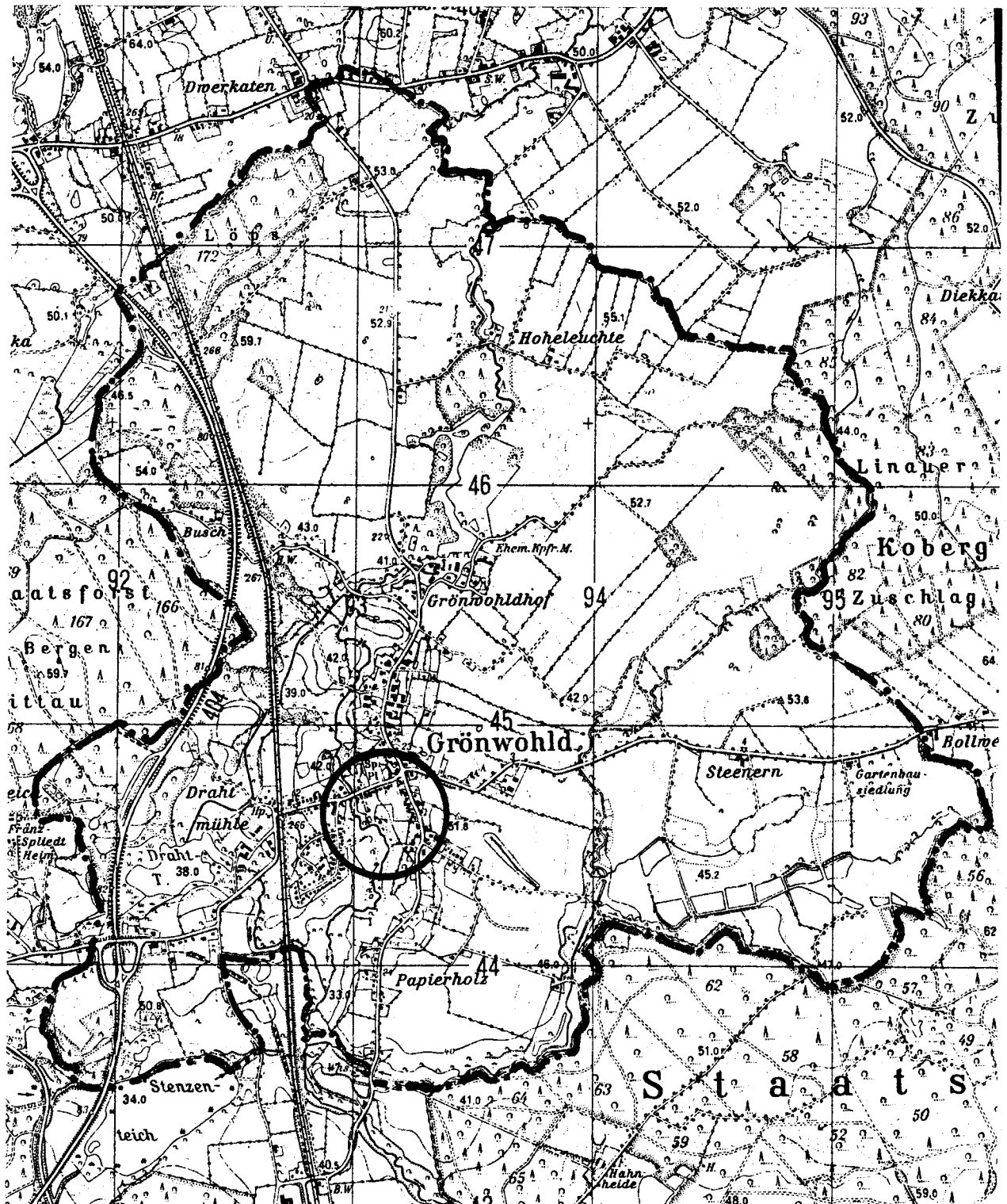


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- c. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Immissionen
- d. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 kommt die Gemeinde Grönwohld einem örtlichen Baulandbedarf nach. Dies geschieht in Form einer geplanten Nachverdichtung eines Teilbereichs westlich der Poststraße, der sich aufgrund seiner Topographie und Lage innerhalb des Siedlungsgebietes hierfür anbietet. Die Grundstücke westlich der Poststraße sind mit ca. 70-110 m Tiefe für eine Bebauung in zweiter Reihe geeignet. Die Gemeinde folgt mit diesem Bebauungsplan zur Nachverdichtung den Empfehlungen für die Bauleitplanung aus dem Erlaß des Innenministers vom 05.12.1994, in dem ausdrücklich auf die Nutzbarkeit hinterliegender unbebauter Grundstücksflächen verwiesen wird. Der Gemeinde liegen Anfragen mehrerer Grundstückseigentümer zur Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe vor. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde wird dieser Bebauungsplan nach dem BauGB-MaßnG aufgestellt.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grönwohld mit seinen Änderungen. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 sind bereits als Bauflächen, Dorfgebiet, dargestellt. Da eine Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO auch mit landwirtschaftlichen Betrieben in diesem bereits bebauten Gebiet nicht zu erwarten ist, wird die Bebauung entlang der Straße als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Für die Hinterlandbebauung ist eine Wohnnutzung das Planungsziel der Gemeinde, so daß dort ein WA-Gebiet ausgewiesen werden soll. Gem. § 1 BauGB-MaßnahmenG ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch zulässig, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

d. Plangebiet

Durch die Satzung des Bebauungsplans Nr. 5 wird das Ortsrandgebiet westlich der Poststraße erfaßt. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet.

im Norden:	nördliche Grenze des Flurstücks 115/3;
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie der Poststraße;
im Süden:	südliche Grenze des Flurstücks 110/2 und 110/3;
im Westen:	östliche Grenze des Flurstücks 115/7 und 115/4.

