

# Gemeinde Grönwohld

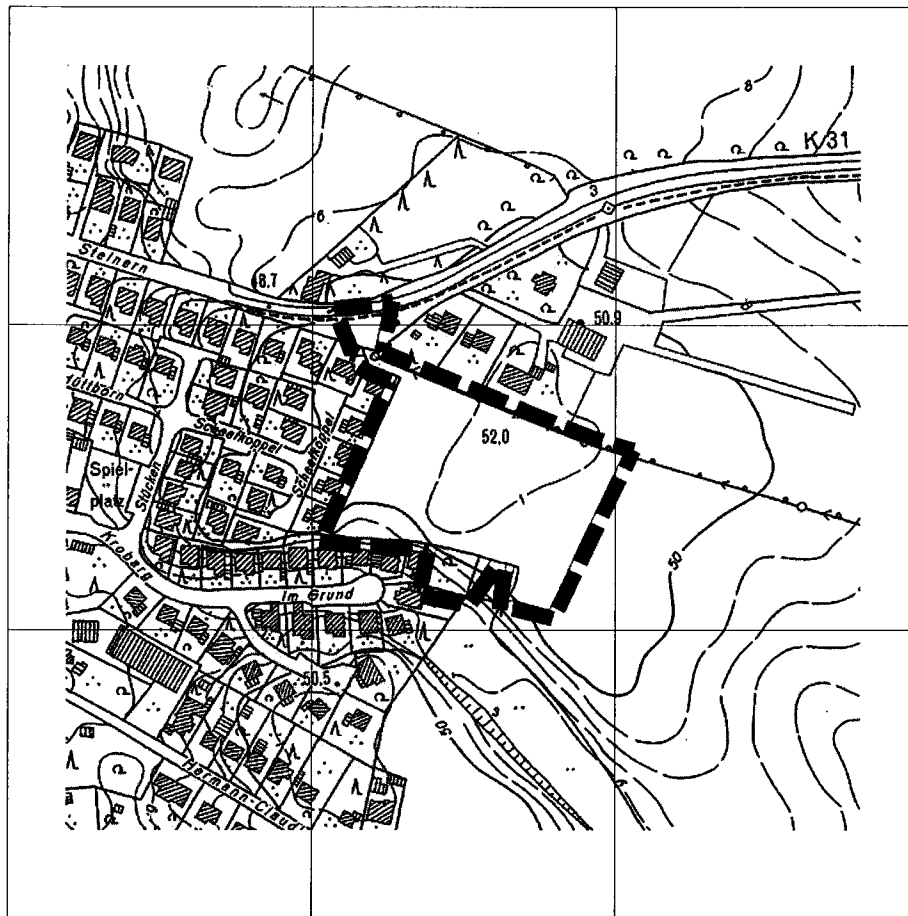
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 7

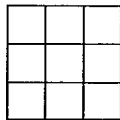
Gebiet: östlich Scheefkoppel, nördlich Im Grund und südlich Steinern

## Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 3. 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 .....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Umweltbericht .....	5
2.1.	Einleitung .....	5
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	5
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange.....	5
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben .....	7
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)) .....	8
2.3.	Zusammenfassung .....	11
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	12
4.	Planinhalt.....	12
4.1.	Städtebau .....	12
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	14
4.3.	Immissionen.....	14
4.4.	Archäologie .....	14
5.	Ver- und Entsorgung .....	15
6.	Kosten.....	16
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	16
7.1.	Eingriffsregelung.....	16
7.1.1.	Systematik und Grundlagen .....	16
7.1.2.	Allgemeine Einordnung des Plangebietes:.....	17
7.1.3.	Bilanzierung.....	17
7.2.	Artenschutz.....	22
7.3.	Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung.....	23
7.4.	Kosten:.....	24
7.5.	Hinweise zur Landschaftspflege.....	24
8.	Billigung der Begründung.....	25

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes mit der weiteren Siedlungsentwicklung in der Ortslage befasst. Der Landschaftsplan sieht an verschiedenen Stellen Eignungsflächen für eine weitere Bebauung vor. Die Gemeinde hat sich mit den unterschiedlichen Alternativen befasst und bereits im Jahr 2006 aufgrund ortsplannerischer Aspekte entschieden, die bebaute Ortslage im Osten des Gemeindegebietes um ein kleines Baugebiet für Einfamilienhäuser zu arrondieren. Nachdem an die Gemeinde ein neuer Investor mit der Bereitschaft zur Erschließung des Plangebietes südlich Steinern herangetreten ist, hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 06.07.2010 beschlossen, das Planverfahren, das seit dem 04.09.2007 ruhte, fortzuführen. Dabei wurden durch die Gemeinde hinsichtlich einiger gestalterischer, erschließungstechnischer und grünordnerischer Gesichtspunkte Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung beschlossen. Vorgesehen sind 16 Grundstücke vorrangig für den örtlichen Bedarf.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Im Landesentwicklungsplan (Oktober 2010) ist die Gemeinde Grönwohld dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. Grönwohld befindet sich außerhalb dessen dargestellter 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 Funktion als Lebensraum der dort wohnenden Menschen, aber auch als Räume für Land- und Forstwirtschaft, Naherholung und Ressourcenschutz sowie als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume soll gesichert werden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den Ordnungsräumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Dabei müssen nicht nur die gemeindliche Bauleitplanung berücksichtigt werden, sondern auch private Vorhaben wie Baulückenschließungen oder Nutzungsänderungen. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen, die Landschaft ist nicht zu zersiedeln und eine von den Aufwendungen her angemessene Erschließung ist zu wählen.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Dezember 1998) trifft hinsichtlich der grundsätzlichen Ziele des Raumes gleiche Aussagen wie der Landesentwicklungsplan. 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 Rahmemaussagen getroffen. Die Gemeinde Grönwohld liegt in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung. In den Räumen für eine überwiegende natur-

