

# Gemeinde Grabau

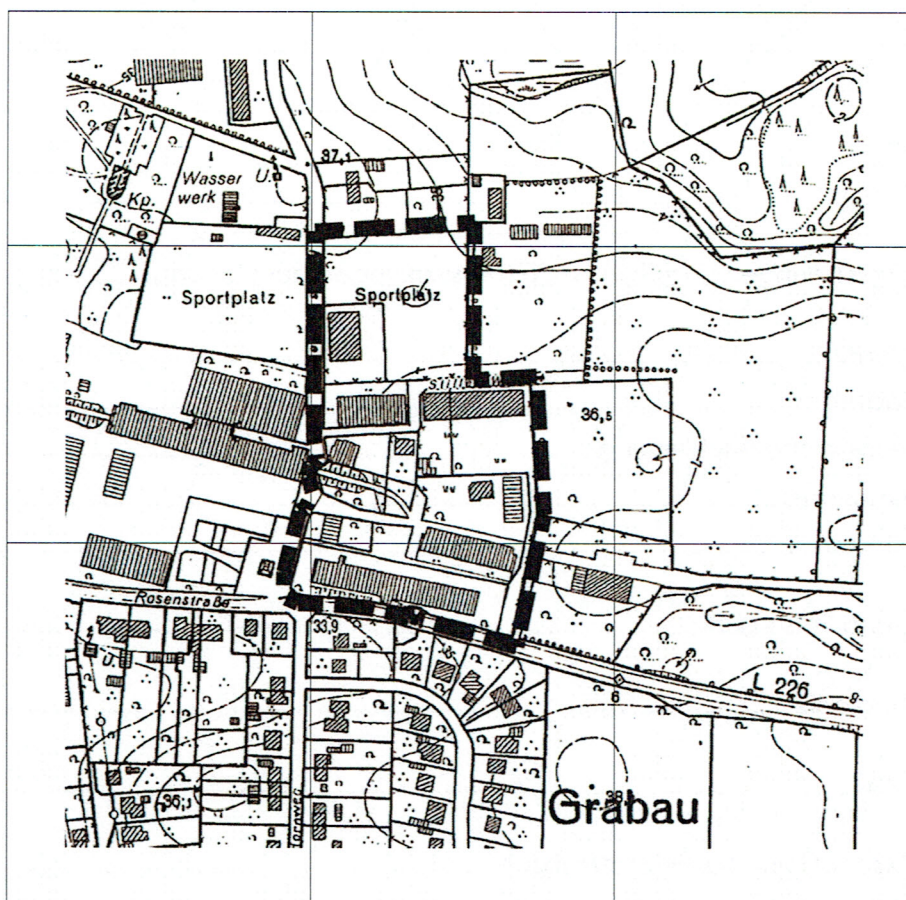
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 6

Gebiet: Östlich Ringstraße, nördlich Rosenstraße

## Begründung

Planstand: 1. Satzungsausfertigung



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](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://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 .....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
3.	Planinhalt .....	7
3.1.	Städtebau .....	7
3.2.	Verkehrliche Erschließung.....	8
3.3.	Immissionen .....	9
3.4.	Altlasten .....	10
4.	Ver- und Entsorgung.....	11
5.	Archäologie .....	12
6.	Kosten.....	13
7.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	13
8.	Billigung der Begründung .....	14

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Grabau möchte aufgrund verschiedener Bauanfragen die planungsrechtliche Situation in diesem Teil des nördlichen Siedlungsgebietes klären und die vorhandene mischgebietstypische Nutzung sichern. Es ist beabsichtigt, die örtlich ansässigen Gewerbetriebe in ihrem Bestand zu erhalten und weitere Ansiedlungen zu ermöglichen. Um die bestehenden Nutzungsstrukturen auch zukünftig zu sichern, möchte die Gemeinde die im Gebiet bereits vorhandene sowie sich neu entwickelnde Wohnnutzungen durch städtebauliche Regelungen steuern.

Gleichzeitig besteht in der Gemeinde der Bedarf zur Erneuerung/Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses, zu diesem Zweck soll eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Die östlich der Ringstraße gelegene Sportplatzfläche mit dem Gemeindehaus soll entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan gesichert werden.

Die Durchführung des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB ergab keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung innerörtlicher Flächen und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB weitergeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der **Landesentwicklungsplan** (2010) ordnet die Gemeinde Grabau dem Ordnungsraum rund um Hamburg zu, sie befindet sich im 10km Umkreis vom Mittelzentrum Bad Oldesloe. Im Osten verläuft die A21 zwischen Schwarzenbek und Kiel. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme sollen dabei sichergestellt werden und Gewerbe- und Industrieflächen sollen ausreichend vorhanden sein. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen, die als Funktions- und Ausgleichsräume erhalten bleiben sollen. In Ordnungsräumen können bezogen auf ihren Wohnungsbestand bis zu 15 Prozent neue Wohnungen gebaut werden. Für die Gemeinde Grabau bedeutet dies, bezogen auf den Bestand von 2017, ein mögliches Kontingent von 41 Wohnungen bis zum Jahr 2025. Durch die vorliegende Planung wird diese Grenze nicht erreicht.

Laut **Regionalplan** von 1998 befindet sich Grabau im Ordnungsraum zwischen Hamburg und Lübeck und im Nahbereich vom Mittelzentrum Bad Oldesloe. Außerdem verläuft tlw. nördlich und östlich der Ortslage in einigem Abstand ein Regionaler Grünzug. Im Osten, direkt im Anschluss an vorhandene Bebauung nördlich der L 226 sowie etwas entfernt im Südwesten befinden sich gem. Landschaftsrahmenplan Flächen mit besonderer ökologischer Funktion und besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Biotopverbund, Feuchtgebiete, etc.).

Das **Landschaftsprogramm** von Schleswig-Holstein für 1999 zeigt für die Gemeinde Grabau keine Besonderheiten in den Bereichen Böden und Gesteine/Gewässer, Landschaft und Erholung sowie Arten und Biotope. Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.

Im **Landschaftsplan** sind die bebauten Bereiche als Siedlungsflächen dargestellt, für eine Teilfläche östlich des Sportplatzes ist als Planungsziel eine Obstwiese formuliert, daran anschließend ist Grünlandnutzung tlw. bestanden mit Nadelforst und einem Knick vermerkt. Nördlich und südlich befinden sich Biotopstrukturen (Feuchtwald und Kleingewässer). Für den Geltungsbereich des vorliegenden Planentwurfes werden bebaute Außenbereichsflächen ohne weitere Entwicklungsziele dargestellt.

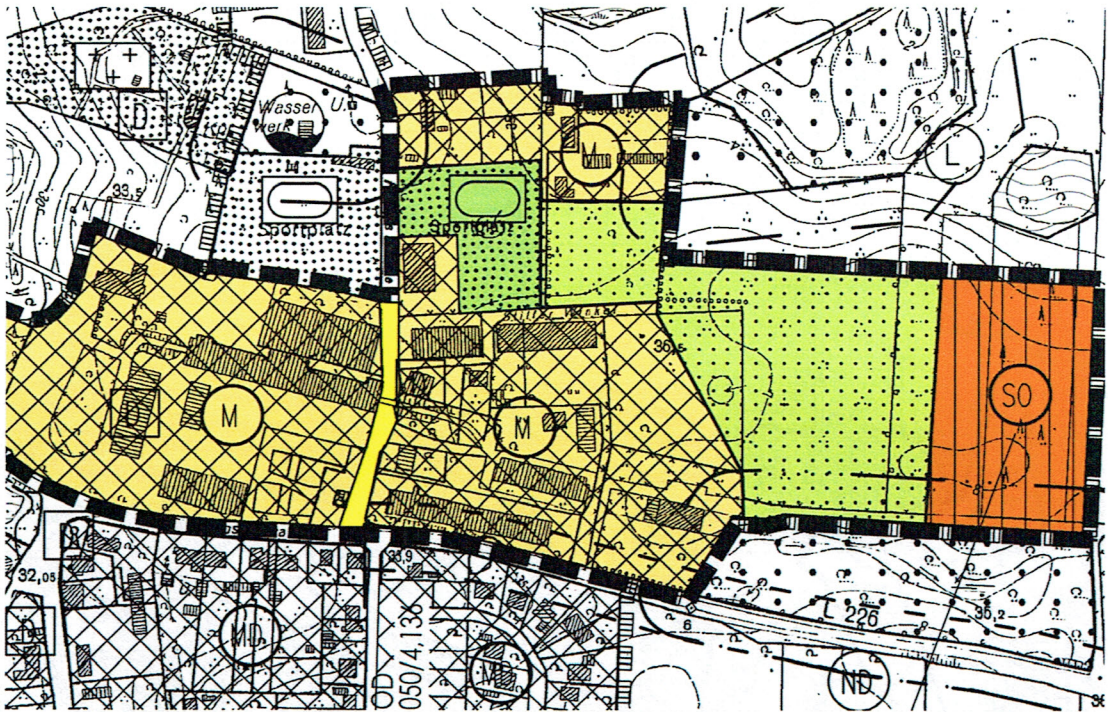


Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Grabau

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die gültige 6. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den Planbereich gemischte Baufläche und Grünfläche für Sportanlagen dar. Die geplante Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt, um der Gemeinde einen Zugriff auf diese Fläche zu ermöglichen. Die geplante Bebauung die-

ser Fläche entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der hier gemischte Fläche darstellt. Aufgrund der Kleinteiligkeit der beabsichtigten Gebietsausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht für notwendig erachtet. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan und entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) Baugesetzbuch.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (6. Änderung) der Gemeinde Grabau

#### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortszentrums und bildet einen Teil der ehemaligen Gutshofanlage ab. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,2 ha.

Das Gebiet ist zwischen L 226, Ringstraße und Stiller Winkel durch teilweise historische Stall- und Lagergebäude geprägt, die heute ortstypische Gewerbebetriebe und vereinzelt Wohnnutzungen beherbergen. An der Ringstraße befinden sich das Feuerwehrgrundstück mit Gerätehaus sowie der historische, als Kulturdenkmal eingetragene Speicher. Die hinteren Grundstücksteile sind mit diversen Nebenanlagen bebaut.

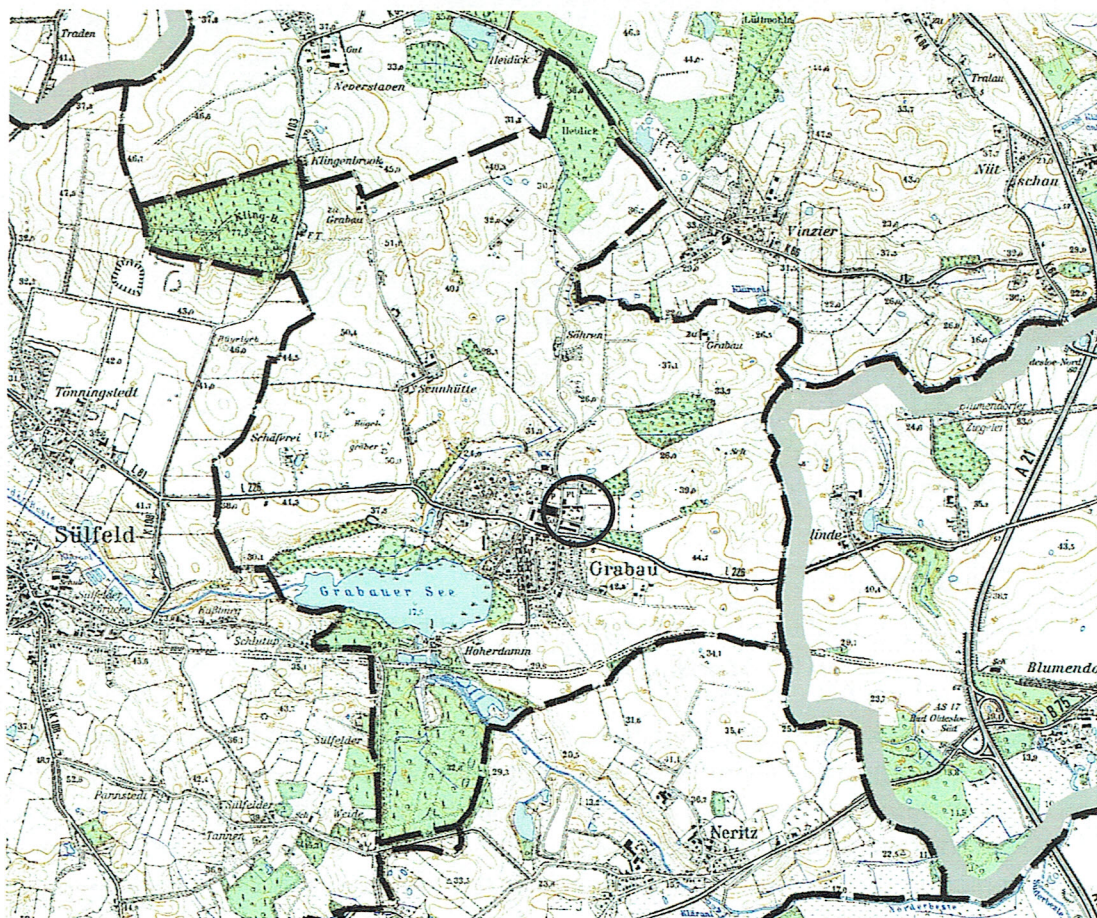
Nördlich daran anschließend, östlich der Ringstraße, befindet sich eine Sportplatzfläche mit dem Mehrzweckhaus für gemeindliche, sportliche und kulturelle Veranstaltungen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, östlich der Sportplatzfläche, hat ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb sein Betriebsgrundstück. Insgesamt ist das Plangebiet mit zum Teil mächtigen Kastanien, Eichen und verschiedenen Ahornbäumen sowie, im zentralen Bereich, mit Obstgehölzen durchgrünt.

Die Hauptschließung des Gebietes erfolgt von der Ringstraße über die öffentliche Straße Stiller Winkel im nördlichen Rand der Mischgebietsfläche, sowie über 2 weitere private Zufahrten jeweils nördlich und südlich des Feuerwehrgrundstückes. Eine weitere private Zufahrt existiert am östlichen Plangebietsrand zur L 226.

---

Im Norden:	Südliche Grundstücksgrenzen Flurstücke 42/13, 68/16, 68/17, 68/13.
Im Osten:	Westliche Grundstücksgrenze des Flurstücke 65/4, 65/3, 64/1.
Im Süden:	Nördliche Begrenzungslinie L 226 (Rosenstraße).
Im Westen:	Östliche Begrenzungslinie Ringstraße.

---



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Grabau

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung vorrangig die Steuerung und Sicherung der vorhandenen Vielfalt von Wohn- und nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen im Plangebiet. Sie möchte sicherstellen, dass auch zukünftig eine mischgebietstypische Funktion bestehen bleibt. Gleichzeitig soll der Feuerwehrstandort gesichert und eine benötigte Erweiterungsfläche berücksichtigt werden.

Des Weiteren soll die Sport-Nutzung im Plangebiet gesichert werden. Dazu werden ca. 2,2 ha Mischgebietsfläche, ca. 0,15 ha Gemeinbedarfsfläche, ca. 0,78 ha Grünfläche (Sportplatz), und ca. 0,08 ha Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möchte die Gemeinde im Plangebiet eine verträgliche Nachverdichtung zulassen und Nachfragen nach Wohnnutzungen entsprechen. Gleichzeitig soll den örtlich im Plangebiet ansässigen Betrieben eine Entwicklungs- und Erweiterungsperspektive ermöglicht werden.

Die Gemeinde hat die Alternativen einer Wohngebiets- bzw. Gewerbegebietsausweisung geprüft, und sich nach Abwägung für die Ausweisung als Mischgebiet entschieden, da dieser Charakter am ehesten der bestehenden Nutzungsvielfalt entspricht die in Zukunft weiterentwickelt werden soll. Aufgrund der das Gebiet prägenden Gebäudestruktur scheiden aus Sicht der Gemeinde eine allgemeine Wohnnutzung ebenso sowie eine reine gewerbliche Nutzung aus.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1. Städtebau**

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes soll in seiner Funktion als Sportplatz gesichert werden. Hier setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen fest. Das Sportlerheim / Mehrzweckhaus ist in einem Mischgebiet zulässig und wird entsprechend in das gemischt genutzte Baugebiet einbezogen.

Die südlich daran anschließenden Mischgebiete werden entsprechend der Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung gestaffelt, wobei zur Sicherung der ortsbildprägenden Struktur für die bestehenden langen Gebäudeformen an der L 226 und am Stillen Winkel Baufelder mit abweichender Bauweise festgesetzt werden, d.h. hier sollen die prägenden langgestreckten Baukörper weiterhin das Ortsbild bestimmen. Deshalb sind Hausgruppen ohne seitliche Grenzabstände und Gebäudelängen über 50 m zulässig. In diesen Bereichen soll, zur Betonung des verdichteten Charakters, eine GRZ von 0,6 zulässig sein. Die Mischgebietsfunktion wird hier durch die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf max. 50% der zulässigen Grundfläche vorgegeben.

Für den zwischengelagerten Bereich mit aufgelockerten Gebäudeformen wird keine Bauweise festgesetzt, d.h. hier sollen unterschiedliche Bauweisen nach Vorgaben der überbaubaren Flächen entstehen können. Zur Fortführung der vorhandenen Bauweise sind hier in 2 Baufeldern nur Einzel- und Doppelhäuser bei einer etwas geringeren GRZ von 0,4 zulässig.

In diesem Teilbereich wird die Wohnnutzung durch eine Zulässigkeit von max. 2 Wohnungen je Gebäude beschränkt.

Für alle Teile des Mischgebietes gilt die Eingeschossigkeit mit einer Gebäudehöhe von max. 7 bzw. 8 m. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die Gebäu-

dekubatur bei Um- und Erweiterungsbauten berücksichtigt wird und Neubauten sich in die bestehende Struktur einfügen.

Das parallel zu L 226 stehende ehemalige Stallgebäude soll in seiner Form ebenfalls gesichert werden. Der Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr erhebt als Straßenbaulastträger keine Bedenken gegen diese Festsetzung und stellt eine Ausnahmegenehmigung für zukünftige Bauvorhaben innerhalb der Anbauverbotszone in Aussicht.

Das als Kulturdenkmal ausgewiesene Speichergebäude wird in seiner Grundform durch die Festsetzung von Baulinien gesichert, d.h. Veränderungen, Erweiterungen oder Umbauten sind nur im Rahmen des Denkmalschutzes zulässig.

Um eine absehbar notwendige Erweiterung bzw. einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen, soll die östlich an das bestehende Feuerwehrgrundstück angrenzende Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Dieser Standort ist aufgrund seiner Lage an der Ringstraße und dem vorhandenen Gebäudebestand gut geeignet. Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass der Umgebungsschutz des Kulturdenkmals „Getreidespeicher“ Ringstraße 8 berücksichtigt wird. D.h. der Eindruck des Denkmals darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ein Alternativstandort für das Feuerwehrgebäude steht aufgrund des notwendigen räumlichen und funktionalen Zusammenhangs nicht zur Verfügung.

Der das Plangebiet prägende Baumbestand wird als zu erhalten festgesetzt. Im Kronenbereich sind Versiegelungen sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.

Gemäß der Naturdenkmalverordnung vom 12.08.1987 sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Veränderung oder nachhaltigen Störung der Naturdenkmale führen.

Gestalterische Regelungen werden bezüglich Dachformen sowie zu Werbeanlagen getroffen. So soll die Dachneigung in Anlehnung an den historischen Gebäudebestand in den MI 1-Gebieten max. 25° betragen. Flach- Pult- und Sheddächer sind zulässig. In dem MI 2-Gebiet wird diesbezüglich keine Regelung notwendig, hier besteht ein größerer gestalterischer Freiraum, um auch neue, mischgebietstypische Bauformen zu ermöglichen. Werbeanlagen sollen auf die Stätte der eigenen Leistung beschränkt sein und zum Schutz des Ortsbildes und der Wohnnutzung nicht in grellen spiegelnden Materialien und Farben oder selbstleuchtend ausgeführt werden.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Zur Erschließung des Gebietes ist geplant, die bereits vorhandenen Zufahrten und Wegeverbindungen zu nutzen und entsprechend zu sichern. Der nördliche Teilbereich ist über die öffentliche Straße Stiller Winkel an die Ringstraße angebunden. Für diesen Straßenabschnitt ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Der mittlere Teilbereich wird über die bereits vorhandene private Zuwegung ebenfalls von der



Ringstraße angebunden, dazu ist hier ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht vorgesehen. Das südliche Baufeld entlang der L 226 besitzt eine Anbindung an die Ringstraße. Zusätzlich existiert bereits eine private Zuwegung von der L 226 über die auch die östlichen Teilbereiche des Plangebietes angebunden sind. Weitere Zufahrten von der L 226 sind durch die Planung nicht begründet.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen sollen nicht zusätzlich durch ruhenden Verkehr belastet werden, deshalb sind private Stellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen. Zur Förderung der Grundwassererneuerungsrate sind die Flächen für Zufahrten, Wege, Terrassen und Stellplätze auf den privaten Grundstücken mit wasser-durchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen.

Öffentliche Parkplätze stehen an der Ringstraße und Im stillen Winkel in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der freien Strecke der L 226 ist gem. § 20 Landesstraßengesetz (LStrG) vom äußeren Fahrbahnrand ein 20 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten.

Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach den `Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr-Fassung Februar 2007` zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten, für Grundstücke die mehr als 50 m von einer öffentlichen Erschließungsstraße entfernt liegen, sollten diese Flächen nach Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr hergestellt werden. Nach Abstimmung in einem Ortstermin mit der örtlichen Feuerwehr wurde festgestellt, dass im Plangebiet keine Flächen außerhalb der Erreichbarkeit der Feuerwehr liegen und insofern keine gesonderten Flächen für die Feuerwehr festzusetzen sind.

### **3.3. Immissionen**

Infolge des Feuerwehribetriebs kann es durch den Einsatz von Alarmsirenen zu kurzfristigen akustischen Störungen kommen. Gem. Brandschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (BrSchG) § 28 sind Maßnahmen zur Verhütung einer weiteren Ausdehnung des Schadensfalles zu dulden und stellen insofern keine Erheblichkeit dar.

Evtl. im Feuerwehrhaus stattfindende Feierlichkeiten stellen seltene Ereignisse dar die im Rahmen des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebotes stattfinden und insofern keine Schallbelastung darstellen.

Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die überschlägige Lärmimmissionsberechnung gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ergibt, unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone, für die der Immissionsquelle am nächsten gelegene Bauzone, eine Einstufung in Lärmpegelbereich II. Aufgrund dieser Tatsache und vor dem Hintergrund des Gebietscharakters als Mischgebiet werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht für notwendig erachtet. Der Sportbetrieb auf den Außenflächen ist in letzter Zeit rück-

läufig, durch die Planung wird kein zusätzlicher Sportbetrieb begründet. Es wird daher von keiner zusätzlichen Lärmbelastung durch den Sportbetrieb ausgegangen.

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.

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Gemeindegebiet kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

### **3.4. Altlasten**

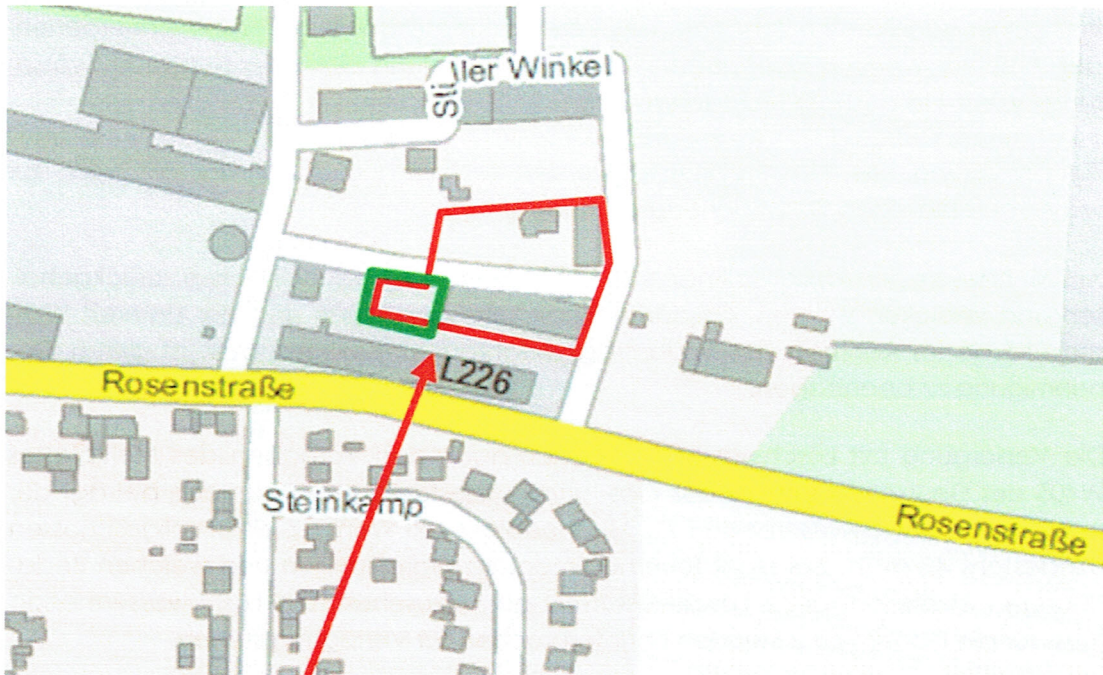
Im Plangebiet wird der Standort eines ehemaligen kunststoffverarbeitenden Betriebes als Archivflächen bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn geführt.