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit als Siedlungsfläche mit langgestreckten rückwärtigen Gärten genutzt und umfassen ca. 1,2 ha.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche im Süden, Norden und Osten sind bestehende dörfliche Wohngebiete, im Westen liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Intensivgrünland). Entsprechend dem Umfeld der vorhandene Bebauung wird der Bestand als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, obwohl es sich bei den im Plangebiet vorhandenen Nutzungen mit Ausnahme eines Dienstleistungsbetriebes um Wohnnutzungen handelt. In den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen sind im näheren Umfeld gewerbliche Nutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften mit überörtlicher Anziehungskraft vorhanden. Mit dieser Festsetzung soll die innerhalb der Ortslage an den Hauptverkehrsstraßen sinnvolle Durchmischung von Wohnen mit Mischnutzungen unterstützt werden. Die Entwicklung der Fläche zu einem Mischgebietscharakter ist langfristig geplant. Ausgeschlossen im MI-Gebiet sind nur Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da eine derartige Nutzung aufgrund des Erscheinungsbildes an dieser Stelle des Ortsgefüges städtebaulich nicht gewünscht ist. Für die Hinterlandbebauung ist analog zur angestrebten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe und zum Schutz des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Ebenso werden die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen, da auch diese Nutzungen durch den zu erwartenden Publikumsverkehr insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende die Wohnruhe beeinträchtigen können.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für das MI-Gebiet am vorgefundenen Bestand unter Berücksichtigung der vorhandenen höheren Ausnutzungen. Für die bislang gering bebauten Grundstücke (vorhandene GRZ unter 0,2) ergeben sich durch die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen somit sehr gute Erweiterungsmöglichkeiten, während für die anderen Grundstücke geringfügiger Spielraum für Anbaumaßnahmen verbleibt. Mit einer GRZ von 0,35 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO deutlich unterschritten; unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des § 19 (4) BauNVO ist eine Versiegelung von gut 50 % der Grundstücksfläche im MI-Gebiet zulässig, was aufgrund der Einfügung der Bebauung in die Umgebung und der Berücksichtigung ökologischer Belange gerechtfertigt ist. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl von 0,5 dient in Verbindung mit der GRZ von 0,35 der Vermeidung unmaßstäblicher Ausnutzungen in der Dorflage. Bei einem zweigeschossigen Gebäude mit maximaler Ausnutzung der zulässigen Geschoßfläche reduziert sich aufgrund der GFZ von 0,5 die dann zulässige Grundfläche auf 0,25, was einmal der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung in der Umgebung entspricht, zum anderen aber auch die Bodenversiegelung mindert.

