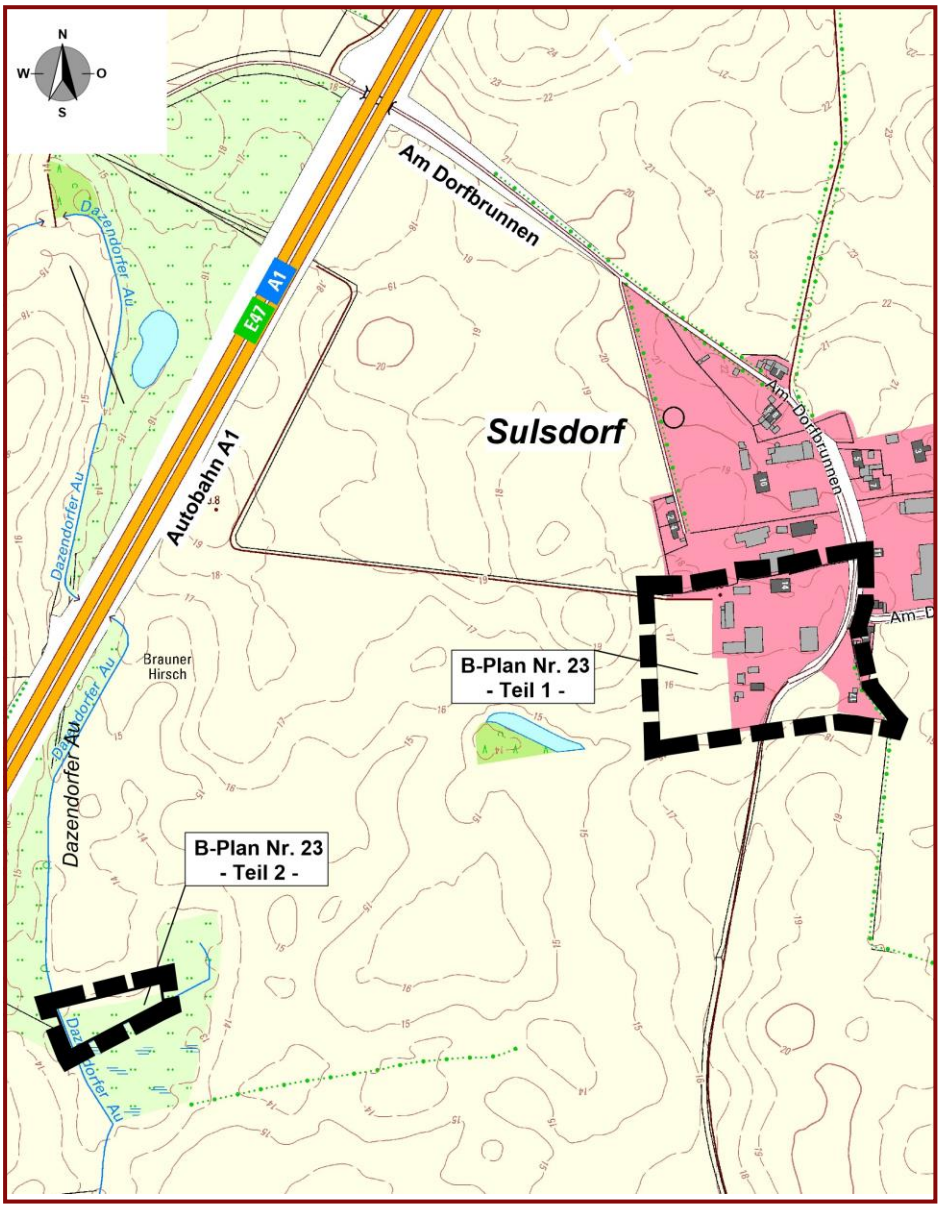


Stand: 27.03.2017

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23

DER GEMEINDE GREMERSDORF

für ein Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Sulsdorf, westlich der Straße „Am Dorfbrunnen“ (Teil 1) und ein Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Sulsdorf, westlich der Straße „Am Dorfbrunnen“ (Teil 1) und ein Gebiet zwischen Gremersdorf, Sulsdorf und A1 an der "Dazendorfer Au" (Teil 2)

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 5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 7
2 Planbegründung 10
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen 10
2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) 12
2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) 12
2.4 Erschließung 13
2.5 Grünplanung 13
2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung 17
3 Emissionen und Immissionen 17
3.1 Emissionen 17
3.2 Immissionen 18
4 Ver- und Entsorgung 20
4.1 Stromversorgung 20
4.2 Wasserver- und –entsorgung 20
4.3 Löschwasserversorgung 21
4.4 Müllentsorgung 21
5 Hinweise 21
5.1 Bodenschutz 21
5.2 Altlasten 22
5.3 Archäologische Kulturdenkmäler 22
6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 22
7 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB 23
7.1 Einleitung 23
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ... 24
7.3 Zusätzliche Angaben 29
8 Städtebauliche Daten 31
8.1 Flächenbilanz 31
8.2 Bauliche Nutzung 31
9 Kosten für die Gemeinde 31
10 Verfahrensvermerk 31

Anlage 1: „*Geruchsimmissionsprognose*“, Berichtsnummer: 0269-S-01-02.03.2016/1 von der Lücking & Härtel GmbH, Bergstraße 17, 04889 Schildau, OT Kobershain, vom 02.03.2016

Anlage 2: Vorgaben- und Erschließungsplan vom 11.04.2016

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 des Bebauungsplanes liegt darin, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Planung und Errichtung von Ferienhäusern auf einem bestehenden Bauernhof in Sulsdorf (= Teil 1) zu schaffen, um hier – als Ergänzung zum landwirtschaftlichen Hauptbetrieb – ein als touristisch ergänzendes Segment „*Urlaub auf dem Bauernhof*“ anbieten zu können.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet in Sulsdorf besteht seit Jahren ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser betreibt Ackerbau.

Neben dem ackerbaulichen Hauptbetrieb werden zwei Ferienwohnungen angeboten. Den Urlaubern stehen darüber hinaus ein Garten mit Grillecke, ein Spielplatz und Streicheltiere zur Verfügung.

Auf Grund der Auslastung dieser Wohnungen wird deutlich, dass ein Bedarf an Urlaubsmöglichkeiten auf landwirtschaftlich betriebenen Höfen besteht, die es dem Urlauber ermöglichen, die ursprünglichen landwirtschaftlichen Strukturen wieder hautnah zu erleben.

Daher sollen die Strukturen ausgebaut und qualitativ aufgewertet werden. Geplant ist konkret der Bau von

- 5 Ferienhäuser im SO-1-Gebiet und
- 2 Ferienhäuser im SO-2-Gebiet
- ein Mehrzweckgebäude von ca. 350 m² für die Urlaubsgäste und
- eine landwirtschaftliche Halle in der Größe des zuletzt erfolgten Neubaus (ca. 1.400 m²).

Darüber hinaus sollen die bestehenden touristischen Freizeitstrukturen ergänzt werden um großzügige Spielflächen mit Spielgeräten, Gemeinschaftsplätze, Streicheltiere, wie Hunde, Katzen, Kaninchen, Hühner, Enten, Ponys oder Pferde.

In der Gemeinde Gremersdorf ist der Tourismus ein wesentlicher Wirtschaftsbereich. Allerdings liegt der touristische Schwerpunkt auf dem ostseenahen Urlaub. Andere Angebote fehlen hingegen. Daher liegt es im Sinne der Gemeinde, die Angebotspalette im Bereich der Beherbergung zu erweitern und das Angebot der „*Ferien auf dem Bauernhof*“ weiter zu entwickeln. Daher wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Der landwirtschaftliche Betrieb besteht bereits seit vielen Jahrzehnten. Diese Nutzungsform wird unverändert weiter geführt.