verträgliche 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 Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene aufgezeigt.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) 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 1998) zeigt für das Plangebiet im Bestand landwirtschaftliche Nutzfläche. Der als Acker dargestellte Bereich wird nördlich und südlich von Knicks begrenzt. Das Gehölz im Bereich der Zuwegung ist als Gehölzpflanzung kartiert. Im Entwicklungsplan ist die Ackerfläche für die Siedlungsentwicklung vorgesehen. Für den östlichen Planrand ist eine Knickneuanlage eingetragen.

Östlich an die Ortslage grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Grönwohld gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet ist im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplans 2004 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten Grönwohlds südlich der Straße Steinern. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 40/118 und 40/117.
Im Osten:	Teilungslinie durch das Flurstück 40/118.
Im Süden:	Südliche Grenze der Flurstücke 40/118 und 49/28.
Im Westen:	Westliche Grenze des Flurstücks 40/118.

---

Das Gebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sein östlicher Teil befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Nördlich und südlich sind Knickstrukturen vor-

handen. Das Gelände ist weitgehend eben und fällt nur im Südwesten nach Süden leicht ab. Nördlich, westlich und südlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Nördlich ragt ein Gartengrundstück in das ansonsten im Bestand als Acker genutzte Plangebiet. Die Erschließung erfolgt über eine vorhandene, derzeit unbefestigte Feldzufahrt durch ein kleines innerörtliches Feldgehölz. Das südlich ausragende Grundstück soll über die Straße im Grund erschlossen werden.

## **2. Umweltbericht**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Belangen des Umweltschutzes hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes vorgebracht.

### **2.1. Einleitung**

#### **2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern zu schaffen. Vorgesehen sind 16 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer Firsthöhe von 8/9 Metern. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

#### **2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange**

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

#### **a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet sowie die in § 2 BBodSchG genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

**b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG**

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Aufgrund des Abstandes zur K 31 sind keine Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm zu erwarten. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich ebenfalls nicht in Nachbarschaft zum Plangebiet.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

**e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

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

**g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts**

Im Landschaftsplan ist die Ackerfläche für die Siedlungsentwicklung vorgesehen. Für den östlichen Planrand ist eine Knickneuanlage dargestellt. Abweichungen entstehen demnach bezüglich der geplanten Ortsrandeingrünung, die nun vorerst eine Obstwiese vorsieht. Eine Knickneuanlage wird sich aufgrund des Kompensationsbedarfs hieran im Osten anschließen. In der Verschiebung sieht die Gemeinde keine Erheblichkeit, da eine umfangreiche Ortsrandeingrünung erfolgt.

**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne**

	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
BNatSchG <sup>1</sup> :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutzrechtliche Betrachtung
BBodSchG <sup>2</sup> :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden  Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen, Bodenverdichtungen
Landschaftsplan:	Siedlungsentwicklung im Bereich des Plangebietes	Umsetzung im Rahmen der gemeindlichen Planungen

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung.

**2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben**

Erhebliche Auswirkungen sind nur für die Belanggruppe a) zu erwarten.

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz

<sup>2</sup> Bundesbodenschutzgesetz

### **2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))**

#### **a) Bestandsaufnahme**

##### Tiere, Pflanzen

Es handelt sich bei der betroffenen Fläche überwiegend um einen Intensivacker, entsprechend sind hier nur einjährige Nutzpflanzen im Bestand. Die Ackerfläche wird nördlich und südlich von Knicks begrenzt, die dem gesetzlichen Schutz unterliegen.

Im nördlichen Planbereich ragt in die Ackerfläche eine als Hausgarten genutzte Fläche. Sie ist überwiegend mit Intensivrasen begrünt. Als Abgrenzung zum Acker stehen unterschiedliche Ziergehölze.

Die Zuwegung zum Baugebiet verläuft auf einer unbefestigten Feldzufahrt, die durch ein kleines innerörtliches Feldgehölz führt.

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützten Tierarten zu rechnen. Insgesamt ist die Lebensraumeignung für Tiere im Plangebiet jedoch als gering einzuordnen.

##### Boden

Das Plangebiet liegt geologisch auf einer Endmoräne. Hier steht als Bodenart schwach lehmiger, kiesiger Sand an. Hieraus haben sich Rosterden entwickelt. Sie haben eine geringe Pufferfunktion. Die Nährstoffverfügbarkeit ist gering; die Feuchtestufe wird gem. dem Umweltatlas Schleswig-Holstein mit schwach trocken angegeben.

##### Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Grundwasserflurabstände sind für das Gemeindegebiet nicht bekannt. Gemäß Landschaftsplan liegt das Gebiet in einem Bereich mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen in Grundwasser, da die Filterfunktion des Bodens gering ist.