Für das WA-Gebiet im hinteren Bereich der Grundstücke ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt, was bei einer durchschnittlich angenommenen Grundstücksgröße von ca. 700 m² einer Grundfläche von 140 m² entspricht. Die deutliche Unterschreitung des im § 17 BauNVO zulässigen Höchstwertes von 0,4 mindert einmal den Eingriff in das Schutzgut Boden; aufgrund der mit dieser Festsetzung in Verbindung mit der maximal zulässigen Firsthöhe und zulässiger eingeschossiger Bebauung erreichbaren Gebäudegröße kann außerdem die Einfügung in das Landschaftsbild sichergestellt werden. Eine Geschoßflächenzahl ist nicht festgesetzt, da daß Maß der Nutzung mit der festgesetzten zulässigen Firsthöhe und einem zulässigen Vollgeschoß ausreichend bestimmt ist. Bei Ausbau der Dachgeschosse sind gut 200 m² Geschoßfläche erreichbar, entsprechend einem Einfamilienhaus gängiger Größe. Zur Einfügung der Neubebauung in die Landschaft ist die festgesetzte Firsthöhe von maximal 10 m ein entscheidendes Kriterium. Die hinteren Grundstücksflächen liegen auf einer nahezu ebenen Fläche, während daran in westlicher und südlicher Richtung angrenzend, das Gelände zum Mühlenbachtal deutlich abfällt. Eine höhere Bebauung würde zum Landschaftsraum hin auch durch eine dichte Bepflanzung mit Laubgehölzen nur schwer einzugrünen sein. Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe dient

außerdem der Wahrung des Ortsbildes, da die im Bestand z.T. vorhandene eingeschossige Straßenrandbebauung durch die Hinterlandbebauung nicht überragt werden soll.

Die Festsetzung einzelner überbaubarer Flächen verhindert ungewollt große Baukörper, die nach Zusammenlegung mehrerer Grundstücke bei Ausnutzung der jeweils festgesetzten GRZ ansonsten entstehen könnten. Die überbaubaren Flächen sind entsprechend dem Straßenverlauf der Poststraße gestaffelt und halten mit im Durchschnitt 20 m Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet im WA-Gebiet einen ausreichenden Abstand zum Mühlenbachtal ein. Im WA-Gebiet sind außerdem nur Einzelhäuser zulässig; eine dichtere Bebauung, die auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit erforderlichem Platzbedarf für Stellplätze verbunden wäre, soll auf den hinteren Grundstücksflächen am Landschaftsschutzgebiet nicht entstehen. Das durch Doppel- oder Reihenhausbauung induzierte Verkehrsaufkommen würde außerdem die Wohnruhe der Straßenrandbebauung beeinträchtigen. Aus den vorgenannten Gründen ist auch die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude im WA-Gebiet beschränkt.

Die getroffenen baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich für die Gebäude auf die Dachlandschaft, um den Gestaltungsspielraum der Bauwilligen nicht unnötig zu beschränken und eine gestalterische Vielfalt im Dorf zu erhalten. Mit den Festsetzungen zur Farbwahl und zur Zulässigkeit von Dachgauben kann eine Einfügung der Bebauung in das Ortsbild und zur Landschaft sichergestellt werden. Zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden (Versiegelung) ist eine Festsetzung zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen und Grundstückszufahrten getroffen.

Die Erschließung der Hinterlandbebauung erfolgt durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte auf den vorhandenen Grundstücken.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Übergeordnete Planungen

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf, März 1996) hat für den Bereich des Plangebietes keine landschaftsplanerischen Zielerstellungen. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Raumes mit besonderer Erholungseignung, im Norden und Osten der Ortslage Grönwohld schließt sich ein Landschaftsschutzgebiet an, im Westen und Südwesten befindet sich in 100-200 m Entfernung ein Feuchtbereich (Mühlenbach) mit Erholungsschutzstreifen, der innerhalb eines Naturschutzgebietes liegt.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Grönwohld (Entwurf, Januar 1996) ist das Plangebiet im Bestand als Siedlungsfläche mit Wohnbebauung dargestellt. Eine Linde an der Poststraße ist als landschaftsbestimmender Einzelbaum nach § 7, Abs. 2, Nr. 8 LNatSchG vermerkt, im Süden grenzt das Plangebiet zu 2/3 an ein vorhandenes Landschaftsschutzgebiet. Der **Landschaftsplan** weist bezüglich der Entwicklung für das Plangebiet selbst keine Zielsetzungen auf, es wird jedoch für Siedlungserweiterungen nur die Möglichkeit von behutsamen Arrondierungen aufgezeigt. Für den gesamten Bereich westlich der Poststraße wird eine Siedlungserweiterung mit einer Nachverdichtung nicht empfohlen. Für die im Süden und Westen direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen empfiehlt der Entwicklungsplan die Einbeziehung in ein geplantes Naturschutzgebiet sowie eine extensive Nutzung, desweiteren soll der Mühlenbach einen Pufferstreifen erhalten.

