

Gemeinde Grönwohld

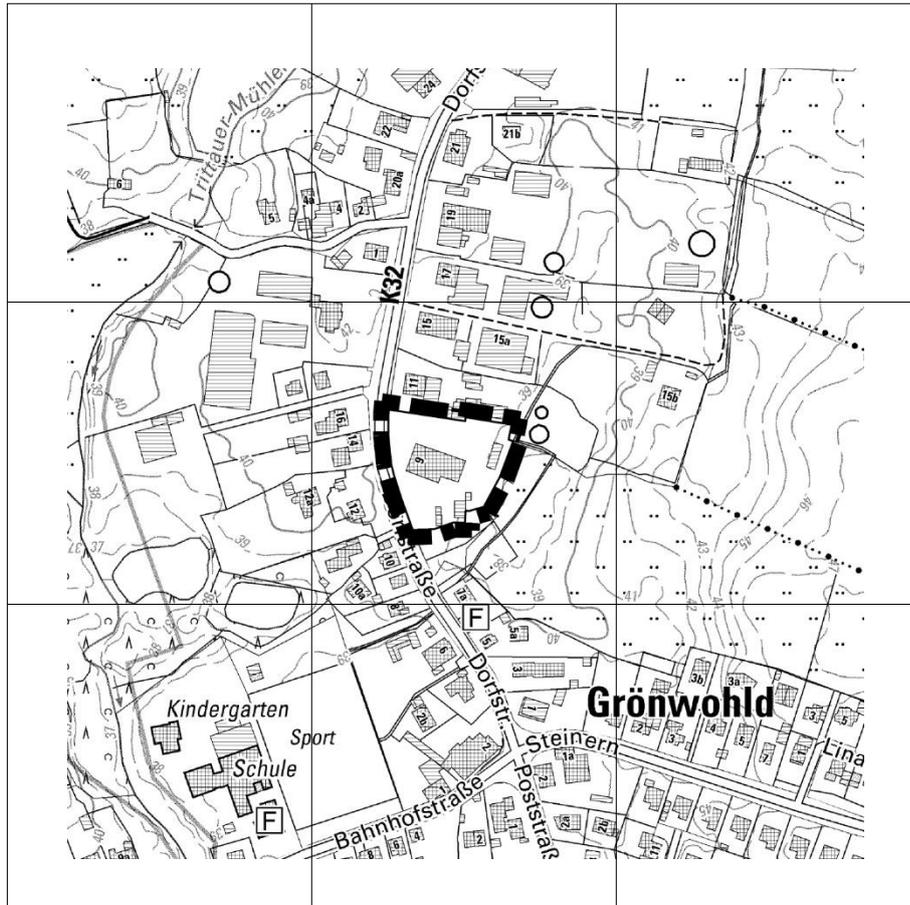
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 11

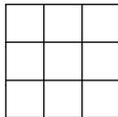
Gebiet: „Dorfstraße 9“

Begründung

Planstand: Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB, GV 10.12.2024



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4.	Plangebiet	6
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
3.	Alternative Planungsüberlegungen	8
4.	Planinhalt.....	8
4.1.	Städtebau.....	8
4.2.	Verkehrliche Erschließung	9
4.3.	Immissionen	10
4.4.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung	10
5.	Ver- und Entsorgung	11
6.	Wasserwirtschaft	11
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	12
8.	Natura 2000-Gebiete	15
9.	Archäologie	16
10.	Billigung der Begründung	16

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die ehemalige Hofstelle Dorfstraße 9 in Grönwohld wird nicht mehr genutzt. Die Grundstückseigentümerin strebt eine neue Nutzung und Bebauung an. Die Gemeinde Grönwohld unterstützt die Absichten, die brachgefallene Fläche einer Nachnutzung zuzuführen.

In Anlehnung an den Städtebaulichen Rahmenplan, den die Gemeinde 2004 aufgestellt hat, erkennt die Gemeinde, aufgrund der dort formulierten Zielsetzungen im Bereich der Dorfstraße, ein Planungserfordernis zur städtebaulichen Ordnung der ortsbildprägenden Ortslage. Demnach sollen im alten Ortskern individuelle Strukturen bewahrt und bauliche Veränderungen behutsam eingefügt werden. Die Gemeinde strebt eine Nutzungsmischung an, um neben neuen Wohnnutzungen auch andere Nutzungen, die dem dörflichen Charakter im Ortskern entsprechen, entwickeln zu können.

Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt. Je nach zukünftigem Regelungsbedarf soll schrittweise eine Überplanung des gesamten historischen Ortskerns im Sinne der im Rahmenplan benannten Entwicklungsziele erfolgen. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen hat die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen, die mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes entfällt.

Nach den Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplanes wird für den historischen Ortskern der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB empfohlen. In Teilbereichen wurde in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 6 eine entsprechende Satzung bereits erlassen. Für den übrigen Bereich des Ortskerns ist die Aufstellung einer Erhaltungssatzung in einer von dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 11 unabhängigen Satzung beabsichtigt.

Die Gemeinde unterstützt durch den Bebauungsplan den Erhalt des alten Bauernhauses. Im Bestand sind eine größere Grundfläche und Gebäudehöhe sowie eine höhere Anzahl an Wohnungen möglich als alternativ in einem Ersatzneubau zulässig wären. Dadurch kann der aktuellen örtlichen Wohnungssituation Rechnung getragen und Mehraufwand bei einer Sanierung kompensiert werden.

Das Plangebiet ist dem Innenbereich zuzuordnen und bereits baulich in Anspruch genommen. Das Bauernhaus der ehemaligen Hofstelle ist noch erhalten, jedoch aufgrund unterbliebener Instandhaltungsmaßnahmen stark sanierungsbedürftig. Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² ermöglicht, es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im **Landesentwicklungsplan** (Fortschreibung 2021) ist die Gemeinde Grönwohld dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet. Grönwohld befindet sich außerhalb der dargestellten Siedlungsachsen im Nahbereich des Unterzentrums Trittau. Die Gemeinde liegt nach der kartographischen Darstellung in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Grundsätzlich sollen die Räume zwischen den Siedlungsachsen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Ihre Funktionen als Lebensraum der dort wohnenden Menschen, sowie als Räume für Land- und Forstwirtschaft, Naherholung und Ressourcenschutz als auch ökologische Funktions- und Ausgleichsräume sollen gesichert werden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den Ordnungsräumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum vom Jahr 2021 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Zum Stichtag am 31.12. 2020 existierten in Grönwohld 714 Wohnungen. Demzufolge stehen der Gemeinde für den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2036 noch 107 Wohneinheiten zur Verfügung. Zum 31.12.2022 existierten in Grönwohld 717 Wohnungen. Unter Berücksichtigung des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 8, bei dem durch eine Innenentwicklung bis zu 40 Wohnungen entstehen können, verbleibt der Gemeinde ein Entwicklungskontingent von 64 Wohnungen. Weitere zwischenzeitlich bereits realisierte Wohnungen sind auf das gemeindliche Entwicklungskontingent anzurechnen.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum I (Dezember 1998) trifft hinsichtlich der grundsätzlichen Ziele des Raumes gleiche Aussagen wie der Landesentwicklungsplan. Grönwohld ist als Achsenzwischenraumgemeinde dem Ordnungsraum zugeordnet. Die Ortslage wird eng von einem Regionalen Grünzug eingefasst, in dem planmäßig nicht gesiedelt werden soll. Um die Ortslage liegende Bereiche der Gemeinde sind als Schwerpunktbereich für die Erholung gekennzeichnet. Vorgaben des Regionalplanes stehen einer Überplanung des Plangebietes nicht entgegen.

Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde Grönwohld liegt in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung. In den Räumen für eine überwiegende naturverträgliche Nutzung sollen Natur und Ressourcen durch Nutzungsart und -intensität geschützt werden. Ein verträgliches Miteinander von Nutzungs- und Naturschutzaspekten soll erreicht werden. Das gesamte Gemeindegebiet und weite, angrenzende Flächen sind als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum hervorgehoben. Für den gesamten Gemeindebereich ist in der thematischen Karte Arten und Biotop ein Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene aufgezeigt.

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (2020) werden die naturschutzfachlichen Aussagen konkretisiert. Die Gemeinde Grönwohld liegt innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Im Westen ist ein Naturschutzgebiet gem. § 23 BNatSchG Abs. 1 i.V.m. § 31 LNatSchG (FFH-Gebiet) vorhanden. Dieser Bereich zeichnet sich ebenfalls als ein Schwerpunktbereich für ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems aus. Im Norden des

Gemeindegebietes sind Verbundachsen als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems vorhanden. Weite Teile des Gemeindegebietes unterliegen dem Landschaftsschutz gemäß §26 Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG und sind gleichzeitig als Gebiet mit besonderer Erholungseignung abgebildet. Klimasensitiver Boden sowie Waldflächen >5 ha gemäß ALKIS 2019 sind anteilig im Westen der Gemeinde Grönwohld vorhanden.