##### Luft, Klima

Das Klima im Gemeindegebiet ist ozeanisch geprägt. Hieraus resultieren feuchtkühle Sommer, milde Winter und relativ geringe Temperaturschwankungen.

Das Plangebiet besitzt keine besonderen klimatischen Ausgleichsfunktionen.



### Landschaft

Das Plangebiet ragt in die vorhandene Bebauung. Bezug zur freien Landschaft besteht in Richtung Osten. Besondere Landschaftsbild prägende Elemente oder Strukturen grenzen nicht unmittelbar an.

### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt beschränkt sich auf die üblicherweise anzutreffenden Pflanzen- und Tierarten im siedlungsnahen Randbereich landwirtschaftlich bewirtschafteter, bzw. gärtnerisch genutzter Biotope. Besondere Arten wurden während der Begehung nicht angetroffen. Das Feldgehölz und die Knicks können in der ansonsten intensiv gärtnerisch und ackerbaulich genutzten Umgebung als Rückzugsgebiet für die Tiere angesehen werden. Wirkungsgefüge bestehen zu dem angrenzenden Acker.

### **b) Prognose**

Durch die Planung werden die bestehenden Freiflächen verkleinert und durch kleinstrukturierte Hausgartenflächen ersetzt. Der als negativ anzusehenden Überplanung einer Freifläche steht eine Strukturanreicherung hinsichtlich der Vegetationsbestände und physikalischen Formenvielfalt gegenüber.

### Schutzgut Boden und Wasser:

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört. Insgesamt kommt es zu einer Vollversiegelung von ~5.405 m<sup>2</sup> und einer Teilversiegelung auf ~1.690 m<sup>2</sup> Fläche durch die mögliche Bebauung, die Nebenanlagen und die Erschließungsstraße. Im Hinblick auf die natürliche Ertragsfunktion ist die Leistungsfähigkeit der Böden gering bis mittel.

### Schutzgut Landschaftsbild:

Veränderungen im Landschaftsbild ergeben sich durch die Einsehbarkeit des Plangebietes aus Richtung Osten.

### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Überwiegend werden Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt überplant. Eine Inanspruchnahme von hochwertigeren Biotopen erfolgt im Bereich der Zuwegung. Hier wird ein innerdörfliches Feldgehölz in Teilen überbaut, welches auch Lebensraum besonders geschützter Tierarten darstellt. Zudem sind Abstandsflächen zwischen den bestehenden Gehölzstrukturen und der geplanten Bebauung im Nordwestlichen Plangebiet aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich.

### Schutzgut Klima / Luft:

Gem. Landschaftsplan werden keine Flächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und / oder den Luftausgleich ist aufgrund vorhandener Strukturen nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der bisherigen ackerbaulichen Nutzung und damit aufgrund dieser langjährigen Nutzung beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen.

### **c) Geplante Maßnahmen**

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Anordnung der überbaubaren Flächen erfolgt weitestgehend auf Böden, die hinsichtlich ihrer Leistungsfunktionen keine besondere Bedeutung besitzen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die überbaubare Fläche. Die Begrenzung der Firsthöhe minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild. Grundstückszufahrten und befestigte Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig herzustellen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt werden im Bebauungsplan Knickschutzstreifen zu den innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegenden angrenzenden Knicks eingeplant. Auf den Streifen sind bauliche Anlagen, Ablagerungen etc. ausgeschlossen. Zur Einhaltung der Artenschutzbestimmungen des § 44 (1) BNatSchG werden Bauzeitenregelungen für die Rodung der Gehölze erforderlich. Diese liegen aufgrund des potenziellen Vorkommens der Haselmaus in einem sehr engen Zeitraum im September/ Oktober. Es sind zuerst die Gehölze zu fällen und ca. 1-2 Wochen später zu roden.

#### Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche und auf den Baugrundstücken Baumpflanzungen vorgesehen. An der Ostseite des Gebietes wird im Bereich des Landschaftsschutzgebiets zur Eingrünung und zur Kompensation eine Streuobstwiese neu angelegt. Darüber hinaus sind weitere 2.850 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche außergebietlich im Gemeindegebiet zu erbringen. Dieser Ausgleich erfolgt über den Ausgleichflächenpool der Gemeinde in der Millerbek-Niederung. Benötigter Knickausgleich von knapp 100 m Knickneuanlage wird am östlichen Rand der im Plan festgesetzten Streuobstwiese erfolgen.

### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes mit der weiteren Siedlungsentwicklung in der Ortslage befasst. Der Landschaftsplan sieht auch an anderer Stelle Eignungsflächen für eine weitere Bebauung vor. Die Gemeinde hat sich mit den unterschiedlichen Alternativen befasst und entschieden, zunächst die Fläche südlich Steinern als weiteres Baugebiet zu erschließen, da die Fläche aus ortsplannerischer Sicht geeignet ist und auch kurzfristig zur Verfügung steht.

Eingriffe gem. § 14 BNatSchG wären bei den anderen Flächen zudem ebenfalls zu erwarten.

Zur Minimierung des Flächenverbrauchs könnten auch Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen festgesetzt werden. Diese Bauformen entsprechen nicht dem dörflichen Charakter Grönwohlds und werden auch nicht nachgefragt. Die Gemeinde möchte ein Baugebiet entwickeln, dass sich in das Dorfbild einfügt und auch den Wünschen der bereits vorhandenen ortsansässigen Interessenten entspricht.

#### **e) Bewertung**

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen, da keine sensiblen Strukturen betroffen werden. Die Fläche liegt am Ortsrand, ist von der örtlichen Landschaftsplanung für eine Bebauung empfohlen worden und weist hinsichtlich der Lebensraumbedeutung für Pflanzen und Tiere nur eine untergeordnete Bedeutung auf.

#### **f) Merkmale der technischen Verfahren**

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlass vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

#### **g) Maßnahmen zur Überwachung**

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

### **2.3. Zusammenfassung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde wird am östlichen Ortsrand von Grönwohld ein kleines Baugebiet für etwa 16 Einfamilienhäuser vorgesehen. Der Flächenumfang beträgt etwa 1,8 ha. Die Eingriffsfläche ist im Bestand Acker, nördlich ragt ein Gartengrundstück in das Plangebiet. Nördlich und südlich grenzen Knicks an, die Erschließung erfolgt über eine vorhandene, derzeit unbefestigte Feldzufahrt durch ein kleines innerörtliches Feldgehölz.

Die Fläche ist im Landschaftsplan als Siedlungsentwicklungsfläche vorgesehen. Der zu erbringende Ausgleich ist nach Landesrecht zu ermitteln. Die flächige Kompensation kann zum Teil innergebietlich erfolgen. Zusätzlich werden außergebietlich im Gemeindegebiet 2.850 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche erforderlich, die über den Ausgleichsflächenpool der Gemeinde in der Millerbek-Niederung erbracht werden. Be-

nötigter Knickausgleich von knapp 100 m Knickneuanlage wird am östlichen Rand der im Plan festgesetzten Streuobstwiese erfolgen.

### **3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Ausweisung des Baugebietes können auf 16 Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Dabei sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Seitens des Eigentümers der Fläche wurde zugesichert, dass der Gemeinde bei der Preisgestaltung sowie der Vergabe der Grundstücke ein Mitspracherecht eingeräumt wird. Es soll vorrangig der örtliche Bedarf bedient werden. Die bauliche Inwertsetzung der Fläche entspricht der grundsätzlichen Empfehlung des Landschaftsplanes hinsichtlich der Richtung einer Siedlungsausdehnung. Die Auswirkungen der Planung sowie erforderliche Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch entsprechenden Ausgleich berücksichtigt.

## **4. Planinhalt**

### **4.1. Städtebau**

Das Planungskonzept sieht ein kleines Baugebiet für Einzel- und Doppelhäuser gruppiert um zwei Wohnwege vor. Die vorhandenen Knickstrukturen werden erhalten und im Bereich des Landschaftsschutzgebiets um eine Streuobstwiese im östlichen Plangebiet ergänzt. Damit ist eine ortstypische Einfügung der Neubebauung in das Landschaftsbild gegeben.

Die Art der baulichen Nutzung wird den Vorstellungen der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die beabsichtigte Förderung der Wohnnutzung zu unterstreichen und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden. Im Sinne einer Abstufung der Nutzungen strebt die Gemeinde die Ausweisung eines Wohngebiets an, dessen Schutzbedürfnisse nicht mit angrenzenden Nutzungen in Konflikt geraten. Durch die ackerbauliche Nutzung östlich des Plangebiets können zeitlich begrenzt Immissionen auf das Wohngebiet einwirken. Daher hat sich die Gemeinde gegen die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets entschieden, in welchem der Wahrung der Wohnruhe besondere Bedeutung zukommen würde. Bei einem Allgemeinen Wohngebiet wird von einer besseren Vereinbarkeit der Nutzungen ausgegangen. Neben dem Wohnen soll es im Gebiet auch Nutzungsmöglichkeiten für Arbeitsplätze und Dienstleistungen geben. Die Schutzbedürfnisse der Wohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet erlauben ergänzende nicht störende Nutzungen aus dem Katalog der BauNVO in einem für diesen Bereich der Ortslage Grönwohlds typischen Ausmaß. Die Ausweisung orientiert sich an der mittelbar angrenzenden Wohnanlage nördlich der Straße Steinern (B-Plan Nr. 4) und fügt sich damit in die Siedlungsstruktur ein.

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt durch die Grundflächenzahl, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung und sind geeignet, das Planungsziel einer lockeren Bebauung am Ortsrand mit Einzel- und Doppelhäusern sicher zu stellen. Durch die in Gruppen zusammengezogen festgesetzten überbaubaren Flächen verbleibt ausreichend Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken. Die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Beschränkung der Firsthöhe sichergestellt. Um auf den nach Süden hin leicht abfallenden, südwestlichen Grundstücken einen größeren Spielraum bei der Gebäudeplatzierung zu ermöglichen, ist eine Sockelhöhe von 0,30 m (Mittelwert) zulässig.

Der Umsetzung der Vorstellung der Gemeinde nach einem Einfamilienhausgebiet dient weiterhin eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Diese werden so festgesetzt, dass je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig sind. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen wirkenden Baukörpern zu verhindern, da diese Bauformen im Neubaugebiet nicht gewünscht und am Ortsrand Grönwohlds in der Umgebung auch nicht typisch sind. Außerdem ist die Erschließung des Gebietes (Straßenquerschnitt, Parkplätze, Ver- und Entsorgung) auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgelegt.

Festsetzungen zur Gestaltung werden nur in geringem Umfang vorgesehen, da die Gemeinde den Eigentümern einen großen Spielraum bei der Bauausführung einräumen möchte. Gleichzeitig sollen eine Beeinträchtigung für die an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke möglichst gering gehalten werden. Aus diesem Grund werden die zulässige Firsthöhe der fünf westlichen Grundstücke auf 8 m herabgezont und die Abstandsflächen im südlichen Bereich durch Knickschutzstreifen verbreitert. Über die Festsetzungen zur First- und Sockelhöhe soll verhindert werden, dass im Böschungsbereich bei der Errichtung von Kellergeschossen sichtbare Gebäudeflächen mit der Wirkung dreigeschossiger Gebäude entstehen. Im Übergangsbereich werden Regelungen zur Dachgestaltung getroffen, die sich an der angrenzenden Bebauung orientieren. Um einen harmonischen Bezug der Baukörper zueinander zu fördern, werden Regelungen zu Einfriedungen und der Gestaltung von Garagen, Carports und Nebenanlagen getroffen.

Um den Straßenraum nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zu zergliedern, erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie. Unter Nebengebäuden sind hier Gartenhäuser, Schuppen und ähnliche hochbauliche Anlagen zu verstehen. Ebenerdige Anlagen wie Stellplätze o. ä. sind zulässig.

#### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet soll an die Straße Steinern (K 31) angebunden werden. Grundsätzliche Bedenken gegen die Lage der Einmündung wurden seitens des Straßenbaulastträgers im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2006 nicht vorgebracht. Die Haupteerschließung hat sich gegenüber dem damaligen Planstand nicht geändert. Bei der Ausbildung des Knotenpunktes sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Die Anbindung der Erschließungsstraße an die K 31 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck, abzustimmen. Das südlich ausragende Baugrundstück (Flurstück 49/28) wird über die bestehende Zufahrt des davor liegenden Grundstücks (Flurstück 40/94) erschlossen. Grönwohld ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich über eine Stichstraße mit Wendeanlage, an die sich Wohnwege anschließen. In das Planwerk sind mögliche Straßenraumteilungen als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen. Öffentliche Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung in den Planstraßen und am Wendepunkt angelegt. Auf eine detaillierte Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet, da bei der Ausgestaltung auch die Lage der Grundstückszufahrten und Baumpflanzungen zu berücksichtigen sind. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Um landwirtschaftlichen Maschinen die Zufahrt zu den östlich an das Plangebiet angrenzenden Bewirtschaftungsflächen zu ermöglichen, wird der nördliche Erschließungsweg in einer Breite von mind. 5 m angelegt. Vom östlichen Ende des Wohnwegs bis zur Plangebietsgrenze wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 40/118 festgesetzt.

#### **4.3. Immissionen**

Das Plangebiet wird nicht von Immissionen aus Verkehr berührt. Von den östlich an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zeitlich begrenzt Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) auf das Plangebiet einwirken. Um im Wohngebiet Beeinträchtigungen der Wohn-/ Erholungsfunktion und der Gesundheit auszuschließen, wurde im Bereich zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung die Anlage einer abschirmenden Grünfläche festgesetzt, die zu einer Streuobstwiese entwickelt werden soll. Von der Erforderlichkeit zusätzlicher Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen wird nicht ausgegangen.

#### **4.4. Archäologie**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind

gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die zentralen Wasserversorgungseinrichtungen mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Grönwohld. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll der zentralen Einleitungsstelle 4 (Bahnhofstraße) über den Kanal in der Straße Steinern zugeführt werden. Es ist vorgesehen, das gesamte Plangebiet an die Kanalisation anzuschließen. Eine Versickerung auf den Grundstücken kann nicht erfolgen.

Grundstückzufahrten und befestigte Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig herzustellen.

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 der Erschließungsmaßnahmen der Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich mitgeteilt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Für den in der Planzeichnung ausgewiesenen Standort einer Trafostation wird zur Sicherung der Versorgungsbelange eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit als erforderlich erachtet. Geplanter Baubeginn und ausführende Erschließungsfirma sind der Schleswig-Holstein Netz AG rechtzeitig für den Ausbau des Versorgungsnetzes mitzuteilen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle zu erfragen.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Bezüglich vorhandener Gasleitungen im Straßenraum ist vor Bauarbeiten die genaue Lage der Leitungen zu ermitteln. Geltende Sicherheitsvorschriften sind zu beachten.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Für die Grundstücke, die nicht an den mit Müllfahrzeugen befahrbaren Wohnwegen liegen, sind zentrale Mülltonnenstandplätze in das Planwerk aufgenommen worden. Bei der im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgenden Anlage dieser Standorte im Verkehrsraum, werden die Anforderungen an die Verkehrssicherheit berücksichtigt.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis - der Grundschutz - ist unter Angabe der Ergiebigkeit gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 -166.701.400 - bezogen auf die geplante Bebauung sicherzustellen.

## 6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind überschlägig folgende Kosten zu erwarten:

Straßenbau:	180.000 €.
Ver- u. Entsorgung:	160.000 €.
Grünordnerische Maßnahmen:	4.400 €
Kompensation:	25.000 €

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

### 7.1. Eingriffsregelung

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Der Landschaftsplan sieht die Flächen als Siedlungserweiterungsbereich vor. Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist bei vorliegender Planung der Fall, da erstmals Außenbereichsflächen einer Bebauung zugeführt werden. Eine entsprechende naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchzuführen.

#### 7.1.1. Systematik und Grundlagen

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, da die Eingriffsflächen überwiegend eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz besitzen und lediglich eine Fläche von ca. 1,8 ha umfassen. Die Belange des Naturschutzes und der Grünordnung werden im Rahmen der Bauleitplanung durch einen Landschaftsplaner abgearbeitet. Die Aufstellung eines formalen Grünordnungsplanes wird aufgrund der geringen Größe des Eingriffsbereichs und der nur allgemeinen Flächenbedeutung für den Naturschutz als nicht erforder-



lich eingestuft. Die Ausführungen zum Naturschutz werden auf ein angemessenes Maß gekürzt, hinsichtlich naturschutzfachlicher Grunddaten wird auf die Ausführungen des Landschaftsplanes verwiesen.

### 7.1.2. Allgemeine Einordnung des Plangebietes:

Im Höhenprofil weist der Plangeltungsbereich an seiner Nordseite eine Höhenlage von etwa 52 m ü.N.N. auf. Das Gelände fällt leicht Richtung Süden hin ab.

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Als Bodenart stehen schwach lehmige, kiesige Sande an, die hohe Sickerseigenschaften mit geringer Pufferfunktion besitzen.

Hinsichtlich der Ausstattung des Bebauungsplangebietes mit Biotopstrukturen bleibt festzustellen, dass die überwiegende Fläche des Plangebietes intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und somit eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz besitzt. Südlich liegt ein nach § 30 LNatSchG geschützter Knick im Plangebiet, nördlich grenzt ein Knick an den Geltungsbereich an. Sie haben eine mittlere Wertigkeit. Beeinträchtigungen der Knicks sollen durch die Ausweisung von Knickschutzstreifen im Bebauungsplan verhindert werden. Im Anschlussbereich des Baugebietes an die K 31 liegt ein kleines Feldgehölz.

### 7.1.3. Bilanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird naturschutzfachlich ein Eingriff nach § 14 BNatSchG durch die Ausweisung von insgesamt 16 Baugrundstücken sowie einer Straßenverkehrsfläche mit einem Umfang von rd. 2.000 m<sup>2</sup> vorbereitet. Für das Gebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die Flächen werden weitgehend intensiv als Acker genutzt; ein kleiner Bereich ist Hausgarten. Ein Feldgehölz befindet sich im Bereich der Anbindung an die K 31. Im Entwicklungsplan zum Landschaftsplan sind Siedlungserweiterungen für den Bereich des Bebauungsplangebietes vorgesehen. Das Plangebiet umfasst rd. 1,8 ha.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 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 Ausgleichsermittlung 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 Eingriffsbereich überwiegend um intensiv genutzte Flächen, die geringen Wert als Lebensraum für

Flora und Fauna besitzen. Sie haben somit eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Höhere Wertigkeiten besitzen die Knicks und das Feldgehölz, welche eine besondere Bedeutung aufweisen. Auf den Flächen mit allgemeiner Bedeutung sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile wie das Feldgehölz und die Knicks durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten. Weitere Ausführungen erfolgen schutzgutbezogen.

#### Boden:

Es stehen schwach lehmige, kiesige Sande an. Sie haben eine geringe Pufferfunktion. Die Nährstoffverfügbarkeit ist gering; die Feuchtestufe wird gem. dem Umweltatlas Schleswig-Holstein mit schwach trocken angegeben.

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute unversiegelt und werden als Acker bzw. Garten genutzt. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen trotz der Nutzungen weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Gleiches gilt für die zu erwartende Vollversiegelung der Straßenverkehrsfläche. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Eine Minimierung des Eingriffs durch flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht vorgesehen. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung, dass maximal 30 % pro Grundstück bebaut werden dürfen, vermieden. Erschließungsflächen werden mit Mindestbreiten geplant und in einem Umfang von rd. 2.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht, so sind Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase 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 Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in

den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Entsiegelbare Flächen liegen nicht vor. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 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 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in m <sup>2</sup>	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in m <sup>2</sup>	Benötigte Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Überbauung: 11.250m <sup>2</sup> x GRZ 0,3 = 3.375m <sup>2</sup>	3.375		1.688
zusätzliche Versiegelung: (3.375m <sup>2</sup> x0,5) = 1.690m <sup>2</sup>		1.690	507
Versorgungsfläche: 30m <sup>2</sup>	30		15
Verkehrsflächen: 1.680m <sup>2</sup>	2.000		1.000
<b>Summe:</b>	<b>5.405</b>	<b>1.690</b>	<b>3.210</b>

Durch die Ausweisung einer mindestens 3.210 m<sup>2</sup> großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

#### Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute weitestgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Nach Landschaftsplan steht im Bereich des Bebauungsplanes Endmoränenmaterial an. Einer relativ hohen Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vorhanden, so dass von einer Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ausgegangen wird. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung sowie die Versiegelungen durch die Straßenverkehrsfläche. Die potentiell versickerungsfähige Oberfläche wird durch die Planungen erheblich verringert.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der notwendigen Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,3. Auch tragen Fest-

setzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für Stellplätze und Wege zu einer Minimierung des Eingriffs bei.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll der Mischwasserkanalisation der Gemeinde zugeführt werden. Eine Versickerung auf den Grundstücken kann nicht erfolgen. So wird die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser erforderlich. Es wird für angemessen angesehen, hierfür den Kompensationsbedarf für den Boden zu Grunde zu legen. So werden für das Schutzgut Wasser weitere 3.210 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche erforderlich.

#### Landschaftsbild:

Der Plangeltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand. Im Norden, Westen und Süden grenzt direkt Bebauung an. Mit Ausnahme in Richtung Osten ist das Plangebiet zur freien Landschaft hin abgeschirmt. Besondere Landschaftsbild prägende Elemente oder Strukturen grenzen nicht unmittelbar an.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der Siedlungsausdehnung nach Osten zu erwarten. Der Eingriff ist jedoch dadurch relativiert, dass nördlich und südlich angrenzend bereits Bebauung bis auf Höhe der Geltungsbereichsgrenze besteht.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhen auf 8/9 m und zur Erstellung von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern. Weiterhin wirkt die Vorgabe von Farben für Dacheindeckungen eingriffsvermeidend.

Als Ausgleich für die Änderung des Ortsrandes wird im Übergangsbereich zur freien Landschaft Richtung Osten eine Streuobstwiese neu angelegt. Diese Maßnahme garantiert eine Eingrünung des entstehenden Baugebietes zur freien Landschaft.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich wird nicht mehr von einem erheblichen oder nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

#### Arten und Biotope:

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

Die erforderliche Anbindung des Baugebietes an die K 31 verläuft durch ein kleines Feldgehölz entlang einer bestehenden Feldzufahrt. Dieser Bereich ist von besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

#### **Knicks:**

Schützenswerte Strukturen finden sich in Form von Knicks im bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.

Durch die geplante Bebauung verlieren die Knicks ihren Bezug zur freien Landschaft. Statt der Freiflächen grenzen künftig Hausgartengrundstücke an. Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandenen Strukturen durch die Festsetzung von Knickenschutzstreifen. Auf diesen bis zu 5 m breiten Flächen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen, Ablagerungen etc. unzulässig. Sie sollen zu einer artenreichen Gras- und Krautflur entwickelt werden, so dass für diese Knickabschnitte keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung erfolgt.

Beeinträchtigungen ergeben sich jedoch im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet, bei der aus Platzgründen ein Knickenschutzstreifen auf 34 m nicht möglich ist. Zudem soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes der widerrechtlich zwischen den Flurstücken 36/15 und 10/117 entfernte Knick von 32 m Länge ausgeglichen werden, um einen rechtmäßigen Zustand wieder herzustellen. Hieraus errechnet sich der folgende Knickaustgleich:

- Knickbeeinträchtigung 34 m	Ausgleich 1 : 1	34 m Knickneuanlage
- Knickbeseitigung: 32 m	Ausgleich 1 : 2	<u>64 m Knickneuanlage</u>
		98 m Knickneuanlage

#### **Feldgehölz:**

Als erheblich und nachhaltig ist auch der Eingriff in das Feldgehölz anzusehen. Hier wird der bestehende Feldweg verbreitert und befestigt, so dass eine Fläche von 260 m<sup>2</sup> im Bereich des Gehölzbestandes in Anspruch genommen wird. Bei dem Gehölz handelt es sich um einen relativ jungen Bestand, welches im Landschaftsplan nach als Anpflanzung dargestellt ist. Gemäß dem Bewertungserlass sind Flächen, deren Funktionen mittelfristig wieder herstellbar sind, im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen.

#### **Verdoppelung:**

Aus der gegebenen örtlichen Situation heraus ist es nicht vermeidbar, dass im Bereich der Anbindung des Baugebietes an die K 31 Eingriffe in das Schutzgut Boden auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung an Landschaftsteile mit Biotopfunktion grenzen. Gemäß dem Bewertungserlass ist für diesen Bereich der ermittelte Flächenan-

spruch für Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden zu verdoppeln. Betroffen ist eine Fläche von 450 m<sup>2</sup>.

#### Klima:

Die für eine Siedlungserweiterung vorgesehene Fläche ist hinsichtlich ihrer möglichen Bedeutung für das Lokalklima ebenfalls zu betrachten. Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport liegt nach Darstellung des Landschaftsplans nicht vor.

Auswirkungen sind gem. o. g. Erlass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr zu erwarten, trotzdem kann es durch einen zu hohen Anteil an versiegelter Fläche oder größere Erschließungsflächen zu sommerlichen Aufheizungen kommen. Durch die relativ geringen überbaubaren Flächen auf den Grundstücken werden die versiegelten Bereiche jedoch begrenzt. Ein Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.

#### Allgemeine grünordnerische Maßnahmen:

Als allgemeine grünordnerische Maßnahmen sind einzelne Baumneupflanzungen entlang der geplanten Erschließung vorgesehen. Des Weiteren sind Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bestehenden Strukturen nicht.

### **7.2. Artenschutz**

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützten Tierarten zu rechnen. Im Feldgehölz und in den Knickstrukturen sind vor allem gebüschbewohnende Vogelarten anzunehmen. Auch ein Potenzial der Haselmaus besteht. Fledermäuse werden die Gehölzstrukturen als Flugstraßen und insbesondere die Saumstreifen als Jagdrevier nutzen. Tagesverstecke sind in den alten Knicküberhängen am südlichen Plangebietsrand anzunehmen.