Unter Berücksichtigung der Aussagen der übergeordneten Planungen widerspricht die kleinräumig geplante Bebauung mit Einzelhäusern auf den bestehenden langgestreckten Grundstücken den Zielen des Naturschutzes vom Grundsatz her nicht, wenn die Nachverdichtung behutsam mit ausreichenden Abständen zur freien Landschaft vorgenommen wird.

Auf die formelle Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann verzichtet werden, da es sich bei der Eingriffsfläche ausschließlich um überwiegend intensiv genutzte Gartenflächen handelt und das Plangebiet mit knapp 12.000 qm relativ klein ist. Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes erscheinen vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bestand

Das Plangebiet umfaßt eine großenteils unversiegelte Fläche von etwa 11.800 qm, die heute als Siedlungsfläche mit vorhandener Wohnbebauung an der Poststraße und im rückwärtigen Bereich z.T. intensiv gärtnerisch genutzt wird. Im Norden und Osten grenzt Siedlungsgebiet an, im Süden und Westen grenzen Siedlungsflächen nur zum Teil an, der südwestliche Bereich des Plangebietes wird von der freien Landschaft in Form von Intensivgrünland berührt. In etwa 100-200 m Entfernung im Südwesten befindet sich der Feucht- und Niederungsbereich des „Mühlenbaches“ mit seiner im Landschaftsplan (Entwurf) hervorgehobenen Bedeutung für den Naturschutz. Im Plangebiet selbst finden sich keine nach § 15 a und b LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Die Hausgärten werden in sehr unterschiedlichem Maße genutzt, neben intensiv als Ziergärten genutzten Gärten finden sich kleinräumig auch „verwilderte Gärten“ und Bereiche mit mehreren Obstgehölzen, die jedoch aufgrund ihrer Größe und Isolation kaum eine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften besitzen. Insgesamt handelt es sich bei den Flächen des Plangebietes um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. An Gehölzen finden sich im Gebiet einige Laubgehölze, die in der Planung mit einem Erhaltungsgebot versehen werden.

Historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Bedeutung nach § 6 (1) i.V.m. § 1 (2) Nr. 17 LNatSchG kommen im Plangebiet und in dem vom Eingriff betroffenen Raum nicht vor.

Darstellung des Eingriffs

Durch den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Grönwohld wird nur in einem Teil des Geltungsbereichs ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. In dem Bereich der vorhandenen Bebauung an der Poststraße findet kein Eingriff statt, da dieser nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG beschränkt sich also auf den westlichen Bereich des Plangebietes, womit der vom Eingriff betroffene Raum rund 5.800 m² umfaßt. Die hier geplante Bebauung mit Einzelhäusern stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ davon ausgegangen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermitt-

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

lung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um z.T. intensiv genutzte Gartenflächen unter normalen Randbedingungen und somit nach den Hinweisen der MNU um eine Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wäre hier demnach nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie beispielsweise vorhandene Knicks durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung liegt vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** vor.

Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute größtenteils unversiegelt und werden z.T. intensiv gärtnerisch genutzt, d.h., daß von einem Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden in bescheidenem Umfang ausgegangen werden muß und der Boden diesbezüglich vorbelastet ist. Der Bodenhaushalt ist hier also bereits gestört. Durch die intensive Pflege und den vergleichsweise geringen Anteil an Laubgehölzen hat sich auch keine bedeutsame humose Oberbodenschicht ausgebildet. Insgesamt gesehen ist jedoch davon auszugehen, daß die Bodenfunktionen weitestgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet und die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung stark behindert. Außerdem verlieren diese Flächen ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2, so im B-Plan festgesetzt, und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung von 30% beigetragen. Erschließungsflächen gibt es in dem vom Eingriff betroffenen Raum nicht, die Zuwegung erfolgt über die vorderen Grundstücksbereiche in Form von GFL-Rechten. Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge zu tragen, daß der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung minimiert wird. So sind Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigem Unterbau und sickerfähigen Oberflächenmaterialien, wie beispielsweise großfugige Pflasterung, wassergebundene Decke o.ä. herzustellen, so daß diese Flächen weitgehend an den natürlichen Kreisläufen beteiligt bleiben.

Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so daß die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist. Da ein Ausgleich nur durch Maßnahmen zur Entsiegelung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen erreicht werden kann, ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Demzufolge muß der Eingriff über Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die Hinweise der MNU sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei

sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,3 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1: 0,2 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,2 ANZURECHENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m ²
Überbauung	797	–	240
zusätzl. Versiegelung	–	399	80
SUMME	797	399	320

Durch die Festsetzung einer, nach den Hinweisen der MNU, ausreichend großen Ausgleichsfläche auf bisher landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche und die Festsetzung von Maßnahmen zur Entwicklung eines naturnahen Biotops ist ausreichend Ersatz geleistet.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute großenteils unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet. Es muß aber davon ausgegangen werden, daß das Grundwasser durch den siedlungsbedingten Einfluß des Menschen durch Nährstoff- und Biozideinträge sowie durch Geflügelhaltung in bescheidenem Umfang beeinträchtigt ist.

Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert, das Niederschlagswasser fließt schneller ab und die Grundwasserneubildung verringert sich.

Durch die im B-Plan festgesetzte reduzierte GRZ von 0,2 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 10% der Grundstücksfläche wird die mögliche Versiegelung deutlich begrenzt (Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete ist bis 0,4 möglich) und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen dafür gesorgt, daß das anfallende Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken einer Versickerung zugeführt wird.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Der vom Eingriff betroffene Raum grenzt nur im Südwesten an den Außenbereich. Die übrigen Seiten werden von bereits bestehender Bebauung umschlossen.

Das Landschaftsbild prägende Elemente sind zum einen die in geringer Anzahl vorhandenen Laubgehölze an den Grundstücksgrenzen sowohl im rückwärtigen Bereich, als auch an der

- Poststraße, zum anderen die vorhandenen baulichen Anlagen der Wohnbebauung, beziehungsweise deren rückwärtige Grundstücksbereiche.

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild nur nach Südwesten hin nachhaltig beeinträchtigt, wobei die vorhandenen Gärten als siedlungsbeeinflusste Flächen schon eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen. Bei einer Bewertung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes müssen auch Blickbeziehungen und Sichtentfernungen zur freien Landschaft berücksichtigt werden. Für das Plangebiet bleibt diesbezüglich festzustellen, daß der vom Eingriff betroffene Raum zwar direkt an ein geplantes Naturschutzgebiet angrenzt, die wechselseitigen Blick- und Sichtbeziehungen zur freien Landschaft jedoch vergleichsweise gering sind. Neben dem Verlust an Landschaftsraum durch die Fläche an sich, wird der Ortsrand in seiner Ausgestaltung im südwestlichen Bereich erheblich verändert, eine Siedlungserweiterung in die freie Landschaft findet jedoch nicht statt. Die Nachverdichtung ist im südlichen Bereich als Arrondierung vorgesehen, was durch die Grünflächenform, das Herumziehen der Baumanpflanzungen nach Osten und die abgestufte Lage der Baufenster dokumentiert wird.

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Baukörper kann durch eine angemessene Einpassung mittels entsprechender Gestaltungsvorgaben minimiert werden. Der B-Plan macht dafür folgende Festsetzungen: Reduzierung der GRZ auf 0,2 und Begrenzung der Gebäudehöhe durch die Vorgabe „eingeschossig“ in Verbindung mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10 m. Darüber hinaus werden geneigte Dächer gemäß der vorherrschenden Dachformen der Ortschaft Grönwohld festgesetzt. Die Baugrenzen auf den direkt an die freie Landschaft grenzenden Baugrundstücken haben zudem nach Westen einen durchschnittlichen Abstand von 20 m, wodurch ein Abstandsbereich zur Landschaft eingehalten wird.

Auch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen wirkt sich der Eingriff in das Landschaftsbild nachhaltig aus. Für die Umgestaltung des Ortsrandes besteht Kompensationsbedarf, zumal die vom Eingriff betroffenen Flächen durch ihre Höhenlage im Vergleich zur angrenzenden Landschaft exponiert sind. Es sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Als Ausgleich kann die Festsetzung einer Grünfläche in Gestalt eines ca. 12 m breiten Streifens an der Westseite des Plangebietes herangezogen werden. Auf dieser Fläche besteht ein Pflanzgebot für mindestens zwei heimische Laubbäume pro Grundstück mit Vorgabe der Baumstandorte, wodurch eine Begrünung und Abgrenzung zwischen bebautem Bereich und Landschaft erreicht werden soll. Der Grünstreifen verdeckt die dahinterliegende Bebauung zumindest zum Teil, so daß diese Nachverdichtung von der Landschaft aus kaum noch wahrnehmbar ist. Zudem sind Nebenanlagen in diesem Bereich unzulässig, wodurch ein angemessener Abstand zum geplanten Naturschutzgebiet gewahrt werden kann.

