

Gemeinde Grönwohld

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 8

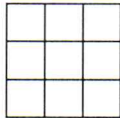
Gebiet: "Alte Siedlung"

Begründung

Planstand: 2. 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
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen I	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4.	Plangebiet	6
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
3.	Planinhalt	8
3.1.	Städtebau	8
3.2.	Verkehrliche Erschließung	9
3.3.	Immissionen	9
3.4.	Wasserwirtschaft	9
4.	Ver- und Entsorgung	10
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	12
6.	Archäologie	15
7.	Kosten	16
8.	Billigung der Begründung	16

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen. Entsprechend eines für den Kreis Stormarn erstellten Gutachtens („1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030“) wird für die Gemeinde Grönwohld ein Zuwachs von ca. 50 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Die Gemeinde hat darauf reagiert und im Jahr 2014 ein Siedlungsentwicklungskonzept mit einer Bewertung der Innenentwicklungspotenziale erstellt. Auf Grundlage dieses Konzeptes und um den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde gerecht zu werden, betreibt die Gemeinde die vorliegende Planung. Ziel ist die Schaffung von rd. 20 Wohnbaugrundstücken für den örtlichen Bedarf.

Die Einwohneranzahl und die Anzahl der Wohnungen sind in der Gemeinde in den letzten Jahren stetig gestiegen. Es ist auch zukünftig von einer anhaltenden Nachfrage an neuen Baugrundstücken auszugehen. Diese Nachfrage ist unter anderem mit der attraktiven Ausstattung der Gemeinde, der landschaftlich reizvollen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz zu begründen. Die Gemeinde entspricht mit dieser Planung, der Nachverdichtung der „Alten Siedlung“, den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung, den sparsamen und schonenden Umgang von Grund und Boden zu wahren. Demnach hat hinsichtlich baulicher Siedlungstätigkeit die Innentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung, die Gemeinde Grönwohld erfüllt mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 8 diesen Grundsatz.

Nach Durchführung des Verfahrens nach § 3 (2) BauGB wurden Angaben zur Oberflächenentwässerung im Absatz 3.4. sowie zum Nachweis des erforderlichen Ausgleichs im Absatz 5 ergänzt. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht betroffen. Die Planunterlagen wurden daher gem. § 4a (3) erneut veröffentlicht.

