Stand: 06. August 2007

BEGRÜNDUNG

ZUR

2. ABRUNDUNGSSATZUNG

DER GEMEINDE GREMERSDORF

FÜR EIN GEBIET IN NEURATJENSDORF

(Flurstücke 53/1, 51/3, 51/2 und 2/4 und westlich davon)

VERFAHRENSSTAND:

- ■ FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 13 (2), NR. 3)
- ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 3)
- □ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- ■ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

B E G R Ü N D U N G

zur Abrundungssatzung der Gemeinde Gremersdorf für ein Gebiet in Neuratjensdorf (Flurstücke 53/1, 51/3, 51/2 und 2/4 und westlich davon).

1. Allgemeines

Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Gremersdorf stellt diese Satzung mit dem Ziel auf, den Bereich baulich abzurunden. Auf dem Flurstück 2/4 ist die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes beabsichtigt. Damit wird die nördlich davon vorhandene Bebauungsstruktur aufgenommen und nach Süden fortgesetzt.

Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gremersdorf gilt seit dem 14.10.1974. Er stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar.

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar, die nach Westen eine Ortsrandeingrünung erhalten soll.

2. Planung

Der Geltungsbereich der Satzung bezieht das Flurstück 2/4 teilweise in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit ein. Hier ist die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach 34 BauGB zu beurteilen. Da im unmittelbaren Umfeld bereits Wohngebäude in zweiter Baureihe bestehen, wird dieses künftig auch im Plangebiet möglich sein.

Im Rahmen der Objektplanung ist eine Feuerwehrzufahrt gem. DIN 14090 mit Wende- bzw. Rückstoßmöglichkeit zu den rückwärtigen Gebäuden herzustellen ist (§ 5 LBO). Soweit die Zufahrt über fremde Grundstücke führt, sind ergänzend Baulasten einzutragen.

Grünordnung

Das Flurstück 2/4 wird im Plangebiet derzeit als Garten- und Lagerfläche genutzt. Dieses wird durch die Planung zu einem Baugrundstück umgewidmet. Da hier erstmals Baurechte geschaffen werden, ist der Nachweis von Ausgleichsflächen erforderlich. Im Plangebiet ist der Bau eines Einzelhauses zu warten.

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-)

vom 03.07.1998. Gemäß dem Erlass sind zusätzlich einbezogene Bauflächen als Eingriffe zu werten und entsprechend ausgleichspflichtig.

Nach oben genanntem 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.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Planung ermöglicht die Umwandlung einer Garten- und Lagerfläche in eine Baufläche:

Nutzung	Neueingriff
Gebäude	130 m²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO	65 m²
	Gesamt: 195 m²

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist nach dem Ausgleichserlass nur dann besonders betroffen, wenn Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz durch den Eingriff berührt werden. Dieses trifft hier nicht zu.

Boden

Infolge der Planung wird es zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen, Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, wodurch der natürlich gewachsene Boden seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen kann. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Verursacht werden die Bodenveränderungen und Flächenversiegelungen durch die zusätzliche Versiegelung von ca.:

Bauflächen	ca. 130 m²	
Zufahrten	ca. 65 m²	(nach § 19 (4) BauGB)
insgesamt	ca. 195 m²	

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Da für eine derartige Maßnahme im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten bestehen, werden gemäß des Ausgleichserlasses für versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 130m² erstmalig bebaut werden.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m^2)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m^2)
Bauflächen	130	0,5	65
Stellplätze	65	0,5	33
Summen			98

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 100m^2 festgestellt. Als Ausgleichsfläche ist ein rund 60m langer Gehölzstreifen an der westlichen Grenze des Plangebietes zu pflanzen. Diese Maßnahme ersetzt den bisherigen Ortsrand. Somit gelten (60m x 3m=) 180m² Gehölzstreifen als Ausgleichsmaßnahme, die dem geforderten Ausgleich von 100m² gegenüberstehen. Diesbezüglich gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Wasser

Die zusätzliche Flächenversiegelung im Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden.

Klima/ Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Ackerfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffes und der vorhandenen Siedlungsstruktur ist eine erheblich Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Der künftige Ortsrand wird durch die Pflanzung eines Gehölzstreifens eingegrünt.

Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für die Baufläche sind gemäß § 135a BauGB vom Vorhabensträger umzusetzen. Die Maßnahmen zum Ausgleich sind spätestens mit Baubeginn umzusetzen. Die Umsetzung wird über einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgesichert.

Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die von dem Vorhabenträger zu tragen sind:
Gehölzstreifen, ca. 60lfm x 23,- € = 1.380,00 €

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann aus dem vorhandenen und zu ergänzenden Leitungsnetz erfolgen. Die Reinigung der häuslichen Abwässer erfolgt in Dreikammer-Hauskläranlagen. Das Oberflächenwasser wird zusammen mit dem Wasser aus der Hauskläranlage dem Mischwasserkanal zugeführt.

Das Flurstück 2/4 wird im Plangebiet derzeit als Garten- und Lagerfläche genutzt und soll zu einem Baugrundstück umgewidmet werden. Für den Anschluss des Baugrundstückes an die Mischwasserleitung ist bei der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein ein Wasserrechtsantrag gem. §§ 2-7 WHG einzureichen. Die Bauherrenmüssen zusammen mit dem Bauantrag auch einen Entwässerungsantrag stellen. Der hydraulische und klärtechnische Nachweis der Reinigungsleistung des vorhandenen Nachklärteiches für die zusätzliche Abwassermenge ist dabei durch ein Ingenieurbüro zu erbringen.

Löschwasser: Es sind gem. dem Erlass des IM v. 24.8.1999 mind. 48 cbm/h für zwei Stunden im Umkreis von 300m von der Gemeinde bereitzustellen. Dieses kann aus dem Trinkwassernetz geschehen.

4. Immissionen

In Neuratjensdorf sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Auf das Plangebiet hat ein südlich gelegener landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung Auswirkungen. Diese sind gutachterlich untersucht worden und entsprechend in der Planzeichnung berücksichtigt. (Anlage: Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer S-H vom 30.05.2007).

Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich östlich vom Plangebiet. Hierbei handelt es sich um einen Schweinemastbetrieb. In einer Immissionsschutz-Stellungnahme vom 12.09.2001 der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein wurde für diesen Betrieb ein um 50% reduzierter Abstand von 144m berechnet. Grundlage dieser Beurteilung der Stallanlage und Bemessung des erforderlichen Mindestabstandes zwischen Stallanlagen und nichtlandwirtschaftlicher Wohnbebauung sind die Bewertungskriterien der VDI-Richtlinie 3471. Zur Existenzsicherung und Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes ist auch dieser Mindestabstand in der Planzeichnung berücksichtigt.

6. Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7. Boden

Bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, kann ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

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

8. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde am 06.08.2007 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gremersdorf gebilligt.

Gremersdorf, Siegel (Klinkhamer)
- Bürgermeister -

Die Abrundungssatzung trat am 09.09.2007 in Kraft.

Anlagen:

Anlage 1:Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer S-H vom 07.07.2004

Anlage 2: Lage der Ausgleichsfläche

Anlage 2: Lage der Ausgleichsfläche