#### Brutvögel

Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG zu verhindern müssen Bauzeitenregelungen eingehalten werden. Bei einer Baufeldräumung im Zeitraum Ende August bis Anfang März lassen sich Individuenverluste in den Fortpflanzungsstätten ausschließen, da in diesem Zeitraum keine aktuell genutzten / besetzten Nester zu erwarten sind. Ein mittelfristiger Teilausgleich von Lebensräumen entsteht auf der Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft im östlichen Plangebiet.

Haselmaus

Um Beeinträchtigungen der Haselmaus zu minimieren sind die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Wurf-, Jungenaufzuchtzeit und Überwinterung, d.h. im September/ Oktober durchzuführen. Es sind zuerst die Gehölze zu fällen und ca. 1-2 Wochen später zu roden. Die Tiere erhalten die Möglichkeit in angrenzende Bereiche zu fliehen. Ein Umsetzen von Tieren wird nicht erforderlich, da direkt angrenzend geeignete Bereiche bestehen und die Eingriffe nicht während der Fortpflanzungszeit oder der Winterruhe stattfinden. Für Gehölzschnitt oder Rodungsmaßnahmen vor dem 01. Oktober wird eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Diese Maßnahmen können entfallen, wenn im Vorfeld der Baufelddräumung gutachterlich nachgewiesen wird, das in den zu rodenden Gehölzbeständen keine Haselmaushabitate vorhanden sind.

Fledermäuse

Mit Beeinträchtigungen von Quartieren ist nicht zu rechnen. Die vorhandenen linearen Gehölzstrukturen können Fledermäusen als Leitlinien, die Saumstreifen als Jagdreviere dienen. In diese Strukturen wird nicht eingegriffen, so dass es nicht zu einer Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG im Bezug auf Fledermäuse kommen wird.

**7.3. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung**

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen die folgenden Ausgleichserfordernisse:

<b>Schutzgut</b>	<b>Ausgleich Eingriffsregelung</b>	
Boden	3.210 m <sup>2</sup>	
Wasser	3.210 m <sup>2</sup>	
Landschaftsbild	0 m <sup>2</sup>	
Arten und Lebensgemeinschaften	970 m <sup>2</sup>	
Klima /Luft	98 m	Knickneuanlage
	<b>7.390 m<sup>2</sup></b>	Fläche
	<b>98 m</b>	Knickneuanlage

Im Osten des Plangebietes wird eine 4.540 m<sup>2</sup> große Maßnahmenfläche festgesetzt, die zu einer Streuobstwiese zu entwickeln ist. Auf dieser Maßnahmenfläche werden die Bodenfunktionen durch die Minderung von Bodenerosion und die Minderung von Stoffeinträgen durch die Nutzungsaufgabe, bzw. Nutzungsextensivierung verbessert und der regelmäßige Bodenumbruch unterbunden. Die derzeit ackerbaulich bewirtschaftete Fläche kann damit zu 100 % als Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Die verbleibenden 2.850 m<sup>2</sup> flächiges Ausgleichserfordernis werden außergebietlich über den Ausgleichflächenpool der Gemeinde in der Millerbek-Niederung erbracht. Benötigter Knickausgleich von knapp 100 m Knickneuanlage wird am östlichen Rand der im Plan festgesetzten Streuobstwiese erfolgen.

#### 7.4. Kosten:

Im Folgenden werden die Maßnahmenkosten überschlägig aufgeführt. Bei eventuellen Pflegemaßnahmen werden nur die ersten fünf Jahre als Pflege im Rahmen der Erstellungspflege gem. § 135c BauGB berücksichtigt.

Aspekt	Einzelkosten	Umfang	Kosten (€)
<b>Kompensationsmaßnahmen</b>			
Knickschutzstreifen Mahd für 5 Jahre	0,7 €/m <sup>2</sup>	~640 m <sup>2</sup>	~450,-
Streuobstwiese:			
- Obstbaumpflanzungen	150,-/St.	12 St.	1.800,-
- Unternutzung	0,7 €/m <sup>2</sup>	4.540m <sup>2</sup>	~3.200,-
Knickneuanlage	50,- €/m	ca. 100 m	5.000,-
Externe Ausgleichsfläche	5,- €/m <sup>2</sup>	2.850m <sup>2</sup>	14.250,-
<b>Grünordnerische Maßnahmen</b>			
Straßenbäume	400,-/St.	5 St.	2.000,-
Obstbaumpflanzungen	150,-/St.	16 St.	2.400,-

Σ 29.100,-

#### 7.5. Hinweise zur Landschaftspflege

Im Plangebiet stehende sowie angrenzende vorhandene Gehölzbestände sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 über bauzeitliche Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z. B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen ent-



scheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch eine Baugrunduntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemäßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird der Verzicht von Kellern empfohlen. Über Einzelheiten informiert die zuständige Wasserbehörde.

Die Knickschutzstreifen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Auch sollen keine Ablagerungen oder andere dauerhafte Nutzungen in den Bereichen erfolgen. Die Entwicklung einer artenreichen Gras und Krautflur kann durch einmaliges Mähen im Juli unterstützt werden. Brennnesseln und Disteln können vorher gezielt entfernt werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind großfugig verlegte Pflaster, Kiesflächen, Wabenplastik für Stellplätze, besondere Steine mit großem Porenanteil etc..

## 8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Grönwohld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.02.2011 und 10.05.2011 gebilligt.

Grönwohld, 14. 7. 11.



  
Bürgermeister