

Gemeinde Grabau

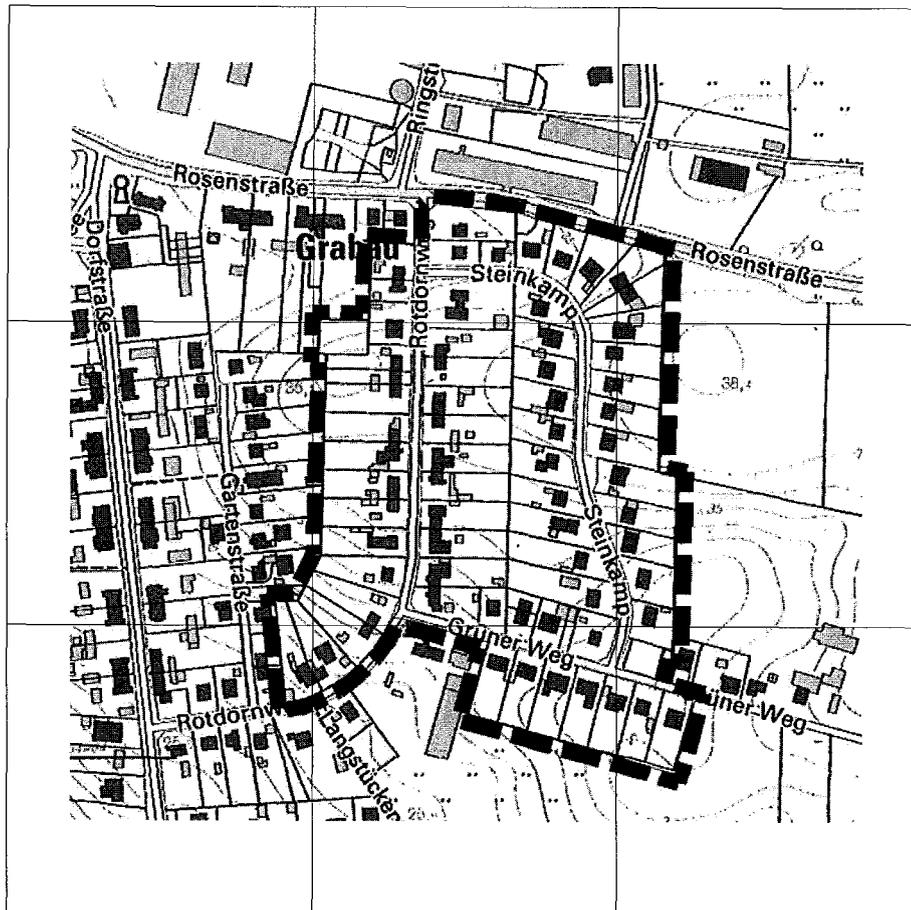
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 1, 7. Änderung und Ergänzung

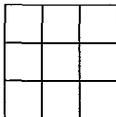
Gebiet: Südlich Rosenstraße (L 226), beidseitig Rotdornweg, Grüner Weg und Steinkamp

Begründung

Planstand: 1. Sitzungsaufbereitung



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..... | 3 |
| 1.3. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 1.4. | Plangebiet..... | 4 |
| 2. | Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung | 4 |
| 3. | Planinhalt..... | 5 |
| 3.1. | Städtebau | 5 |
| 3.2. | Verkehrliche Erschließung | 7 |
| 3.3. | Immissionen | 7 |
| 3.4. | Naturdenkmal..... | 8 |
| 3.5. | Grundwasserschutz..... | 8 |
| 4. | Ver- und Entsorgung | 9 |
| 5. | Kosten..... | 10 |
| 6. | Schutzgebiete | 10 |
| 7. | Naturschutz und Landschaftspflege | 11 |
| 8. | Billigung der Begründung..... | 12 |
| | 7. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Grabau..... | 13 |

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Innerhalb des Innenbereiches am Rotdornweg bestehen erhebliche Potentiale für eine Innenentwicklung. Seitens ortsansässiger Bürger bestehen für einzelne Grundstücke im Rotdornweg sowie der Straße Steinkamp Erweiterungsabsichten und der Wunsch einer Hinterlandbebauung, welche mit den derzeitigen Zulässigkeitsmaßstäben nicht realisieren lassen. Zudem ist bereits jetzt schon im Plangebiet ein Wandel des bisher harmonischen Ortsbildes zu erkennen, welches sich aus diversen An- und Erweiterungsbauten, die auf den Straßenraum einwirken, ergibt. Die Gemeinde möchte die bestehende Gebietsstruktur entwickeln und weitere Baumöglichkeiten zulassen. Gleichzeitig sollen die Besonderheiten des Wohnquartiers bewahrt werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt über 20.000 m². Deshalb wurde im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls nachgewiesen, dass mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen einhergehen, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu Berücksichtigen wären. Demnach wird durch den Bebauungsplan 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.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach dem Landesentwicklungsplan (2010) befindet sich Grabau im Ordnungsraum um Hamburg und im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum Bad Oldesloe. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den Ordnungsräumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Nach Auskunft des Statistikamtes Nord kann für Grabau ein Bestand von 328 Wohneinheiten zugrunde gelegt werden. Daraus leitet sich für die Gemeinde ein Entwicklungsspielraum von bis ca. 50 zusätzlichen Wohneinheiten ab. Hiervon sind nach Angaben des Statistikamtes bereits 3 Wohneinheiten abzuziehen, die bis Ende 2011 neu entstanden sind. Es verbleibt damit ein Entwicklungsspielraum von 47 Wohneinheiten.

Weitere, übergeordnete Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Grabau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet wird hier als Dorfgebiet dargestellt. Im Plangebiet sind tatsächlich überwiegend Wohnnutzungen vorhanden. In den Nachbarbereichen gibt es noch landwirtschaftliche Strukturen. Der Bebauungsplan geht von einem Allgemeinen Wohngebiet aus. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. Anlage).

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortsteil von Grabau. Der westliche Bereich um den Rotdornweg ist von der in Backsteinbauweise gebauten Einzel- und Doppelhäusern aus den 1930er geprägt, während den Steinkamp in den 1970er Jahren entstandene eingeschossige Einfamilienhäuser kennzeichnen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,18 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

| | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Im Norden: | Südliche Straßenbegrenzungslinie der Rosenstraße. |
| Im Osten: | Östliche und südliche Grenze des Flst. 62, westliche Grenze der Flst. 154 und 63/4, nördliche und westliche Grenze des Flst. 60/16, Teilungslinie durch und südliche Straßenbegrenzungslinie von Grüner Weg, östliche Grenze des Flst. 89/11. |
| Im Süden: | Nördliche Grenze des Flst. 157, westliche Grenze des Flst. 89/16, südliche Straßenbegrenzungslinie Grüner Weg, Teilungslinie durch und westliche Straßenbegrenzungslinie von Rotdornweg. |
| Im Westen: | Westliche und nördliche Grenze des Flst. 36, nördliche Grenze des Flst. 37, westliche Grenze der Flst. 38-46 sowie 18/2 und 18/3, südliche und westliche Grenze des Flst. 14/3, südliche und östliche Grenze des Flst. 14/4, nördliche Grenze des Flst. 16/1, Teilungslinie durch und östliche Straßenbegrenzungslinie von Rotdornweg. |

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 sollen die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke entlang des Rotdornwegs und der Straße Steinkamp sowie Grüner Weg für eine wohnbauliche Nachverdichtung vorbereitet werden. Durch diese Nachverdichtung können bis zu 40 Grundstücke für eine Wohnbebauung entstehen. In Anlehnung an den Bestand erfolgt diese im westlichen Bereich durch Einzel- und Doppelhäuser.

Durch diese Innenentwicklung kann ein wesentlicher Teil des örtlichen Wohnbaulandbedarfs berücksichtigt werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass nicht alle Grundstückseigentümer zeitnah die Bebauungsmöglichkeit nutzen. Der Druck, freie Landschaft für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen, kann deutlich reduziert werden.

Die möglichen baulichen Veränderungen werden eine kleinteiligere Grundstücksstruktur und eine dichtere Bebauung bewirken. Kleinere Grundstücke entsprechen heute weitgehend der Nachfrage. Hiermit ist auch eine Zunahme des Verkehrs verbunden. Die Erschließungsstraßen erscheinen aufgrund ihrer Querschnitte und Leistungsfähigkeit für diese Entwicklung geeignet. Die privaten Stellplätze sind vollständig auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Das prägende Ensemble des Rotdornwegs wird durch eine intensivere bauliche Inanspruchnahme und die energetischen Anforderungen an die Bestandsgebäude verändert werden. Die Gemeinde steht angemessenen Veränderungen positiv gegenüber. Durch gestalterische Festsetzungen sollen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale gesichert und Fehlentwicklungen vermieden werden.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Art der Nutzung wird im gesamten Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um dem Charakter des Plangebiets zu entsprechen werden die gesamten zulässigen Nutzungen, die unter § 4 (2) BauNVO genannt werden, nicht eingeschränkt. Die Ausnahmen laut § 4 (3) BauNVO sind ebenfalls zulässig, da es sich um ein ehemaliges Dorfgebiet handelt und sich teilweise noch nicht störende Gewerbebetriebe im Quartier befinden.

Das Maß der Nutzung soll den Charakter einer lockeren Bebauung erhalten und legt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,25 sowie eine offene Bauweise fest. Weiterhin werden eine 1-geschossige Bebauung und eine maximale Firsthöhe der Gebäude festgesetzt, um der umgebenden Bebauung zu entsprechen und das Ortsbild zu wahren. Ziel ist die harmonische Einfügung baulicher Ergänzungen in den Bebauungszusammenhang.

Um die Erschließung der rückwärtigen Bereiche zu sichern und platzsparend mit den vorhandenen Freiflächen umzugehen, wird eine gemeinsame Zufahrt für jeweils zwei benachbarte Baugrundstücke durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Darstellung des GFL-Rechts berücksichtigt eine Ideallösung, mit einer Lage mittig auf der Grundstücksgrenze und bis zur Mitte der Tiefe der Grundstücke. Die Umsetzung des GFL-Rechts kann von der Lage abweichen, wenn sichergestellt werden kann, dass die Zielrichtung einer gemeinsamen Zufahrt benachbarter Grundstücke auch

anderweitig erreicht werden kann. So wäre die Lage auch einseitig auf einem Grundstück oder mit einem Versatz vorstellbar, sofern die Erschließungsfunktion gewährleistet wäre. Auf die Lage der Straßenbäume ist bei der Detailplanung Rücksicht zu nehmen. Auf eine Mindestbreite von 3,20 m als Grundstückszufahrt ist zu achten. Da bei der Lage der GFL auch Nachbarinteressen berührt werden, ist im Baugenehmigungsverfahren bei Abweichungen von den GFL-Rechten stets eine Nachbarzustimmung erforderlich.

Es werden Mindestgrundstücksgrößen für neu zu bildende Grundstücke festgesetzt, die den neuen Wohnbauten genügend Freiraum bieten und eine zu starke Verdichtung vermeiden sollen. Städtische Grundstücksstrukturen sollen nicht entstehen, um die Flächenanforderungen in diesem Siedlungshausgebiet zu bewahren. Hierauf zielt auch die Begrenzung der zulässigen Wohnungen ab. Untypische Bauformen wie Reihenhäuser oder Mehrfamilienblocks sollen hier nicht entstehen. Die Grundstücke sollen ausreichend Platz bieten, um für jede Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzuordnen.

Für eine höhere Verkehrssicherheit und einen ansprechenden, öffentlichen Straßenraum sind Nebengebäude, Garagen und Carports nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Dadurch kann der Vorgartenbereich, von Gebäuden freigehalten werden. Nebenanlagen werden auch durch Sichtfelder in den Kreuzungsbereichen eingeschränkt, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Diese Regelung trifft auf Stellplätze nicht zu.

Das Plangebiet wird von Verkehrsimmissionen der Landesstraße (L226) berührt. Um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, ist im nördlichen Bereich des Plangebiets ein Lärmpegelbereich definiert, der die Emissionen der als Landesstraße (L226) klassifizierten Rosenstraße widerspiegelt. Diese resultieren aus einer überschlägigen Berechnung nach DIN 18005. Da auf den Grundstücken zur Rosenstraße durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine neuen Baurechte geschaffen werden, betreffen die Festsetzungen zu Schallschutz vor allem Um- und Anbauten und die zur Rosenstraße hin orientierten Gebäudefassaden.

Für eine Durchgrünung und Abgrenzung des Plangebiets zur freien Landschaft nach Osten und Süden, werden für neu bebaute Grundstücke Anpflanzgebote festgesetzt. Um die dauerhafte Durchgrünung zu sichern, sind Abgänge von erhaltenswerten Vegetationselementen gleichwertig zu ersetzen.

Der Rotdornweg ist in seiner Charakteristik von der prägnanten Siedlungshausarchitektur und dem ansprechenden Straßenraum geprägt. Hier werden für den präsenten Bereich entlang der Straße engere Gestaltungsanforderungen definiert, um das erhaltenswerte Ortsbild bei einer künftigen Entwicklung zu bewahren. Erhaltenswert ist die Ausrichtung der Gebäude sowie die homogene Gestaltung der Dächer, Fassaden und die Abgrenzungen der Vorgartenbereiche. Hierdurch kann das Bild eines

im Ensemble erstellten Quartiers erhalten werden. Die rückwärtigen Grundstücksteile und das im Osten angrenzende Bebauungsgebiet können sich gestalterisch vielfältiger entwickeln, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Der Rotdornweg erschließt zum einen die straßenbegleitende Bebauung und die östlichen Grundstücke über die Straßen Steinkamp und Grüner Weg. Zum anderen mündet er im Norden in die Rosenstraße, die als Landesstraße (L226) klassifiziert ist und das Plangebiet mit dem regionalen Verkehrsnetz verbindet. Rückwärtige Grundstücke werden über GFL-Rechte erschlossen. Das vorhandene Netz der Erschließungsstraßen erscheint ausreichend leistungsfähig. Öffentliche Parkplatzflächen sind im Straßenraum vorhanden.

Der tatsächliche Stellplatzbedarf, der sich aus einer Wohnbebauung im ländlichen Raum ergibt, ist nachzukommen. Die Erfahrung zeigt, dass in Grabau jeder Haushalt in der Regel über zwei Fahrzeuge verfügt. Insofern ist im Baugenehmigungsverfahren darauf hinzuwirken, dass je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden. Der öffentliche Straßenraum ist von privatem ruhenden Verkehr freizuhalten und nur für Gäste zum Parken zugelassen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist über die Bushaltestelle an der Rosenstraße gesichert. Diese liegt in ca. 350 m nordwestliche Entfernung.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrsimmissionen der Landesstraße (L226) berührt. Eine Prüfung bestehender Immissionen anhand der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergibt je nach Lage der Grundstücke teilweise Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte. Die Bebauung der nördlichen Grundstücke des Steinkamp liegen teilweise im Lärmpegelbereich III. Da in diesem Bereich keine neuen Baurechte durch Nachverdichtungen ausgewiesen werden, betreffen die Immissionen nur den vorhandenen Bestand. Entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen werden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt, die bei baulichen Veränderungen zu beachten sind. Aufgrund der Bestandssituation und der geringen Betroffenheiten erscheint die überschlägige Ermittlung der Lärmbelastung nach DIN 18005 ausreichend. Sofern bauliche Veränderungen innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche und schutzwürdige Nutzungen beabsichtigt sind, wird ggf. eine detailliertere Betrachtung erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Osten 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.

3.4. Naturdenkmal

Die entlang der Rosenstraße und nördlich des Plangebiets stehenden Eichen sind als Naturdenkmale gem. der Kreisverordnung zur Sicherung von Naturdenkmalen im Kreis Stormarn (NDVO) vom 27.02.2007 ausgewiesen. Diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Gemäß § 2 (1) Nr. 2 NDVO ist es verboten, den Lebensraum der Naturdenkmale (1,5-facher Kronenbereich) durch Befahren, bauliche Maßnahmen, gartenbauliche bzw. land- und forstwirtschaftliche Nutzung mittelbar oder unmittelbar so einzuengen oder die Voraussetzungen für eine ausgewogene Wasser- und Nährstoffversorgung so zu verändern, dass der Fortbestand der Naturdenkmale in Frage gestellt wird.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 1 mit seinen Änderungen entstand in den 1970er Jahren und setzte die jetzt vorhandene Bebauung entlang des Steinkamp fest. Die Versiegelung der Bebauung und der angrenzenden Landesstraße beeinträchtigen die gem. NDVO im Jahr 2007 definierten Naturdenkmale und deren Schutzabstände. Da sich die Eichen trotz genannter Beeinträchtigungen soweit entwickelten, dass sie zu Naturdenkmalen erhoben wurden, wird der Bebauung ein Bestandschutz zugeordnet. Dies gilt nicht für zukünftige bauliche Veränderungen wie An- oder Umbauten. In der jetzigen Änderung des Bebauungsplans werden die Baufelder, die sich in dem Bereich des 1,5-fachen Kronenbereichs befinden, zurückgenommen und eine bauliche Ausdehnung zu Gunsten der Naturdenkmale eingeschränkt. Sofern angemessene Erweiterungen der bestehenden Wohngebäude erforderlich sind, wäre im Rahmen einer Einzelfallprüfung über eine Ausnahme von den Bestimmungen der Kreisverordnung zu entscheiden. Die Gemeinde steht in diesem Fall einer Befreiung von den im B-Plan festgesetzten überbaubaren Flächen offen gegenüber.

3.5. Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3.6. Grundwasserschutz

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grund-

wasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggfs. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Die Oberflächenentwässerung im überplanten Bereich erfolgt zweigeteilt: Im nördlichen Teil erfolgt die Ableitung in den Dorfteich (gemeindliche Einleitungsstelle Nr. 2), im südlichen in den Hohendammer Mühlenteich (gemeindliche Einleitungsstelle Nr. 4). Der unteren Wasserbehörde ist jeweils die schadlose Aufnahme der Menge nachzuweisen bzw. eine detaillierte Beschreibung der genehmigungspflichtigen Erweiterung vorzulegen. Einleitungen haben gedrosselt zu erfolgen und dem Vorfluter ist keine verunreinigtes bzw. belastetes Oberflächenwasser zuzuführen. Der Maßnahmenbereich liegt im Verbandsgebiet des GPV Norderbeste.

In der Gemeinde Grabau besteht eine zentrale Ortsentwässerung im Trennsystem mit Ableitung nach Bad Oldesloe. Das Schmutzwasser ist hier anzuschließen und satzungsgemäß abzuleiten.

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH.

Die Entsorgung von Haushaltsabfällen erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Der Löschwasserbedarf ist gem. der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

Nach § 2 BrSchG haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Die Löschwasserversorgung ist gem. § 123 Abs. 1 Baugesetzbuch von der Gemeinde bei der Erschließung zu berücksichtigen. Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – sollte unter Angabe der Ergiebigkeit – bezogen auf die geplante Bebauung angegeben werden.

Für die Straßenzüge Rotdornweg, Steinkamp und Grüner Weg kann die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH in der Regel derzeit unter Benutzung der Hydranten gleichzeitig gesamt ca. 48 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwassernetz über mindestens zwei Stunden vorhalten. Diese Angabe bezieht sich auf störungsfreie Wasserversorgungsanlagen und die Brandbekämpfung im Einzelfall, nicht auf mehrere gleichzeitig auftretende Großbrände.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Gem. § 5 (1) der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) sind für Gebäude, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten und Durchfahrten für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr herzustellen, sofern sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Flächen mit den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die zu diesen Grundstücken führen müssen so ausgeführt werden, dass sie die in den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – aufgeführten Anforderungen erfüllen.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. Schutzgebiete

Die von Grabau in Richtung Bad Oldesloe die Landesstraße 226 begleitende Eichenallee ist gemäß Kreisverordnung zur Sicherung von Naturdenkmalen im Kreis Stormarn als Naturdenkmal verzeichnet. Die im Plangebiet an der Rosenstraße stehenden Bäume sind entsprechend gekennzeichnet und mit einem Erhaltungsgebot belegt worden. Gemäß § 2 (1) Nr. 2 NDVO ist es verboten, den Lebensraum der Naturdenkmale (1,5-facher Kronenbereich) durch Befahren, bauliche Maßnahmen, gartenbauliche bzw. land- und forstwirtschaftliche Nutzung mittelbar oder unmittelbar so einzuengen oder die Voraussetzungen für eine ausgewogene Wasser- und Nährstoffversorgung so zu verändern, dass der Fortbestand der Naturdenkmale in Frage gestellt wird.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB somit nicht erforderlich. Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

In den in der Regel als Hausgarten intensiv genutzten Freiflächen finden nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützte Tierarten einen Lebensraum. Dabei handelt es sich insbesondere um heimische, störungsunempfindliche Brutvögel, für die durch eine verdichtete Bebauung mit keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu rechnen ist. Sollten für eine Bebauung oder die Erschließung Gehölze gerodet werden müssen, sind die gesetzlichen Vorgaben zur Baufeldräumung, wonach nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März Gehölzschnitt erfolgen darf, zu berücksichtigen.

Auch ein Vorkommen geschützter Fledermausarten im Plangebiet ist möglich. Potentielle Quartiere sind vornehmlich in den alten Eichen an der Rosenstraße möglich, welche als Naturdenkmal ausgewiesen und zusätzlich mit einem Erhaltungsgebot belegt werden. Weitere größere Bäume, die als potentielle Quartiere von Fledermäusen anzunehmen wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Quartiere am Gebäudebestand sind aufgrund der modernen Bauweise eher unwahrscheinlich, jedoch sind Tagesverstecke möglich. Artenschutzfachliche Hindernisse können hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

In den Hausgärten sind vereinzelt Gartenteiche vorhanden, welche Amphibien als Laichgewässer und Lebensraum nutzen können. Nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützte Arten sind hier jedoch unwahrscheinlich. Dennoch sollte im Fall einer Überbauung die Beseitigung von Teichanlagen außerhalb der Laichzeit und nach Abwanderung in der Zeit von Mitte Juli bis Mitte Februar erfolgen.

Zur Einbindung der neuen Bebauung in das Landschaftsbild werden im Text im Rahmen der allgemeinen Grünordnung Festsetzungen getroffen, die die Eingrünung des vorhandenen Ortsrandes begünstigen. So sind auf den für eine Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücken am Steinkamp großkronige, standortheimische Hochstammpflanzungen am Plangebietsrand vorgesehen. Die den Rotdornweg prägenden Rotdorne sowie die als Naturdenkmal geschützten Eichen an der Rosenstraße werden aufgrund der städtebaulichen Relevanz mit einem Erhaltungsgebot belegt.

8. Billigung der Begründung

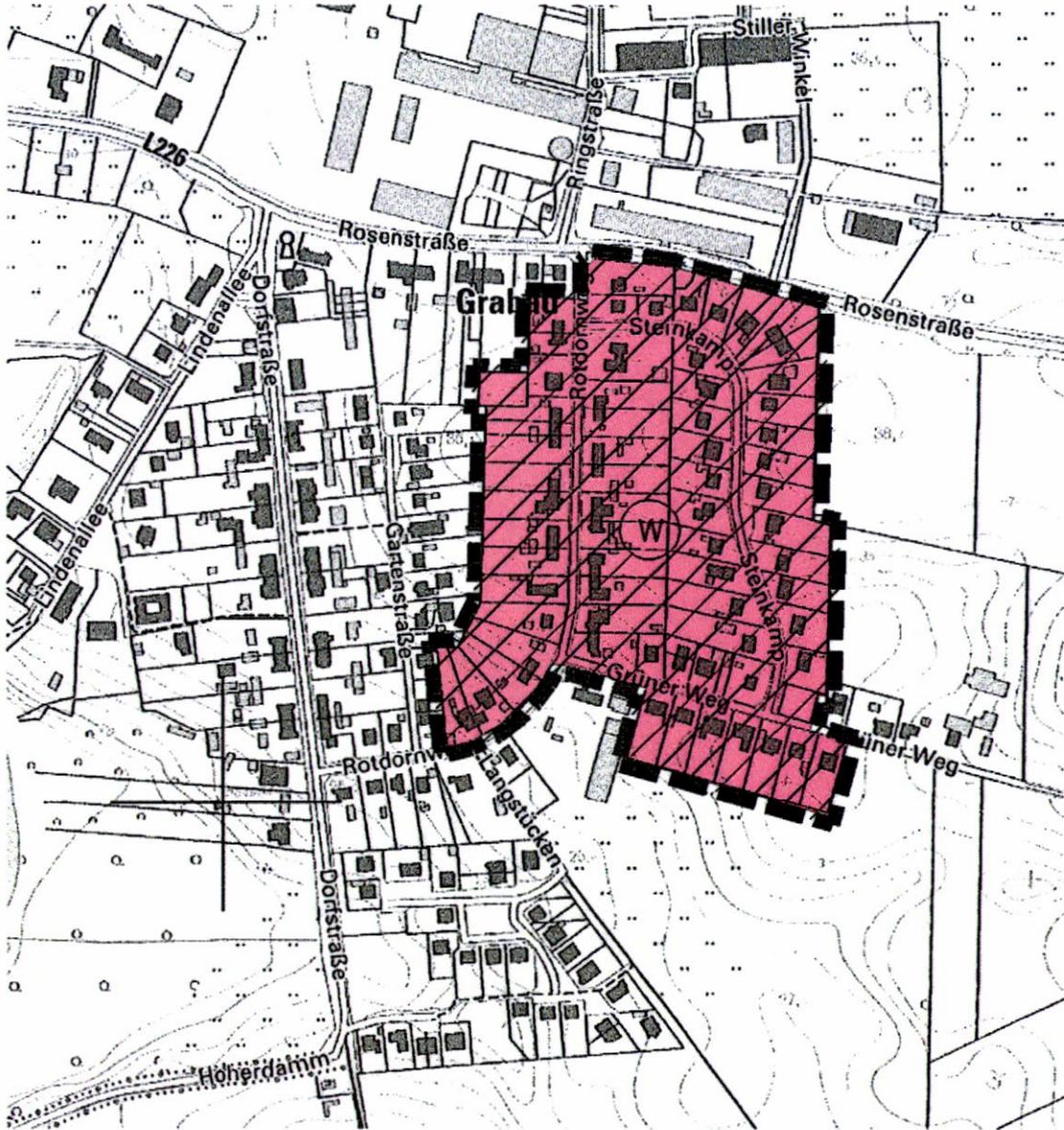
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, 7. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Grabau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 16.10.2014 gebilligt.

Grabau,
13.01.2015



M. J. Schmidt
Bürgermeister

7. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Grabau



Zeichenerklärung



Wohnbaufläche



Geltungsbereich



1: 5.000

Grabau,
13.01.2015



H. J. Wondol
Bürgermeister