08. April 2009

BEGRÜNDUNG

ZUR

3. ABRUNDUNGSSATZUNG

DER GEMEINDE GREMERSDORF

FÜR EIN GEBIET IN DER DORFSCHAFT JAHNSHOF
WESTLICH GEWERBEGEBIET HEIDEKAMP,
SÜDLICH DER DORFSTRAßE

VERFAHRENSSTAND:

- ■ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ☐ BETEILIGUNG DER DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 1 BAUGB) ODER
- ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- ■ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 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.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Abrundungssatzung der Gemeinde Gremersdorf für ein Gebiet in der Dorfschaft Jahnshof westlich Gewerbegebiet Heidekamp, südlich der Dorfstraße.

1. Vorbemerkung/Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gremersdorf gilt seit dem 14.10.1974. Er stellt die vorhandenen Baugrundstücke als Mischbaufläche dar.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet überwiegend als vorhandene Siedlungsfläche dar. Gleichzeitig wird auf vorhandene „knickartige Strukturen“ entlang der vorhandenen Baugrundstücke sowie auf Einzelbäume entlang des Grabens hingewiesen.

1.2 Planungserfordernis

Bei dem Flurstück 30/7 handelt es sich um eine Lücke zwischen zwei bestehenden Siedlungsbereichen, die nach Einschätzung der Gemeinde Gremersdorf für eine Bebauung geeignet ist. Bei der Planung und der späteren Nutzung sind jedoch die Belange des vorhandenen Gewerbegebietes besonders zu berücksichtigen.

2. Bestandsaufnahme

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bestehende Baugrundstücke sowie um eine Grünlandfläche, die an einen Graben (Verbandsgewässer) grenzt.

3. Planung

Der Geltungsbereich der Satzung bezieht das Flurstück 30/7 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit ein. Hier ist die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Rahmen der Objektplanung ist eine Feuerwehrzufahrt gem. DIN 14090 mit Wende- bzw. Rückstoßmöglichkeit zu den rückwärtigen Gebäuden herzustellen ist (§ 5 LBO).

Das Baufenster hält einen Abstand von mindestens 6 Metern zum Graben ein.

Eingriffs-/ Ausgleichregelung

Es ist vom Bau eines rd. 130 m² großen Gebäudes auszugehen. Hinzu kommen weitere Flächen für die Zufahrt. Insgesamt ist von einer versiegelten Fläche von max. 260 m² auszugehen. Daraus errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von rd. 130 m²

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der na-

turschutzrechtlichen 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 rd. 1.000 m² großen Rasen-/ Grünlandfläche in ein Baugrundstück. Die vorhandenen Bäume bleiben erhalten. 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. Besonders und streng geschützte Arten im Sinne § 42 BNatSchG sind im Gebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten.

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.

Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen, die auch teilweise vorgesehen ist.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m^2)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m^2)
Gebäude	130		
Stellplätze/ Zufahrten	130		
Summen	260	0,5	130

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 130 m^2 festgestellt.

Als Ausgleichsfläche ist die Anlage eines rd. 270 m² großen Schutzstreifens zum Graben festgesetzt. Eine Überschreitung der berechneten 130 m² um das Doppelte ist notwendig, da die Fläche bereits einen Wert für den Naturhaushalt aufweist.

Dieses ist textlich auch festgesetzt. Eine zeichnerische Festsetzung ist aufgrund des Maßstabes jedoch nicht möglich.

Wasser

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

Klima/ Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Grünland 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. Durch die vorhandene Bebauung ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt.

Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB für die Baufläche werden im rahmen der Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt.

Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Kosten entstehen für die Ausgleichsmaßnahmen nicht.

4. Immissionen

Immissionen von der E 47:

Dazu liegt folgende Untersuchung vor:
Lärmtechnische Untersuchung: Zweibahniger Ausbau der A 1 (B 207), Oldenburg / H. Heiligenhafen-Süd, Erläuterungsbericht, (festgestellt mit Beschluss vom 22.06.2001)
Darin wird für den Ort Jahnshof folgendes festgestellt:
„Im 1. Teilabschnitt (Jahnshof) ist kein Anspruch auf Lärmschutz nachzuweisen."

Am Gebäude Birkenstraße wird für das Jahr 2015 tags ein Beurteilungspegel von 57,3 dB und nachts 51,1 dB prognostiziert. Da hier der bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, werden die städtebaulichen Orientierungswerte tags eingehalten und nachts geringfügig überschritten. Das Festsetzen von Lärmpegelbereichen ist nicht erforderlich. Nach DIN 18005 (2002) betragen die Orientierungswerte für Misch-/ Dorfgebiete tags 60 dB und nachts 50 dB.

Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Heidekamp:
Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung ist künftig vollständig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist das Gebiet einem Mischgebiet gleichzusetzen. Ein Nebeneinander von Misch- und Gewerbegebiet ist zulässig.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann aus dem vorhandenen und zu ergänzenden Leitungsnetz des ZVO erfolgen. Die Stromversorgung übernimmt die EON-Hanse AG. Die Reinigung der Abwässer kann in Hauskläranlagen erfolgen, das Abwasser kann dem gemeindlichen Klärteich über den Mischwasserkanal zugeführt werden.

Löschwasserversorgung

Gem. Erlass des IM v. 24.8.1999 sind mind. 48 cbm/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m von der Gemeinde nachzuweisen. Diese Menge kann aus dem Trinkwassernetz erbracht werden.

Vom Wasser- und Bodenverband Ostholstein ist mit Datum vom 05.03.2009 folgende Stellungnahme abgegeben worden, die im Planvollzug zu beachten ist:

An die überplante Fläche grenzt im Süden und im Westen das offene bzw. teilw. verrohrte Gewässer 1.47 an (siehe anliegenden Lageplan). Für dieses Gewässer bzw. Rohrleitung ist sicherzustellen, dass die satzungsgemäßen Forderungen des Verbandes eingehalten werden. Es ist ein Streifen von 6,0 m Breite rechts und links längs der Verbandsgewässer von allen baulichen Anlagen jeglicher Art und Anpflanzungen freizuhalten.

Verrohrte Gewässer und Rohrleitungen, die vom Verband zu unterhalten sind, müssen in einem Abstand von 6,0 m nach jeder Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung frei bleiben.

Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über das Verbandsgewässer 1.47 in den Oldenburger Graben über ein Schöpfwerk in die Ostsee abgeleitet. Um die Belastung für das Schöpfwerk nicht weiter zu steigern, ist es erforderlich, im Niederungsbereich massive Rückhaltung zu betreiben. Der Verband fordert daher, sofern der Nachweis für die Versickerung nicht erbracht werden kann, dass die Einleitung des anfallenden Niederschlagwassers von den befestigten Flächen in Verbandsgewässer nur gedrosselt auf den landwirtschaftlichen Abfluss erfolgen darf. Des Weiteren ist dafür Sorge zu tragen, dass kein verunreinigtes Wasser in das Verbandsgewässer abgeleitet wird.

Im Zuge des wasserbehördlichen Genehmigungsverfahrens wäre für die Einleitung in das Verbandsgewässer 1.47 der hydraulische Nachweis für die schadlose Abführung des Niederschlagswassers zu führen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser ist gem. §§ 2-7 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu beantragen. Der Wasser- und Bodenverband Oldenburg ist am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

6. Hinweise

6.1 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 Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss des Abbaus ist der 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“.

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.

8. Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9. Beschluss

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 08.04.2009 gebilligt.

Oldenburg i. H., 27.04.2009 Siegel (Klinckhamer)
- Bürgermeister -