Darüber hinaus sollen max. 7 neue Ferienhäuser entstehen. Bei einer Belegung mit durchschnittlich 4 Personen je Haus sind ca. 28 zusätzliche Feriengäste zu erwarten. Auf Grund der Außenbereichslage im Sinne § 35 Baugesetzbuch (BauGB) wer-

den die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe durch diese erhöhte Nutzung kaum berührt.

Auch verläuft der Zielverkehr von der Autobahn A 1 – als Hauptzubringer – nur über gemeindliche Straßen, die nicht durch geschützte Wohnbereiche verlaufen. Daher sind durch das leicht erhöhte Verkehrsaufkommen auch keine Beeinträchtigungen der Anlieger zu erwarten.

Das gesamte Plangebiet dient als Hofstelle bzw. als intensiv genutzte Ackerflächen. In markante Grünstrukturen wird nicht eingegriffen.

Insgesamt ist eine wesentlich beeinträchtigende Auswirkung durch die Planung auf die Umgebung nicht zu erkennen.

1.1.4 Variantenuntersuchung

Denkbar sind folgende Standorte für Ferienhäuser als Ergänzung von landwirtschaftlichen Betrieben:

1. in Gremersdorf als zentraler Ort: hier besteht kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr,
2. in Neuratjesdorf bestehen landwirtschaftliche Betriebe. Hier bestehen jedoch keine Absichten, Ferienhäuser zu errichten und zu betreiben, die untergeordneter Bestandteil der landwirtschaftlichen Betriebe sind.
3. Weiter landwirtschaftliche Betriebe bestehen in Sulsdorf. Auch hier bestehen keine Absichten, Ferienhäuser zu errichten und zu betreiben, die untergeordneter Bestandteil der landwirtschaftlichen Betriebe sind.

Außerhalb von landwirtschaftlichen Betrieben kann kein „Urlaub auf dem Bauernhof“ angeboten werden, weil dieses nicht den Ansprüchen der Zielgruppe ansprechen. Daher wird von der Analyse weiterer Standorte abgesehen.

Alle g. Standorte sind somit nicht verfügbar.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzes-grundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	16.03.2015
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	25.08.2015
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	27.02.2015 – 02.04.2015
x	Auslegungsbeschluss		21.04.2016
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	10.05.2016 – 14.06.2016
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	11.05.2016 – 13.06.2016
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		20.07.2016
x	Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung	§ 4a (3) BauGB	29.09.2016 – 21.10.2016
x	Erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen TöB´s, Behörden und Eigentümer	§ 4a (3) BauGB	20.09.2016 – 21.10.2016
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	27.03.2017

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet Sulsdorf als „*ländlichen Raum*“ ein. Zudem liegt die Ortslage westlich der Landesentwicklungsachse Lübeck-Puttgarden.

Auch nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (ROP) ordnet Sulsdorf ebenfalls als „*ländlichen Raum*“ ein. Weitere Zusatzausweisungen berühren Sulsdorf und seine Umgebung nicht. In der Begründung zum Regionalplan steht auf Seite 56 unter „*Nahbereich Oldenburg in Holstein“:*

> *„Der Nahbereich Oldenburg in Holstein umfasst die Gemeinden des Amtes Oldenburg Land (Göhl, Gremersdorf - …) …und liegt im strukturschwachen ländlichen Raum. …Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, sollte aber veränderten Ansprüchen an Qualität, und Angebotspalette in den Bereichen Gastronomie und Beherbergung angepasst und weiterentwickelt werden“.*

Weiter heißt es auf Seite 19 unter G 4.3 (3):

> „*Insbesondere in den abgelegenen strukturschwachen Räumen sollen regionale Initiativen angestrebt und besonders gefördert werden.*“ Weiter heißt es auf Seite 61 unter G 7.1.1 Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Ernährungswirtschaft unter (3): „*Zur Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe sollen zusätzliche hofnahe Erwerbsmöglichkeiten, beispielsweise im Tourismus, verstärkt genutzt werden*.“

Diesen Grundsätzen wird die Planung gerecht.

Auch der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 beinhaltet keine Aussagen zu Sulsdorf und seiner Umgebung.

1.2.2 Kommunale Planungen

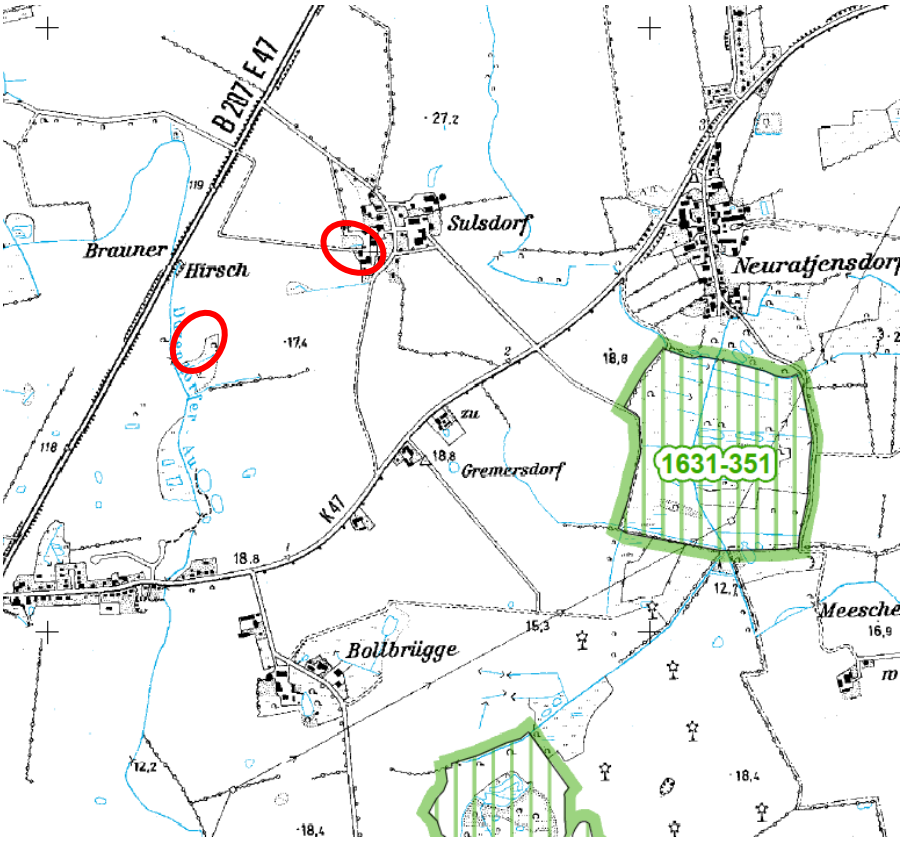
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gremersdorf stellt alle drei Teile als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dar. Diese Darstellung lässt die Umsetzung der g. Zielvorgaben im Teilbereich 1 nicht zu. Daher ist – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) - die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ein Landschaftsplan gilt nicht.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Im Abstand von ca. 750 m südöstlich liegt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1631-351 „*Seegalendorfer und Neuratjensdorfer Moor*“.

Bild 1: Auszug Karte mit DE 1631-351 „Seegalendorfer und Neuratjensdorfer Moor“



„Erhaltungsgegenstand:

Das Gebiet ist für die Erhaltung folgender Lebensraumtypen des Anhangs 1 der FFH-Richtlinie.