Der **Landschaftsplan** (1998) ordnet das Plangebiet dem dörflich geprägten Siedlungsgebiet zu. Markante Einzelbäume entlang der Dorfstraße werden dargestellt. Im Osten des Plangebietes markiert eine Baumreihe den Siedlungsrand.

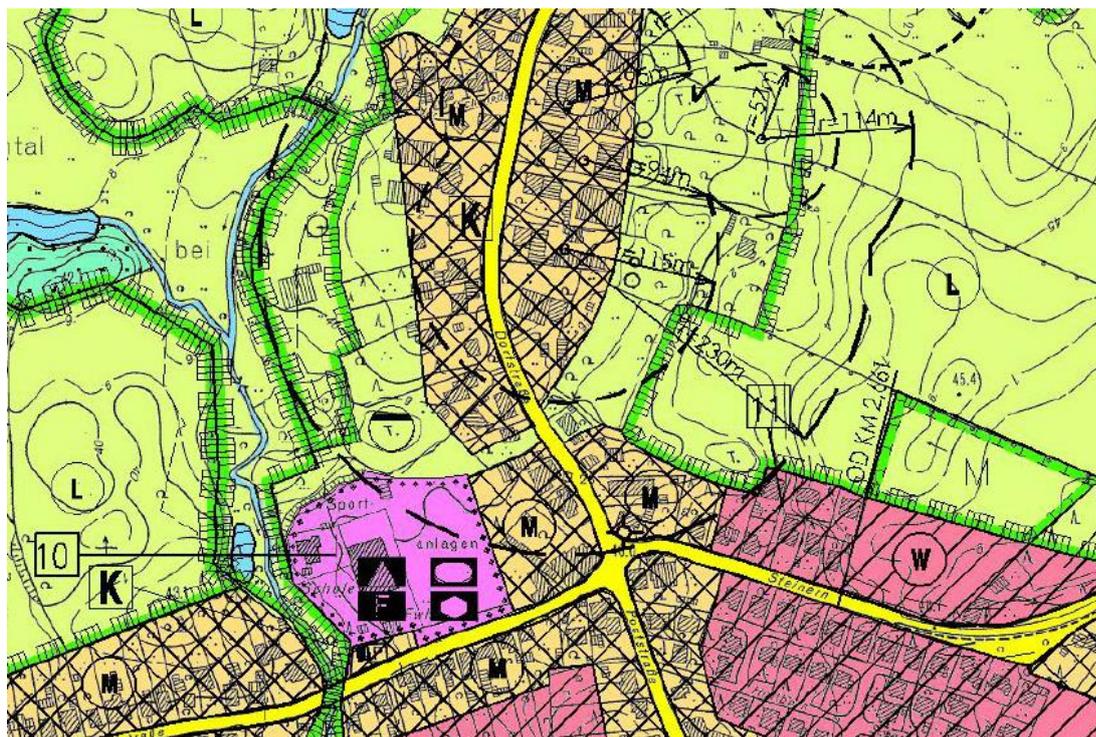


Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Entwicklung, Dezember 1998) der Gemeinde Grönwohld

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde hat den Flächennutzungsplan im Jahr 2004 neu aufgestellt. Das Plangebiet ist Teil einer gemischten Baufläche. Somit entwickelt sich das im Bebauungsplan festgesetzte Dörfliche Wohngebiet gem. Vorgabe des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde für die Gemeinde ein Geruchsgutachten zu den Landwirtschaftlichen Betrieben erstellt. In der Planzeichnung sind die Immissionsradien aus dem Gutachten eingetragen. Im Abschnitt 4.3 der Begründung werden nähere Aussagen zu Immissionen dargelegt.

