

Gemeinde Grönwohld

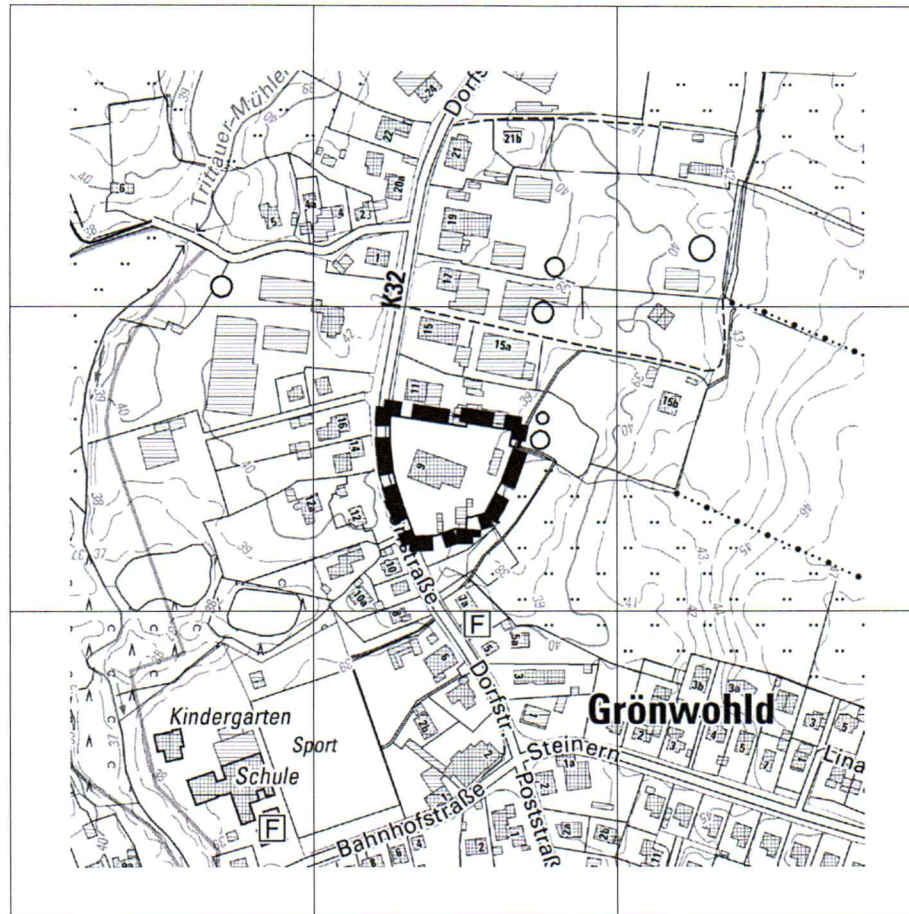
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 11

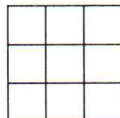
Gebiet: Dorfstraße 9

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.....	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.	Alternative Planungsüberlegungen	8
4.	Planinhalt.....	8
4.1.	Städtebau.....	8
4.2.	Verkehrliche Erschließung	10
4.3.	Immissionen	10
4.4.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung	11
5.	Ver- und Entsorgung	12
6.	Wasserwirtschaft.....	13
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	13
8.	Natura 2000-Gebiete	22
9.	Archäologie	23
10.	Billigung der Begründung	23

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 Wohnbebauung an. Die Gemeinde Grönwohld unterstützt die Absicht, die brachgefallene Fläche einer Nachnutzung zuzuführen. In Anlehnung an die Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplanes, den die Gemeinde 2004 aufgestellt hat, 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. Je nach zukünftigem Regelungsbedarf soll schrittweise eine Überplanung des gesamten historischen Ortskerns im Sinne der im Rahmenplan benannten Entwicklungsziele erfolgen. Dadurch wird insgesamt dem Charakter von dörflich geprägten, gemischt genutzten Gebieten entsprochen.

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 historischen Ortskern erfolgt die Aufstellung einer separaten Erhaltungssatzung parallel zum Bebauungsplan Nr. 11.

Die Gemeinde unterstützt durch den Bebauungsplan den Erhalt des alten Bauernhauses. Im Bestand sind eine größere Grundfläche und Gebäudehöhe möglich als alternativ in einem Ersatzneubau zulässig wären. Dadurch kann der Mehraufwand bei einer Sanierung kompensiert werden.

Das Plangebiet ist dem Innenbereich zuzuordnen. Es bestehen Baurechte nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde zur Bewahrung und behutsamen Weiterentwicklung der historisch gewachsenen und bis heute ortsbildprägenden Strukturen zu sichern. Sinnvolle Anregungen und vertretbare Nutzungsvorstellungen der Eigentümerin wurden berücksichtigt. Die Gemeinde hat eine Veränderungssperre erlassen, die mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes entfällt.

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 Schwerpunktgebiet 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 Biotope ein Schwerpunktgebiet 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 Schwerpunktgebiet 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 Schutzgebiets- 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.