Für diesen Standort wurden eine orientierende Untersuchung und eine Risikobewertung durch das Sachverständigenbüro GEOCONSULT (Hamburg, 2016/2018) durchgeführt. Zusammenfassend kommen die Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass im Bereich des zurzeit gewerblich genutzten Grundstücksteiles relevante Bodenbelastungen mit zum einen vornehmlich immobilen anorganischen Schadstoffen (Schwermetall: Kupfer) sowie immobilen organischen Schadstoffen (PAK), im wasserungesättigten Bereich des Auffüllungskörpers vorhanden sind. Betriebsspezifische Verunreinigungen waren in keinem der Aufschlüsse nachweisbar. Eine Überschreitung der Prüfwerte am Ort der Beurteilung und somit eine nachteilige Veränderung des Grundwassers ist nicht wahrscheinlich. Es sind für die betrachteten Gefährdungspfade keine weiteren Untersuchungsmaßnahmen durchzuführen. Ein weiterer Handlungsbedarf ist auf Grund dieser Werte nicht ableitbar. Der Altlastenverdacht auf Grund der Nutzungshistorie (Altstandort) kann als ausgeräumt betrachtet werden.

Auf Grund der lokal nachgewiesenen erhöhten Schadstoffgehalte in den Auffüllungen wären bei einer ggf. zukünftig geplanten sensibleren Nutzung der Flächen neue Bewertungen für die Wirkungspfade Boden - Mensch bzw. Boden - Nutzpflanze entsprechend der Planung vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung besteht kein Handlungsbedarf. Sofern künftig eine sensiblere Nutzung für die derzeit gewerblich genutzten Flächen erwogen wird, sind die Wirkungspfade entsprechend der Planung neu zu bewerten. Bei Eingriffen in den Untergrund sind die Böden gemäß LAGA PN 98 zu beproben, zu analysieren und nach Vorlage der Deklarationsanalytik fachgerecht zu entsorgen.

Das belastete Bodenmaterial auf der relevanten Gemeinbedarfsfläche (Altlastenstandort Ringstraße 6 s. Übersichtsplan) wurde zwischenzeitlich aufgenommen und entsprechend den Empfehlungen des Gutachters zum Umgang mit belastetem Material fachgerecht entsorgt.

Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass sich im Plangebiet 2 aktuelle Betriebe befinden für die noch keine Bewertung auf Altlastenverdacht seitens der Fachbehörde vorgenommen wurde. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hier ebenfalls um Archivflächen handelt die bei derzeitiger Nutzung keinen Handlungsbedarf begründen. Sofern hier zukünftig sensiblere Nutzungen vorgesehen sind, sind diese Grundstücke unter Einbeziehung der unteren Bodenschutzbehörde zu bewerten.



Altstandort Ringstraße 6, Lageplan o.M. (Quelle: Risikobewertung, Geoconsult, 07.02.2018)

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen. Da im Wesentlichen der Gebäudebestand gesichert werden soll und lediglich in geringem Umfang neu Baurechte geschaffen werden, ist nicht von einer Mehrbelastung der kommunalen Schmutzwassersysteme auszugehen.

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Deutsche Telekom verweist auf die Kontaktadressen: [www.telekom.de/kontakte](http://www.telekom.de/kontakte) und [www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/bauherrenberatung](http://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/bauherrenberatung) sofern Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen.

Im Plangebiet sind Wasser-, Niederdruckgas-, Hochdruckgas- und Breitbandversorgungsleitungen vorhanden. Vor Beginn von Erdarbeiten ist die Lage der Leitungen bei den Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH unter [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com) zu erfragen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die gemeindliche Einleitungsstelle Nr.2 über den zur Behandlung/Reinigung umgebauten Dorfteich in den Grabauer See. Eine Erweiterung des Dorfteiches scheint nicht ohne weiteres möglich. Es wird jedoch von keiner signifikanten Zunahme des Versiegelungsgrades und damit einhergehender Anschlusswerte ausgegangen. Eine Mehrbelastung des öffentlichen Entwässerungssystems ist deshalb nicht zu erwarten.

Zur Drosselung des Wasserabflusses werden zusätzlich textliche Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung aufgenommen.

Anfallendes Regenwasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden. Geplante Versickerungsanlagen sind der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens anzuzeigen bzw. ist deren Genehmigung zu beantragen.

Die Versorgung mit Löschwasser richtet sich nach den Vorgaben des Merkblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V., danach beträgt der notwendige Löschwasserbedarf für Mischgebiete mit weniger als 3 Vollgeschossen mindestens 48 m<sup>3</sup>/h, bei nicht feuerhemmenden Umfassungen und weichen Bedachungen ist die doppelte Löschwassermenge vorzusehen. Die Löschwassermenge muss für die Dauer von 2 Stunden ununterbrochen zur Verfügung stehen.

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“. Im Mündungsbereich der Straße Stiller Winkel in die Ringstraße sowie der privaten mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten versehenen Zuwegungen zur Ringstraße und zur L 226 sind Sammelplätze für Abfallbehälter zur Abholung durch die AWSH vorgesehen.

## 5. Archäologie

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (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.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass der Umgebungsschutz des Kulturdenkmals „Getreidespeicher“ Ringstraße 8 berücksichtigt wird. D.h. der Eindruck des Denkmals darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

## **6. Kosten**

Die durch die Umsetzung der Planungsziele auf der Gemeinbedarfsfläche entstehenden Kosten werden rechtzeitig in den Haushaltsplan der Gemeinde eingestellt.

## **7. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch den Bebauungsplan 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 hat die Gemeinde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung Gem. § 4 (1) BauGB eine Artenschutzuntersuchung und faunistische Potenzialanalyse durch den Biologen Karsten Lutz (Hamburg, 2018) anfertigen lassen. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu der Einschätzung, dass unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse bei der Umsetzung der Planinhalte voraussichtlich nicht auftreten. Jedoch ist eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von im Gebiet lebenden Mehlschwalben und Fledermäusen nicht ausgeschlossen. Mit der Bereitstellung von Nisthilfen und Ersatzquartieren können die ökologischen Funktionen für diese Arten im Gebiet erhalten bleiben.

Nach Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben sich folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Keine Rodung von Gehölzen in der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
- Keine Abriss- und Umbauarbeiten von/an Gebäuden mit Besatz von Fledermäusen außerhalb des Hochwinters (Dezember-Februar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Keine Abriss- und/oder Umbauarbeiten von/an Gebäuden mit Besatz von Mehlschwalben in der Brutzeit von April bis August.

- Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist der Abriss bzw. Umbau vorhandener Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Es sind Ersatzquartiere für Fledermäuse in Gebäuden und künstliche Nisthilfen für Mehlschwalben entsprechend des vorgefundenen Bestandes im Plangebiet nachzuweisen.

Nach § 2 Abs. 1 der Naturdenkmalverordnung vom 12.08.1987 sind Beseitigungen und alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals oder seiner geschützten Umgebung führen.

## 8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Grabau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.05.2019 gebilligt.

Grabau, 23. JULI 2019



*M. J. Wandt*

Bürgermeister