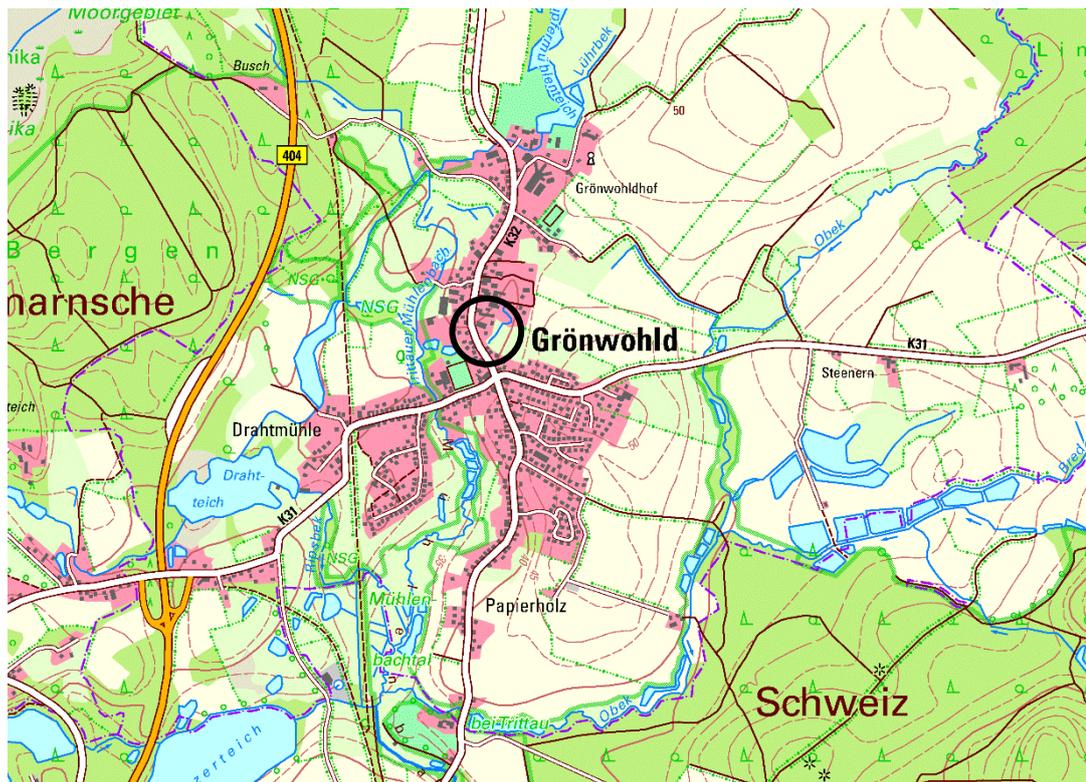


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) der Gemeinde Grönwohld

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des alten Ortskerns und steht im Zusammenhang mit den dörflich geprägten Strukturen. Das alte Bauernhaus besitzt durch seine zur Dorfstraße ausgerichteten markanten Gebäudekanten einen prägenden Charakter. Im Norden grenzt eine weitere Hofstelle an den Geltungsbereich. Im Westen verläuft die Dorfstraße mit ebenfalls prägenden Straßenbäumen. Den südlichen Rahmen bildet neu entstandene Wohnbebauung. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze liegt ein Großseggenried. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,5 ha. Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Grenze Flurstück (Flst.) 136/57.
Im Osten:	Westliche Grenze der Flst. 60/10,135/57.
Im Süden:	Nördliche Grenze Flst. 60/10.
Im Westen:	Östliche Grenze der Flst. 59/1, 136/57.



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Grönwohld

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Grönwohld werden die Voraussetzungen für eine Folgenutzung im Bereich einer ehemaligen Hofstelle geschaffen. Dabei sollen die Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplanes für den alten Ortskern beachtet werden. Zielsetzung der Gemeinde ist, das historische Bauernhaus mit seiner unbebauten Vorgartenzone als prägendes Element des alten Ortskerns zu erhalten. Sofern ein Erhalt nicht möglich ist, sollen die markanten Gebäudekanten zur Dorfstraße sowie die freien Vorgartenflächen bei einer Neubebauung beachtet und in das städtebauliche Konzept integriert werden. Dazu werden zwingend einzuhaltende Baulinien und Freihaltebereiche festgesetzt. Neben dem Erhalt des prägenden Hauptgebäudes kann eine zurückhaltende Einzelhausbebauung dazu beitragen, den besonderen Charakter des alten Ortskerns zu sichern.

Die Gemeinde entwickelt den Bebauungsplan auf Grundlage der Darstellung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche. Vor dem Hintergrund der tatsächlichen Nutzungsmischung von Wohnen und dorfgbietstypischen Nutzungen im Ortskern wird ein Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen, in dem neben einer Wohnnutzung auch nicht störende gewerbliche und kleinere landwirtschaftliche Strukturen zulässig sind.

Die ortsbildprägenden Grünstrukturen sollen, im Einklang mit der Gebäudesubstanz, nach Möglichkeit erhalten und in die Planung integriert werden. Zur freien Landschaft soll eine Abschirmung durch grünordnerische Vorgaben sichergestellt werden.

3. Alternative Planungsüberlegungen

Die Planungsabsicht entspricht den übergeordneten raumordnerischen Anforderungen an eine vorrangige Innenentwicklung und Nachverdichtung bereits baulich vorgeprägter Flächen. Für die Entwicklung des Standortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs besteht keine Alternative.

Die Gemeinde hat sich, in Abstimmung mit den Absichten der Grundstückseigentümerin, mit unterschiedlichen Bebauungsoptionen befasst und verfolgt die mit vorliegender Planung entwickelte Variante, einer behutsamen baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der prägenden Strukturen im Sinne der Städtebaulichen Rahmenplanung. Dazu soll vorrangig das alte Bauernhaus erhalten und saniert werden. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung forciert. Sofern ein Erhalt des Bauernhauses nicht möglich sein sollte, wäre auch ein Ersatzneubau vorstellbar, der die besonderen städtebaulichen Rahmenvorgaben berücksichtigt.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde wird ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ein Dörfliches Wohngebiet soll dem Wohnen, der Unterbringung von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Dabei ist der Gemeinde bewusst, dass innerhalb des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht alle typischen Nutzungen dieses Gebietstypus entstehen können. Das Plangebiet fügt sich jedoch als eine erste von mehreren beabsichtigten Teilmaßnahmen in die Gesamtstrategie der Erhaltung und Weiterentwicklung des historischen Ortskerns beiderseits der Dorfstraße ein.

Anlagen und Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sollen im alten Ortskern nicht zugelassen werden und sind dort auch nicht vorhanden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Gebäudebestand und demnach an den Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplanes der Gemeinde. Dazu wird eine großzügige Vorgartenzone definiert, die von Gebäuden freigehalten werden soll. Die festgesetzten Grundflächen ermöglichen eine angemessene bauliche Entwicklung in fest definierten Baufeldern. Um den Erhalt des alten Bauernhauses zu begünstigen, sind entsprechende Ausnahmen zum Maß der baulichen Nutzung vorgesehen.

Die überbaubare Fläche im zentral auf dem Grundstück gelegenen Baufeld des Teilbereiches MDW 1 berücksichtigt den Erhalt des alten Bauernhauses und die Betonung der raumwirksamen Gebäudekanten. Bei einem Erhalt und behutsamer Sanierung des Gebäudebestands ist die Gebäudekubatur (Wand- Trauf- und Firsthöhen, Dachform sowie Außenmaße) des Bestandgebäudes beizubehalten, so dass ein Einzelgebäude mit einer Grundfläche von ca. 620 m² zulässig ist. In diesem Fall wird

davon ausgegangen, dass im Bereich der vorhandenen Bebauung keine schädigenden Eingriffe in die Kronentraufen- und Wurzelbereiche des schützenswerten Baumbestands vorgenommen werden.

Bei einem Ersatzneubau sind die Kronentraufen- und Wurzelbereiche des erhaltenswerten Altbaumbestandes freizuhalten. Die Stellung des historischen Bauernhauses erscheint vom öffentlichen Raum aus raumbedeutsam und wird mit einer Baulinie aufgenommen. In diesem Fall werden die einzuhaltende Baulinie sowie die Baugrenze aus dem Kronentraufenbereich der erhaltenswerten Bäume zurückgenommen, so dass ein zweigeschossiger Baukörper mit einer Firsthöhe von 10,0 m auf einer Grundfläche von ca. 500 m² zulässig ist. In Anlehnung an den Typus des Bestandsgebäudes soll hier eine ähnliche Dachform mit mindestens 45° Neigung für das Dach des Hauptgebäudes wieder entstehen. Dachflächen von untergeordneten Bauteilen (Gauben, Erker, Wintergärten...) können auch mit abweichenden Dachneigungen ausgeführt werden.