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. Mit der

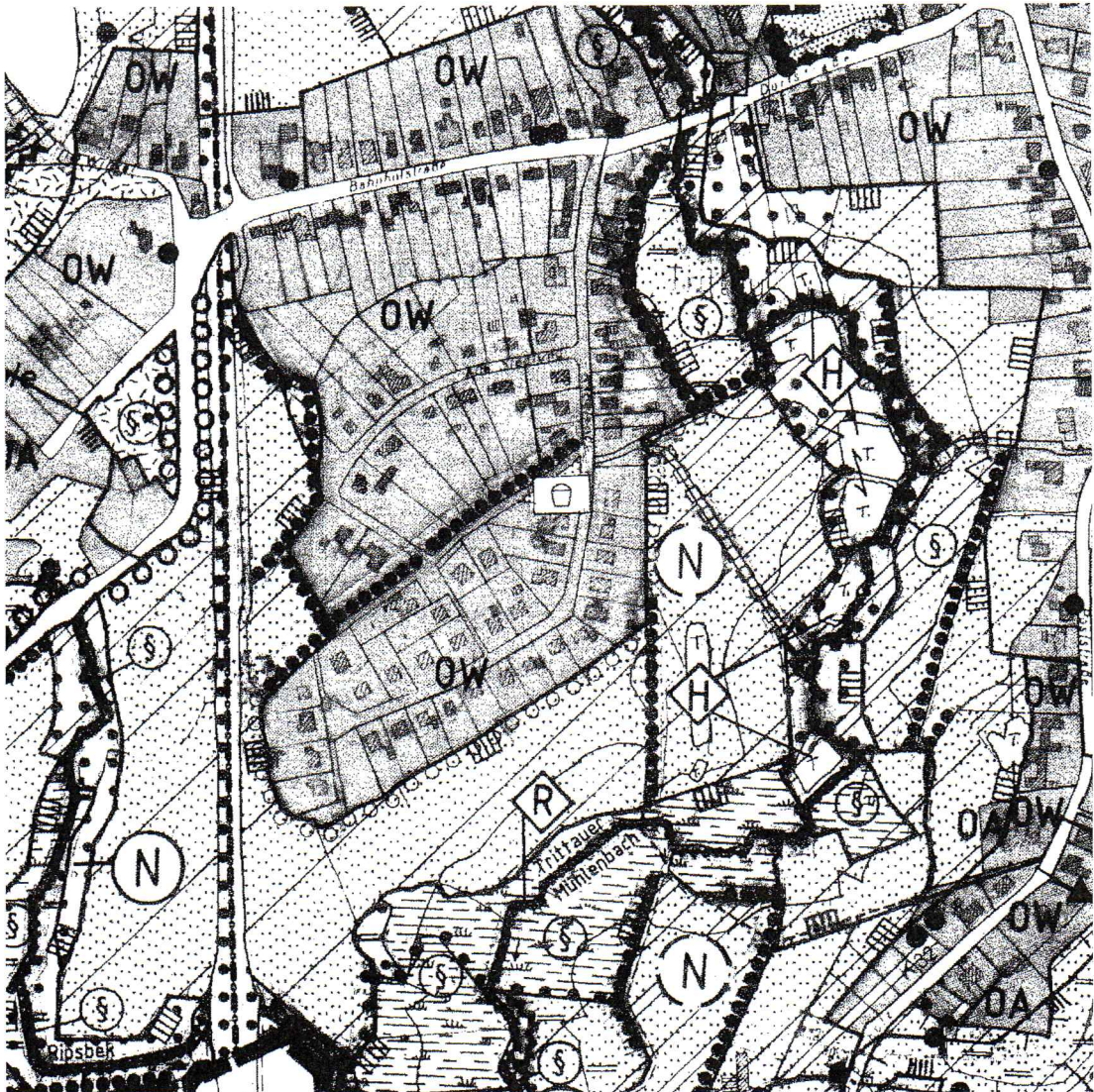
vorliegenden Planung wird prognostiziert, dass auf rd. 20 Wohnbaugrundstücken ca. 40 Wohnungen entstehen werden. Zwischenzeitlich bereits realisierte Wohnungen sind auf das gemeindliche Entwicklungskontingent anzurechnen.

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.

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. Hier ist die Gemeinde ebenfalls als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Weiterhin ist das bestehende Landschaftsschutzgebiet um die Ortslage herum dargestellt.

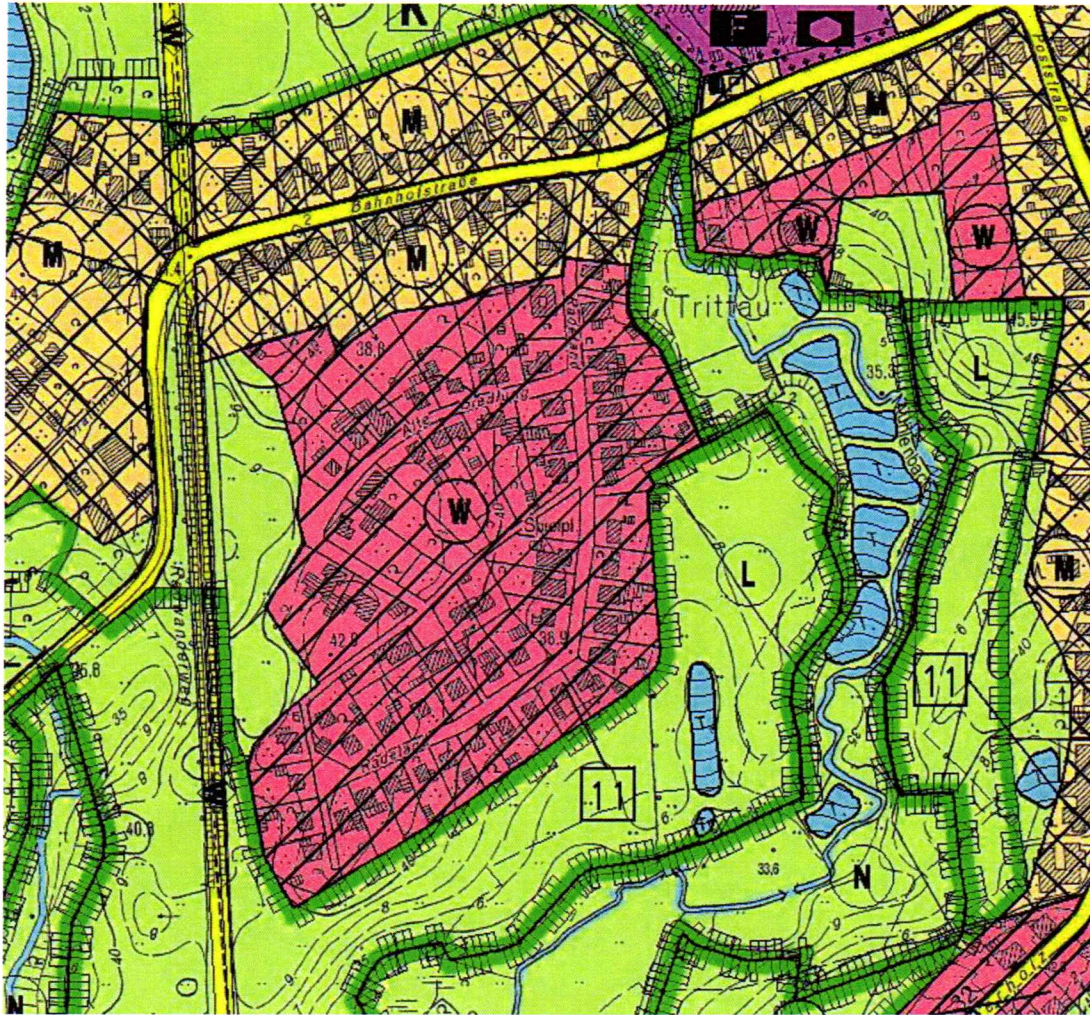
Der **Landschaftsplan** (Dezember 1996) zeigt für das Plangebiet im Bestand Wohnbaufläche. An südlichen Plangebietsrand ist der bestehende Knick dargestellt. Weitergehende Entwicklungsziele sind für das Plangebiet nicht benannt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Entwicklung) der Gemeinde Grönwohld

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde gilt der rechtswirksame neu aufgestellte Flächennutzungsplan. Für das Plangebiet wird Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan gem. Vorgabe des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan.



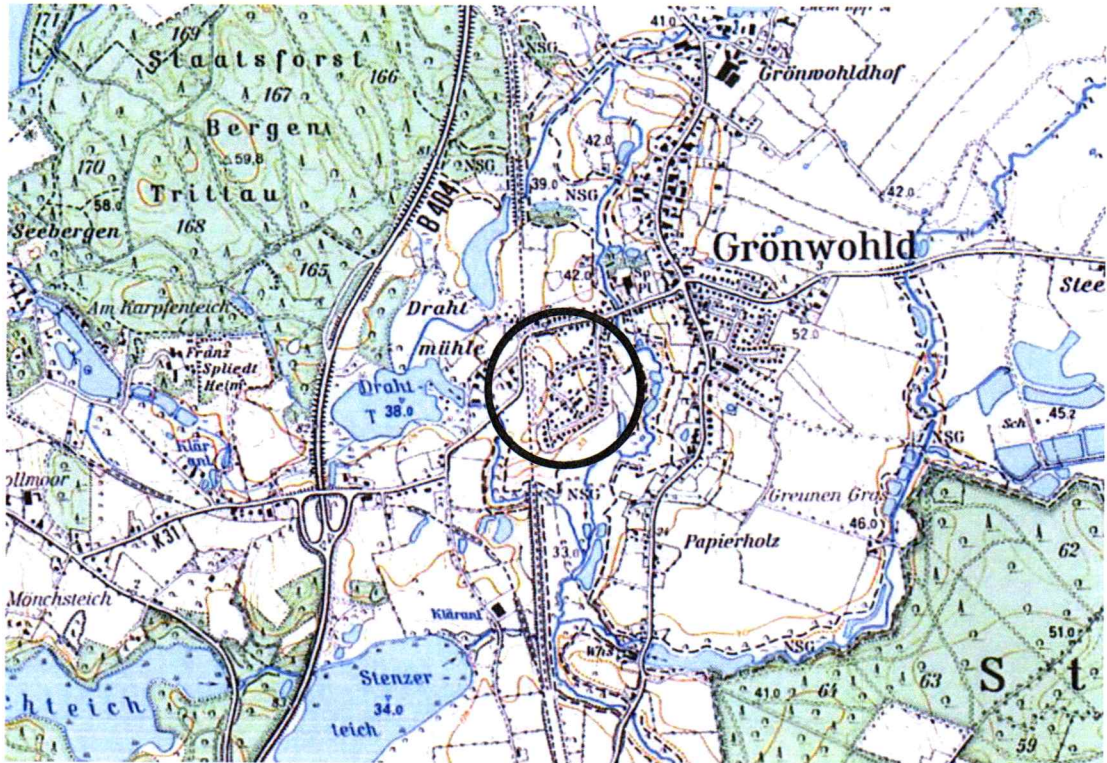
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) der Gemeinde Grönwohld

