

Gemeinde Grönwohld

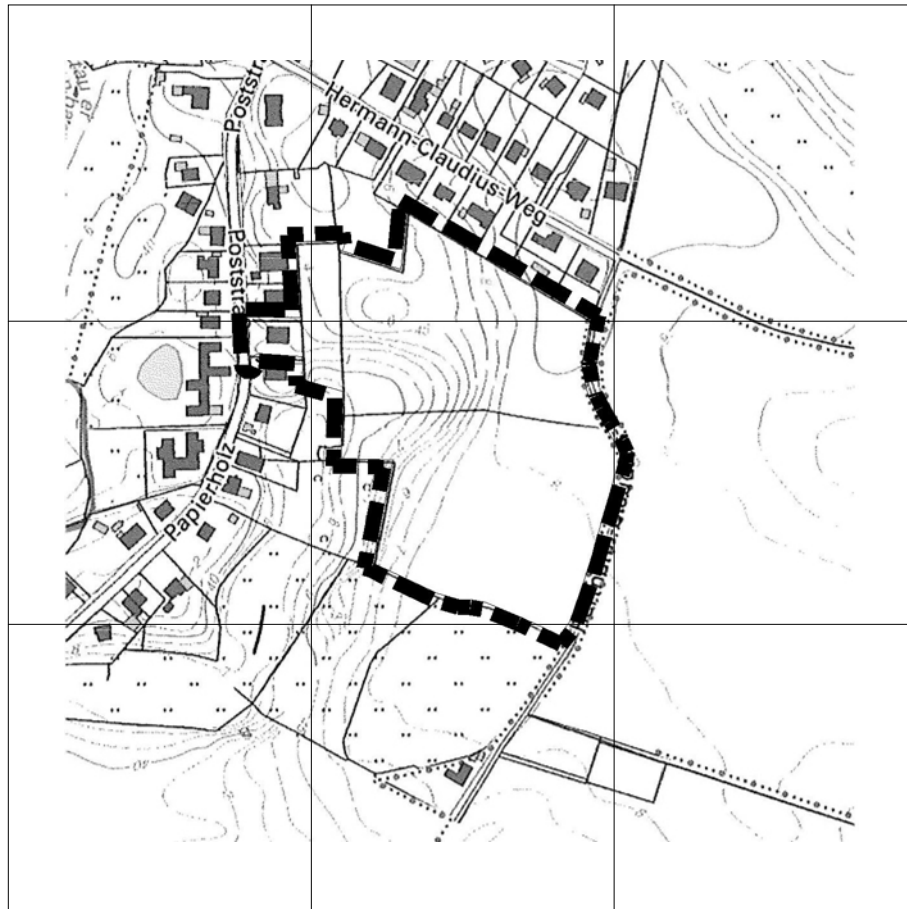
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 10

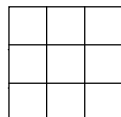
Gebiet: Östlich Poststraße, südlich der Bebauung Hermann-Claudius-Weg,
westlich Hermann-Claudius-Weg

Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 31.03.2016



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.....	5
2.	Umweltbericht.....	7
2.1.	Einleitung	7
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	7
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	7
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	9
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	10
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)).....	10
2.3.	Zusammenfassung.....	13
3.	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
3.1.	Alternative Standortmöglichkeiten	14
3.2.	Erschließungsvarianten	14
4.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	15
5.	Planinhalt	15
5.1.	Städtebau	15
5.2.	Verkehrliche Erschließung	18
5.3.	Immissionen.....	19
5.4.	Archäologie.....	19
6.	Ver- und Entsorgung	20
7.	Kosten	21
8.	Schutzgebiete	21
9.	Naturschutz und Landschaftspflege	22
9.1.	Eingriffsregelung.....	22
9.2.	Artenschutz:	27
9.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation.....	29
9.4.	Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs	30
9.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege	30
10.	Billigung der Begründung	31

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen. Entsprechend eines für den Kreis Stormarn erstellten Gutachtens wird für die Gemeinde Grönwohld ein Zuwachs von ca. 50 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Die Gemeinde hat darauf reagiert und im Jahr 2014 ein Siedlungsentwicklungskonzept mit einer Bewertung der Innenentwicklungspotentiale erstellt. Auf Grundlage dieses Konzeptes und um den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde gerecht zu werden, betreibt die Gemeinde die vorliegende Planung. Ziel ist die Schaffung von rd. 30 Wohnbaugrundstücken für den örtlichen Bedarf.

Die Einwohneranzahl und die Anzahl der Wohnungen sind in der Gemeinde in den letzten Jahren stetig gestiegen. Es ist auch zukünftig von einer anhaltenden Nachfrage an neuen Baugrundstücken auszugehen. Diese Nachfrage ist unter anderem mit der attraktiven Ausstattung der Gemeinde, der landschaftlich reizvollen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz zu begründen. Die vorliegenden Baulandanfragen können gegenwärtig nicht bedient werden. Auf vereinzelte vorhandene Baulücken hat die Gemeinde keinen Zugriff und von einer unmittelbaren Verfügbarkeit kann nicht ausgegangen werden. Um eine wohnbauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu ermöglichen, plant die Gemeinde dementsprechend ein Neubaugebiete.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

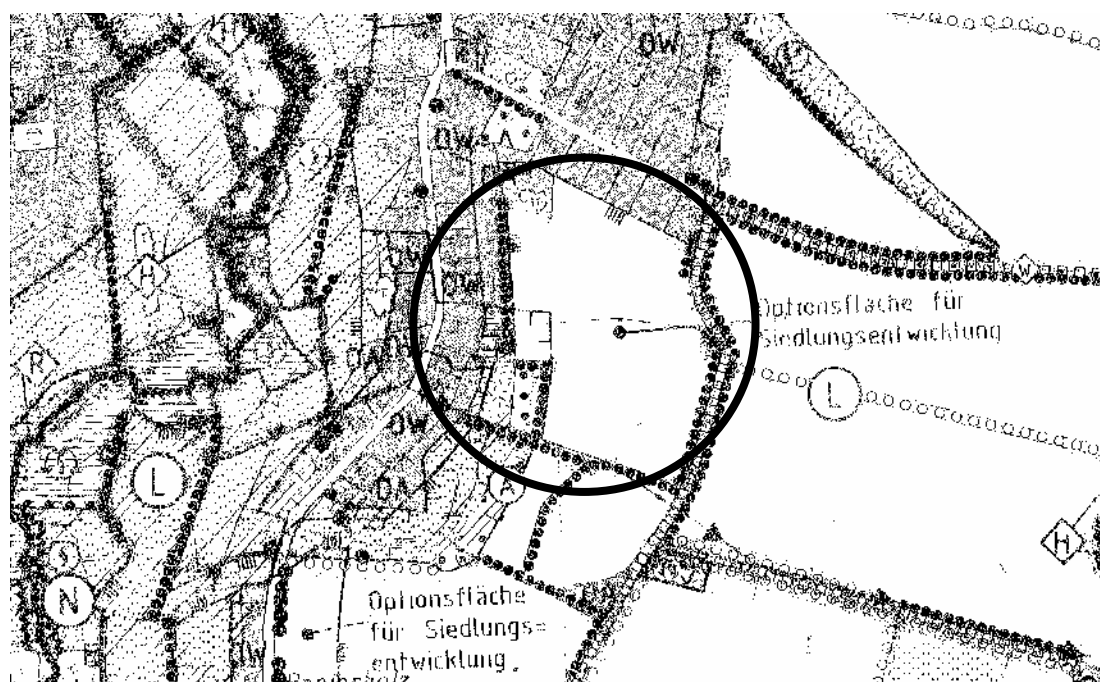
Im Landesentwicklungsplan (Oktober 2010) ist die Gemeinde Grönwohld dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. Grönwohld befindet sich außerhalb dessen dargestellter Siedlungsachsen im Nahbereich des Unterzentrums Trittau. Die Gemeinde liegt nach der kartographischen Darstellung in einem Vorbehaltsraum für 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 vom Jahr 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Zum Bezugszeitpunkt Ende des Jahres 2009 existierten 582 Wohnungen, demzufolge können bis zum Jahr 2025 rund 87 zusätzliche Wohneinheiten im Gemeindegebiet geschaffen werden (abzüglich der seit dem Jahr 2010 errichteten Wohneinheiten). 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. Grönwohld ist als Achsenzwischenraumgemeinde dem Ordnungsraum zugeordnet. Die Ortslage wird eng von einem Regionalen Grünzug eingefasst, in dem planmäßig nicht gesiedelt werden soll. Um die Ortslage liegende Bereiche der Gemeinde sind als Schwerpunktbereich für die Erholung gekennzeichnet.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde Grönwohld liegt in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung. In den Räumen für eine überwiegende naturverträgliche Nutzung sollen Natur und Ressourcen durch Nutzungsart und -intensität geschützt werden. Ein verträgliches Miteinander von Nutzungs- und Naturschutzaspekten soll erreicht werden. Das gesamte Gemeindegebiet und weite, angrenzende Flächen sind als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum hervorgehoben. Für den gesamten Gemeindebereich ist in der thematischen Karte Arten und 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.