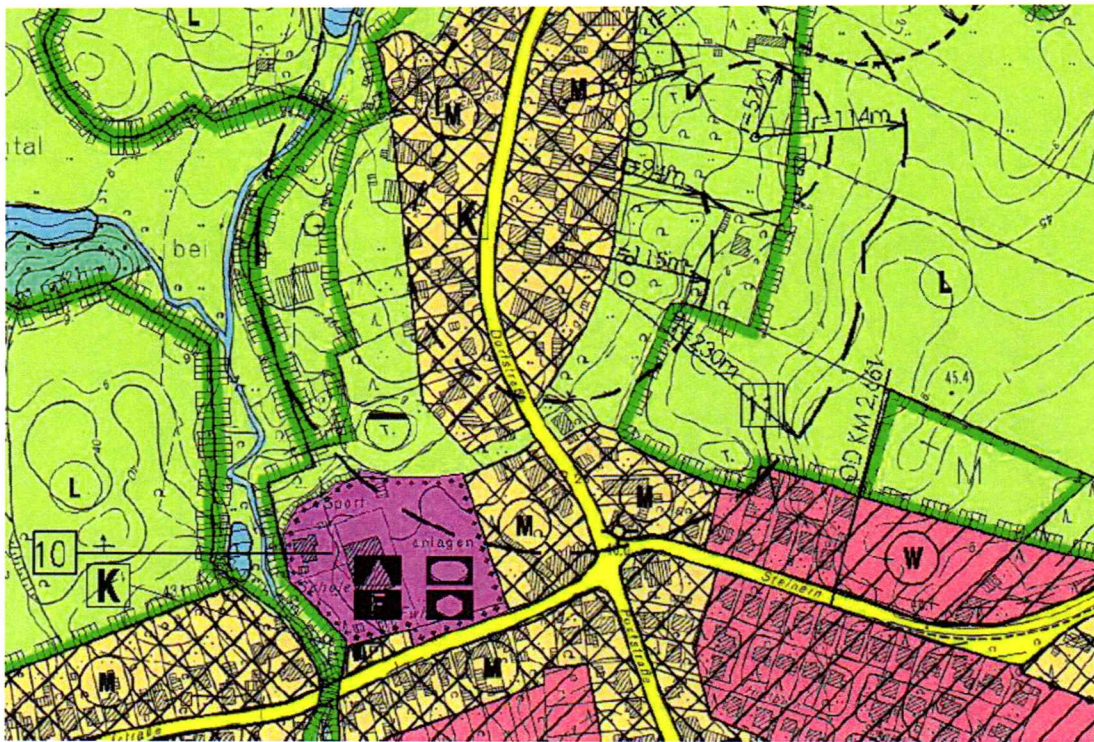


Ausschnitt aus dem Landschaftsplan - Entwicklung der Gemeinde Grönwohld (Dezember 1998)

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 relevanten Immissionsbereiche 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 Plangeietsgrenze verläuft eine Nitrophytenflur, an die ein Großseggenried anschließt. 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 Flst. 157.
Im Süden:	Nördliche Grenze Flst. 164.
Im Westen:	Östliche Grenze Flst. 59/1.



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. Wesentliche Elemente sind der Erhalt des historischen Bauernhauses mit seiner unbebauten Vorgartenzone und dem Großbaumbestand als prägende Elemente des alten Ortskerns. Sofern ein Erhalt wirtschaftlich nicht darstellbar ist, sollen die markanten Gebäudekanten zur Dorfstraße sowie die freien Vorgartenflächen und der Erhalt der Großbäume bei einer Neubebauung in das städtebauliche Konzept integriert werden. Dazu werden einzuhaltende Baulinien und Freihaltebereiche festgesetzt. Neben dem Erhalt des prägenden Hauptgebäudes kann eine zurückhaltende, ergänzende Einzelhausbebauung den Bereich abrunden.

Die Gemeinde entwickelt den Bebauungsplan auf Grundlage der Darstellung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche. Vor dem Hintergrund der tatsächlichen Nutzungsmischung von Wohnen und dorfgebietstypischen Nutzungen im Ortskern wird ein dörfliches Wohngebiet ausgewiesen, in dem neben einer Wohnnutzung auch nicht störende gewerbliche und kleinere landwirtschaftliche Strukturen zulässig sind. Dabei ist die Betrachtung der Nutzungsdurchmischung auf den historischen Ortskern zu fokussieren und nicht lediglich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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

3. Alternative Planungsüberlegungen

Die Planungsabsicht entspricht den übergeordneten raumordnerischen Anforderungen an eine vorrangige Innenentwicklung und Nachverdichtung bereits baulich vor geprägter 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 zur Grundfläche und Gebäudehöhe 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 mit Baulinien. 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. Dazu sind die überbaubaren Flächen entsprechend zugeschnitten. In diesem Fall kann ein zweigeschossiger Baukörper mit einer Firsthöhe von 10,0 m auf einer Grundfläche von 500 m² neu entstehen. In Anlehnung an den Typus des Bestandsgebäudes wird hier eine ähnliche Dachform mit mindestens 45° Neigung für das Dach des Hauptgebäudes vorgegeben. Im Interesse einer ansprechenden Gestaltung sind bei großen Dachflächen Begrenzungen der Länge von Dachaufbauten sinnvoll. Dachflächen von untergeordneten Bauteilen (Gauben, Erker, Wintergärten...) können auch mit abweichenden Dachneigungen ausgeführt werden.