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage südlich der Bahnhofstraße beidseitig der Straße "Alte Siedlung" und umfasst Flurstücke der Gemarkung Grönwohld, Flur 8. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,0 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	nördliche Grenze der Flurstücke (Flst.) 51/25, 51/24, 51/23, 254, 256, 59/26, 29/25, 49/6, 49/7, 59/35 u. 114/12.
Im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Radeland.
Im Süden:	nördliche Grenze der Flst. 60/40, 60/41, östliche, südliche u. westliche Grenze Flst. 60/30.
Im Westen:	östliche Grenze der Flst. 152/57, 52/1 u. 51/26 teilweise.

Das Plangebiet ist geprägt durch Siedlungshäuser mit großen Gärten z. T. mit Obstbaumbestand. Im Norden befindet sich eine feuchte Senke, die bei entsprechender Witterung Wasser führt und in eine gemeindeeigene Rohrleitung mündet. Im Süden grenzt ein Knick die Gartengrundstücke zu einem Fußweg ab. An der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen weitere Knickstrukturen, welche ebenfalls Gartengrundstücke sowie eine Grünfläche und einen Fußweg begrenzen.



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Grönwohld

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen um auf den sehr tiefen Grundstücken der "Alten Siedlung" eine zusätzliche Bebauung in den rückwärtigen Bereichen zuzulassen. Diese soll sich in den Siedlungscharakter mit vorwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern einfügen. Die Planung entspricht damit den Vorgaben des § 1a BauGB zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung. Dem landesplanerischen Gebot zur vorrangigen Entwicklung von Innenbereichspotenzialen wird gefolgt, eine Inanspruchnahme freier Landschaft kann dadurch vermieden werden. Städtebaulich negative Auswirkungen auf das bestehende Siedlungsgefüge werden nicht erwartet.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Zur Umsetzung ihrer Planvorstellungen trifft die Gemeinde Festsetzungen, die im Wesentlichen die Platzierung der geplanten Hinterlandbebauung unter Berücksichtigung zusammenhängender Gartenflächen vorsieht. Die Festsetzungen für die Straßenrandbebauung sichern den Bestand und lassen in gewissem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als WA-Gebiet festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe und Vermeidung übermäßigen Verkehrsaufkommens sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung sichert für die bereits bebauten Straßenrandbereiche den Bestand, und lässt insbesondere bei den noch sehr kleinen Siedlungshäusern großzügige Erweiterungsmöglichkeiten zu. Für die geplante Hinterlandbebauung wird, wie für die bereits bebauten Straßenrandbereiche eine max. GRZ von 0,25 festgesetzt, eine ortsuntypische Bebauungsdichte in den rückwärtigen Bereichen kann somit vermieden werden. Die Beschränkung der Firsthöhe in Verbindung mit nur einem zugelassenen Vollgeschoss gewährleistet eine städtebauliche Einfügung der Bebauung in das Ortsbild.

Entsprechend der beabsichtigten Bewahrung der vorhandenen Strukturen wird für den Straßenrandbereich eine Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen. In den rückwärtigen Bereichen sollen zur Vermeidung übermäßigen Verkehrsaufkommens, teilweise nur Einzelhäuser zulässig sein. Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden dient der Vermeidung von Mehrfamilienhäusern. Diese sind in der "Alten Siedlung" nicht typisch und sollen, trotz der beabsichtigten Verdichtung auch zukünftig nicht entstehen.

Die überbaubaren Flächen werden weitgehend zusammengezogen festgesetzt, um einen ausreichenden Spielraum bei der Platzierung der Gebäude zu ermöglichen, aber dennoch zusammenhängende Gartenbereiche zu erhalten. Die Lage der Baugrenzen berücksichtigt zudem den vorhandenen Obstbaumbestand.

Gestaltungsvorschriften werden vorgesehen, um den Gebietscharakter zu erhalten. Damit der Straßenraum nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zergliedert wird, sind diese nur mit Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird zur Abgrenzung der Neubebauung zu den nördlich angrenzenden Grundstücken eine private Grünfläche unter Berücksichtigung dort vorhandener Gartenstrukturen festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche ist zudem in einem Teilbereich die Lage einer Entwässerungsführung für Oberflächenwasser vorgesehen.

Im Westen des Plangebietes werden der Fußweg in Richtung Norden und eine kleine Platzgestaltung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Berücksichtigt wird die tatsächliche eingemessene Wegeführung, die tlw. von den Wegeparzellen (Flurstück 59/13 und 51/26) geringfügig abweicht.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Straße "Alte Siedlung", welche über die Straße "Radeland" und die Bahnhofstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Der Fachdienst Straßenverkehrsangelegenheiten des Kreises Stormarn teilt mit, dass straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen den Vorgaben des § 45 StVO unterliegen und einer Einzelfallprüfung bedürfen. Das Plangebiet ist durch die unmittelbar nördlich in der Bahnhofstraße gelegene Bushaltestelle Grönwohld, im Winkel an das überörtliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. An dieser Haltestelle verkehren die Buslinien 264, 364, 464, 8723 und 8724.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird nicht von Immissionen aus Verkehr berührt. In der Umgebung des Plangebiets gibt es keine Viehhaltungsbetriebe, deren Emissionen auf das Plangebiet einwirken könnten.

3.4. Wasserwirtschaft

Aufgrund der vorhandenen Topografie des Plangebietes wird die Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet für drei Teilbereiche differenziert berechnet (Ing. Büro Katja Reese, 10.06.2024, ergänzt 02.07.2024, 06.05.2025). Das Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde und dem Zweckverband Obere Bille abgestimmt.

Teilgebiet Nord

Aufgrund der Topografie kann das Niederschlagswasser nördlich der Straße „Alte Siedlung“ lediglich von den Bestandsgebäuden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die bebauten Bestandsgrundstücke nördlich der Straße „Alte Siedlung“ im Teilgebiet Nord werden an die bestehende Regenwasserleitung angeschlossen.

Die Geländehöhen der neuen, bisher unbebauten, Grundstücke liegen teilweise bis zu 1,65 m unterhalb des Straßenniveaus. Deshalb wird hier ein eigenes Entwässerungskonzept über ein Grabensystem mit Einleitung in das westliche Feuchtbiotop und von dort über einen Überlauf in das Verbandsgewässer 1.10.4 Ripsbek hergestellt. Bauliche Eingriffe in das Biotop sind mit dieser Maßnahme nicht verbunden.

Teilgebiet Süd

Die Grundstücke südlich der Straße „Alte Siedlung“ im Teilgebiet Süd können aufgrund der Topografie an die bestehende Regenwasserleitung angeschlossen werden.

Teilgebiet Südwest

Aufgrund der Topografie können die Bestandsgrundstücke weiter an die vorhandene Regenwasserleitung, die in ein vorh. RRHB einleitet, angeschlossen werden.

Bei Neubauten werden die gem. A-RW 1 ermittelten Kriterien, hier insbesondere die Nutzung des anfallenden Dachflächenwassers zur Gartenbewässerung anzuwenden sein.

Zur Ermittlung der Wasserhaushaltsbilanz wurde eine Berechnung gem. den Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser durchgeführt (Ing. Büro Katja Reese, Juni 2024). Demnach wird der Wasserhaushalt mit einer Veränderung von 5% bis 15% zu den Referenzdaten deutlich geschädigt. Es werden kleine bis mittlere Anforderungen an Maßnahmen erforderlich. Um den Abflusswert des anfallenden Oberflächenwassers zu reduzieren sowie zur Verbesserung der Verdunstungsrate sind Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Eingriffsbereiche (Stellplätze, Wege, Terrassen) wasserdurchlässig herzustellen.

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu mind. 70% als Vegetationsfläche herzustellen. Versiegelungen jeder Art, auch Schotter- und Steingärten, sind darin unzulässig.

Dem Gewässerpflegeverband Bille obliegt die Unterhaltungspflicht der fließenden Gewässer zweiter Ordnung. Maßnahmen, welche der Unterhaltungspflicht dienen, dürfen durch die Planung nicht behindert werden.

Der Fachdienst Abfall, Boden, Wasser des Kreises weist darauf hin, dass die Einleitmenge in das Verbandsgewässer Ripsbek nicht erhöht werden darf.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Soweit erforderlich, werden notwendige Erweiterungen vorgenommen.

Für die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke sind im Rahmen der Erschließungsplanung Mülltonnenstandplätze an den Einmündungen in die Straße "Alte Siedlung" vorzusehen.

Die 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“. Sofern die verkehrstechnischen Gegebenheiten, insbesondere im Bereich der Wendeanlage, im Rahmen der baulichen Umstrukturierungen nicht verändert werden, kann eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zugesichert werden. Sobald sich die Verkehrs-

situation, z. B. durch parkende PKW oder geänderte Fahrflächen, verändert, müssen die Rahmenbedingungen für eine geordnete Abfallentsorgung einer erneuten Prüfung unterzogen werden.

Die Telekom weist darauf hin, dass im Falle eines Netzanschlusses durch das Unternehmen der Beginn der Erschließungsmaßnahmen mindestens sechs Monate vor Baubeginn unter der E-Mail-Adresse T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de angezeigt werden sollte.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe verlaufende Hochdruckleitungen hin, zu denen ein Schutzabstand von jeglicher Bebauung und tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten ist.

Die SH Netz AG teilt mit, dass im Plangebiet eine Mittelspannungsleitung und eine Gasniederdruckleitung liegen, bei einer Umlegung wird ein Vorlauf von mind. drei Monaten benötigt. Für die elektrische Energieversorgung werden evtl. zwei Stationsstandorte im Plangebiet benötigt, deren Standorte sind mit dem Unternehmen abzustimmen sind.

Der Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz des Kreises Stormarn weist darauf hin, dass nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen haben. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Merkblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

Bezüglich der Entnahme des Löschwassers aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung, wird auf die Arbeitshilfe für die Bemessung des Löschwasserbedarfs mit Angabe zu Hydrantenabständen „Arbeitsblatt DVGW-Information Wasser Nr. 99 mit dem Anhang W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)“ hingewiesen. Das Merkblatt sieht in der Regel einen Hydrantenabstand von unter 150 m vor, so dass die erste Löschwasserentnahmestelle 75 m von der Grundstücksgrenze des betroffenen Gebäudes vorhanden sein muss.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gem. § 5 LBO Zufahrten oder Durchfahrten und ggf. Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Teilweise sind Bebauungen auf Grundstücken, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erreichbar sind, möglich, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Für diese Grundstücke sollten in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Flächen für die Feuerwehr hergestellt werden. Flächen für die Feuerwehr (z. B. Zufahrten oder Bewegungsflächen) sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

5. 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 (2) 1 i. V. m. 13 (3) 1 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 eingeschätzt sowie ggf. erforderlich werdende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

Das Plangebiet wurde am 11. Dezember 2021 durch den Dipl. – Biol. Karsten Lutz begangen und auf Grundlage dessen wurde eine Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung durchgeführt:

Bestand

- Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG befinden sich in Form von Knicks entlang des südwestlichen Plangebietsrandes.

- Brutvögel

Aufgrund der alten dörflichen Struktur des vorhandenen Siedlungsgebietes, ist mit einem Vorkommen von Arten zu rechnen, die ansonsten nur in strukturreichen Siedlungen mit größeren Freiflächen einen Lebensraum finden. Zu den sogenannten Dorfvögeln mit großen Revieren zählen unter anderem der Feldsperling, der Haussperling, die Schleiereule und der Star.

Aufzuführen sind des Weiteren Arten mit Einstufung in den deutschen Roten Listen. Die mit Staudenfluren bewachsene Brache im westlichen Teil des Plangebietes bildet einen geeigneten Lebensraum für den Feldschwirl. Die Gehölze und die vorhandenen Gärten mit Obstbäumen sind ein potenzieller Lebensraum des Grauschnäppers. Geeignete Nahrungsräume für den Grünspecht bilden die kurzrasigen Flächen der Gärten und die Bäume am Hang des westlichen Siedlungsrandes.

Spezialisierte Waldarten, die große Waldstücke benötigen, sind hier nicht zu erwarten.

- Fledermäuse

Gebäudebestände weisen ein generelles mögliches Potenzial für Fledermausquartiere auf. Aufgrund der Vielzahl an Gebäuden im Plangebiet ist mit einem Vorhandensein möglicher Fledermauslebensräume zu rechnen. Der Grünzug am südöstlichen Rand des Plangebietes kann als Flugleitlinie für Fledermäuse dienen.

- Haselmäuse

Grönwohld liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Haselmäuse bevorzugen unter anderem Lebensräume wie beispielsweise Gärten und kleine Gehölzflächen in

saumreicher Mischung. Aufgrund der großzügigen Gartenstrukturen im Plangebiet ist mit einem Vorkommen der Haselmaus zu rechnen.

- Amphibien/Reptilien

Der Graben entlang des Hanges zwischen Siedlung und feuchter Brache ist als Fließgewässer und somit als Laichgewässer für Amphibien, auch aufgrund seiner Beschattung nicht geeignet. Als weiteres Gewässer ist die überstaute Graslandfläche zu nennen. Sie ist versumpft und bildet ein temporäres, flaches Gewässer. Diese Eigenschaften sind ideale Laichhabitate des Grasfrosches. Amphibienarten die dauerhafte Gewässer als Lebensraum benötigen, sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von Reptilienarten des FFH-Anhangs IV, wie beispielsweise die Zauneidechse, sind im Plangebiet aufgrund der Habitatstruktur auszuschließen. Trockenwarme Biotope mit offenen Sandflächen in ausreichender Größe sind hier nicht vorhanden, um ein Vorkommen solcher Arten zu begründen.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche 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:

Zum Stand der jetzigen Planung sind keine Baustelleneinrichtungsflächen oder Arbeitsstreifen außerhalb des Plangebietes bekannt. Schutzmaßnahmen während der Bauphase vermeiden Eingriffe in wertvolle Biototypen bzw. Habitatbestandteile. Bei Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Gesetzlich geschützte Biotope

Eine Beeinträchtigung der Knicks entlang des südwestlichen Plangebietsrandes ist durch ein Heranrücken der beabsichtigten Bebauung zu erwarten.

- Brutvögel

Durch den Rückgang der unversiegelten Gartenflächen, insbesondere der großzügigen Rasenflächen im Süden und Norden des Plangebietes, sowie der Ausdünnung des Baumbestandes ist mit Auswirkungen auf die Gehölzvögel mit großen Revieren zu rechnen.

Gehölzvögel mit kleinen Revieren werden durch die Planungen nicht beeinflusst. Sie verlieren nur geringe Flächen ihrer Reviere, was keine messbaren Verluste prognostizieren lässt.

Dorfvögel mit kleinen Revieren verlieren mit der Versiegelung der größeren Gärten und Graslandflächen einen großen Teil ihrer Lebensräume. Ein entsprechender Verlust kann voraussichtlich nicht kompensiert werden. Es ist davon auszugehen, dass Brutreviere zerstört werden oder zumindest so verkleinert werden, dass sie ihre Funktion verlieren. Die ökologischen Funktionen der Brutreviere im Sinne des § 44 (5) BNatSchG bleiben damit nicht erhalten.

- Fledermäuse

Durch Abbruch vorhandener Gebäude können potenzielle Fledermausquartiere verloren gehen und es kann zu Verletzungen oder Tötung von Individuen kommen. Die großen Bäume mit Fledermausquartierpotenzial bleiben erhalten, so dass dadurch keine Quartiere beseitigt werden. Die potenzielle Nahrungsfläche für Fledermäuse wird teilweise verkleinert, jedoch ist aufgrund der großen Aktionsradien der Fledermäuse von mehreren Kilometern nicht mit einer grundsätzlichen Verschlechterung durch lokale graduelle Verluste des Lebensraums zu rechnen. Betriebsbedingte Störungen können durch eine übertriebene Beleuchtung der potenziellen Quartiersbäume oder Nahrungsflächen oder der potenziellen Flugstrecke am Südrand entstehen. Wenn die entsprechenden Flächen in den Dunkelstunden von März bis Oktober beleuchtet werden, können sie als Lebensraum in ihrem Wert stark gemindert werden.

- Haselmäuse

Die für Haselmäuse potenziell geeigneten Habitatstrukturen bleiben erhalten, so dass Verletzungen sowie Tötung und Lebensraumverluste auszuschließen sind.

- Amphibien

Laichgewässer werden nicht beeinträchtigt. Der Landlebensraum der vorkommenden Arten wird im Nordteil verkleinert. Bei Erdarbeiten sind Verletzungen und Tötung von Amphibien im Tagesversteck oder Winterquartier nicht zu vermeiden.

Maßnahmen

Vermeidungs-/Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von Zerstörung von Gelegen und Tötung von Jungvögeln sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. nicht von Anfang März bis Ende September, vorzunehmen.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist ein ggf. erforderlich werden-der Abriss bzw. Umbau bestehender Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten (Abbruch von Gebäuden nur in der Fledermauswinterquartierszeit vom 01.12. bis zum 31.01.) und Ersatzquartiere für Fledermäuse und / oder gebäudebewohnende Vogelarten entsprechend dem vorgefundenen Besatz in benachbarten Bäumen oder Gebäuden nachzuweisen. Da unter den potenziell vorhandenen Fledermausarten auch gefährdete Arten vorkommen können, müssen die Kompensationsmaßnahmen vorgezogen, d. h. vor dem Verlust der potenziellen Quartiere bereitgestellt werden. Sinnvoll wäre die Bereitstellung von 5 Ganzjahresquartieren für den ganzen Altgebäudebestand.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zum Schutz von im Plangebiet potenziell vorkommenden Amphibien und Reptilien während der Hauptwanderungszeit von Anfang März bis Ende September Absperrvorkehrungen bei Baumaßnahmen zu treffen.

Aus Rücksicht auf lichtempfindliche Fledermausarten und zum Schutz von Insekten ist die öffentliche Beleuchtung mit LED-Leuchtmitteln auszurüsten. Die gezielte Abschaltung von Beleuchtungsanlagen in Bereichen, die nur bei Bedarf beleuchtet werden müssten, beispielsweise durch Bewegungsmelder, kann eine starke Minderung der Wirkung erzielt werden. Eine Beleuchtung des Südrandes und der großen Eichen ist zu vermeiden.

Kompensationsmaßnahmen:

Durch die Planung entstehen bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen teilweise Kompensationserfordernisse. Kompensationsmaßnahmen werden in Bezug auf den Verlust vorhandener Vogelreviere erforderlich. Die Schaffung eines ca. 1 ha großen halboffenen Lebensraums wie z. B. einer Streuobstwiese würde die ökologische Funktion dieser Fläche kompensieren.

Durch heranrückende Bebauung und Wege werden insgesamt 187 m Knick beeinträchtigt und sind im Verhältnis 1:1 zu kompensieren.

Ein Konzept für den flächigen Ausgleich wurde im Zuge des Verfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abgestimmt. Der flächige Ausgleich in Höhe von 10.000 Ökopunkten (= 1 ha) wird im Ökokonto des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Aktenzeichen: 67.20.35-Fleckeby-5 (Gemarkung Götheby, Flur 3, Flst. 104/3, 105/1 und 109/2) erbracht. Die Knickneuanlage in Höhe von 187 m wird in den Ökokonten-Knick des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Aktenzeichen: 67.20.34-108 (Gemarkung Klein-Königsförde, Flur 2, Flst. 34/4) in einem Umfang von 138 Ökopunkten sowie Aktenzeichen: 67.20.34-88 (Gemarkung Klein-Königsförde, Flur 1, Flst. 41/1, 42/10 und 44) in einem Umfang von 49 Ökopunkten erbracht.

Empfehlung der Landschaftspflege

Die Untere Forstbehörde weist darauf hin, dass die künftig geplanten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Parkanlage“ und „private Hausgärten“ zur Gewährleistung einer langfristigen und weiterhin dauerhaften Waldfreiheit kontinuierlich zu unterhalten und zu pflegen sind.

6. Archäologie

Durch die Umsetzung der Planung sind keine gesetzlich geschützten archäologischen Kulturdenkmale gemäß § 2(2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014 betroffen.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutz-

behörde 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.

7. Kosten

Die durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt und rechtzeitig in den Haushalt der Gemeinde eingestellt.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Grönwohld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 3. Juni 2025 gebilligt.

Grönwohld, 22.07.2025



Birte Holz
Bürgermeisterin