***von besonderer Bedeutung:** (*: prioritärer Lebensraumtyp)*

7210 Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae*

Erhaltungsziel:

a) Übergreifende Ziele

Erhaltung zweier Niedermoorsenken in der schwach entkalkten Endmoränenlandschaft mit groß-flächigen Vorkommen der Schneide.

b) Ziele für Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung

Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes des unter 1. genannten Lebensraumtyps. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

> *7210 Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae*

Erhaltung

- *der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen,*
- *der natürlichen hydrologischen, hydrochemischen und hydrophysikalischen, nährstoffarmen Bedingungen,*
- *der standorttypischen Kontaktgesellschaften wie Erlen-, Eschenwald und Weidengebüschbeständen, Resten alter Torfdämme mit Moorbirken und*

Pfeifengras, artenreichen Röhrichten, Seggenriedern und Eichen-Buchenwald im Seegalendorfer Moor sowie in Verlandung begriffenen Torfstich, Bulten der Rispenseggen und nährstoffarmen Schilfriedern im Neurathjensdorfer Moor“.

Im westlichen Bereich des Teiles 1 besteht ein ca. 50 m langer Knick. Dieser Knickabschnitt gilt als geschütztes Biotop im Sinne von § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz. Um eine in sich schlüssige Ergänzung der landwirtschaftlichen Gebäude zuzulassen, soll dieser Knick im Teil 1 neu angelegt werden und zwar im Verhältnis 1 zu 2. Die Gemeinde hat am 06.06.2016 einen Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 21 Abs. 3 LNatSchG i. V. m § 30 Abs. 2 und 3 BNatSchG. Der Inaussichtstellung wurde am 14.06.2016 zugestimmt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Der Teil 1 des Plangebietes liegt am südwestlichen Ortsrand von Sulsdorf und westlich der Straße „Am Dorfbrunnen“ (Teil 1). Er umfasst den Einzugsbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Der Teil 2 befindet sich außerhalb des Ortes und zwar zwischen Gremersdorf und Sulsdorf an der "*Dazendorfer Au*". Sie liegt östlich der A1.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Der Teilbereich 1 dient bereits als landwirtschaftlicher Hof. Er wurde vor wenigen Jahren neu übernommen und wird daher zurzeit neu aufgestellt.

Bild 2: Historische Entwicklung

geodatenzentrum.de vom 20.01.2015



Google vom 16.12.2013



So ist bei der Gegenüberstellung der Luftaufnahmen ersichtlich, dass die kleinen landwirtschaftlichen Gebäude neu geordnet werden, mit dem Ziel, einen langfristig funktionierenden modernen Betrieb zu errichten.

Wie dem Bild 3 zu entnehmen ist, ist der Hof durch die Straße *„Am Dorfbrunnen*“ in zwei Bereiche getrennt.

Im Bereich westlich der Straße befinden sich die landwirtschaftlichen Hauptanlagen, ein Landarbeiterhaus sowie das Wohnhaus mit zwei Ferienwohnungen. Die Erschließung der Fläche erfolgt über einen deutlich erkennbaren Stichweg mit Wendehammer. Deutlich ist die Freifläche zwischen Wendehammer und Straße „Am Dorfbrunnen“. Hier stand bis vor kurzem eine Halle. Eine zweckgebundene bauliche Einbindung dieser Fläche ist auch zukünftig vorgesehen.

Markant innerhalb dieser Freifläche ist ein Birnenbaum, der als Naturdenkmal nach § 17 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) gilt.

Die angrenzenden Flächen dienen der ackerbaulichen Bewirtschaftung.

Innerhalb der Fläche östlich der Straße steht im östlichen Bereich ein weiteres Landarbeiterhaus. Der westliche Bereich wird hingegen ackerbaulich genutzt.

Bild 3: Teil 1, Gefunden am 20.01.2015 um 11 Uhr unter: aus geodatenzentrum.de



Bild 4: Bestand (Aufnahmen Stadtplanung kompakt vom 16.12.2013)

Blick auf das Wohnhaus:



Landwirtschaftliche Halle



Freifläche westlich der Straße



Freifläche östlich der Straße:



Im Umgebungsbereich von Sulsdorf liegen ackerbaulich hochwertige Böden. Da Sulsdorf vorrangig landwirtschaftlichen Betrieben dient, soll hier so wenig wie möglich Flächenentzug für Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Ein Teil des Ausgleiches wird daher im Teilbereich 2 nachgewiesen.

Die Fläche 2 ist durch feuchte Böden geprägt. Daher erfolgt die Bewirtschaftung der Fläche als „*Wildmaisacker*“, d. h., auf dem Acker wird regelmäßig Mais angebaut, aber nicht abgeerntet.

Insgesamt sind die Geländeflächen der Plangebiete 1 und 2 eben.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück im Teilbereich 1 ist bereits bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine moorastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit des Plangebietes ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Hauptziel ist die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes. Darüber hinaus sollen – in untergeordneter Form – Ferienhäuser ermöglicht werden und zwar als zugehöriger Bestandteil des Betriebes.

Die Kombination beider Nutzungen unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit dem Oberbegriff der Zweckbestimmung *„Landwirtschaft mit Ferienwohnungen*“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf Nutzungen,

- die ausschließlich der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben dienen,
- sowie für die gehörigen - bzw. funktional in der Betriebsführung untergeordneten - Unterbringung von nicht wesentlich störenden baulichen Einrichtungen und Anlagen, die für die zweckgebundene Fremdenbeherbergung dienen, bestimmt sind.

Als Art der Nutzung wird folgender Nutzungskatalog für das gesamte SO-Gebiet, bestehend aus dem SO_{R1}- und SO_{R2}-Gebiet, festgesetzt; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, soweit die ausgehenden Immissionswerte nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL - i. d. F. vom 04.09.2009, Amtsblatt SH 2009, 1006) im Plangebiet von 0,15 eingehalten werden, → *Die Planung geht davon aus, dass auf dem Grundstück selbst der g. Wert von 0,15 eingehalten wird, um ein gesundes Ferienwohnen zu sichern. Auf dieser Grundlage soll das Konzept „Ferien auf dem Bauernhof“ entwickelt werden können. Um diese Struktur langfristig verbindlich zu sichern, erfolgt die Festsetzung der eingrenzenden Nutzung für das Plangebiet. Als Folge können in dem Bereich zukünftig keine geruchsintensiven Nutzungen, wie Schweinemastanlagen o. ä. aufgebaut werden*.
2. die zu den Wirtschaftsstellen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. ausschließlich in den überbaubaren Flächen mit dem Einschrieb "FH" Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, → *dadurch soll unterbunden werden, dass eine andere Entwicklung erfolgt, als gemeindlich gewollt ist.*
4. der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen für sportliche, touristische und gesundheitliche Zwecke sowie für sonstige zweckgebundene Nutzungen,
5. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

In den SO-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in einem Abstand von 4 m zur zugehörigen Straßenverkehrsfläche unzulässig. Dadurch soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, die offenen Straßenräume zu erhalten. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich westlich der Straße „*Am Dorfbrunnen*“ dient als Hauptstandort für den landwirtschaftlichen Betrieb. Wie bereits erläutert, befindet sich der Betrieb in seiner Neustrukturierung. Da er sich an einem privilegierten Standort i. S. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befindet, ist es Ziel der Planung, diese Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27. Es wird darauf verwiesen, dass in die Grundflächenzahl alle zum Hauptgebäude zählenden Nebenanlagen mit in diese Grundfläche einfließen, wie Terrassen.

Innerhalb dieser Fläche befindet sich ein Wohnhaus mit zweigeschossiger Nutzung. Auch ist bereits eine größere landwirtschaftliche Halle entstanden in der eine kleinteilige zweigeschossige Nutzung, ev. für Büroräume o. ä., möglich bleiben soll. Diese Nutzungen werden abgesichert durch die Festsetzung einer max. zweigeschossigen Bauweise sowie einer Geschossflächenzahl von 0,27.

Westlich der Straße „*Am Dorfbrunnen*“ wird hingegen die vorhandene offene kleinteilige Bebauung fortgesetzt. Entsprechend lässt der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,09 und eine Geschossflächenzahl von 0,08 zu.

Um die bauliche Unterordnung der Ferienhäuser gegenüber der Hauptnutzung abzusichern, erfolgt die einschränkende Festsetzung, dass nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die Gesamtgrundfläche bzw. –geschossfläche für Ferienhäuser

- im SO_1-Gebiet auf 650 Quadratmeter (m²) bzw. 500 m² und
- im SO_2-Gebiet auf 260 m² bzw. 200 m²

begrenzt wird. Um nicht den Bau von größeren Wohnhäusern zuzulassen, wird

- die Einzelgrundfläche je Ferienhaus auf 130 m² und
- die Einzelgeschossfläche von 100 m²

eingeschränkt. Somit sind insgesamt (im SO_1-Gebiet 5 und im SO_2-Gebiet 2 =) 7 Gebäude (= bauliche Hauptanlagen) bis 100 m² möglich sowie unselbständige Gebäudeteile, die der Hauptnutzung dienen, wie Terrassen, Balkone, Vorbauten, und somit der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzurechnen sind, bis zu 30 m².

Ein landwirtschaftlicher Betrieb benötigt grundsätzlich umfangreiche Stellflächen und Zufahrten für seine Technik. Entsprechend wird eine Versieglung i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO mit einer Gesamtgrundflächenzahl

- im SO_1-Gebiet bis zu 0,48 (= 8.500 m²) und
- im SO_2-Gebiet darf bis zu 0,17 (= 680 m²)

zugelassen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt wurde, sollen sich im SO-Gebiet eher kleinteilige Strukturen weiterentwickelt werden. Daher ist die Festsetzung einer „*offenen Bauweise*“ ausreichend.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Planungsziel besteht darin, die vorhandene Nutzung im Teilbereich 1 zu sichern und gebietsverträglich zu ergänzen. Auch soll die Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung vorgehalten werden. Um Teilungen auszuschließen, erfolgt daher die Festsetzung folgender Mindestgrößen der Grundstücke, die nicht unterschritten werden dürfen:

- SO_1.Gebiet von mindestens 10.000 m² und
- SO_2-Gebiet von mindestens 3.000 m²,

Die Teilbereiche 2 und 3 verlaufen neben Verbandsgewässern. Neben diesem Gewässer ist ein Verfügungsstreifen von mindestens 5 m Breite für die Durchführung von maschinellen Unterhaltungsarbeiten einschließlich der Ablage von Räumgut durchgängig frei zu halten. Daher erfolgt die entsprechende Festsetzung von Geh- und Fahrrechten.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des MI-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich i. S. § 35 BauGB. Hier soll den landwirtschaftlichen Betrieben der erforderliche Entwicklungsfreiraum gegeben werden. Daher sind städtebaulich begründete Gestaltungsfestsetzungen nicht begründbar.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Teilbereich 1 des Plangebietes wird über die Straße „*Am Dorfbrunnen*“ erschlossen. Diese führt in Richtung Südost auf die Straße „*K 47/Alter Sundweg*“. Über diese Straße besteht in Richtung Südwest eine direkte Zufahrt zur Autobahn A1, die in Richtung Fehmarn bzw. Lübeck führt. In Richtung Nordost stößt die Kreisstraße K 47 auf die Bundesstraße B 501, welche parallel der Ostseeküste verläuft. Somit liegt insgesamt eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das Straßennetz vor.

2.4.2 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich dem landwirtschaftlichen Betrieb sowie seinen Feriengästen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Diese Gäste erwarten keinen zusätzlichen Besucherverkehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

2.4.3 Stellplätze

Das Plangebiet ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen Stellplatzbedarf unterbringen zu können.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Teilbereich 1 des Plangebietes stehen einige größere Bäume. Wie bereits unter Punkt 1.1.2 erläutert, soll dem landwirtschaftlichen Betrieb im westlichen Bereich in seine Entwicklungsmöglichkeit erhalten werden. Daher sichert die Planung die Bäume ab, die bereits nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützt sind und einer sinnvollen Nutzung des Gebietes nicht entgegenstehen. Östlich der Straße bietet sich hingegen die Ergänzung der Baumreihe an.

Um eine in sich schlüssige Ergänzung des landwirtschaftlichen Gebäudes zuzulassen, wird der Knick am neuen Ortsrand des Teiles 1 neu angelegt und zwar im Verhältnis 1 zu 2. Diese Maßnahme soll um weitere Knickanpflanzungen südlich des Plangebietes ergänzt werden, die dann der Aufwertung des neuen Ortsrandes dienen. Dazu wird die Grünfläche als „Knickschutzstreifen“ gesichert sowie da drauf ein anzupflanzender Knick festgesetzt.

Aus fachlicher Sicht ist der Knickwall in einer Grundbreite von mind. 3,50 m und mit einer Gesamthöhe zwischen 1,20 m und 1,30 m herzustellen. Der Wall erhält eine Kronenbreite von mind. 1,50 m. Auf der Wallkrone ist eine mind. 3-reihige Anpflanzung mit landschaftstypischen Knickgehölzen in guter Durchmischung vorzunehmen. Der Reihenabstand beträgt ca. 0,75 m und der Pflanzabstand versetzt in der Reihe liegt bei 1,00 m. Die Knickbepflanzung ist in den ersten Jahren mit einem forstüblichen Schutzzaun wirksam vor Wildverbiss zu schützen.

Damit wird eine angemessene Durchgründung des Gebietes langfristig gesichert.

Die südöstliche Spitze des Plangebietes (Flurstück 16, Flur 3 der Gemarkung Sulsdorf) wird zu benachbarten Ackerfläche durch einen Knick begrenzt. Dieses geschützte Biotop wird entsprechend gesichert.

Durch die Planung werden ausgleichspflichtige Neueingriffe vorbereitet. Der dafür erforderliche Ausgleich soll im Teilbereich 2 erbracht werden. Im Teilbereich 2 soll die angrenzende Biotopstruktur durch einen anzulegenen Bruchwald ergänzt werden.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Da diese Fläche im Teilbereich 1 bisher als genehmigter Außenbereich nach § 35 BauGB gilt, ist der Ausgleich nur für die Neuplanung zu ermitteln.

Nach dem g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (*Oberflächengewässer, Grundwasser*), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet. Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde Gremersdorf ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach der geltenden Richtlinie mit mindestens 100 % erbracht wird.

a) Ermittlung

Die Planaufstellung führt zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m²) – Bestand (m²) =	Neueingriff (m²)
1.	**SO-West =17.770 m²**		
	Bauliche Hauptanlagen nach § 19 (2) BauNVO	4450 m² - 2.200 m² =	2.500
	Unselbständige Gebäudeteile	250 m² - 160 m² =	90
	Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO	3.800 m² - 3.400 m² =	400
2.	**SO-Ost = 3.980 m²**		
	Bauliche Hauptanlagen nach § 19 (2) BauNVO	300 m² - 100 m² =	200
	Unselbständige Gebäudeteile	90 m² - 30 m² =	60
	Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO	320 m² - 200 m² =	120
3.	Verkehrsfläche	1.200 m² - 1.200 m² =	-
			3.370

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (*z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild*) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient bereits als landwirtschaftlicher Hof mit zwei Ferienwohnungen. Weitere 6.000 m² werden intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. In den überplanten Bereichen hat sich daher keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Weiterhin könnte das südöstlich gelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1631-351 „*Seegalendorfer und Neuratjensdorfer Moor*““ durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.2.3 zu entnehmen ist, gibt es dafür keine nachvollziehbaren Hinweise.

Boden/Wasser: Infolge der Planung kann es auf 3.370 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen und fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Da in dem Planbereich keine zentrale Regenwasserentsorgung erfolgt, muss das Niederschlagswasser in den westlich gelegenen privaten Klärteich geleitet werden. Dieser dient u. a. der Regenrückhaltung und ist ausreichend dimensioniert. Somit bleibt das Niederschlagswasser dem angrenzenden Regenwasserkreislauf erhalten. Es gibt somit keine Auswirkungen auf den Boden.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an verdichteten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die freie, in sich abgeschlossene, Lage jedoch nicht zu erwarten.

Wechselgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima: Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Durch den Bau von zusätzlichen Gebäuden entstehen Veränderungen in der „Ortsilhouette“ bzw. im Landschaftsbild. Allerdings befinden sich in Sulsdorf mehrere größere landwirtschaftliche Gebäude von verschiedenen Kubaturen. Eine Veränderung von deren Anordnung oder Ergänzungen sind nicht als „*wesentliche Beeinträchtigung*“ auf das Landschaftsbild erkennbar.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Planung nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume:

Tiere- und Pflanzen: Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von ca. 3.370 m² Grün- und Ackerfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt bzw. als Entwicklungsbereich für Pflanzen, sind so geringfügig, dass sie kaum erfasst werden können.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Solche Flächen stehen nicht zur Verfügung. Daher ist ein Ausgleich wie folgt erforderlich: 3.370 m² x Faktor 0,5 = 1.685 m²

Somit ist für den Eingriff in den Boden ein maximaler Ausgleichsbedarf von 1.685 m² erforderlich. Der Bebauungsplan setzt einen Ausgleich von 2.850 m² im Teilbereich 2 fest. Damit kann ein ausreichend bemessener Ausgleich im Gemeindegebiet erbracht werden.

Landschaftsbild: Der Ortsrand wird verändert. Daher ist dieser neu zu gestalten.

Zusammenfassung: Die Veränderung der Bodenstrukturen und in den Ortsrand stellen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, ist dieser geringfügig und ausgleichbar. Daher gilt er nach dem BNatSchG nicht als „*wesentliche*“ Eingriffe. Insgesamt ist der Eingriff daher vertretbar.

Der Ausgleich für 1.685 m² wird zukünftig erbracht durch die Ausweisung von:

- ca. 2.800 m² Bruchwald im Teil 2,
- durch die Neuanlage von 325 m Knick im Teil 1 und
- einer ca. 5.080 m² umfassenden Grünfläche einschließlich Bepflanzung, die der Ortsrandbegründung dient.

Damit kann ausreichend Ausgleich erbracht werden.

c) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme an, die von den Begünstigten zu tragen sind:

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis in € Netto
1.	Knickneuanpflanzung		
2.	Bruchwald		
3.	325 m Knickneuanlage		
4.	zu erwartende Kosten, ca.:		

d) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Alle Ausgleichs Ausgleichsflächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 135a Abs. 1 BauGB ist vom Bevorteiligten zu tragen.

Die Gemeinde schließt mit den Vorhabenträgern einen städtebaulichen Vertrag, in dem zusätzlich festgelegt ist, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Zeitpunkt der Errichtung der Anlagen schrittweise ausgeführt werden muss.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und zur Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient u. a. der Freizeitgestaltung, dem Sport und der Erholung von Familien mit ihren Kindern. Die Planung ermöglicht u. a. eine qualitativ hochwertige Erweiterung im Freizeitbereich. Somit entsteht ein Bereich, der auch einen besonderen Erlebniswert für Kinder hat.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

In SO-Gebieten nach § 11 BauNVO ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung durch die Gemeinde zu bestimmen. Folglich ist diesen Gebieten auch eine Typisierung zuzuordnen, die die BauNVO vorgibt, um die Verträglichkeit gegenüber den angrenzenden Baugebieten regeln zu können.

Das SO-Gebiet dient ausschließlich der Unterbringung von „*nicht wesentlich störenden*“ Einrichtungen und Anlagen. Somit werden die zulässigen Immissionen des SO-Gebietes denen von MD- oder MI-Gebieten nach §§ 5 und 6 BauNVO gleich gesetzt. Danach sind Tags die Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB (A) und nachts von 50 dB (A) anzusetzen. Wie dem Kohlhammerkommentar zum Baugesetzbuch von Brügelmann, Band 6, § 1 BauNVO, Rd.-Nr. 261, Ziegler, 52. Lfg. März 2003, zu entnehmen ist, „*bestehen keine Bedenken, die „unbestimmten“ Rechtsbegriffe, die die BauNVO selbst verwendet, auch in textlichen Festsetzungen zu übernehmen*“; belegt u. a. mit Urteilen des BVerwG.

In dem Plangebiet befinden sich bereits die Nutzungen, die in MD-Gebieten nach § 5 BauNVO zulässig sind. Die Planung sichert nun die bauliche Neuordnung des Gebiets sowie die Umsetzung von Maßnahmen, die der Nutzungsergänzung dienen. Da max. 7 neue Ferienhäuser entstehen werden und sich der Verkehr über die K 47 verteilen kann, entstehen keine erkennbaren Betroffenheiten in den angrenzenden Orten. Neue Nutzung oder konzentrierte Nutzungen, die zu neuen Emissionsformen oder erkennbar mehr Zielverkehr führen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Planung regelt zukünftig, dass im Plangebiet nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulässig sind, soweit die ausgehenden Immissionswerte nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) im Plangebiet von 0,15 eingehalten werden. Somit sichert die Planung, dass im Plangebiet keine übermäßig imitierenden Nutzungen entstehen können, die insb. die Gäste der Ferienwohnungen beeinträchtigen.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

3.2.1 Geruch

Von der Lücking & Härtel GmbH wurde eine „*Geruchsimmissionsprognose*“ erstellt (siehe Anlage), die die vorhandenen Immissionen untersucht hat sowie die, die auf Grund von geltenden Baugenehmigungen planungsrechtlich zulässig sind. Dies kam zu folgendem Ergebnis:

„8. Bewertung der Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Im Vorhabengebiet, speziell im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 23 wird es zu Geruchsimmissionen kommen. Bei einer für diesen Sachverhalt gewählten Größe der Beurteilungsflächen von 30 m und der Verwendung des Winddatensatzes der Wetterstation Fehmarn zeigen sich die maximalen Geruchshäufigkeiten, die durch die benachbarte Tierhaltungsanlage verursacht werden, auf dem Anlagengelände der jeweiligen Tierhaltungsanlagen.

Zur Ermittlung der belästigungsrelevanten Kenngröße der Gesamtbelastung sind die Emissionsquellen mit 8.760 Stunden des Jahres, also im Dauerbetrieb ihrer Emissionen, gerechnet worden.

Bei der Kenngröße der Geruchsimmission der Gesamtbelastung handelt es sich um die belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung IG_b diese entspricht der Summe der gewichteten Geruchsimmissionen der vorhandenen Belastung. Die Geruchsimmissionen der Grassilage sind in ihrer Eigenschaft nicht nach den Gewichtungsfaktoren der Tabelle 2 Kap. 4.4 zu bewerten. Es erfolgt somit die Gewichtung der Geruchsimmissionen mit dem Faktor 1. Alle anderen Emissionsquellen sind von ihrer Eigenschaften her Tierhaltungsanlagen zuzuordnen, deren Geruchsimmissionen gemäß Tabelle 2 gewichtet werden.

Das Resultat der Ausbreitungsrechnung wird als relative Häufigkeit der Geruchsstunden pro Jahr angegeben. Für die Beurteilung der Geruchsimmissionen werden die Kenngrößen gemäß den Angaben in Kapitel 4 ermittelt. Die Beurteilung der Geruchsimmissionen erfolgt gemäß GIRL Nr. 4.6

$$IV + IZ = IG_b = (IG * f_{gesamt})$$

wobei IZ = 0 ist. Die Belastung durch die benachbarten Tierhaltungsanlagen entspricht der belästigungsrelevanten Kenngröße der Gesamtbelastung IG_b.

Auf den Beurteilungsflächen mit den geplanten Bebauungen für Ferienhäuser können Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 14 % der Jahresstunden als belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung IG_b prognostiziert werden.

Der nach GIRL definierte Immissionswert (IW) für Dorfgebiete in Höhe von 0,15 (15 % Geruchsstundenhäufigkeiten) wird an den geplanten Ferienhäusern eingehalten.

Dorfgebiete dienen nach § 5 Abs. 1 der BauNVO vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betrieb und dem

dazugehörigen Wohnen. Die bisherige Situation am Vorhabenstandort ist gekennzeichnet durch eine räumlich relativ enge Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben mit bäuerlicher Tierhaltung, dessen Tierzahlen deutlich unterhalb der Genehmigungsbedürftigkeit nach BlmSchG bleiben.

Eine erhebliche Belästigung durch Geruchsimmissionen auf dem geplanten Standort zukünftiger Wohnbebauungen bzw. auf dem Vorhabengebiet kann ausgeschlossen werden.

Die Forderungen aus § 1 (6) Ziffer 1 des BauGB an gesunde Wohnverhältnisse werden durch das Vorhaben berücksichtigt. Gleiches sollte u.E. synonym auch für Arbeitsverhältnisse gelten."

3.2.2 Immissionen A1

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, teilte am 20.01.2015 mit, dass im Jahr 2010 an der A1, an der Zählstelle 0516 (Höhe Sulsdorf) ca. 15.496 Kfz/24 h gezählt wurden.

An der südlich gelegenen Zählstelle 1631 0146 wurden im Jahr 2005 ca. 16.360 Kfz/24 h gemessen und im Jahr 2010 nur noch 15.962 Kfz/24 h. Somit ist zu diesem Zeitpunkt kein reales Verkehrswachstum auf der Verkehrsstrecke erkennbar. Daher werden die für die Zählstelle 0516 ermittelten Daten für die weitere Verkehrsmengenermittlung herangezogen.

Die Fahrbahnmitte der A1 liegt ca. 470 m entfernt vom Plangebiet.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags 15.496 Kfz/24 h x 0,060 = 930 Kfz/h
nachts 15.496 Kfz/24 h x 0,014 = 217 Kfz/h

	tags	**nachts**
Verkehrsstärke	930 Kfz/h	217 Kfz/h
Lkw-Anteil	25 %	45 %
Mittelungspegel	71,83 dB	67,38 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	120 km/h	130 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	72,53 dB	67,85 dB
Abstand	470 m	470 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für MD-Gebiete	60,00 dB	50,00 dB
Beurteilungspegel	< 53,34 dB	< 48,66 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für Dorfgebiete werden somit tags und nachts nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

3.2.3 Bundeswehr

Durch die o.g. Verfahren werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Putlos und der Wagrien-Kaserne.

Hiervon stellt der TrÜbPl Putlos eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BlmSchG dar. Mit störenden und belästigenden, insbesondere tieffrequenten und impulshaltigen Schallimmissionen ist daher im Plangebiet zu rechnen.

Die Immissionssituation im Plangebiet wird insbesondere bestimmt durch die:

- beabsichtigte Festsetzung im Plangebiet selbst sowie den geplanten Erweiterungsmaßnahmen,
- tieffrequenten und impulshaltigen Geräusche des TrÜbPI (für einen TrÜbPI typisch), die von großkalibrigen Waffen (Kaliber ab 20 mm) verursacht und von der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm 1998 zum BlmSchG) ausdrücklich ausgenommen werden sowie einer speziellen Bewertung in dB(C) unterliegen,
- von der Kaserne ausgehenden Anlagengeräuschen i.S.d. BlmSchG (flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A)/qm tags und nachts),
- Betriebsgeräusche auf dem TrÜbPI und dem Kasernengelände.

Aufgrund der Nähe zwischen Plangebiet und TrÜbPI und der sich daraus entwickelten Gemengelage ist mit Immissionen im Plangebiet zu rechnen, die in der Größenordnung der Immissionsrichtwerte für Dorf-Mischgebiete liegen können.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Gemeinde vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung sichert der Zweckverband Ostholstein (ZVO). Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Das Schmutzwasser wird in Dreikammergruben vorgeklärt und anschließend in einen Klärteich eingeleitet. In diesen Klärteich wird auch das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet. Aufgrund der erheblichen Erweiterung des Schmutzwasseranfalls ist eine komplett neue Kleinkläranlagenkonzeption notwendig.

Für den Verkehrsflächenanteil (befestigte Parkplätze und Fahrflächen) ist eine Reinigung des Niederschlagswassers vor Einleitung notwendig (siehe die angeführten „Technischen Bestimmungen").

Da in dem Planbereich keine zentrale Regenwasserentsorgung erfolgt, wird das Regenwasser in den g. westlich gelegenen privaten Klärteich geleitet. Dieser dient u. a. der Regenrückhaltung und ist ausreichend dimensioniert.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Gremersdorf wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei der zulässigen großen landwirtschaftlichen Hallen bei abweichender Bauweise über 50 m Länge und möglicher weicher Bedachung sind 96 m^3 Löschwasser pro Stunde für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Hierbei können auch Löschwasserteiche gem. DIN 14210 herangezogen werden, wenn tatsächlich diese Bauform erfolgt. Erst im Rahmen der Projektplanung wird ein Hydrantentest durchgeführt. Auf Grund dessen wird festgelegt, welche Materialien möglich sind und welche technischen Maßnahmen zur Absicherung des erforderlichen Brandschutzes umzusetzen sind.

Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt ist.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung)

sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „*Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln*“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologische Kulturdenkmäler

Bisher können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Darüber wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung eines allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist nicht beabsichtigt.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 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:

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt darin, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Planung und Errichtung von Ferienhäusern auf einem bestehenden Bauernhof in Sulsdorf (= Teil 1) zu schaffen, um hier – als Ergänzung zum landwirtschaftlichen Hauptbetrieb – ein als touristisch ergänzendes Segment „*Urlaub auf dem Bauernhof*“ anbieten zu können.

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

Im Abstand von ca. 750 m südöstlich liegt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1631-351 „*Seegalendorfer und Neuratjensdorfer Moor*“.

„Erhaltungsgegenstand:

Das Gebiet ist für die Erhaltung folgender Lebensraumtypen des Anhangs 1 der FFH-Richtlinie.

***von besonderer Bedeutung:** (*: prioritärer Lebensraumtyp)*

7210 Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae*

Erhaltungsziel:

c) Übergreifende Ziele

Erhaltung zweier Niedermoorsenken in der schwach entkalkten Endmoränenlandschaft mit groß-flächigen Vorkommen der Schneide.

d) Ziele für Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung

Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes des unter 1. genannten Lebensraumtyps. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

7210 Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae

Erhaltung

- *der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen,*
- *der natürlichen hydrologischen, hydrochemischen und hydrophysikalischen, nährstoffarmen Bedingungen,*
- *der standorttypischen Kontaktgesellschaften wie Erlen-, Eschenwald und Weidengebüschbeständen, Resten alter Torfdämme mit Moorbirken und Pfeifengras, artenreichen Röhrichten, Seggenriedern und Eichen-Buchenwald im Seegalendorfer Moor sowie in Verlandung begriffenen Torfstich, Bulten der Rispenseggen und nährstoffarmen Schilfriedern im Neurathjensdorfer Moor“.*

Im westlichen Bereich des Teiles 1 besteht ein ca. 50 m langer Knick. Dieser Knickabschnitt gilt als geschütztes Biotop im Sinne von § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz. Um eine in sich schlüssige Ergänzung der landwirtschaftlichen Gebäude zuzulassen, wird dieser Knick im Teil 1 neu angelegt und zwar im Verhältnis 1 zu 2. Die Gemeinde hat am 06.06.2016 einen Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 21 Abs. 3 LNatSchG i. V. m § 30 Abs. 2 und 3 BNatSchG. Der Inaussichtstellung wurde am 14.06.2016 zugestimmt.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,

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

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

Der landwirtschaftliche Betrieb besteht bereits seit vielen Jahrzehnten. Diese Nutzungsform wird unverändert weiter geführt.

Darüber hinaus sollen max. 7 neue Ferienhäuser entstehen. Bei einer Belegung mit durchschnittlich 4 Personen je Haus sind ca. 28 zusätzliche Feriengäste zu erwarten. Auf Grund der Außenbereichslage im Sinne § 35 Baugesetzbuch (BauGB) werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe durch diese erhöhte Nutzung kaum berührt.

Auch verläuft der Zielverkehr von der Autobahn A 1 – als Hauptzubringer – nur über gemeindliche Straßen, die nicht durch geschützte Wohnbereiche verlaufen. Daher sind durch das leicht erhöhte Verkehrsaufkommen auch keine Beeinträchtigungen der Anlieger zu erwarten.

Das gesamte Plangebiet dient als Hofstelle bzw. als intensiv genutzte Ackerflächen. In markante Grünstrukturen wird nicht eingegriffen.

Insgesamt ist eine wesentlich beeinträchtigende Auswirkung durch die Planung auf die Umgebung nicht zu erkennen.

Das Plangebiet dient bereits als landwirtschaftlicher Hof. Er wurde vor wenigen Jahren neu übernommen und wird daher zurzeit neu aufgestellt.

So ist bei der Gegenüberstellung der Luftaufnahmen ersichtlich, dass die kleinen landwirtschaftlichen Gebäude neu geordnet werden, mit dem Ziel, einen langfristig funktionierenden modernen Betrieb zu errichten.

Wie dem Bild 3 zu entnehmen ist, ist der Hof durch die Straße *„Am Dorfbrunnen*“ in zwei Bereiche getrennt.

Im Bereich westlich der Straße befinden sich die landwirtschaftlichen Hauptanlagen, ein Landarbeiterhaus sowie das Wohnhaus mit zwei Ferienwohnungen. Die Erschließung der Fläche erfolgt über einen deutlich erkennbaren Stichweg mit Wendehammer. Deutlich ist die Freifläche zwischen Wendehammer und Straße „Am Dorfbrunnen“. Hier stand bis vor kurzem eine Halle. Eine zweckgebundene bauliche Einbindung dieser Fläche ist auch zukünftig vorgesehen.

Markant innerhalb dieser Freifläche ist ein Birnenbaum, der als Naturdenkmal nach § 17 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) gilt.

Die angrenzenden Flächen dienen der ackerbaulichen Bewirtschaftung.

Innerhalb der Fläche östlich der Straße steht im östlichen Bereich ein weiteres Landarbeiterhaus. Der westliche Bereich wird hingegen ackerbaulich genutzt.

Insgesamt sind die Geländeflächen des Plangebietes eben.

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

A Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Planung ermöglicht die Nachverdichtung bzw. -versiegelung einer bebauten Fläche im Teilbereich 1 um 3.370 m². Das Plangebiet dient bereits als landwirtschaftlicher Hof mit zwei Ferienwohnungen. In den überplanten Bereichen hat sich daher keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt. Durch den Wegfall dieser g. Fläche kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße deren Lebensräume. Durch die intensive Bewirtschaftung kann sich jedoch keine Vegetation entwickeln, die Grundlage für hochwertige Tierpopulationen ist. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tier- und Pflanzenwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Vor Fällung von Bäumen sind diese jedoch grundsätzlich auf ein mögliches Vorkommen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten (besonders geschützte Arten oder streng geschützte Arten, sowie europäische Vogelarten) zu überprüfen.

Schutzgut Boden und Wasser: Infolge der Planung kann es auf 3.370 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen und fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Da in dem Planbereich keine zentrale Regenwasserentsorgung erfolgt, muss das Niederschlagswasser in den westlich gelegenen privaten Klärteich geleitet werden. Dieser dient u. a. der Regenrückhaltung und ist ausreichend dimensioniert. Somit bleibt das Niederschlagswasser dem angrenzenden Regenwasserkreislauf erhalten. Es gibt somit keine Auswirkungen auf den Boden.

Schutzgut Klima/ Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an verdichteten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die freie, in sich abgeschlossene, Lage jedoch nicht zu erwarten.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima: Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft: Durch den Bau von zusätzlichen Gebäuden entstehen Veränderungen in der „Ortsilhouette“ bzw. im Landschaftsbild. Allerdings befinden sich

in Sulsdorf mehrere größere landwirtschaftliche Gebäude von verschiedenen Kubaturen. Eine Veränderung von deren Anordnung oder Ergänzungen sind nicht als „*wesentliche Beeinträchtigung*“ auf das Landschaftsbild erkennbar.

biologische Vielfalt: Aufgrund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Planung nicht zu erwarten.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Dem Punkt 7.1.2 sind die angrenzenden Schutzgebiete und deren Ziele zu entnehmen.

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

Von der Lücking & Härtel GmbH wurde eine „*Geruchsimmissionsprognose*“ erstellt (siehe Anlage), die die vorhandenen Immissionen untersucht hat sowie die, die auf Grund von geltenden Baugenehmigungen planungsrechtlich zulässig sind. Dies kam zu folgendem Ergebnis, dass die Planung ein gesundes Wohnen und Arbeiten zulässt (siehe Anlage 1)

Gemäß der Berechnung nach der nach der DIN 18005 (siehe Punkt 3.2.2) werden die zulässigen Orientierungswerte für Dorfgebiete tags und nachts nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die Bundeswehr weist zudem auf den Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Putlos und der Wagrien-Kaserne hin. Bedenken bestehen jedoch nicht.

In SO-Gebieten nach § 11 BauNVO ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung durch die Gemeinde zu bestimmen. In dem Plangebiet befinden sich bereits die Nutzungen, die in MD-Gebieten nach § 5 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan Nr. 23 regelt zukünftig, dass im Plangebiet nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulässig sind, soweit die ausgehenden Immissionswerte nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) im Plangebiet von 0,15 eingehalten werden. Somit sichert die Planung, dass im Plangebiet keine übermäßig imitierenden Nutzungen entstehen können, die insb. die Gäste der Ferienwohnungen beeinträchtigen.

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:

Bezüglich der Emissionen wird auf Ziffer C verwiesen. Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung der Gemeinde Gremersdorf und somit auch des Plangebietes ist bereits gesichert.

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

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an verdichteten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die freie, in sich abgeschlossene, Lage jedoch nicht zu erwarten.

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

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig 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.

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

Schutzgut Mensch: Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die untergeordnete Feriennutzung als eine zusätzliche Nutzung im Plangebiet zulässig ist, die bisher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in der Form hier nicht angesiedelt werden kann.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung vor Ort so weiter entwickelt und betrieben werden kann. Die Baumassenentwicklung wird vergleichbar sein.

Auch ist eine Ansiedlung der Ferienhäuser an andere Standorte denkbar, auf denen dann wesentlich mehr neue Eingriffe erforderlich sind. Zudem wird dann kein Angebot im Bereich „*Ferien auf dem Bauernhof*“ geschaffen.

Wie den Vor- und Nachteilen zu entnehmen ist, führen die Planungen an den vorhandenen Standorten zwar zu neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft. Sie könnten jedoch auch ohne Bebauungsplan erfolgen, wenn sie nach § 35 BauGB für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind.

Da die vorhandenen Nutzungen bestehen bleiben und nur eine neue, untergeordnete Nutzung zugelassen werden soll, ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft: Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind im Plangebiet die gleichen baulichen Entwicklungen

möglich, nur ohne die touristische Ergänzungsnutzung. Daher gilt die Planung als Vorzugsvariante.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Eine Betroffenheit besteht hier nicht.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern: Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen: - Siehe Punkt 7.2.1 C –

Umgang mit Abfällen und Abwässern: Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie: Siehe Punkt 7.2.1 F.

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

Eine Vermeidung von Eingriffen erfolgt dahingehend, dass eine bestehende Nutzung erhalten bzw. intensiver genutzt werden soll.

Bei der intensiveren Nutzung der Fläche erfolgen geringe Eingriffe in den Bodenhaushalt, die jedoch ausgleichsfähig sind. Zudem verändert sich das Landschaftsbild durch diese Planung kaum.

Verringernde Maßnahmen erfolgen dahingehend, dass der Ausgleich in der Gemeinde erbracht wird.

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

Denkbar sind folgende Standorte für Ferienhäuser als Ergänzung von landwirtschaftlichen Betrieben:

1. in Gremersdorf als zentraler Ort: hier besteht kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr,
2. in Neuratjesdorf bestehen landwirtschaftliche Betriebe. Hier bestehen jedoch keine Absichten, Ferienhäuser zu errichten und zu betreiben, die untergeordneter Bestandteil der landwirtschaftlichen Betriebe sind.
3. Weiter landwirtschaftliche Betriebe bestehen in Sulsdorf. Auch hier bestehen keine Absichten, Ferienhäuser zu errichten und zu betreiben, die untergeordneter Bestandteil der landwirtschaftlichen Betriebe sind.

Außerhalb von landwirtschaftlichen Betrieben kann kein „Urlaub auf dem Bauernhof“ angeboten werden, weil dieses nicht den Ansprüchen der Zielgruppe ansprechen. Daher wird von der Analyse weiterer Standorte abgesehen.

Alle g. Standorte sind somit nicht verfügbar. Daher sind darüber hinaus gehende umweltrelevante Untersuchungen nicht erforderlich.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 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:

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

- Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde vom 23.04.2015, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein vom 24.05.2016, Kreis Ostholstein vom 27.03.2015 vom 07.06.2016:
  - *Sollte es sich bei der Betriebserweiterung um eine selbständige Nutzung handeln, ist als Geruchsimmissionswert max. 0,10, im Falle einer untergeordneten Nutzung max. ¯0,15 einzuhalten. Bei der Ermittlung der Geruchsimmissionen sind die benachbarten Tierhaltungsanlagen in die Prognose einzubeziehen, sofern dort andere Tierarten gehalten werden. Die Ausführungen zu den Immissionen sind entsprechend zu ergänzen*. → Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.
  - *Von Seiten der Naturschutzbehörde wird angeregt, die baulichen Erweiterungsflächen mit einem landschaftstypischen Knick einzugrünen*. → Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.
  - *Bei Beseitigung des vorhandenen Knicks ist ein Ausgleich im M 1: 2 zu erbringen. Ein Antrag auf Inaussichtstellung ist im Rahmen der Bauleitplanung zu stellen*→ Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.
  - *In der nördlichen Spitze des Flurstücks 16 existierte in der Vergangenheit ein Dorfteich (siehe Grundkarte). Die Teichanlage sollte wieder hergestellt werden.*→ Im besagten Loch fließt lediglich Oberflächenwasser. Daher steht hier selten Wasser. Ein Zufluss von Oberflächenwasser erfolgt auch nicht über Drainagesysteme. Dieses wird stattdessen den Klärteichen zugeleitet, um diese entsprechend zu verdünnen. Da der Teich seiner Funktion kaum gerecht wird, soll dieser nicht weiter gesichert werden.
  - *Bei Beseitigung des vorhandenen Knicks ist ein Ausgleich im M 1: 2 zu erbringen. Ein Antrag auf Inaussichtstellung ist im Rahmen der Bauleitplanung zu stellen*→ Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

- *Da bereits die östlich Teilfläche als Bruchwaldfläche eingestuft wird (Biotopverdachtsfläche), ist der Geltungsbereich in so weit zu verändern, dass die Ausgleichsfläche eine Tiefe von 100 m östlich der Dazendorfer Au nicht überschreitet. Damit die geplante Flächengröße beibehalten wird, ist die Ausgleichsfläche nach Norden zu erweitern, da sich die Fläche im Süden bereits als Bruchwald darstellt.* → Die Stellungnahme wurde berücksichtigt

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 06.03.2015:
  - *Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Putlos und der Wagrien-Kaserne*. Darauf ist der Begründung hinzuweisen→ Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

- Wasser- und Bodenverband OSTHOLSTEIN vom 27.02.2015:
  - *Der Wasser- und Bodenverband (WBV) Neukirchen ist durch die o.g. Aufstellung des B-Planes Nr. 23, Teil 2, an dem Verbandsgewässer Nr. 1.23 von Stat. 0+000 bis Stat. 0+150 betroffen*. Neben diesem Gewässer ist ein Verfügungsstreifen von mindestens 5 m Breite für die Durchführung von maschinellen Unterhaltungsarbeiten einschließlich der Ablage von Räumgut durchgängig frei zu halten. → Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

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

Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umweltauswirkungen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht.

7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt darin, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Planung und Errichtung von Ferienhäusern auf einem bestehenden Bauernhof in Sulsdorf (= Teil 1) zu schaffen, um hier – als Ergänzung zum landwirtschaftlichen Hauptbetrieb - ein als touristisch ergänzendes Segment „*Urlaub auf dem Bauernhof*“ anbieten zu können.

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

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Teil 1:	
Sondergebiet	21.750 m²
Grünfläche	4.540 m²
Verkehrsfläche	1.200 m²
Teil 2:	2.920 m²
Gesamt	ca. 30.410 m² (3,0 ha)

8.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung ändert sich die Anzahl der Wohnungen und Einwohner in der Gemeinde Gremersdorf nicht, da die Betriebswohnungen bereits vorhanden sind.

9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gremersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gremersdorf, 10.04.2017

(gez. Henning Pries)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 23 trat am 12.05.2017 in Kraft.
Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 03.04.2017 vor.