Das Grundstück gliedert sich mit zwei weiteren Baufeldern. Im nördlichen Grundstücksbereich wurde aufgrund der Immissionssituation die erforderliche Stellplatzanlage angeordnet und die überbaubare Fläche MDW 2 im rückwärtigen Bereich für eine Bebauung vorgesehen. Im Süden des Grundstücks wurde die überbaubare Fläche MDW 3 vergrößert. Hier sind eingeschossige Gebäude mit Firsthöhen von 9 m und Grundflächen von jeweils 160 m² je Gebäude zulässig sind. In MDW 3 ist alternativ auch ein Mehrfamilienhaus möglich. Hinsichtlich der Dachgestaltung wird ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt. Dachneigungen sollen hier in der Regel 35° Neigung erhalten, untergeordnete Dachflächen auch weniger, sind dann aber mit extensiven Dachbegrünungen zu versehen.

Um ungegliederte Außenwände in ortsuntypischen Ausmaßen zu vermeiden, wird für die Baufelder aller 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 dorfgebietstypischen Struktur des alten Dorfkerns bebaut werden.

Bei den Vorgaben zur max. Anzahl an Wohnungen ist die Gemeinde den Vorstellungen der Eigentümerin entgegengekommen. Die Gemeinde sieht auch in ländlichen Gemeinden Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen. Allerdings sind Begrenzungen notwendig, um den Charakter eines durchmischten Dörflichen Wohngebietes zu sichern und städtische Wohnformen im alten Ortskern zu vermeiden.

Gestalterische Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Gestaltungselementen in der näheren Umgebung und tragen, ebenso wie Maßnahmen zur Grünordnung, zum Erhalt des Dorfbildes bei. Die großzügige Freifläche zwischen Bauernhaus und Straße trägt zum Erleben der straßenbegleitenden Raumkante und den Blick auf besondere Strukturen der historischen Ortslage 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 der Dorfstraße. Zusätzliche Zufahrten von der Dorfstraße werden im Interesse des zusammenhängenden Eindrucks der ehem. Hofstelle nicht vorgesehen. Eine öffentliche Erschließung auf dem Grundstück ist nicht geplant. Der straßennahe Bereich ist aus Gründen der Verkehrssicherheit von sichtbehinderndem dichten Bewuchs freizuhalten. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holzzäune mit senkrechter Stabausrichtung, Mauern oder dichtwachsenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, sofern die Sichtverhältnisse auf den fließenden Verkehr nicht behindert werden.

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 privaten Grundstücken unterzubringen. Für das große Mehrfamilienhaus ist eine größere Stellplatzanlage notwendig, die im Plan nach den Vorstellungen der Eigentümerin berücksichtigt worden ist. Zusätzliche, kleinere Stellplatzanlagen sind je nach Erfordernis zulässig.

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

4.3. Immissionen

Aufgrund der Verkehrsbelastung und 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 Neuauflistung des Flächennutzungsplanes (2004) wurde 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 Geruchsimmissionen (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.

Zur Ableitung des anfallenden Regenwassers wurde ein Fachplanungsbüro beauftragt. Demnach wird keine flächendeckende Versickerung möglich sein. Für eine Versickerung sind ggf. geeignete Bereiche im Rahmen des objektbezogenen Entwässerungsantrages zu ermitteln. 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 mind. 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 wasserundurchlässigen Bodenbefestigungen 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 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. Für diese Grundstücke sollten in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Flächen für die Feuerwehr hergestellt werden

Hinweis: 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.

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

Die SH-Netz AG teilt mit, dass im Plangebiet Leitungen verlaufen. Anhand mitgelieferter Pläne handelt es sich dabei offensichtlich um eine Niederspannungshausanschlussleitung die von der Dorfstraße abgehend das Plangebiet quert und am Gebäude Nr. 9 endet. Im Zuge konkreter Objektplanungen ist eine Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens der Vodafone Deutschland GmbH derzeit nicht geplant.

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. Das Niederschlagswasser wird im Trennsystem gesammelt und dem verrohrten Gewässer Pieselbek im Zuständigkeitsbereich des Gewässerpflegeverbandes Bille zugeleitet.

Dem Gewässerpflegeverband Bille obliegt die Unterhaltungspflicht der fließenden Gewässer Zweiter Ordnung im Verbandsgebiet. Es muss gewährleistet sein, dass der Verband die Maßnahmen, die für die Erfüllung seiner Unterhaltungspflicht erforderlich sind, auch weiterhin durchführen kann. Es wird auf die Verbandssatzung verwiesen, die auf der Internetseite des Verbandes einsehbar ist oder vor Ort, zu den Öffnungszeiten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist für das Grundstück Dorfstraße 9 ein Anschluss an den Regenwasserkanal beim Zweckverband Obere Bille zu beantragen. Aufgrund vorliegender Informationen aus der Bodenkarte des Umweltportals S-H sowie Erfahrungswerten benachbarter Bauvorhaben ist im Plangebiet mit schluffigen Sandböden über Geschiebelehm mit lokal anstehendem Stau- und Schichtenwasser zu rechnen. Es wird keine flächendeckende Versickerung möglich sein. Für eine Versickerung ggf. geeignete Bereiche sind im Rahmen des objektbezogenen Entwässerungsantrages zu ermitteln.