Das Grundstück gliedert sich in zwei weitere Baufelder MDW 2, in denen jeweils eingeschossige Gebäude mit Firsthöhen von 9 m und Grundflächen von 160 m² je Gebäude zulässig sind. Hier wird hinsichtlich der Dachgestaltung ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt. Dachneigungen sollen hier in der Regel 35° Neigung erhalten untergeordnete Dachflächen auch weniger, dann aber mit extensiven Dachbegrünungen versehen werden.

Um ungegliederte Außenwände in ortsuntypischen Ausmaßen zu vermeiden, wird für die Baufelder beider Teilbereiche eine Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt und bestimmt, dass bei Herstellung von Staffelgeschossen an mindestens zwei sich gegenüberliegenden Gebäudeaußenwänden Traufkanten in der max. zulässigen Höhe auszubilden sind.

Innerhalb einer offenen Bauweise kann das Grundstück unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände mit unterschiedlichen Gebäudetypen im Sinne einer dorfgbietstypischen Struktur des alten Dorfkerns bebaut werden.

Gestalterische Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Gestaltungselementen in der näheren Umgebung und tragen, ebenso wie Maßnahmen zur Grünordnung, zum Erhalt des Dorfbildes bei. Diese Regelungen werden durch die Empfehlungen zur Dorfgestalt des Städtebaulichen Rahmenplanes sowie durch die Vorgaben der Erhaltungssatzung unterstützt.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Zufahrten von der Dorfstraße. Zusätzliche Zufahrten von der Dorfstraße werden im Interesse des Ortsbildes nicht vorgesehen. Eine öffentliche Erschließung auf dem Grundstück ist nicht geplant. Der straßennahe Bereich ist aus Gründen der Verkehrssicherheit von sichtbehinderndem dichtem Bewuchs über 0,70 m gemessen von der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Für die Gemeinde Grönwohld gilt die Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Grönwohld in der Fassung vom 20.05.2021. Der Stellplatzbedarf wird auf Grundlage der genannten Satzung berechnet. Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen.

Das Plangebiet ist über Bushaltestellen in ca. 50 m Entfernung an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

4.3. Immissionen

Aufgrund der innerörtlichen Lage an der Dorfstraße (K 32) ist für das Dörfliche Wohngebiet nicht von einer relevanten Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm auszugehen.

Gemäß der Darstellung im Geoportal Umgebungslärm (Lärmkartierung 2022) befindet sich das Plangebiet ebenfalls in keinem durch Lärmbelastung beeinträchtigten Bereich. Schalltechnische Untersuchungen werden, aufgrund der Entfernung von über 750 m zur B 404 als nächstgelegener Immissionsquelle, nicht erforderlich. Im Nahbereich der innerörtlichen Lage sind keine Schallimmissionsquellen vorhanden, welche eine negative Auswirkung auf das Plangebiet befürchten lassen.

Das Plangebiet wird von Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe mit Intensivtierhaltung, welche im Norden an den Geltungsbereich angrenzen, berührt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2004) wurden von der Landwirtschaftskammer eine Untersuchung zu notwendigen Abstandsradien sowie eine Einschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Immissionen vorgenommen. Gemäß einer Machbarkeitsstudie zur Abschätzung der Geruchsmissionen (Dr. Dorothee Holste, 27.05.2024) wird lediglich im nordöstlichen Grundstücksteil der Immissionswert für Dorfgebiete von 15% der relevanten Jahresstunden überschritten. Im Zuge objektbezogener Baugenehmigungsverfahren können ggf. Auflagen für schutzwürdige Nutzungen erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise 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.

4.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung

Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen sowie grünordnerische Festsetzungen werden an den westlichen und östlichen Plangebietsrändern zum Erhalt ortsbildprägender Grünflächen sowie als Abschirmung zur freien Landschaft festgesetzt.

Um Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren und das Lebensraumpotenzial im Plangebiet ausreichend zu sichern, sind Grundstückzufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege), wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

Für den Geltungsbereich wurde die Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt. Sofern die Bodenverhältnisse eine Grundstücksversickerung von anfallendem Niederschlagswasser zulassen, ist zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser sowie unbelastetes Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Grundsätzlich soll das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zurückgehalten und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser verwendet werden. Dazu soll ein Rückhaltevolumen von min. 2,5 m³ je abgeschlossene 150 m² versiegelter Fläche z. B. in Form von Zisternen vorgesehen werden.

Die Anpflanzung von Bäumen erfolgt durch heimische, standortgerechte Arten und dient der Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft. Alle Neuanpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

Um das Mikroklima zu verbessern, ist die Anlage von naturfernen Gärten durch Schotter- und Steinflächen unzulässig.

Diese Regelungen tragen insgesamt zur Aufwertung der kleinklimatischen Bedingungen und zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz bei. Gleichzeitig können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert und eine wirkungsvolle Abschirmung gegen benachbarte Nutzungen sichergestellt werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Dörflichen Wohngebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Merkblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

Sofern ein Anschluss an das Versorgungsnetz der Telekom vorgesehen werden soll, wird um Kontaktaufnahme unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular unter: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> gebeten.

6. Wasserwirtschaft

Mit der Entwässerungsplanung wurde ein Fachbüro beauftragt. Das Entwässerungskonzept nimmt die bestehende Entwässerungssituation des Grundstücks auf und

entwickelt Maßnahmen zur Optimierung der Entwässerung. Dabei ist zu beachten, dass es sich um ein erschlossenes, bebautes Grundstück handelt und ggf. erforderliche Rückhalteeinrichtungen oder Zwischenspeicher in Form von Rigolen, Mulden oder Zisternen in Abhängigkeit der Größe der an den Kanal angeschlossenen Flächen dimensioniert werden müssen. Im laufenden Verfahren wird das Konzept konkretisiert und mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan wird eine bereits baulich in Anspruch genommene Innenbereichsfläche um- bzw. weitergenutzt. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden das faunistische Potenzial geeigneter Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten) sowie die gesetzlich geschützten Biotope in ihrem Bestand dargestellt und die Wirkungen der Planung auf diese Belange im Rahmen einer Potenzialeinschätzung analysiert sowie ggf. erforderlich werdende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

Bestand

Derzeit wird das Plangebiet durch ein leerstehendes Bauernhaus, vereinzelte Nebenanlagen und durch Sukzession entstandene großflächige Gehölzstrukturen sowie Baumbestand geprägt.

Das Plangebiet wird am westlichen Rand durch ein gesetzlich geschütztes Großseggenried begrenzt.

- Gesetzlich geschützte Biotope

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden.

Im Westen grenzt ein Großseggenried; Staudensumpf, welches nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt ist, unmittelbar an den Geltungsbereich an.

- Brutvögel

In den Gehölzstrukturen und Baumbeständen innerhalb des Plangebietes ist ein Vorkommen von gehölzbrütenden, heimischen Vogelarten zu erwarten.

Das Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten an und in dem leerstehenden Bauernhaus sowie den Nebenanlagen kann nicht ausgeschlossen werden.

Für Bodenbrüter ist ein Vorkommen ebenfalls nicht auszuschließen, da die Fläche brach liegt und dadurch ein entsprechendes Lebensraumpotenzial innerhalb der Grünstrukturen aufweisen kann.

- Fledermäuse

An den vorhandenen Gebäuden sind Tagverstecke von Fledermäusen nicht auszuschließen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Einzelbäume, die möglicherweise eine Quartierseignung für Fledermäuse darstellen können. Der östlich außerhalb des Plangebietes verlaufende Knick kann als Flugweg bewertet werden.

Durch die Lage des Plangebietes im Ortskern der Gemeinde, der direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Dorfstraße ist ein Vorkommen von lichtempfindlichen Fledermausarten unwahrscheinlich.

- Haselmäuse

Die Gemeinde Grönwohld befindet sich im allgemeinen Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Das Plangebiet bietet aufgrund der brachliegenden Gartenflächen ein Lebensraumpotenzial für Haselmäuse. Demnach ist mit einem Vorkommen der Haselmaus zu rechnen.

- Amphibien

Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer. Nordöstlich in ca. 80 m und südwestlich in ca. 87 m Entfernung zum Geltungsbereich liegen Stillgewässer. Es ist davon auszugehen, dass die Gehölzstrukturen und die Grünlandflächen in unmittelbarer Nähe der Gewässer bevorzugt als Habitate genutzt werden.

Im Plangebiet werden europäisch geschützte Arten nicht angenommen.

- Reptilien

Das Vorkommen von europäisch geschützten Reptilienarten, wie z.B. Zauneidechse, ist auszuschließen, da geeignete Lebensräume (z.B. sandige, südexponierte und besonnte Wälle) nicht vorhanden sind.

- Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumsprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht vorhanden sind.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen:

Schutzmaßnahmen während der Bauphase vermeiden Eingriffe in wertvolle Biotoptypen bzw. Habitatbestandteile. Bei Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

- Brutvögel

Für die Umsetzung der Planung können Gehölzrodungen erforderlich werden, welche einen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbreiteter, ungefährdeter Vogelarten der Gehölze und des Bodens zur Folge haben können, sofern diese innerhalb der Fortpflanzungszeit stattfinden. Durch den Abriss des Bauernhauses und der Nebengebäude kann es zum Verlust von Brutstätten gebäudebewohnender Vogelarten kommen.

- Haselmäuse, Amphibien, Reptilien

Durch die Planung kann es zum Verlust von Lebensräumen der entsprechenden Tierarten kommen, sodass die Verletzung und Tötung nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei Erdarbeiten sind Verletzungen und Tötungen von Amphibien im Tagversteck oder Winterquartier nicht zu vermeiden.

- Fledermäuse

Durch den Abriss der Gebäude kann es zum Verlust von Fledermausquartieren/Tagverstecken kommen. Werden Gehölzstrukturen oder Baumbestände von Anfang März bis Ende November ausgelichtet, können Tötungen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:

Um Beeinträchtigungen des im Osten direkt angrenzenden gesetzlich geschützten Biotopes „Großenggenried“ durch ein Heranrücken der geplanten Bebauung zu vermeiden, ist die Anlage einer Grünfläche mit der Anpflanzung von Bäumen vorgesehen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Amphibien während der Hauptwanderungszeit von Anfang März bis Ende September während Bauarbeiten durch Baufahrzeuge zu Tode kommen können, sind bei Bauarbeiten während dieser Zeit Absperrvorkehrungen für Amphibien vorzusehen.

Ein Töten oder Verletzen gehölzbrütender Vogelarten kann vermieden werden, indem das Roden von Gehölzen außerhalb der Brut und Jungenaufzucht (01. März bis 31. September) durchgeführt wird und kein Abbruch der Gebäude außerhalb des Hochwinters (Dezember-Januar) stattfindet.

Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen wird, dass keine Besiedlung von Gehölzen oder Gebäuden vorliegt („Negativnachweis“), sind Eingriffe auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als Ersatz für den Fortfall von Gebäudebrutplätzen sind Nisthilfen für Gebäudebrüter und /oder Fledermauskästen entsprechend dem vorgefundenen Besatz zu installieren.

Aus Rücksicht auf lichtempfindliche Fledermausarten und zum Schutz von Insekten ist die Außenbeleuchtung auf das Mindestmaß zu beschränken und mit nach unten ausgerichteten mit LED-Leuchtmitteln ausgestatteten Leuchtkörpern auszuführen.

Das „Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein“ (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Oktober 2018) ist zu beachten.

Kompensationsmaßnahmen:

Der vorliegenden Planung liegen zunächst keine konkreten Bauabsichten der Eigentümerin zugrunde. Insofern wird auf der Ebene der Bauleitplanung kein objektbezogener Ausgleich ermittelt. Als Anhaltspunkt für zukünftige Bauvorhaben gilt jedoch folgender Hinweis:

Für entfallende Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 m und 0,46 m ist jeweils ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Das Ausgleichserfordernis erhöht sich je weiteren 0,16 m Stammdurchmesser um einen Baum. Der Ausgleich ist im Plangebiet zu erbringen. Sollte sich auf Ebene der Objektplanung herausstellen, dass nicht alle Ersatzbäume im Plangebiet untergebracht werden können, sind die restlichen Ersatzpflanzungen planextern nachzuweisen.

8. Natura 2000-Gebiete

Sowohl südöstlich als auch westlich des Plangebietes liegt ein Teil des FFH-Gebietes „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“, weiter südöstlich befinden sich das EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet „NSG Hahnheide“. Weiter südwestlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Großensee, Mönchsteich, Stenzer Teich“.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung steht demnach im Zusammenhang mit Gebieten des Netzes „Natura 2000“. Es wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, im Hinblick darauf, ob das geplante Vorhaben geeignet ist, die entsprechenden FFH-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. Die FFH-Vorprüfung (Planlabor Stolzenberg, 2023) kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan Nr. 11 in Grönwohld begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE-2328-391 „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ nach sich ziehen werden. Vertiefende Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit sind nicht erforderlich.

9. Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Grönwohld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____ gebilligt.

Grönwohld,

Bürgermeisterin

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen