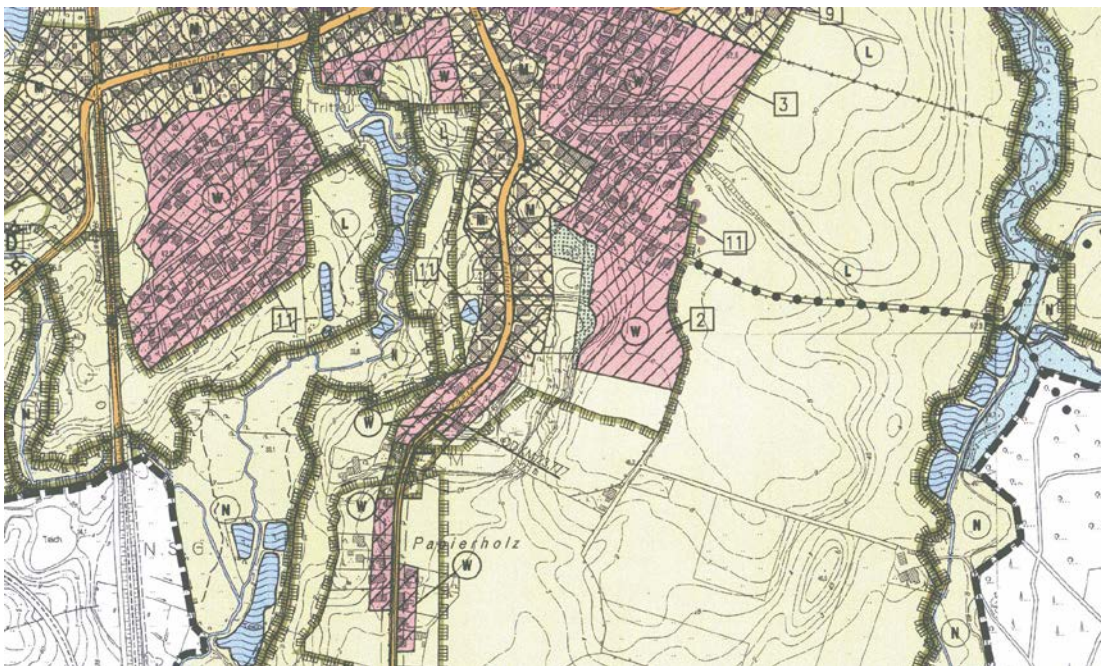


Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Entwicklung) der Gemeinde Grönwohld

Der als Acker dargestellte Bereich wird südlich, westlich und östlich von Knicks begrenzt. Im Südwesten befindet sich eine Gehölzanpflanzung. Im Entwicklungsplan ist die Ackerfläche für die Siedlungsentwicklung vorgesehen. Für die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen besteht Landschaftsschutz. Die Hahnheide und der Trittauer Mühlenbach sind Naturschutzgebiet.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde gilt der rechtswirksame neuaufgestellte Flächennutzungsplan. Entlang der Poststraße werden gemischte Bauflächen und weiter im rückwärtigen Bereich Wohnbauflächen dargestellt. Im Zwischenraum dieser Bauflächen ist eine Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In kleineren Teilbereichen kommt es zu Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die allerdings im Rahmen der Parzellenengauigkeit nicht zu einem Änderungsbedarf des Flächennutzungsplanes führen.



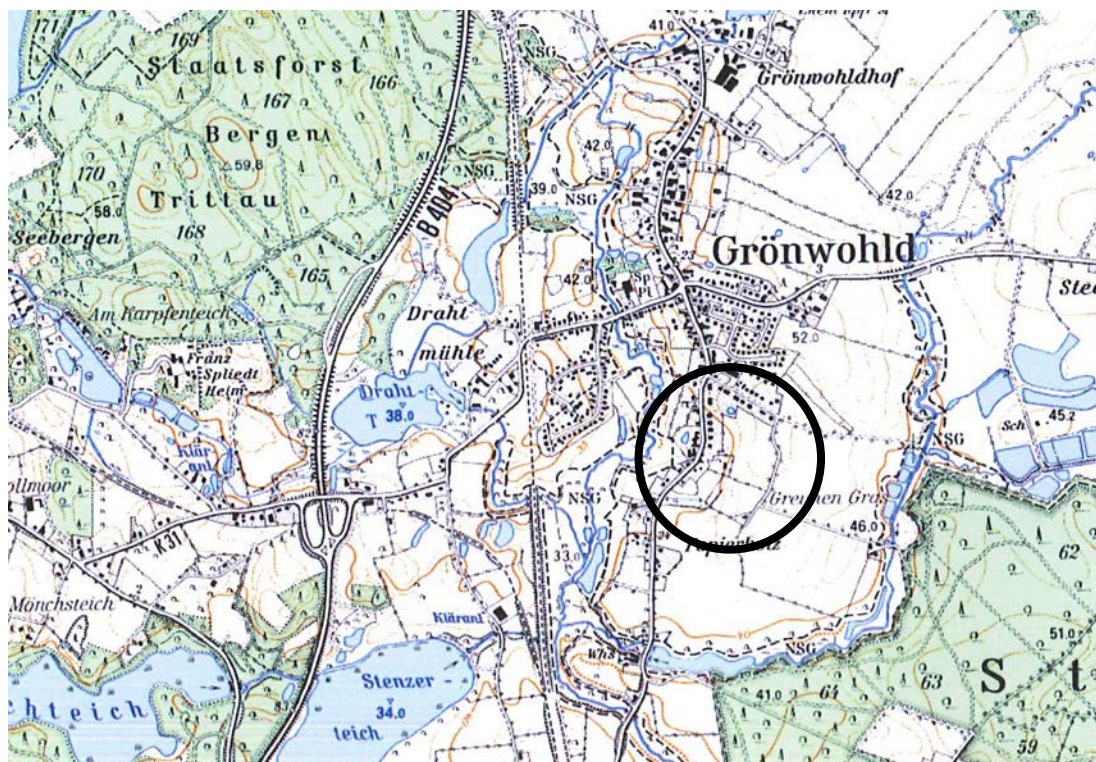
Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grönwohld

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süd-Osten Grönwohlds östlich der Poststraße sowie südlich und westlich des Hermann-Claudius-Weges. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4 ha.

Im Norden:	Nördliche Grundstücksgrenze der Flst. 73/4, 73/5 und 78/1.
Im Osten:	Östliche Grundstücksgrenze der Flst. 78/1 und 79.
Im Süden:	Südliche Grundstücksgrenze des Flst. 79.
Im Westen:	Westliche Grundstücksgrenze der Flst. 79, 78/1 und 73/5 sowie südliche und westliche Grundstücksgrenze des Flst. 73/4.

Das Plangebiet wird nördlich und westlich durch Wohnbebauung begrenzt, östlich durch Knickstrukturen und im Süden durch ein angrenzendes Landschaftsschutzgebiet. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück an der Poststraße 26 ein Wohngebäude. Die rückwärtigen Flächen zu den bebauten Grundstücken Hermann-Claudius-Weg und Poststraße werden größtenteils als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im nordwestlichen Bereich grenzt ein Gartengrundstück und im südwestlichen Bereich eine Feldgehölzgruppe an das im Bestand hauptsächlich als Acker genutzte Plangebiet. Das Gelände steigt insbesondere Richtung Nordosten an, Richtung Westen ist eine tiefe Senke vorhanden.



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Grönwohld

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 erfolgt 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.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um ein Wohngebiet für Einfamilien- und Doppelhäusern mit ca. 30 Baugrundstücken zu schaffen.

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

Ca. 350 m östlich des Plangebietes sowie im Westen angrenzend an die Ortslage befindet sich das FFH-Gebiet DE 2328-391 Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet. Die rd. 450 m entfernte Hahnheide ist im FFH-Gebiet DE 2328-354 und EU Vogelschutzgebiet „NSG Hahnheide“ ebenfalls europarechtlich geschützt.

Gemäß der Ergänzung vom 14.12.1999 zum Erlass Az.: X 33-5321.30 vom 02.06.1999 kann bei der Aufstellung von Bauleitplänen, durch die die Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereitet oder festgesetzt werden soll, bei Festsetzungen zur Einhaltung von Mindestabständen baulicher Anlagen von mindestens 100 m zum Schutzgebiet davon ausgegangen werden, dass die Erhaltungsziele der Gebiete nicht erheblich beeinträchtigt werden.

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

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind keine Nutzungskonflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung zu erwarten. Es wird von einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Umgebung des Plangebiets ausgegangen.

- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter. Für die neu hinzukommenden Wohnbauflächen wird von einer immensen Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke ausgegangen. Für die angrenzenden bereits bebauten Grundstücke kann ggf. eine geringfügige Wertminderung entstehen.

- 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. Das anfallende Oberflächenwasser soll teilweise der Senke zugeführt werden. Eine Ableitung von überschüssigem Wasser in den Vorflutgraben kann berücksichtigt werden. Weiterhin wird eine Ableitung über einen neuen Regenwasserkanal in der Poststraße berücksichtigt.

- 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 Immissionsschutzrechts

Die Planung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes, der diesen Bereich als Optionsfläche für Siedlungsentwicklung darstellt.

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

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung von Artenschutzbelangen berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird bei Erfordernis über Lärmschutzfestsetzungen und Abstandsregelungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind unter Ziffer 1.2. der Begründung aufgeführt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Die Darstellungen wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

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

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Im Süden und Osten begrenzen Knickstrukturen die landwirtschaftliche Nutzfläche, wobei in der östlichen Knickstruktur größere Knicklücken vorhanden sind. An der Poststraße stehen Einfamilienhäuser mit großen Gärten und linearer Gehölzeingrünung zur freien Landschaft. Im Nordwesten befindet sich eine von Gehölzen eingegrünte und mit einem Teich belegte Grünfläche. Im Südwesten steht eine naturnahe Gehölzpflanzung (Wald) mit Sukzessionsbereichen und Röhrichten. Südlich hieran grenzt der Ausgleichsflächenpool Nr. 1 der Gemeinde.

Der faunistische Bestand wurde im Rahmen einer Artenschutzuntersuchung vom Biologen Karsten Lutz (Hamburg, Mai 2016) erfasst. Fledermaus-Sommerquartiere können in den großen Eichen angrenzend an den südwestlichen Plangebietsrand vorhanden sein. Ein besonderes Potential von Quartieren in den umliegenden Gebäuden besteht ansonsten nicht. Dem gesamten Westrand des Plangebietes wird eine mittlere Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse zugewiesen. Haselmause vorkommen sind am Ostrand des Plangebiets im vorhandenen Knick möglich, konnten im Rahmen der faunistischen Bestandsuntersuchung jedoch nicht nachgewiesen werden. Ackerflächen sind für Amphibien ungeeignete Landlebensräume. Ein geringes Potential besteht in den Gehölzsäumen. Ein Gewässerlebensraum von größerer Bedeutung liegt nordwestlich angrenzend an das Plangebiet. Auf dem Grundstück an der Poststraße befindet sich zudem ein Gartenteich. Im Plangebiet finden heimische Brutvogelarten einen potentiellen Lebensraum. Von den während der faunistischen Bestandsuntersuchung festgestellten Arten brütet keine auf der Ackerfläche. Alle Arten brüten in den Säumen und umliegenden Gärten und nutzen den Acker nur zeitweilig zur Nahrungssuche.

Boden

Im Plangebiet dominieren gemäß der geologischen Karte Geschiebemergel aus überwiegend Lehm. Im Nordwesten ist Sand eingemischt. Im Südwesten angrenzend

an das Plangebiet ist zunehmend organischer Boden anzutreffen. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein bestehen für das Plangebiet keine besonderen Bodenfunktionen.

Das Plangebiet ist insbesondere im westlichen Bereich stark hangig. Das Gelände fällt in westliche Richtung um bis zu 8 m ab.

Wasser

Nordwestlich des Plangebietes liegt ein größerer Teich. Ein weiterer Gartenteich findet sich im Garten des Grundstückes Poststraße 26. Im angrenzenden Niederungsbereich außerhalb des Plangebietes ist zunehmend mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen.

Luft, Klima

Das Klima im Gemeindegebiet ist ozeanisch geprägt. Hieraus resultieren feuchtkühle Sommer, milde Winter und relativ geringe Temperaturschwankungen. Lakalklimatisch herrscht ein Freiklima vor.

Nach dem Landschaftsplan besitzt das Plangebiet keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion.

Landschaft

Das Plangebiet ist in südliche und östliche Bebauung von Gehölzstrukturen eingefasst. In nördliche und westliche Richtung befindet sich vorhandene Bebauung. Entsprechend ist das Plangebiet von außerhalb kaum einsehbar.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Aufgrund der angrenzenden hochwertigen Biotopstrukturen und umliegenden Schutzgebiete ist für das Plangebiet eine erhöhte biologische Vielfalt anzunehmen. Wechselbeziehungen bestehen zwischen den unterschiedlichen Biotopstrukturen, den Gehölz- und Freiflächen.

b) Prognose

Durch die Planung werden die bestehenden Freiflächen verkleinert und durch kleinstrukturiertere Hausgartenflächen ersetzt.

Schutzgut Boden und Wasser:

Es erfolgt eine Vollversiegelung von rd. 9.100 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und durch die Erschließung. Durch die Nebenanlagen werden zusätzlich bis zu

~3.070 m² teilversiegelt. Beeinträchtigungen im Geländeerelief sind im Bereich der stark hangigen Plangebietsbereiche zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Veränderungen im Landschaftsbild ergeben sich aufgrund der umliegenden eingrückenden Strukturen nur geringfügig.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Es werden ausnahmslos Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt baulich überplant. Eine Beeinträchtigung von hochwertigeren Biotopstrukturen kann durch ausreichende Schutzabstände vermieden werden. An der Poststraße wird ein kleiner Gartenteich überplant, wodurch ein Amphibienlebensraum von geringer Bedeutung verloren geht.

Schutzgut Klima / Luft:

Gem. Landschaftsplan werden keine Flächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung besteht nach dem Landschaftsplan nicht.

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:

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die überbaubare Fläche. Die Begrenzung der Firsthöhe minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild. Begrenzungen von Auf- und Abgrabungen in den unbebauten Grundstücksteilen sollen die vorhandene Geländesituation erhalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden im Bebauungsplan Knickschutzstreifen zu den angrenzenden Knicks eingepplant. Zudem kann nach Rücksprache mit der unteren Forstbehörde ausreichend Abstand zum südwestlich des Plangebietes vorhandenen Waldbestand eingehalten werden.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche und auf den Baugrundstücken Baumpflanzungen vorgesehen. Weitere grünordnerische Maßnahmen erfolgen durch geplante Abschirmpflanzungen zur vorhandenen Bebauung und zu angrenzenden geplanten Maßnahmenfläche.

Der erforderliche Ausgleich aus der Eingriffsregelung wird mit 5.377 m² Fläche ermittelt. Zudem wird aus artenschutzfachlicher Sicht die Neuanlage eines Kleingewässers empfohlen. Die erforderlichen Maßnahmen können innerhalb des Plangebietes auf den vorgesehenen Maßnahmenflächen nachgewiesen werden.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Siehe dazu Kapitel 3.1. Alternative Standortmöglichkeiten

e) Bewertung

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen. Das als Ackerland intensiv genutzte Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für Natur- und Landschaft. Zu angrenzenden wertvolleren Biotopstrukturen kann ein ausreichender Schutzabstand eingehalten werden. Eine gute Eingrünung ist bereits durch die bestehenden Strukturen gegeben. Es sind keine Eingriffe zu erwarten, die nicht durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind. Artenschutzfachliche Hindernisse bestehen nach gutachterlicher Aussage nicht.

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 geplanter Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorzusehen. Langfristige Folgeuntersuchungen werden nicht für notwendig erachtet.

2.3. Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde wird am südöstlichen Ortsrand von Grönwohld ein Baugebiet mit etwa 30 Baugrundstücken vorgesehen. Der Flächenumfang beträgt etwa 4 ha. Die Eingriffsfläche ist im Bestand Acker. Östlich und südlich grenzen Knicks, im Südwesten Wald an. Die Erschließung erfolgt über eine Planstraße, welche an die westlich des Plangebiets liegende Poststraße angeschlossen werden soll.

Die Fläche ist im Landschaftsplan als optionale Siedlungsentwicklungsfläche vorgesehen und im Flächennutzungsplan der Gemeinde entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Planung werden in derzeit unbebauten Bereichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG vorbereitet. Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung werden vertiefende Untersuchungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung vorgenommen. Der erforderliche Ausgleich kann innergebietlich erfolgen. Artenschutzfachliche Hindernisse bestehen nicht.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

3.1. Alternative Standortmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des 2014 aufgestellten Siedlungsentwicklungskonzeptes intensiv mit Innenentwicklungspotenzialen, Nachverdichtungsmöglichkeiten und unterschiedlichen siedlungsnahen Freiräumen beschäftigt. Die für eine Siedlungsentwicklung als geeignet eingestuften Flächen befinden sich zum Teil in Privateigentum und sind kurzfristig nicht verfügbar. Für die Grundstücke des hier favorisierten Planbereiches sind der Gemeinde Verkaufsabsichten durch die Eigentümer signalisiert worden. Damit kann die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2004 vorgesehene Wohnbaufläche nun realisiert werden.

3.2. Erschließungsvarianten

Für die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz ergaben sich verschiedene Optionen:

Erschließung über Poststraße - Variante 1: Die nördliche Erschließungsvariante verläuft von der Poststraße über ein bestehendes Baugrundstück in südliche Richtung zum geplanten Erschließungsring. Dabei stellt sich insbesondere die topographische Situation an der Poststraße als schwierig dar. Hier besteht ein großer Höhenunterschied zwischen Poststraße und dem Grundstück 70/1 der sehr aufwendig zu erschließen wäre.

Erschließung über Poststraße - Variante 2: Die mittlere Erschließungsvariante verläuft über ein bestehendes Baugrundstück auf nahezu kürzesten Weg von der Poststraße zum geplanten Erschließungsring. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke haben der Gemeinde hierzu bereits ihre Verkaufsbereitschaft bestätigt. Die topographische Situation im rückwärtigen Bereich bedarf hier einer sensiblen Ausgestaltung und Einbindung in die Geländestruktur, um die südlich liegende Geländesenke mit zunehmend hochwertigen Boden- und Biotopstrukturen zu erhalten. Diese Variante ist aus planerischer Sicht zu favorisieren.

Erschließung über Poststraße – Variante 3: Die südliche Erschließungsvariante verläuft zwischen zwei Baugrundstücken über einen bestehenden Stichweg. Eine südliche Erschließung würde durch die Geländesenke mit hochwertigen Biotopstrukturen führen, und wird deshalb kritisch beurteilt.

Erschließung über Hermann-Claudius-Weg: Neben diesen Varianten besteht auch eine verkehrliche Anbindung über den Hermann-Claudius-Weg. In diesem Fall wären allerdings erhebliche Ausbaumaßnahmen erforderlich, um einen ausreichend dimensionierten und ausgebauten Straßenquerschnitt zu erreichen.

Die Erschließungsoptionen wurden von einem Erschließungsplaner geprüft und beurteilt. Dabei wurden die städtebaulichen Belange, die Belange der Anwohner des Herman-Claudius-Weges sowie die erforderlichen Ausbaumaßnahmen in die Abwägung eingestellt. Eine verkehrliche Nutzung des Hermann-Claudius-Weges wird aus gemeindlicher Sicht nicht angestrebt, da erhebliche Aufwendungen für die Erschließungsanlagen erforderlich wären. Die Gemeinde hat sich für die Erschließung über Poststraße - Variante 2 ausgesprochen. Die Poststraße ist Teil des Haupterschließungsnetzes der Gemeinde und bietet einen Straßenquerschnitt welcher dazu geeignet ist, die zusätzlichen Verkehrsströme, die durch das Plangebiet verursacht werden, aufzunehmen. Aufgrund der topographischen Besonderheit des Geländes sind Höhenunterschiede zu überwinden und damit Erdbewegungen erforderlich.

4. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Ausweisung des Baugebietes können auf ca. 30 Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Die wohnbauliche Entwicklung der Fläche entspricht der grundsätzlichen Empfehlung des Landschaftsplanes, in dem das Plangebiet als Optionsfläche für Siedlungsentwicklung dargestellt ist. Die Auswirkungen der Planung sowie erforderliche Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch entsprechenden Ausgleich berücksichtigt.

5. Planinhalt

5.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird den Vorstellungen der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der Wohnnutzung können auch Nutzungen für freie Berufe und weitere nicht störende Nutzungen, wie gesundheitliche oder soziale Anlagen und nicht störende Dienstleistungen zugelassen werden. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO mit nicht störenden Gewerbebetrieben oder Tankstellen werden jedoch nicht zugelassen. Damit soll erreicht werden, dass eine gewisse Flexibilität der Nutzungen besteht, aber die verkehrlichen Anforderungen an die Erschließungssituation berücksichtigt werden können. Die Schutzbedürfnisse der Wohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet erlauben ergänzende nicht störende Nutzungen aus dem Katalog der BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grundlegend an der umgebenden Wohnbebauung und ist geeignet, das Planungsziel einer weitestgehend lockeren Bebauung am Ortsrand mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern sicher zu stellen. Für ein Baugebiet sind auch Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohnungen vorgesehen, um der lokalen Nachfrage nach Mietwohnungen zu entsprechen. Durch die zumeist großzügig festgesetzten überbaubaren Flächen verbleibt ausreichend Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken. Zur Bestandsbebauung entlang des Hermann-Claudius-Weges sowie zu den Knickstrukturen am östlichen Rand des Plangebietes soll die überbaubare Grundstücksfläche zurücktreten, um einen baulichen Abstand zu gewährleisten, welcher die unterschiedlichen Schutzbedürfnisse der Umgebung ausreichend berücksichtigt. Die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird unter anderem durch die Beschränkung der Firsthöhe sichergestellt, diese beziehen sich bei Baugebieten mit geringeren Geländebewegungen auf den fertiggestellten Erdgeschossfußboden. Um bei Baugebieten mit größeren Geländesprüngen einen eindeutigen Bezugspunkt für die Firsthöhen festzulegen, werden entsprechende Geländehöhen über Normal-Höhe-Null festgesetzt.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit und zur Erhaltung eines großzügigen Verkehrsraumes sind Garagen, Carports und Nebengebäude innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen. Durch den daraus resultierenden Abstand zur Straßenverkehrsfläche können die Sichtverhältnisse und damit die Verkehrssicherheit verbessert werden. Gleichzeitig werden die Hauptgebäude nicht durch Schuppen oder Garagen verdeckt und können in den öffentlichen Straßenraum wirken.

Zur Umsetzung der gemeindlichen Vorstellung nach einem hauptsächlich aufgelockerten Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern dient, ist eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden aufgenommen. Diese restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen wirkenden Baukörpern zu vermeiden, da diese Bauformen in weiten Teilen des Neubaugebietes nicht gewünscht und am Ortsrand Grönwohlds in der Umgebung auch nicht typisch sind. Außerdem ist die Erschließung des Gebietes (Straßenquerschnitt, Parkplätze, Ver- und Entsorgung) primär auf eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern ausgelegt. Verdichtete Wohnformen mit Mehrfamilienhäusern sind nur in einem Teilbereich zulässig. Hierdurch soll dem örtlichen Bedarf entsprochen werden, insbesondere für junge Leute, die eine eigene Wohnung benötigen, sowie für Senioren, die sich verkleinern möchten.

Zur Wahrung der allgemeinen Verkehrssicherheit sind in den von Hochbauten freizuhaltenden Flächen der festgesetzten Sichtfelder Einfriedungen, Anpflanzungen etc. nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.

Am nördlichen Plangebietsrand in einem nicht für den motorisierten Verkehr erschlossenen Bereich wird ein Kinderspielplatz vorgesehen, welcher über einen öffentlichen Grünstreifen zu erreichen ist.

Gestaltungsfestsetzungen

Festsetzungen zur Gestaltung werden nur in geringem Umfang vorgesehen, da die Gemeinde den Eigentümern einen großen Spielraum bei der Bauausführung einräumen möchte. Gleichzeitig soll eine Beeinträchtigung für die in der näheren Umgebung des Plangebiets angrenzenden Wohngrundstücke möglichst gering gehalten werden.

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. Die Firsthöhen beziehen sich bei Baugebieten mit moderaten Geländebewegungen auf die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (OKEGFF), welches eine nachvollziehbare Bezugsgröße bei bewegtem Gelände darstellt. Bei Baugebieten mit starken Geländesprüngen wird bei der Nutzbarmachung der Baugrundstücke mit deutlichen Geländeabgrabungen- bzw. Aufschüttungen gerechnet. Um eine städtebauliche Verträglichkeit der Gebäudehöhen mit der Umgebung zu gewährleisten beziehen sich die Firsthöhen auf die angegebenen Geländehöhen über Normal-Höhe-Null (NHN). Dadurch kann auch nach einer Bebauung die Höhenabwicklung des natürlichen Geländes nachvollzogen werden.

Im Plangebiet werden Regelungen zur Dachgestaltung getroffen, die sich an den Dachneigungen und Dachformen der angrenzenden Bebauung orientieren. Für die im WA 1 – Gebiet möglichen Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohnungen wird darüber hinaus eine Ausnahme bei der Dachgestaltung vorgesehen, um in diesem Gebiet größere Entwurfsspielräume zu ermöglichen.

Für ein angenehmes Erscheinungsbild bei Doppelhäusern sind diese in Bezug auf Dachform und Traufhöhe des Hauptgebäudes jeweils einheitlich zu gestalten. Um einen harmonischen Bezug der Baukörper zueinander zu fördern, sollen Garagen, Carports und Nebenanlagen wie der dazugehörige Hauptbaukörper gestaltet werden.

Die Höhe von Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum wird begrenzt, um ein angenehmes Erscheinungsbild der Hauptbaukörper zu ermöglichen. Dies dient auch der Verkehrssicherheit, da von den Grundstückszufahrten eine gute Sicht in das Verkehrsgeschehen ermöglicht wird.

Grünplanung

Zum Schutz der Bestandsbebauung nördlich des Plangebietes wird ein räumlicher Puffer am nördlichen Plangebietsrand, in Form eines Grünstreifens, vorgesehen. Darüber hinaus sind auf diesem Streifen Abschirmpflanzungen vorgesehen.

Im Sinne des Bodenschutzes sind Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke wasserdurchlässig herzustellen. Ab einer Neigung von über 4 % wird aus baukonstruktiven Gründen von dieser Vorgabe Abstand genommen.

Zum Erhalt des natürlichen Geländeneiveaus nach Abschluss der Baumaßnahmen werden entsprechende Regelungen zur Wiederherstellung des Geländeneiveaus vorgesehen. Dabei werden je nach Intensität des bewegten Geländes entsprechende Toleranzmaße gegeben.

Auf den mit den Entwicklungsmaßnahmen Nr. 1 und Nr. 2 festgesetzten Flächen wird die Entwicklung von Streuobstwiesen vorgesehen. Diese leisten einen Beitrag für die ökologische Entwicklung und können von der ansässigen Bevölkerung genutzt und abgeerntet werden.

Die vorhandenen Knicks und die zugehörigen Knickschutzstreifen entlang der öffentlichen Flächen sollen ins Eigentum der Gemeinde übergehen. Ein Abstand von 10 m von den rückwärtigen Baugrenzen zum vorhandenen Knickfuß kann eingehalten werden. Ein Knickdurchbruch für die geplante Fußwegeverbindung am östlichen Plangebietsrand wird nicht erforderlich. Hierfür kann die bestehende Feldzufahrt genutzt werden.

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken Baumpflanzungen vorgesehen.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll über die westlich verlaufende Poststraße an das örtliche Straßennetz angebunden werden. Von dieser Anbindung aus verläuft ein Teil der Planstraße in östliche Richtung und erschließt dabei die ersten Baugebiete. Weiter in östliche Richtung wird die innere Erschließung der Wohngebiete durch einen in sich geschlossenen Erschließungskreis gewährleistet. Die deutlich unterschiedlichen Geländehöhen innerhalb des Plangebiets erfordern eine behutsame Einfügung der öffentlichen Verkehrsfläche in die bewegte Topographie.

Aufgrund der ohnehin in sich geschlossenen Erschließungssituation und der primären Zielrichtung einer Wohnnutzung mit einer aufgelockerten Bebauung sollen alle Straßen im Plangebiet als verkehrsberuhigte Bereiche entwickelt werden. Öffentliche

Besucherparkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung dezentral und in ihrer Anzahl in Relation zu den zu erwartenden Baugrundstücken angeordnet. 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.

Im Sinne einer fußgängerfreundlichen Erschließung verläuft eine Wegeverbindung, quer durch das Wohngebiet zum östlich gelegenen Abschnitt des Hermann-Claudius-Weges.

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die Bushaltestelle in der Poststraße an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz angebunden. Da zu Zeit die Kreisstraße 32 in diesem Bereich einer Grundsanierung unterzogen wird, kann die ÖPNV-Anbindung für diesen Bereich voraussichtlich bis ca. Anfang des Jahres 2017 nicht gewährleistet werden.

5.3. Immissionen

Unzulässige Immissionen im Wohngebiet durch Verkehre auf der Poststraße sind nicht zu erwarten. 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. In diesem Zusammenhang haben die östlich entlang des Hermann-Claudius-Weges bereits bestehenden Knickstrukturen eine Schutzwirkung für das geplante Wohngebiet. Von der Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen wird nicht ausgegangen.

5.4. 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 Fund 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.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Die Kapazität der Versorgungsanlagen wird geprüft. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Das Plangebiet kann über die vorgesehene Erschließungsstraße bzw. den Erschließungsring mit Müllfahrzeugen befahren werden.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Demnach beträgt die benötigte Löschwassermenge für allgemeine Wohngebiete mit höchstens 3 Vollgeschossen je nach feuerbeständiger Bauart bis 96 m³ pro Stunde. Der Löschwasserbedarf wird abschließend von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgelegt.

Im WA 5 – Gebiet ist für die Baugrundstücke, welche sich in Teilen innerhalb des 25 m Waldabstandes befinden, eine unterdurchschnittliche Brandgefährdung für Wohngebäude im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll teilweise der Senke zugeführt werden. Eine Ableitung von überschüssigem Wasser in den Vorflutgraben kann berücksichtigt werden. Weiterhin wird eine Ableitung über einen neuen Regenwasserkanal in der Poststraße berücksichtigt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird vor Ausschreibungsbeginn mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen Kontakt aufgenommen, damit sich diese mit ihren Tiefbaupositionen an der Ausschreibung beteiligen können.

Hinweise der Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn die Gemeinde Grönwohld an einem Ausbau interessiert ist, ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gerne bereit, ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Es wird gebeten sich dazu mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen.

Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplan-

ten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, wird gebeten aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine un-gehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straße und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinweise der Schleswig-Holstein Netz AG

Planunterlagen sind über die zentrale Leitungsauskunft: E-Mail: Leitungsauskunft@sh-netz.com zu erhalten.

7. Kosten

Die Gemeinde beabsichtigt den Erwerb der benötigten Flächen und die Durchführung der Erschließung. Alle anfallenden Kosten sollen durch die Veräußerung der Baugrundstücke gedeckt werden. Die notwendigen Finanzmittel werden rechtzeitig im Haushalt bereitgestellt.

8. Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete

Ca. 350 m östlich des Plangebietes sowie im Westen angrenzend an die Ortslage befindet sich das FFH-Gebiet DE 2328-391 Trittauener Mühlenbach und Drahtmühlengebiet. Die rd. 450 m entfernte Hahnheide ist im FFH-Gebiet DE 2328-354 und EU Vogelschutzgebiet „NSG Hahnheide“ ebenfalls europarechtlich geschützt.

Gemäß der Ergänzung vom 14.12.1999 zum Erlass Az.: X 33-5321.30 vom 02.06.1999 kann bei der Aufstellung von Bauleitplänen, durch die die Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorbereitet oder festgesetzt werden soll, bei Festsetzungen zur Einhaltung von Mindestabständen baulicher Anlagen von mindestens 100 m zum Schutzgebiet davon ausgegangen werden, dass die Erhaltungsziele der Gebiete nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die wohnbauliche Entwicklung orientiert sich in Richtung des Schutzgebietes an der vorhandenen Ausdehnung der Bebauung am Hermann-Claudius-Weg und wird durch die bestehenden Strukturen dieser Wegeverbindung begrenzt und abgeschirmt. Die östlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen bleiben als Pufferflächen zu den Schutzgebieten unberührt.

Landschaftsschutz

Das Plangebiet wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Biotopschutz

Die angrenzenden Knickstrukturen unterliegend den Schutzbestimmungen des § 21 Landesnaturschutzgesetz i.V.m. § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Für den im Südwesten liegenden Biotopkomplex aus Sukzessionsbereichen, Röhrichten und Gehölzstrukturen besteht in Teilbereichen Biotopverdacht. Entsprechend sind Beeinträchtigungen dieser Strukturen zu vermeiden.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (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. Darüber hinaus sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 BBodSchG genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

9.1. Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013, sowie dessen Anlage durchzuführen.

Das Plangebiet, für das Baurecht geschaffen wird, wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Im Osten und Süden grenzen Knickstrukturen und Gehölzflächen an. An der Poststraße wird ein Grundstück (Flurstück 73/4) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, welches mit einem Wohnhaus bebaut ist und für welches aufgrund der Lage im Innenbereich die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Für dieses Grundstück fließt im Folgenden nur der Neubau der Erschließungsstraße in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ein.

Boden:

Im Plangebiet dominieren gemäß der geologischen Karte Geschiebemergel aus überwiegend Lehm. Im Nordwesten ist Sand eingemischt. Im Südwesten angrenzend an das Plangebiet ist zunehmend organischer Boden anzutreffen. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein bestehen für das Plangebiet keine besonderen Bodenfunktionen. Das Plangebiet ist insbesondere im westlichen Bereich stark hangig. Das Gelände fällt in westliche Richtung um bis zu 8 m ab. Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes sind heute unversiegelt. Sie werden intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet.

Das Planvorhaben führt zu einer Überbauung der bestehenden Bodenfunktionen. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna 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. Aufgrund des hangigen Geländes geht die Bebauung mit starken Bodenbewegungen einher. Betroffen sind Böden, die nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins bezüglich ihrer Bodenfunktionen keine besondere Bedeutung haben.

Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen ausgeschlossen. Demnach dürfen differenziert in den unterschiedlichen WA – Gebieten maximal 25 % bzw. 30 % der Grundstücksfläche überbebaut werden. Flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist in einem kleinen Bereich vorgesehen, um dem Bedarf an Mietwohnungen gerecht zu werden. Festsetzungen zum Erhalt des Geländeniveaus im Bereich der unbebauten Grundstücksteile sollen die Bodenbewegungen reduzieren. Eine weitere 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.

Allgemein ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Die aufgrund der festgesetzten GRZ und der zulässigen Überschreitungen resultierende mögliche Versiegelung ist in nachstehender Tabelle aufgeführt. 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 qm	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigte Ausgleichsfläche in qm
Überbauung im WA1-Gebiet: 2.410m ² x 0,3 = 723m ²	723		362
Überschreitung im WA1-Gebiet: 2.410m ² x0,15=362m ²		362	109
Überbauung im WA2-Gebiet: 1.410m ² x 0,3 = 423m ²	423		212
Überschreitung im WA2-Gebiet: 1.410m ² x0,15=212m ²		212	64
Überbauung im WA3-Gebiet: 2.850m ² x 0,25 = 713m ²	713		357
Überschreitung im WA3-Gebiet: 2.850m ² x0,125=356m ²		356	107
Überbauung im WA4-Gebiet: 4.630m ² x 0,3 = 1.389m ²	1389		695
Überschreitung im WA4-Gebiet: 4.630m ² x0,15=695m ²		695	209
Überbauung im WA5-Gebiet: 3.040m ² x 0,25 = 760m ²	760		380
Überschreitung im WA5-Gebiet: 3.040m ² x0,125=380m ²		380	114
Überbauung im WA6-Gebiet: 1.230m ² x 0,25 = 308m ²	308		154
Überschreitung im WA6-Gebiet: 1.230m ² x0,125=154m ²		154	46
Überbauung im WA7-Gebiet: 620m ² x 0,25 = 155m ²	155		78
Überschreitung im WA7-Gebiet: 620m ² x0,125=78m ²		78	23
Überbauung im WA8-Gebiet: 2.540m ² x 0,3 = 762m ²	762		381
Überschreitung im WA8-Gebiet: 2.540m ² x0,15=381m ²		381	114
Überbauung im WA9-Gebiet (ohne Flurst. 73/4): 2.340m ² x 0,25 = 585m ²	585	0	293
Überschreitung im WA9-Gebiet (ohne Flurst. 73/4): 2.340m ² x0,125=293m ²		293	
Erschließung: 3.270m ²	3.270	160	1.683
Summe:			5.377

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. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. 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.

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind gem. vorliegender Bilanzierung auf einer mind. 5.377 m² großen Fläche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute weitgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht für das Plangebiet aufgrund der lehmigen Bodenverhältnisse nicht. Ein größerer Teich liegt nordwestlich vom Plangebiet. Ein Gartenteich befindet sich im Garten des Flurstückes 73/4.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers und verringert somit die Grundwasserneubildung. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der notwendigen Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,25 bzw. 0,3. Auch tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für Stellplätze und Wege zu einer Minimierung des Eingriffs bei.

Es ist vorgesehen einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers hinter den Grundstücken der Poststraße über die vorhandenen Strukturen in der Geländesenke zuzuführen. Damit kann eine naturnahe Retention vor Einleitung anfallender Oberflächenwasser in die Vorflut ohne erhebliche bauliche Maßnahmen gewährleistet werden. Nach dem angewendeten Bilanzierungsverfahren werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser mehr erforderlich.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt am Rand der Bebauung Grönwohlds und wird bereits in nördliche und westliche Richtung von Bebauung eingefasst. Im Osten begrenzt der Hermann-Claudius-Weg das Plangebiet, der von Knicks begleitet wird. Auch im Süden schirmt ein Knick die zukünftige Bebauung zur freien Landschaft hin ab.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zum Bau von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern in den höheren Plangebietslagen. Zudem wird die Firsthöhe je nach Höhenlage im Gelände auf 8 m bzw. 9 m begrenzt. Die vorhandenen eingrünenden Strukturen werden über die Ausweisung von Schutzstreifen bzw. die Anordnung von Maßnahmenflächen erhalten und weiter ausgebaut. Zur Durchgrünung des Plange-

bietes werden innerhalb der Erschließungsstraße und auf den Baugrundstücken Baumpflanzungen festgesetzt. Weitere Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes werden nicht erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften unterscheiden die Hinweise des angewendeten Ausgleichserlasses zwischen Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz und solchen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche mit allgemeiner Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften. Flächiger Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme wird demnach für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht erforderlich.

Von besonderer Bedeutung sind im Plangebiet die vorhandenen Knickstrukturen und der im Südwesten angrenzende Wald. Die fußläufige Wegeverbindung an den Hermann-Claudius-Weg erfolgt über eine vorhandene Feldzufahrt, so dass hiermit keine Eingriffe in Knickstrukturen einhergehen. Zu diesen bedeutenden Biotopstrukturen kann mit der Bebauung ein ausreichender Schutzabstand eingehalten werden. Die Abstände zum Knickschutz entsprechenden Forderungen der unteren Naturschutzbehörde und beinhalten eine 5 m breiten Knickschutzstreifen sowie einen Abstand der Baugrenzen zum Knickfuß von 10 m. Vorgesehen ist zudem, die Knickschutzstreifen ins öffentliche Eigentum zu übernehmen. Der ausgewiesene Waldabstand von 25 m wurde mit der unteren Forstbehörde abgestimmt. Die Abstandsausweisungen sind ausreichend, um die Flächen mit besonderer Bedeutung im und angrenzend an das Plangebiet vor Beeinträchtigungen zu schützen. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Klima / Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden im Regelfall bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch eine entsprechende Flächen- / Standortwahl vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und / oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses ist im Plangebiet nicht der Fall.

9.2. Artenschutz:

Zur Beurteilung der Artenschutzbelange wurde eine Artenschutzuntersuchung auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse vom Biologen Karten Lutz (Hamburg, Mai 2016) erarbeitet. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Fledermaus-Sommerquartiere können in den großen Eichen angrenzend an den südwestlichen Plangebietsrand vorhanden sein. Ein besonderes Potential von Quartieren in den umliegenden Gebäuden besteht ansonsten nicht. Dem gesamten Westrand des Plangebietes wird eine mittlere Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse zugewiesen.

Haselmausvorkommen sind am Ostrand des Plangebiets im vorhandenen Knick möglich. Die Suche nach Kobeln und Fraßspuren war jedoch erfolglos.

Ackerflächen sind für Amphibien ungeeignete Landlebensräume. Ein geringes Potential besteht in den Gehölzsäumen. Ein Gewässerlebensraum von größerer Bedeutung liegt nordwestlich angrenzend an das Plangebiet. Hier können Kamm- und Teichmolch, Erdkröte, Teich- und Grasfrosch einen Lebensraum finden. Auf dem Grundstück an der Poststraße befindet sich zudem ein Gartenteich.

Im Plangebiet finden 34 heimische Brutvogelarten einen potentiellen Lebensraum. 12 Arten davon konnten während der Begehungen nachgewiesen werden. Keine der festgestellten Arten brütet auf der Ackerfläche, obwohl diese durch die Brachesituation in diesem Jahr für Vögel attraktiv ist. Alle Arten brüten in den Säumen und umliegenden Gärten und nutzen den Acker nur zeitweilig zur Nahrungssuche.

Die Entwicklung des Plangebietes hin zu einem Wohngebiet beurteilt das Artenschutzgutachten folgendermaßen.

Wirkungen auf Fledermäuse

Die potentiellen Quartiersbäume am Rand des Plangebietes werden von der Planung nicht berührt und können erhalten bleiben. Potentielle Nahrungsflächen mittlerer Bedeutung werden durch die geplante Bebauung nicht verkleinert, sondern mit den neuen Gärten und den Maßnahmenflächen potentiell sogar größer. Fledermäuse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Wirkungen auf Haselmäuse

Haselmäuse konnten zwar im Plangebiet nicht festgestellt werden, der potentielle Lebensraum dieser Art wird jedoch durch die neuen Gärten und Gehölzrändern in neuen Grünstreifen sowie Streuobstwiesen erweitert. Damit können potentielle Fortpflanzungsstätten neu entstehen.

Wirkungen auf Amphibien

Der als Gewässerlebensraum von Bedeutung eingestufte Teich im Nordwesten des Plangebiets wird durch die Planung nicht berührt. Ein kleiner Gartenteich ohne besondere Bedeutung wird durch die Erschließungsstraße überbaut und kann durch eine Neuanlage ersetzt werden. Die Funktion der Flächen als Landlebensraum für Amphibien wird durch die geplante Streuobstwiese tendenziell verbessert. Auch Gärten sind grundsätzlich als Lebensraum für den Kammmolch, Grasfrosch und weitere Arten besser geeignet als Ackerland. Für Amphibien verbessert sich damit tendenziell die Situation der Landlebensräume.

Wirkungen auf Brutvögel

Art, Artengruppe	Wirkung des Vorhabens	Folgen der Vorhabenswirkungen
Arten der Agrarlandschaft (Dorngrasmücke, Fasan)	Verlust von klassischer Ackerlandschaft, aber Schaffung neuer Säume am Rand der Siedlung und in Streuobstwiesen	Keine bestandsvermindernden Wirkungen
Greifvögel und Eulen	Verbesserung des Kleinsäugerangebotes durch strukturreichere Landschaft	Keine bestandsvermindernden Wirkungen
Feldsperling, Haussperling	Verbesserung des Lebensraumes.	Bestandserhöhung möglich
Übrige potentielle Arten mit großen Revieren (Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube)	Verbesserung des Lebensraumes.	Bestandserhöhung möglich
Relativ anspruchslose, verbreitete Gehölzvögel	Verbesserung des Lebensraumes.	Bestandserhöhung möglich
Relativ anspruchsvolle Gehölzvögel (Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Gelbspötter, Spechte)	Verbesserung des Lebensraumes.	Bestandserhöhung möglich

Quelle: Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung, Karten Lutz, 31.05.2016

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien geschützt sind, wird im Artenschutzgutachten eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenfalls nicht beeinträchtigt. Durch den Verlust eines Gartenteiches kann eine Fortpflanzungsstätte des Kammmolches zerstört werden. Mit der Neuschaffung eines kleinen Gewässers können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Unüberwindliche Hindernisse entstehen durch die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht.

9.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen die folgenden Ausgleichserfordernisse:

Schutzgut	Ausgleich Eingriffsregelung
Boden	5.377 m ²
Wasser	0 m ²
Landschaftsbild	0 m ²
Arten und Lebensgemeinschaften	0 m ²
Klima /Luft	0 m ²
	5.377 m ²

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird die Neuanlage eines Kleingewässers erforderlich.

Im Plangebiet selbst werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abschirmpflanzung sind dichte lineare, ebenerdige freiwachsende Heckenpflanzungen mit den Arten der Schlehen-Hasel-Knicks zu entwickeln.
- Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gefälleflächen mit einer Neigung über 4 %.
- Auf den mit den Entwicklungsmaßnahmen Nr. 1 (3.830 m²) und Nr. 2 (6.580 m²) festgesetzten Fläche ist je angefangene 200 qm ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen und die Fläche zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Die extensive Unternutzung erfolgt durch eine einschürige Mahd. Auf der Maßnahmenfläche mit Ziffer 1 ist zudem ein naturnahes Kleingewässer von rd. 150 m² Grundfläche anzulegen und von Gehölzbewuchs freizuhalten.
- Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig. Auf den festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Nutzung als gemeindliche Zuwegung zur Entwicklungsmaßnahmenfläche Nr. 2 zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind mindestens 16 standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m² zu versehen. Die Vegetationsflächen/Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
- Je Baugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Die im Plangebiet festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und haben keine weitere Ausgleichsfunktion. Die festgesetzten Knickschutzstreifen im Plangebiet dienen dem Schutz der bestehenden Knicks und erfüllen ausschließlich Vermeidungs-/Minimierungsfunktion. Die Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Belege minimieren die Eingriffe in das Schutzgut Wasser und Boden.

Als Kompensationsmaßnahme hingegen sind die beiden Maßnahmenflächen von zusammen 10.410 m² Fläche anzusehen. Nach Abzug bestehender hochwertiger Strukturen (Wald, Knick) von rd. 250 m² werden hier auf 10.160 m² Fläche für den Naturschutz hochwertige Lebensräume entwickelt. Die heutigen Ackerflächen sind zu 100 % als Kompensationsmaßnahme anzurechnen, so dass auf den Flächen 10.160 Ökopunkte bzw. 10.160 m² Ausgleich entstehen. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden hiervon 5.377 m² als Kompensation benötigt. Auch die aus Sicht des Artenschutzes erforderliche Neuanlage eines Kleingewässers kann hier realisiert werden. Die verbleibenden Flächenanteile von 4.783 m² wird die Gemeinde als Vorratskompensationsmaßnahmen vorhalten, um zukünftige Eingriffe ausgleichen zu können.

9.4. Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs

	Anzahl	Einheitspreis	Gesamtpreis
Grünordnerische Maßnahmen			
Hochstammpflanzung Baugrundstücke	30 St. Obstbäume / Laubbäume	150 €	4.500 €
Hochstammpflanzung Straßenraum	16 St. Laubbäume	400 €	6.400 €
Abschirmpflanzung	1.210 m ² Laubbäume	5 €	6.050 €
Maßnahmen der Eingriffsregelung			
Maßnahmenfläche Ziffe 1 und 2	51 St. Obstbäume	150 €	7.650 €
	10.000 m ² extensive Nutzung	1 €	10.000 €
	1 St. Kleingewässer	1.000 €	1.000 €
Knickschutzstreifen	700 m ² Gras- und Krautflur	0,5 €	350 €
			35.950 €

9.5. Empfehlungen der Landschaftspflege

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 entscheidet 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 Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird der Verzicht von Kellern empfohlen. Versickerungsanlagen sind ebenfalls anzeigepflichtig. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die zuständige Wasserbehörde.

10. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Grönwohld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Grönwohld,

Bürgermeister