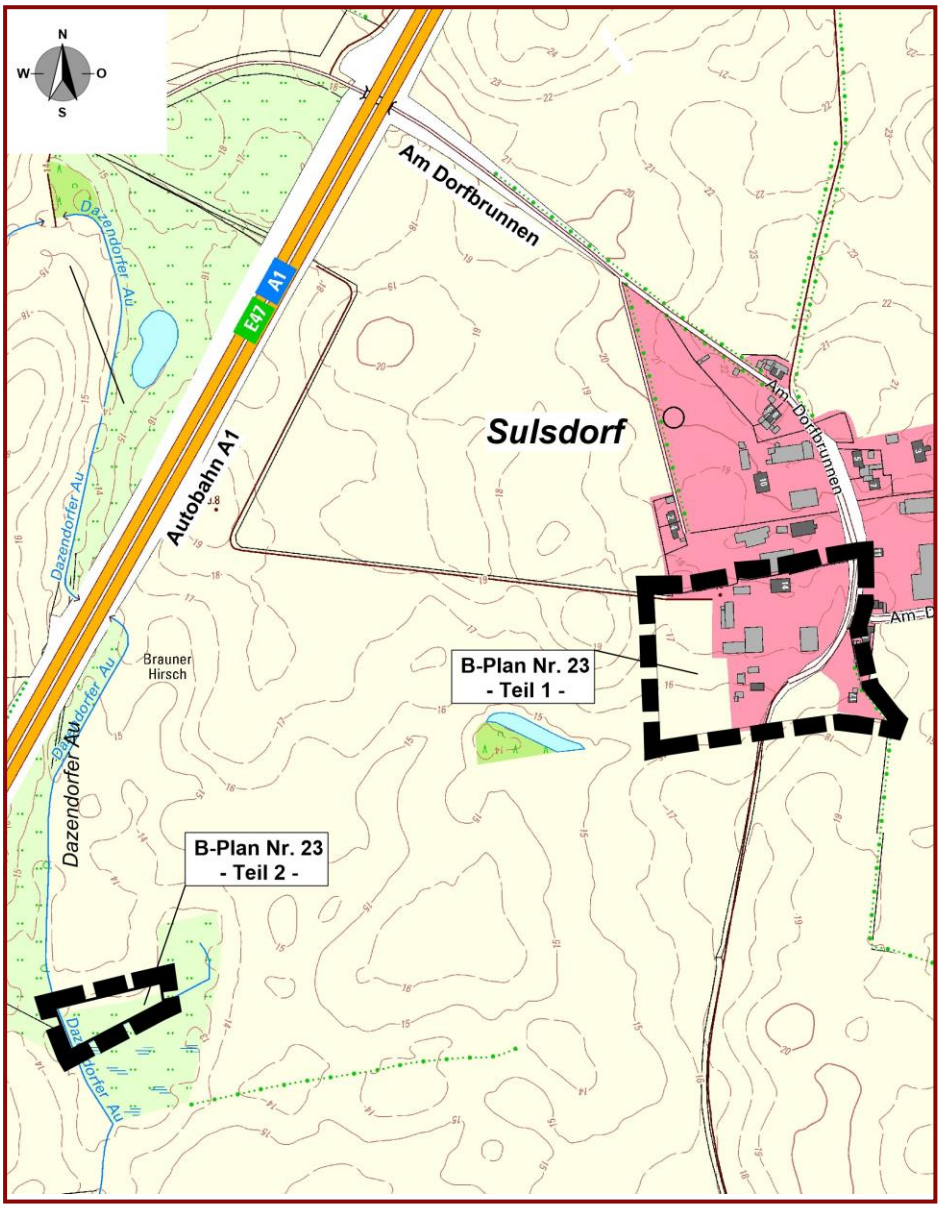


Stand: 3. April 2017

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

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 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 5

2.4 Dokumentation des Planverfahrens 6

3 Gründe des gewählten Planungsstandes 6

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 7

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

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

Am 27.03.2017 wurde der Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gremersdorf gefasst.

1 ZIEL 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.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

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.

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.

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:

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.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

2.2 Sonstige Umweltbelange

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

Durch die Planung ändert sich die Anzahl der Wohnungen und Einwohner in der Gemeinde Gremersdorf nicht, da die Betriebswohnungen bereits vorhanden sind. Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 23 können max. 7 neue Ferienhäuser entstehen und deren Verkehr über die K 47 verteilen kann. Es entstehen somit 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.

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

Es sind keine Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Aufgrund der geplanten Nutzung des Gebiets ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

Weitere Umweltbelange sind nicht berührt.

2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Eine Betroffenheit von geschützten Pflanzen- und Tierarten konnte im Plangebiet nicht festgestellt werden.

2.4 Dokumentation des 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

3 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

Denkbar sind folgende Standorte für Ferienhäusern 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.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

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.

Gremersdorf, 10.04.2017

(gez. Henning Pries)
Bürgermeister