Durch die Ausweisung eines ca. 12 m breiten Grünstreifens und die Pflanzgebote für heimische, großkronige Laubbäume an der westlichen Grenze des Plangebiets ist für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ausreichend Ausgleich geleistet.

Arten und Biotope

Wie schon eingangs erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Die heute eher intensiv gepflegten Hausgärten beherbergen nur zu einem geringen Teil heimische Laubholzarten wie bspw. Birke, überwiegend handelt es sich jedoch um Zier- und Nadelgehölze. Auf den Flurstücken 111/, 291/110 und teilweise auf dem Flurstück 341/110 finden sich einige ältere Obstgehölze, jedoch ist insgesamt gesehen ihre Wertigkeit als Lebensraum aufgrund ihrer Isolation und ihres Zustandes eher gering. Sie sind nicht als Streuobstwiese anzusprechen, somit kommt ihnen auch nicht eine besondere Bedeutung für den Naturschutz zu. Als schützenswerte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nur die angesprochenen Einzelbäume zu nennen, die jedoch nicht überplant werden.

Durch die geplante Bebauung wird der Bestand an Zier-, Nadel- und Obstgehölzen z.T. überplant, schützenswerte Einzelbäume werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope beschränkt sich im wesentlichen auf die Entfernung der Obst- und Nadelbäume.

Ein weitere mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften könnte durch die Nachverdichtung selbst über das Plangebiet hinaus nach Südwesten erfolgen. Die Gesamtkonzeption sieht jedoch eingriffsvermeidend und -minimierend ausreichende Abstände baulicher Anlagen zum geplanten Naturschutzgebiet vor, so daß von einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung nicht ausgegangen werden kann. Darüber hinaus werden in den „Empfehlungen zur Landschaftspflege“ Handlungsanweisungen gegeben, die einen Einsatz von mineralischen Düngern und jeglichen Bioziden verhindern sollen.

Als Ausgleich für die zu entfernenden Obstbäume wird im B-Plan festgesetzt, daß je Baugrundstück im WA-Gebiet mindestens ein Obstbaum neu anzupflanzen ist.

Durch die Neuanpflanzung von Obstbäumen auf den geplanten Baugrundstücken ist ausreichend Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope geleistet.

Allgemeine Maßnahmen

Allgemeine Maßnahmen sind aufgrund der Plangebietsgröße, der Lage im Siedlungsbereich und vor dem Hintergrund der Maßnahmen bezüglich der Schutzgüter Arten und Biotope (Obstbaumanpflanzung) und Landschaftsbild (Grünstreifen mit Pflanzgebot) nicht erforderlich.

Grünordnung

Während sich die Maßnahmen, die sich aus der Eingriffsregelung im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben, auf den vom Eingriff betroffenen Raum beschränken, sind grünordnerische Maßnahmen für den gesamten Geltungsbereich relevant. Da es sich bei dem Gebiet um bereits bestehende und bebaute Grundstücke handelt und die Freiflächen somit weitestgehend gestaltet sind, ist der Handlungsbedarf in bezug auf die Grünordnung gering. Durch die geplanten Maßnahmen, die im Rahmen von Festsetzungen in den Bebauungsplan eingehen, wird die Grünordnung für das Plangebiet vollständig abgedeckt. Darüber hinausgehende grünordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Generell sollte, losgelöst von den Festsetzungen des B-Plans, die naturnahe Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung der Bürger, wie bspw. mit Pflanzlisten als Empfehlung gefördert werden.

Ausgleichsfläche:

Die Gemeinde Grönwohld möchte den Ausgleich, der sich aus der Eingriffsbilanzierung ergibt, im Plangebiet des B-Plan Nr. 5 verwirklichen, da für eine Maßnahmenfläche keine anderen

Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung stehen. Auch soll der erforderliche Ausgleich auf den Baugrundstücken selbst verwirklicht werden, da mit zeitlich sehr unterschiedlichen Bauabsichten gerechnet werden muß. Der Ausgleich wird in Form eines 5-8 m breiten Massnahmenstreifens an den westlichen Grundstücksgrenzen, der der freien Sukzession überlassen werden soll, erbracht. Da die Fläche nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, wie es in den Hinweisen der MNU gefordert ist, sondern gärtnerisch genutzt wird, wird der Flächenbedarf für den Ausgleich verdoppelt, so daß die Ausgleichsfläche zusammengerechnet eine Größe von etwa 700 qm aufweist. Auf der Ausgleichsfläche sind die im Rahmen des Schutzgutes Landschaftsbild anzupflanzenden Einzelbäume anzupflanzen, die Fläche selbst ist, nach Mahd mit Abtransport des Mähgutes in den ersten drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, der freien Sukzession zu überlassen, wobei eine Entfernung aufkommender Verbuschung in Abständen von 10 Jahren zulässig ist. Jegliche Nutzung der Fläche ist unzulässig, eine Einfriedung ist zur freien Landschaft mit einem mind. 1,2 m und zu den Privatgärten mit einem mind. 0,8 m hohen Wildschutzzaun vorzunehmen. Die Ausgleichsfläche wird voraussichtlich grundstücksweise realisiert, es wird daher durch Festsetzungen den Bauherren freigestellt, ob sie die Teilflächen grundstücksweise oder zusammenhängend einzäunen.

Die folgende Tabelle zeigt flurstücksweise die ermittelten **Mindestausgleichsflächen** und die tatsächlich im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, deren Abweichungen nach oben aus dem Schnitt der Gesamtfläche resultieren.

Teil des Flurstücks	Mindestausgleich *	Mindestausgleich* nach Verdoppelung	tatsächliche im B-Plan festgesetzte Fläche*
115/3	56	112	133
111/1	56	112	134
292/110	44	88	96
291/110	52	104	106
341/110	46	92	92
110/3	67	134	136
Summe:			697

*Alle Angaben in Quadratmetern

Die Sicherung des Ausgleichs basiert auf § 8 (6) LNatSchG. Die Festsetzung des Ausgleichs auf den Baugrundstücken kann als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung geregelt werden.

Bei der Neubebauung ist darauf zu achten, daß Grundwasser z.B. durch Kellerdrainagen nicht dauerhaft abgeleitet wird.

c. Immissionen

Das Plangebiet wird von der Poststraße (K 32) tangiert. Für die K 32 liegen nach Auskunft des Straßenbauamtes keine Verkehrszählungen vor, auf den Landesstraßen in näherer Umgebung Grönwohlds liegt ein DTV von 1000-2000 Kfz. Die zu erwartenden Immissionen wurden überschlägig anhand der DIN 18005 ermittelt. Die Orientierungswerte für MI-Gebiete und WA-Gebiete werden jeweils eingehalten.

Auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück 114/9 befindet sich eine Bau- und Möbelfischlerei. Das Büro Masuch + Olbrisch hat in einer lärmtechnischen Untersuchung vom 17.10.1997 untersucht und dargestellt, daß die geplanten Nutzungen mit dem Betrieb unter Immissionsgesichtspunkten vertretbar sind.

d. Erschließung

Das MI-Gebiet ist über die Poststraße (K 32) erschlossen. Für die vorhandene Bebauung sind ein bis zwei Zufahrten zur Poststraße vorhanden. Die geplante Hinterlandbebauung wird über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Anlieger erschlossen. Die Lage der Überwegungsrechte wurde in Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern gewählt. Auf einigen Grundstücken wird der Abriß von Nebenanlagen erforderlich.

3. Ver- und Entsorgung

a. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Grönwohld.

b. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des WA-Gbietes erfolgt, soweit möglich, auf den Baugrundstücken. Ansonsten ist ein Überlauf zur Ortsentwässerung vorgesehen.

c. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Stormarnsche Schweiz.

d. Gas

Zuständig für die Gasversorgung sind die Hamburger Gaswerke.

e. Elektrizität

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes wird durch die Schleswig AG gesichert. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg zu erfragen.

f. Müll

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Die Mülltonnen sind am Abfuhrtag bereitzustellen.

g. Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Grönwohld ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Hamburg) angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf möglicher Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

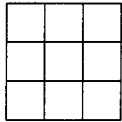
4. Billigung der Begründung

Die Begründung zum B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Grönwohld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27.01.1998 gebilligt.

Grönwohld, 06. AUG. 1998

W. Schäfer
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
DIPL. ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT