8. April 2009

BEGRÜNDUNG

ZUR

4. ABRUNDUNGSSATZUNG

DER GEMEINDE GREMERSDORF

FÜR EIN GEBIET NORDÖSTLICH

VON NEURATJENSDORF,

SÜDLICH DES ALTEN SUNDWEGES

(Flurstück 35/18 teilweise)

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 4. Abrundungssatzung der Gemeinde Gremersdorf für ein Gebiet nordöstlich von Neuratjensdorf, südlich des Alten Sundweges (Flurstück 35/18 teilweise).

1. Allgemeines

Die Gemeinde Gremersdorf stellt diese Satzung mit dem Ziel auf, den Bereich baulich abzurunden. Im Plangebiet ist die Errichtung von bis zu zwei weiteren Wohngebäuden beabsichtigt. Damit wird die nordöstlich vorhandene Bebauungsstruktur aufgenommen und nach Südwesten fortgesetzt.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Gremersdorf stellen das Plangebiet als landwirtschaftliche Flächen dar.

2. Planung

Der Geltungsbereich der Satzung bezieht das Flurstück 35/18 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 bestehen wird dieses künftig auch im Plangebiet möglich sein.

Aus Sicht der Gemeinde Gremersdorf handelt es sich bei dem Planung und dessen städtebaulichem Umfeld um eine eindeutige planungsrechtliche Situation. Das Plangebiet nimmt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen teil. Dieses wird auch dadurch bestätigt, dass das Gebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt, d. h. innerhalb der Ortstafeln liegt.

Um die Planungsziele eindeutig zu bestimmen wird ein Baufenster festgesetzt. Die Lage des Baufensters entspricht im Grundsatz der vorhandenen Situation auf der Straßenseite. Die Lage ist so gewählt, dass der Abstand zur Straße aus Schallschutzgründen etwas größer ausfällt. So wird die von Nord nach Süden rückwärtsspringende Bauflucht der vorhandenen beiden Gebäude aufgenommen.

Erschließung (Auszug aus der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Lübeck vom 23.03.2009):

> Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 (GVOBl. Seite 237) i.d.F. vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,00 m von der Kreisstraße 47, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
>
> Die Verkehrserschließung des Grundstückes zur Kreisstraße 47 sollte über die bereits vorhandene Zufahrt erfolgen.

> Für die bauliche Ausgestaltung und den Betrieb dieser Zufahrt bzw. Zuwegung als Verkehrserschließung der geplanten Wohnbebauung zur freien Strecke der Kreisstraße 47 ist beim LBV-SH, Niederlassung Lübeck unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die gemäß §§ 21, 24 und 26 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) erforderliche Sondernutzungserlaubnis zu beantragen.

Da für das Plangebiet noch keine Gebäude- bzw. Erschließungsplanung vorliegt, kann die verkehrliche Erschließung auch nicht beschrieben werden. Dieses erfolgt im Rahmen des Planvollzuges auf Grundlage einer Abstimmung mit den Verkehrsbehörden.

Hinweise der Landwirtschaftskammer vom 25.03.2009:

> Wir weisen darauf hin, dass landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Wir empfehlen, diesen Sachverhalt textlich mit in die Begründung der o. a. Bauleitplanung aufzunehmen.
> Ansonsten bestehen aus agrarstruktureller Sicht zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.

Grünordnung

Das Plangebiet derzeit ackerbaulich 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 von bis zu zwei Einzelhäusern 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 Ackerfläche in eine Baufläche:

Nutzung	Neueingriff
Gebäude (2 x 130m²)	260 m²
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) BauNVO	130 m²
	Gesamt: 390 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. 260 m²	
Zufahrten	ca. 130 m²	(nach § 19 (4) BauGB)
insgesamt	ca. 390 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. 390 m² erstmalig bebaut werden.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m^2)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m^2)
Bauflächen	260	0,5	130
Stellplätze	130	0,5	65
Summen			195

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 200m^2 festgestellt. Als Ausgleichsfläche ist ein rund 70m langer Gehölzstreifen an der westlichen Grenze des Plangebietes zu pflanzen. Diese Maßnahme ersetzt den bisherigen Ortsrand. Somit gelten (70m x 4m=) 280m² Gehölzstreifen als Ausgleichsmaßnahme, die dem geforderten Ausgleich von 195 m² 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. 70lfm x 25,- € = 1.750,00 €

3. 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.

4. Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe

In Neuratjensdorf sind landwirtschaftliche Betriebe mit Schweinehaltung vorhanden. Diese weisen jedoch große Abstände zum Plangebiet auf, so dass Konflikte nicht zu erwarten sind.

Kreisstraße 47

Für die Kreisstraße 47 liegen keine Angaben zu Verkehrsmengen vor. Nach Angaben des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr (Dezember 2008) ist das Verkehrsaufkommen sehr gering und liegt deutlich unter 1000 Kfz/ Tag. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Vorsorglich wird jedoch anhand einer Annahme von DTV 800 Kfz/ 24h eine beispielhafte Ermittlung vorgenommen:

Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 ist von einer Straße mit einer Oberfläche aus offenporigem Asphalt mit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h von folgenden Immissionen auszugehen:

Abstand	tags	nachts
25m	58 dB	50 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für MI-Gebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 60 dB und nachts 50 dB. Diese werden eingehalten. Die Festsetzung des Lärmpegelbereiches II ist nicht erforderlich.

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 08. April 2009 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gremersdorf gebilligt.

Gremersdorf, 27.04.2009 Siegel (Klinkhamer)
- Bürgermeister -

Die 4. Abrundungssatzung trat am 22.04.2009 in Kraft.