

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEM. § 10 (4) BAUGB

für den
Bebauungsplan Nr. 54
der Gemeinde Ahrensböök

Kreis Ostholstein

„Hauptstraße - Grebenhagen“



BÜRO FÜR STADTENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSPLANUNG UND GARTENARCHITEKTUR
DIPL.-ING. MATTHIAS OBER, LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
ULMENWEG 11, 23942 DASSOW
TELEFON 038826 86 590 FAX 038826 86 591 MAIL M.OBER@OBER-DASSOW.DE

1. Planungsziele

Das ursprüngliche Bauerndorf Grebenhagen besteht aus mehreren Hofanlagen mit großen, modernen Gebäuden, die einen Bereich mit Wohnhäusern umschließen. Stark davon abgesetzt entstand im Osten die Siedlung Goldberg, die auch sozial als nicht integriert empfunden wird. Die begonnene Bebauung beidseitig der Straße wird als ungünstig bewertet, da sie jeder Eigenart entbehrt und die Struktur des alten Dorfkerns aufweicht.

Planungsziel ist daher die Steuerung der dem umliegenden Bestand entsprechenden Entwicklung des Plangeltungsbereiches zum Dorfgebiet. Eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung soll dabei im Vordergrund stehen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 11.06.2008 bis 17.06.2008 statt.

Durch die vorliegende Planung kommt es voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen (Schutzgut Boden bzw. Schutzgut Landschaftsbild).

Im Rahmen des Umweltberichts wurden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So konnten die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Bei der vorliegenden Planung wurden im Rahmen des zum Bebauungsplanes Nr. 54 erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrages Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgüter, konkretisiert.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ist für die Kompensation ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche liegt bei 2257 m². Die Fläche wird in der erforderlichen Größe durch den entlang des südöstlichen Plangebietsgrenze anzulegenden Pflanzstreifen sowie die südlich an das geplante Dorfgebiet, einzuzäunende, der Sukzession zu überlassenden Fläche bereitgestellt.

Für das Schutzgut Landschaftsbild kommen folgende Ausgleichsmaßnahmen zur Anrechnung: Realisierung einer heckenähnlichen Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten entlang der Hauptstraße einschl. der Möglichkeit zum Durchbruch dieser Fläche bis zu 3 m pro Grundstück für Zufahrten, Anpflanzung mindestens eines mittel- bis kleinkronigen heimischen und standortgerechten Laubbaumes einschl. Pflege und dauerhaften Erhalts sowie eines ca. 157 m langer ebenerdiger Pflanzstreifen entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze zur Schaffung eines neuen eingegrüntem Ortsrandes entlang des geplanten Dorfgebietes.

Darüber hinaus wurden zu den während der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen folgende Entscheidungen getroffen:

Stellungnahmen**Entscheidung der Gemeinde**

Hinweise zur Versorgung

Einarbeitung der Hinweise in die Begründung

Keine Wohnbauflächendarstellung in der Nähe landwirtschaftlicher Anlagen mit Intensivtierhaltung; Mischbauflächen mit dem Ziel einer Dorfgebietsausweisung sollten nicht näher als bis zum halbierten Mindestabstand an den Betrieb heranrücken; Berücksichtigung von Lärm- und Geruchsbelastungen

Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme und Berücksichtigung in der Planung

Vorgaben zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes

Vorgaben werden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt

Festsetzung einer Begrenzung der Baugrundstücke auf maximal 4 Stück

Regelung der Zahl der Baugrundstücke über Dorfgebietsfestsetzung

Hinweise zum Kinderspielplatz

Entfall der Erforderlichkeit des Nachweises bzw. der Ausweisung eines Kinderspielplatzes aufgrund der geänderten Gebietsfestsetzung

Überprüfung der Belastung der Kläranlage durch zusätzliche Bebauung

Durchführung der Überprüfung und entsprechende Ergänzung der Begründung

Forderung einer Kompensationsberechnung auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998

Durchführung der angeregten Kompensationsberechnung

Aufnahme eines Hinweises bzgl. der Genehmigungspflicht von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie von privaten Verkehrsflächen

Entfall der entsprechenden Flächen im geänderten Plankonzept.

Stellungnahmen von Privatpersonen lagen nicht vor.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.05.2012 bis 28.06.2012 statt.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht sowie Entscheidungen seitens der Gemeinde getroffen:

Stellungnahmen

Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der bestehenden Kläranlage für die neuen Baugrundstücke

Hinweise bzgl. archäologischer Funde

Erfordernis der Einbeziehung des landwirtschaftlichen Betriebes nördlich des Plangebietes bei Festsetzung eines Dorfgebietes

Beachtung der umwelt- und naturschutzfachlichen Standards

Anzweiflung der gemeindlichen Planungsabsichten hinsichtlich der Möglichkeit zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes im Plangebiet

Verfahrensrechtliche Hinweise

Zur dauerhaften Sicherung der Kompensationsfläche Ausweisung des geplanten Knicks als öffentliche Fläche und Abzäunung des Knickschutzstreifens zu den Privatgrundstücken

Stellungnahmen von Privatpersonen lagen nicht vor.

Aufgrund der nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes, wurde die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens erforderlich. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.01.2013 bis zum 11.02.2013 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden erfolgte parallel hierzu mit Schreiben vom 21.12.2012.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht sowie Entscheidungen seitens der Gemeinde getroffen:

Entscheidung der Gemeinde

Genehmigungsbescheid vom 04.02.1988 sowie Erlaubnisbescheid vom 06.11.2000 für die Grebenhagener Ortsentwässerung beziehen den Plangeltungsbereich mit ein; Anpassung der Begründung

Aufnahme der Hinweise in die Begründung

Einbeziehung der entsprechenden Flächen als Dorfgebiete; Anpassung der Begründung

Ergänzung der Begründung

Festsetzungen lassen die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes zu; Einbeziehung der Fläche des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes als Dorfgebiet in den Plangeltungsraum

Beachtung der Hinweise soweit erforderlich

Knick wird durch eine ebenerdige Gehölzpflanzung ersetzt

Anregungen

Forderung einer Kartierung der artenschutzrechtlich relevanten Arten

Konzentration neuer Wohnbebauung am Hauptort der Gemeinde

Gefahr des Entstehens von zu vielen neuen Wohneinheiten; Eindämmung durch entsprechende Festsetzungen im

Entscheidung der Gemeinde

Erfordernis besteht nicht

Die vorliegende Planung beinhaltet keine Neuausweisung von Bauflächen.

Der Gefahreinschätzung wird nicht gefolgt.

Bebauungsplan erforderlich

Überlastung der Klärtechanlage durch die geplante Bebauung

Erweiterung der Kläranlage erforderlich

Hinweis zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen werden über entsprechende Flächenfestsetzungen gesichert; städtebaulicher Vertrag nicht erforderlich

Darüber hinaus gab es mehrere bereits in den vorangegangenen Verfahrensschritten vorgebrachte Stellungnahmen. Stellungnahmen von Privatpersonen lagen nicht vor.

4. Gründe für den ausgewählten Planbereich

Das ursprüngliche Bauerndorf Grebenhagen besteht aus mehreren Hofanlagen mit großen, modernen Gebäuden, die einen Bereich mit Wohnhäusern umschließen. Stark davon abgesetzt entstand im Osten die Siedlung Goldberg, die auch sozial als nicht integriert empfunden wird. Die begonnene Bebauung beidseitig der Straße wird als ungünstig bewertet, da sie jeder Eigenart entbehrt und die Struktur des alten Dorfkerns aufweicht. Planungsziel ist daher die Steuerung der dem umliegenden Bestand entsprechenden Entwicklung des Plangeltungsbereiches zum Dorfgebiet. Eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung soll dabei im Vordergrund stehen. Aufgrund der genannten Strukturen und damit verbundenen Problematik ist das Erfordernis zur Durchführung einer Alternativstandortprüfung nicht gegeben.

Die Inanspruchnahme der Fläche östlich der Dorfstraße auf dem gewählten Standort darüber hinaus, insbesondere unter Berücksichtigung ihres derzeitigen Zustandes, mit den geplanten Eingriffen als vergleichsweise gering einzustufen.

Ahrensböök, den

27.01.2014

Siegel




Bürgermeister