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. Aufgrund der hydraulischen Anforderungen wird durch den Netzbetreiber den Zweckverband in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine Einleitmenge von 10 l/s in den öffentlichen Kanal festgesetzt. Vor der Einleitstelle in das Gewässer befindet sich ein vom Zweckverband betriebenes Regenwasserklärbecken, so dass das Regenwasser ohne weitere Vorbehandlung in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden kann.

Im Ergebnis der Wasserhaushaltsberechnung nach A-RW 1 ergibt sich durch die geplante Innenverdichtung eine extreme Schädigung der Wasserhaushaltsbilanz. Zur Reduzierung des Wasserabflusses werden Maßnahmen zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung von Stellplätzen und Zuwegungen, zur Zwischenspeicherung und Nutzung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück festgesetzt.

Das Entwässerungskonzept wurde 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 (Faunistische Potenzialeinschätzung für den B-Plan Nr. 11, Planlabor Stolzenberg, 04.04.2025).

Die Grundlage für die Analyse bildet eine Geländebegehung am 03.05.2024. Das Gebäude wurde von außen auf mögliche Quartiere visuell untersucht. Eine Betrachtung des Gebäudes von Innen war nicht möglich. Zudem wurde der gesamte Geltungsbereich auf Habitatstrukturen überprüft und die vorgefundenen Biotoptypen kartiert.

Die hier potenziell vorkommenden Tierarten werden zunächst aus der Literatur abgeleitet. Darüber hinaus werden anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses Rückschlüsse auf potenziell vorkommende Tierarten und -gruppen gezogen. Eine Abfrage der WinArt-Daten des Landes Schleswig-Holsteins erfolgte am 27.03.2025.

Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,5 ha und liegt am südlichen Rand des alten Ortskerns von Grönwohld im Zusammenhang mit den dörflich geprägten Strukturen.

Derzeit wird das Plangebiet durch ein leerstehendes Bauernhaus, vereinzelt Nebenanlagen und durch Sukzession entstandene großflächige Gehölzstrukturen sowie teilweise ortsbildprägende Großbäume (Winterlinden, Rotbuche) und weiteren Baumbestand (Birken, Weiden, Tannen, Fichten, Zier- und Obstgehölze) geprägt. Darüber hinaus sind in einigen Bereichen sowohl heimische Sträucher, insbesondere Schwarzer Holunder, als auch Ziersträucher vorhanden.

Im Norden wird das Plangebiet von einem landwirtschaftlichen Hof, im Osten von einer Nitrophytenflur, im Süden von einem Wohnbaugrundstück und im Westen von der Dorfstraße (K 32) begrenzt.

Potenzial

- Brutvögel

Der Geltungsbereich bietet einer Vielzahl heimischer Brutvögel potenzielle Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Neben typischen Arten der Siedlungsbiotope ist auch ein Vorkommen von Gehölzbrütern und von Brutvögeln der Gras- und Staudenfluren möglich.

In den Gehölzen im Norden des Plangebietes sowie am nordöstlichen und westlichen Rand des Plangebietes können Arten, wie Klappergrasmücke, Goldammer und Nachtigall, vorkommen. In älteren Baumbeständen ist ein Vorkommen von Höhlenbrütern potenziell möglich.

Bodennah brütende Vogelarten, wie Zaunkönig, Rotkehlchen und Heckenbraunelle, können in den Gebüsch und Staudenfluren brüten.

Das Bestandsgebäude, die Nebengebäude und Schuppen bieten zahlreiche Brutmöglichkeiten für in und an Gebäuden brütende Vogelarten, wie z.B. Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Bachstelze, verschiedene Meisenarten sowie Feld- und Haussperling.

Offenlandvögel, wie Feldlerche oder Wiesenschafstelze, werden im Plangebiet ausgeschlossen, da die Fläche zu kleinräumig ist und zu viele Vertikalstrukturen vorhanden sind. Auch die innerörtliche Lage mindert die Habitatsignung bzw. schließt diese aus.

Brutvögel der Binnengewässer können aufgrund fehlender Wasserflächen ausgeschlossen werden.

Weitere Arten, wie Kuckuck oder Neuntöter, kommen außerhalb des Wirkraumes vor und sind daher nicht betroffen.

Innerhalb der Gärten der angrenzenden Wohnbaugrundstücke und landwirtschaftlichen Hofstellen befinden sich vielseitige Gehölzbestände. Hier sind die bereits oben genannten Arten der Gehölze und Staudenfluren zu erwarten.

Gebäudebrütende Vogelarten können im Wirkraum, insbesondere im Bereich von landwirtschaftlichen Hofstellen, nicht ausgeschlossen werden.

Durch die im Artkataster erfassten Weißstorch-Individuen nördlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung ist ein Brutnachweis im Wirkraum dokumentiert. Zudem kann der Weißstorch als Nahrungsgast im Wirkraum nicht ausgeschlossen werden.

- Rastvögel

Eine besondere Bedeutung für Rastvögel ist im Untersuchungsraum nicht gegeben.

- Fledermäuse

Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt.

Fledermäuse benötigen drei verschiedene wichtige Biotopkategorien, die als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG gelten können: Sommerquartiere (Wochenstuben und große Männchenquartiere), Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere (Nahrungsräume). Zu jeder dieser Kategorien wird ein dreistufiges Bewertungsschema mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung aufgestellt.

- Geringe Bedeutung: Biotop trägt kaum zum Vorkommen von Fledermäusen bei. In der norddeutschen Normallandschaft im Überschuss vorhanden. Diese Biotope (z. B. Tagesquartiere) werden hier nicht betrachtet.
- Mittlere Bedeutung: Biotop kann von Fledermäusen genutzt werden, ist jedoch allein nicht ausreichend, um Vorkommen zu unterhalten (erst im Zusammenhang mit Biotopen hoher Bedeutung). In der norddeutschen Normallandschaft im Überschuss vorhanden, daher kein limitierender Faktor für Fledermausvorkommen.
- Hohe Bedeutung: Biotop hat besondere Qualitäten für Fledermäuse. Für das Vorkommen im Raum möglicherweise limitierende Ressource.

Im Untersuchungsgebiet sind drei alte Winterlinden und eine Rotbuche mit Stammdurchmessern zwischen 0,70 m und 1,40 m und Kronendurchmessern zwischen 15 m und 20 m vorhanden, welche aufgrund ihres Alters und Struktureichtums grundsätzlich als Quartiere infrage kommen. Die Bäume haben eine mittlere Bedeutung als Winterquartier und eine mittlere bis hohe Bedeutung als Sommerquartier.

Das alte leerstehende Hauptgebäude weist teilweise bereits Verfallserscheinungen in Form von Mauerwerksrissen und Öffnungen auf, welche auf wertvolle geschützte Quartiere für Fledermäuse, besonders im Dachraum, hindeuten. Das Hauptgebäude hat eine hohe potenzielle Bedeutung als Sommer- und Winterquartier. Die Schuppen und sonstigen Nebengebäude bieten ebenfalls alte, nischenreiche Strukturen mit mittlerer Bedeutung für Sommerquartiere.

Der verwilderte Garten mit seinen zahlreichen weiteren Gehölzstrukturen stellt ein Jagdrevier (Nahrungsraum) mittlerer Bedeutung dar.

An den Gebäuden in der Umgebung sind sowohl Sommer- als auch Winterquartiere möglich. In den Gehölzen der Gärten sind Vorkommen verschiedener Fledermausarten nicht auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass die Arten insbesondere Baumhöhlen als Quartiere und den Wirkraum auch als Jagdgebiete nutzen. Die gliedernden Gehölzstreifen können als Leitlinien genutzt werden, das Mühlenbachtal mit angrenzenden Grünlandflächen ist als bedeutsamer Nahrungsraum einzustufen.

- Haselmäuse

Haselmäuse besiedeln dichte, artenreiche Gehölzbestände, wie Knicks und artenreiche Hecken und Gehölzstreifen, aber auch Wälder sowie dichte höhere Ruderalvegetation, bspw. Brombeergestrüpp. Sie sind auf kleinklimatisch begünstigte Standorte angewiesen. Dichte Hasel- und Schlehengestrüppe mit einer breiten Übergangszone besonnter Brombeerbestände sind in Schleswig-Holstein als Optimalhabitat zu bezeichnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gehölzstrukturen vorhanden, jedoch ohne geeignete Sträucher als Nahrungspflanzen und ohne ausgeprägte Vernetzung in die freie Landschaft sowie funktionalem Zusammenhang mit größeren Waldbeständen. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Geltungsbereichs und der fehlenden Nachweise in der näheren Umgebung (durch WinArt-Daten des Landes, Abfragedatum: 27.03.2025) wird hier keine Habitatsignung für die Haselmaus angenommen und somit ein Vorkommen im Geltungsbereich sowie im Wirkraum ausgeschlossen.

- Weitere Säugetiere

Für weitere Säugetiere des Anhangs IV FFH-RL ist der Untersuchungsraum nicht geeignet. Fischotter und Biber sind an geeignete Gewässer gebunden, die hier nicht vorhanden sind. Die Arten können daher ausgeschlossen werden.

- Amphibien und Reptilien

Gemäß den aktuellen Verbreitungskarten (MELUND 2020) können Kammmolch, Knoblauchkröte, Laubfrosch und Moorfrosch im Plangebiet und Wirkraum vorkommen.

Die Zauneidechse ist in den Daten des Artkatasters des Landes im Umfeld nicht bekannt. Die Habitatstruktur ohne sandige und teilweise offene Böden mit Besonnung ist für die Art hier nicht geeignet, so dass ein Vorkommen im Wirkraum ausgeschlossen wird.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere größere Stillgewässer sowie Kleingewässer, welche potenziell als Laichgewässer geeignet sind.

Der Moorfrosch (ungefährdet in SH) findet im Plangebiet keine geeigneten Habitate, jedoch östlich angrenzend im Bereich von Großseggenrieden und Staudensümpfen. Eine Durchquerung des Plangebietes während der Wanderungen zwischen den Landlebensräumen und Laichgewässern ist möglich.

Der gefährdete Kammmolch und der Laubfrosch (beide Kategorie 3 in der Roten Liste SH) sind aufgrund ihrer Wanderbereitschaft im Landlebensraum auch im Geltungsbereich anzunehmen. Hier sind Durchquerungen während der Wanderungen zwischen Landlebensräumen und Laichgewässern sowie eine Nutzung der Gehölze (Laubfrosch im Landlebensraum) bzw. der bodennahen Bereiche (Kammmolch im Landlebensraum und Überwinterungshabitat, Laubfrosch im Überwinterungshabitat) anzunehmen.

Die Knoblauchkröte (Kategorie 2 der Roten Liste SH) findet im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Umgebung keine geeigneten Habitate, zudem konnten keine Artnachweise erbracht werden. Die Art ist daher im Plangebiet nicht anzunehmen.

- Eremit

Brutstätte des Eremiten kann fast jeder Laubbaum sein, der einen Mindestdurchmesser von ca. 80 Zentimetern hat und große Höhlungen im Stamm oder an Ästen aufweist. Bevorzugt werden alte Bäume mit fortgeschrittenem Pilzbefall. Ein Vorkommen des Eremiten ist aufgrund des alten Baumbestandes nicht auszuschließen.

- 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/Wirkungen

- Brutvögel

Durch den Entfall von Bäumen, weiteren Gehölzen und Ruderalfluren auf der verwilderten Gartenfläche sowie von Gebäuden bzw. Strukturen an Gebäuden und Schuppen verlieren die potenziell vorkommenden Vogelarten einen Teil ihres Lebensraumes.

Durch Entfernung bzw. Sanierung von alter Bausubstanz mit etlichen Nistmöglichkeiten kommt es potenziell zu Verlusten der Lebensräume von Gebäudebrüterarten. Durch den möglichen Entfall an geeigneten Nistmöglichkeiten (Spalten, Nischen etc.) ist anzunehmen, dass ganze Reviere verloren gehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass freie Reviere im Umfeld des Plangebietes in erforderlichem Ausmaß zur Verfügung stehen, um die vom planungsbedingten Revierverlust betroffenen Brutpaare aufnehmen zu können. Auch können Tiere getötet und Gelege zerstört werden, wenn die Arbeiten zu einem Zeitpunkt ausgeführt werden, an dem die Arten im Gebiet anwesend sind bzw. die Arbeiten während der Brutzeit stattfinden.

Der Weißstorch ist nicht von Tötungen oder Lebensraumverlust betroffen. Die Acker- und Grünlandflächen in der näheren Umgebung bleiben erhalten und können weiterhin als Nahrungshabitat genutzt werden.

Für Brutvögel der Gehölze kommt es durch Beseitigungen von Bäumen und Sträuchern (ca. 800 m² und mehrere Bäume) zum Verlust von Lebensstätten. Verletzungen und Tötungen sowie Zerstörungen von Gelegen können eintreffen, wenn die Arbeiten zu einem Zeitpunkt ausgeführt werden, an dem die Arten im Plangebiet anwesend sind bzw. die Arbeiten in der Brutzeit ausgeführt werden.

Für Bodenbrüter und Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren kommt es durch die Beseitigung von Gebüschstrukturen und der Überplanung brachliegender Gartenflächen zu einem dauerhaften Lebensstättenverlust (ca. 3.000 m²). Auch sind baubedingte Tötungen möglich, wenn die Arbeiten zu einem Zeitpunkt ausgeführt werden, an dem die Arten im Gebiet anwesend sind bzw. sich die Arbeiten mit der Brutzeit überschneiden.

- Fledermäuse

Im Falle einer Sanierung oder bei Abrissarbeiten am Bestandsgebäude sowie den Schuppen und Nebengebäuden können potenzielle Sommer- bzw. Winterquartiere mittlerer bis hoher Bedeutung für Fledermäuse verloren gehen. Bei Rodung von Gehölzen kann es zu Verletzungen und Tötungen von Individuen und zum Verlust von Sommer- bzw. Winterquartieren mittlerer bis hoher Bedeutung kommen.

Störungen von Fledermäusen können durch die Nutzung des Gebietes oder Baumaßnahmen auftreten.

Durch die Flächeninanspruchnahme werden Nahrungsflächen von Fledermäusen überplant. Bedeutsam sind die Gehölz- und Ruderalfluren. Da es sich hierbei nur um ein Teilgebiet der im Umfeld vorhandenen Nahrungsflächen handelt, ist von keiner artenschutzrechtlich relevanten Zerstörung von Nahrungsflächen auszugehen.

- Amphibien

Während der Bauarbeiten können bei Gehölzentfernung Amphibien (Kammolch, Moorfrosch, Laubfrosch) im Landlebensraum (Sommer- und Winterlebensraum) getötet werden.

Störungen, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen, sind nicht zu erwarten.

Der Verlust von Landlebensraum und Überwinterungshabitaten wird als nicht erheblich eingestuft, da im Umfeld der größte Teil geeigneter Gehölzstrukturen erhalten bleibt und durch geplante Grün- und Gartenflächen Habitate für die Arten entstehen, sodass sie durch die Planung profitieren können.

- Eremit

Während der Bauarbeiten können bei Entfernung von altem Gehölzbestand Eremiten getötet werden.

Die Art gilt als störungsunempfindlich, daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Störungen zu erwarten.

Bei der Entfernung von altem Gehölzbestand kann es zu einem dauerhaften Lebensstättenverlust kommen.

Handlungsbedarf

Vermeidungs-/Kompensationsmaßnahmen:

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist der Abriss bzw. Umbau vorhandener Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Vor dem Beginn von Bau- Sanierungs- und Abbrucharbeiten sind durch eine sachverständige Person eine artenschutzfachliche Realerfassung durchzuführen sowie die Betroffenheiten relevanter Arten festzustellen. Auf Grundlage der festgestellten Betroffenheiten sind geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen zu ermitteln und deren Einhaltung vor, während und nach Durchführung der Bauarbeiten biologisch sachverständig zu überwachen.

Ggf. sind Bauzeitenregelungen einzuhalten und Ersatzquartiere für Fledermäuse und/oder gebäudebewohnende Vogelarten wie z. B. Mehl- und Rauchschwalben dem vorgefundenen Besatz entsprechend, bereitzustellen.

Den im Folgenden aufgeführten Maßnahmen liegt das zum Zeitpunkt der durchgeführten Geländebegehung angenommene Potenzial der betrachteten Arten zugrunde.

- Brutvögel der Gebäude, der Gehölze und bodennaher Gras- und Staudenfluren

Verletzungen und Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Gebäudeabriss bzw. -sanierung, Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen Anfang Oktober und Anfang März, stattfinden.

Sofern vor den Eingriffen Negativnachweise durch eine fachkundige Person vorliegen, kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

Um den Fortfall von potenziellen Brutplätzen für ungefährdete Brutvögel der Gebäude auszugleichen, werden unterschiedliche Nistkästen für Vögel erforderlich. Für den Entfall von 5 potenziellen Revieren von Nischenbrütern wird die Anbringung von 5 Nischenbrüterkästen und für den Entfall von 5 potenziellen Revieren von Höhlenbrütern (u.a. Haussperling) wird die Anbringung von 5 Haussperlingskästen und 5 Nistkästen für den Hausrotschwanz erforderlich. Die Nistkästen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer gewährleisten zu können. Die Maßnahme muss nicht vorgezogen (als CEF-Maßnahme) umgesetzt werden.

Um den Fortfall von 5 potenziellen Brutplätzen der Rauchschnalbe im Bestandsgebäude zu kompensieren, ist die Wiederherstellung von Brutplätzen erforderlich. Da die Art in Gebäuden brütet, ist hier eine besondere Bauweise erforderlich. Die Ersatzquartiere sind im Verhältnis 1 : 2 vorzusehen, demnach sind 10 Stk. Ersatzquartiere (Rauchschnalbenester) anzubringen. Da es sich bei der Rauchschnalbe aktuell um keine gefährdete Art handelt (Vorwarnstufe der Roten Liste SH), muss die Maßnahme nicht vorgezogen als CEF-Maßnahme umgesetzt werden.

Um den Fortfall von 1 potenziellem Brutplatz der Schleiereule im Bestandsgebäude zu kompensieren, ist 1 artspezifisch geeigneter Nistkasten an einem Gebäude im Plangebiet oder der näheren Umgebung anzubringen. Da es sich bei der Schleiereule um eine gefährdete Art handelt, ist die Maßnahme vorgezogen als CEF-Maßnahme umzusetzen. Vor den Eingriffen in den Gebäudebestand sind Überprüfungen bzw. faunistische Kartierungen vorzunehmen und die Ersatzquartiere entsprechend des tatsächlich festgestellten Besatzes bereitzustellen. Sofern Negativnachweise vorliegen, kann auf die Anbringung von Ersatzquartieren gänzlich verzichtet werden.

Um den Fortfall von 1 potenziellem Brutplatz des Steinkauzes im Bestandsgebäude zu kompensieren, ist die Wiederherstellung von Brutplätzen erforderlich. Die Ersatzquartiere sind im Verhältnis 1 : 3 vorzusehen, um Konkurrenzsituationen mit anderen Vögeln (z. B. Star) vorzubeugen und um dem Steinkauz auch eine Schlafhöhle anzubieten. Demnach sind 3 artspezifische Nistkästen (Niströhren) an einem Gebäude oder Großbäumen im Plangebiet oder der näheren Umgebung anzubringen. Da es sich bei dem Steinkauz um eine gefährdete Art handelt, ist die Maßnahme vorgezogen als CEF-Maßnahme umzusetzen.

Grundsätzlich sind vor den Eingriffen in den Gebäudebestand Überprüfungen bzw. faunistische Kartierungen vorzunehmen und die Ersatzquartiere entsprechend des tatsächlich festgestellten Besatzes bereitzustellen. Sofern Negativnachweise vorliegen, kann auf die Anbringung von Ersatzquartieren gänzlich verzichtet werden.

Um die weitere Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätten der Brutvögel der Gehölze im räumlichen Zusammenhang gewährleisten zu können, ist für den Entfall des Gehölzbestandes ein Ausgleich mit Gehölzentwicklung im Verhältnis 1 : 1 (entspricht ca. 800 m²) zu erbringen.

Um die weitere Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätten der Bodenbrüter bzw. Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren im räumlichen Zusammenhang gewährleisten zu können, ist ein Ausgleich mit Brach- und Staudenflur im Verhältnis 1 : 1 (entspricht ca. 3.000 m²) erforderlich.

- Fledermäuse

Da die künftig fortfallenden Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 0,30 m gemäß LBV SH (2020) eine potenzielle Bedeutung als Sommer- und Winterquartier haben, ist vor Eingriffen in diese Gehölze eine Überprüfung bzw. faunistische Kartierung durch eine fachkundige Person erforderlich, um Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen ausschließen zu können. Die Bauzeitenregelung und Regelungen zu Ersatzquartieren sind auf Grundlage des tatsächlich festgestellten Besatzes festzulegen.

Da das Bestandsgebäude eine potenzielle Bedeutung als Sommer- und Winterquartier hat, ist vor Eingriffen in das Bestandsgebäude eine Überprüfung bzw. faunistische Kartierung durch eine fachkundige Person erforderlich, um Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen ausschließen zu können. Die Bauzeitenregelung und Regelungen zu Ersatzquartieren sind auf Grundlage des tatsächlich festgestellten Besatzes festzulegen.

Um Störungen von Fledermäusen durch Lichtemissionen auszuschließen, ist die Helligkeit aller Beleuchtungen im Plangebiet auf einem minimal erforderlichen Niveau zu halten, die Leuchtkörper in geringer Höhe zu installieren und baulich so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet. Zur Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LEDs mit warmweißen Licht, einzusetzen. Ferner ist sicherzustellen, dass insbesondere die verbleibenden Gehölze im Vergleich zum Ist-Zustand vor Planungsumsetzung frei von zusätzlicher Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden Quartiere sowie installierten Ersatzquartiere nicht zu entwerten.

- Amphibien

Es wird eine ökologische Baubegleitung nötig, die vor Baubeginn und bei Bedarf baubegleitend die vorhandenen Strukturen (Gehölze, Stubben, Steine, Wurzelteller, Bodenhöhlen, Laub) auf Vorkommen von Kammmolch, Moorfrosch und Laubfrosch untersucht und bei Positivnachweis Tiere absammelt und in ein sicheres Umfeld im räumlichen Zusammenhang verbringt.

Weiterhin ist zur Vermeidung von Wanderungen des Kammmolches, Moorfrosches und Laubfrosches in die Baustelle ein temporärer Amphibienzaun aufzustellen.

- Eremit

Da der ältere Baumbestand teilweise eine potenzielle Bedeutung als Lebensstätte für den Eremiten hat, ist vor Eingriffen in diese Bäume eine Überprüfung bzw. faunistische Kartierung durch eine fachkundige Person erforderlich, um Verletzungen und Tötungen von Eremiten ausschließen zu können.

Als Anhaltspunkt für zukünftige Bauvorhaben gilt zusätzlich 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.

Zusammenfassung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird ein Maßnahmenkonzept erforderlich. Zum Maßnahmenkonzept gehören neben verschiedenen Bauzeitenregelungen zur Verhinderung des Tötens von Vögeln, Fledermäusen und Amphibien durch Gebäudesanierung bzw. -abriss oder Baufeldfreimachung auch teilweise Maßnahmen zum Erhalt der Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln, Fledermäusen und Eremit.

Nach Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Potenzialanalyse zum Artenschutz erstellt. Auf dieser Grundlage wurden konkrete Maßnahmen abgeleitet, mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Satzung unter Hinweisen konkret benannt. Es ist festzustellen, dass der Bauleitplanung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hemmnisse entgegenstehen.

Zum Zeitpunkt der Umsetzung einer konkreten Planung wird eine artenschutzfachliche Realerfassung erforderlich, die dann Grundlage zur Ermittlung konkreter Vermeidungs-, Kompensations- und ggf. CEF-Maßnahmen ist. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei fach- und zeitgerechter Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen bestehen gegenüber der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Für spätere Eingriffe, die durch Baugenehmigungen erfolgen können, werden mit der Artenschutzprüfung Wege zur Vermeidung von Verbotstatbeständen aufgezeigt. Die dann vorzufundene Bestandssituation ist ausschlaggebend und kann zu Abweichungen des aufgezeigten Maßnahmenkonzepts führen.

Eine Ausnahme von den Bestimmungen zum Artenschutz ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

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 3. Juni 2025 gebilligt.

Grönwohld, 10.06.2025



Birte Holzger

Bürgermeisterin

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen

