



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde Grambek

Bebauungsplan Nr. 10

für das Gebiet „Auf der Jörde / Am Brink“

Planverfahren nach § 13b BauGB

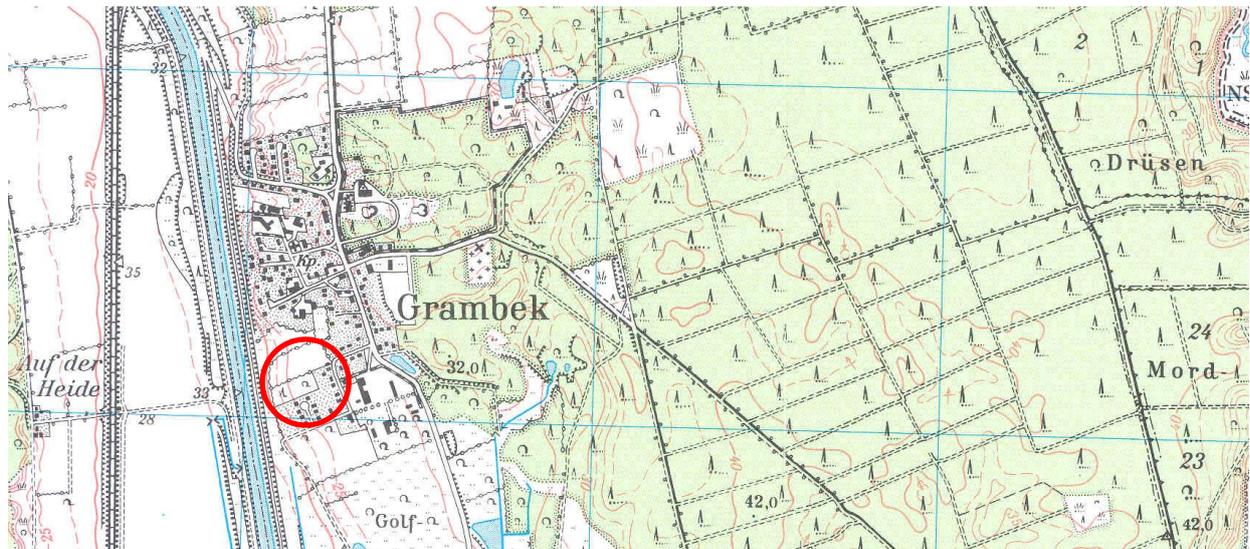
Stand:
Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Bearbeitet im Juni 2020

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Marion Apel
Lena Lichtin

Auftraggeber:
Gemeinde Grambek
über das
Amt Breitenfelde
Wasserkrüger Weg 16
23879 Mölln



Übersichtskarte 1:25.000

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass / -ziel und Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.1 Planungsziel
 - 1.2 Planverfahren
 - 1.3 Planungsanlass
 - 1.4 Zugrunde liegende Gesetze und Vorschriften
2. Alternative Standorte
3. Planerische Konzeption
4. Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.1 Ausgangssituation
 - 4.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes
 - 4.3 Grünordnerische Maßnahmen
5. Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.1 Handlungsbedarf zum Artenschutz
 - 5.2 Zusammenfassung
6. Immissionsschutz
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung
 - 7.3 Versorgungseinrichtungen
 - 7.4 Abfallentsorgung
 - 7.5 Löschwasserversorgung
8. Denkmalschutz
9. Baugrunduntersuchung
10. Störfallbetrieb
11. Beschluss

1. PLANUNGSANLASS / -ZIEL UND PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1.1 PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Grambek beabsichtigt eine Fläche, westlich der Straße „Am Brink“, nördlich an der Straße „Auf der Jörde“, unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließend, der städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Dieser Bereich ist derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft. Das Plangebiet soll nun, entsprechend dem südlichen und östlichen Umfeld, zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden.

Diese Nutzungsausweisung entspricht den städtebaulichen Vorgaben.

Mit der Entwicklung dieser Wohnbaufläche folgt außerdem die Gemeinde Grambek den Vorgaben der Regionalplanung bzw. des Landesentwicklungsplanes, in dem Grambek zu dem „Umlandbereich im ländlichen Raum“ der Stadt Mölln eingestuft ist. Die Gemeinde Grambek soll als eigenständiger Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden.

Ziel der Gemeinde Grambek ist es, auch die ländlichen Siedlungen als funktionierende und zukunftsfähige Wohngebiete weiter zu entwickeln. Wohnbauland für den örtlichen Bedarf soll an ortsplannerisch geeigneter Stelle angeboten werden. Diese Flächen müssen auch zeitnah verfügbar sein. Vermehrte Bauvoranfragen aus dem Ort veranlassten die Gemeindevertretung Grambek dazu, im Rahmen der Planung bauleitplanerisch tätig zu werden. Im Ort bestehen zurzeit keine Möglichkeiten, Baulandreserven bzw. Innenentwicklungspotentiale zeitnah zu aktivieren.

Die Einbindung der geplanten Baustrukturen in die Situation am Ortsrand wird durch Festsetzungen sichergestellt. Es wird dadurch und in Verbindung mit Grünstrukturen ein dem Raum entsprechendes Siedlungsbild erreicht. Unter Berücksichtigung des ressourcenschonenden Umgangs mit Flächen stellt diese Ortsabrundung eine verträgliche Vorgehensweise dar.

1.2. PLANVERFAHREN

Die BauGB-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat einen Tag später, am 13. Mai 2017, in Kraft.

Eine wesentliche Neuerung der BauGB-Novelle ist u. a. ein neuer § 13b BauGB, der Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau ermöglicht. Nachdem die Voraussetzungen des § 13b BauGB durch den Anschluss an bebaute Ortsteile, Nutzung als Wohnbaufläche und einer Grundfläche bis zu einem Hektar vorliegen, hat die Gemeindevertretung Grambek die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB am 26.06.2019 beschlossen. Für das Gebiet „Auf der Jörde/Am Brink“, anschließend an die vorhandene Bebauung, wird der Bebauungsplan Nr. 10 aufgestellt.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, dies ist bei dem Bebauungsplan der Fall.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Festsetzungen können von den Flächennutzungsausweisungen abweichen, der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Planverfahrens durch Berichtigung des Bebauungsplanes angepasst. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

Seit einigen Jahren gilt auf den übergeordneten Planungsebenen das Postulat „Innen- vor Außenentwicklung“. Gemeinden sind gehalten, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da die zur Verfügung stehende Fläche endlich ist. Aus diesem Grund muss vor der Neuinanspruchnahme von Flächen nachgewiesen werden, dass hierzu keine Alternativen im Innenbereich vorliegen. Die Gemeinde Grambek ist sich ihrer Verantwortung im Umgang mit Grund und Boden bewusst und geht sorgsam und zurückhaltend mit der Ausweisung von Neubauf Flächen um. Allerdings kann der begründete Bedarf nicht über Innenentwicklungsmaßnahmen und über die Aktivierung von Baulücken gedeckt werden

Aufgrund des vorherrschenden Siedlungsdruckes in großen Teilen der Bundesrepublik hat der Gesetzgeber mit der BauGB- Novelle 2017 die befristete Möglichkeit eingeführt über § 13b BauGB Wohnbaulandentwicklung auch im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB zu realisieren. Vorteile sind neben der Beschleunigung des Verfahrens durch den Wegfall der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit zur Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung sowie der Wegfall einer formalen Umweltprüfung und der Verpflichtung zur Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen. Gleichwohl wird im Verfahren trotzdem Wert auf ökologische Aspekte gelegt, eben nur nicht im formalen Korsett der förmlichen Umweltprüfung.

Nach der Vorschrift des § 13b BauGB gilt bis zum 31.12.2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplans kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB sind vorliegend erfüllt:

- Der Bebauungsplan wird zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen aufgestellt.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets. Die Gesetzesbegründung zu § 13b BauGB enthält keine Angaben, welche Wohngebietstypen nach der BauNVO dabei festgesetzt werden können / sollen. Mit dieser Thematik beschäftigt, hat sich die Rechtsprechung bislang nur in zwei Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs sowie in einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz, wobei letzteres nur entschieden hat, dass in einem Bebauungsplan, der nach § 13b BauGB aufgestellt wird, kein Mischgebiet festgesetzt werden kann. Dies liegt schon aufgrund der Zweckbestimmung eines solchen Gebiets eigentlich offensichtlich auf der Hand.

Der Bayerische VGH geht in beiden Entscheidungen aus dem Jahr 2018 davon aus, dass dieses Tatbestandsmerkmal eher restriktiv auszulegen ist. Hiernach wären Gebietsartfestsetzungen von §13b BauGB erfasst, nach denen Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen (insbesondere für Kinder, Jugendliche, Senioren und behinderte Menschen) und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z. B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen für Wasser- und Energieversorgung) zulässig sind. Beide Entscheidungen schließen eine Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) über § 13b BauGB nicht aus, gehen aber davon aus, dass bei der Festsetzung eines solchen mindestens die Nutzungen auszuschließen

sind, die ein mögliches Beeinträchtigungspotential für Umweltbelange aufweisen (dies hängt mit dem Wegfall der förmlichen Umweltprüfung und dem dadurch in Anspruch genommenen Ausnahmetatbestand der europarechtlichen Plan –UP-Richtlinie zusammen, der es den Mitgliedstaaten erlaubt, abstrakt generell festzulegen, dass Pläne für die Nutzung kleinerer Gebiete auf lokaler Ebene ohne Umweltprüfung aufgestellt werden können). Zweiter und fünfzehnter Senat des Bayerischen VGH sind sich aber uneins darüber, wie weit der Ausschluss bestimmter Nutzungen zu gehen hat. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde demgemäß so formuliert, dass alle Nutzungen, die ein Beeinträchtigungspotential für Umweltbelange aufweisen, ausgeschlossen werden.

- *Die Fläche befindet sich im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Bebauungsplangebiete nach § 30 BauGB und Gebiete nach § 34 BauGB).*

Das Tatbestandsmerkmal des Anschlusses an im Zusammenhang bebaute Ortsteile fordert, dass die geplante Baufläche umfänglich in einem städtebaulich –räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich, an den anzuschließen ist, stehen muss. Das geplante Neubaugebiet schließt direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, steht mit diesem in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang und rundet den vorhandenen Siedlungskörper harmonisch ab. Das Tatbestandsmerkmal ist daher erfüllt.

- Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 (das bedeutet zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, also in der Regel Grundflächenzahl mal maßgebliche Grundstücksfläche) von weniger als 10.000 m² (ergo maximal 9.999 m²) festgesetzt.

Die Planfläche umfasst eine Fläche von insgesamt 3.662 m², davon sind 3.191 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird eine GRZ von 0,3 für das Plangebiet festgesetzt, die gesamte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt daher bei ca. 957 m² und damit deutlich unter der gesetzlichen Flächenbeschränkung.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans muss bis 31.12.2019 förmlich eingeleitet sein (Aufstellungsbeschluss und ortsübliche Bekanntmachung) und bis 31.12.2021 muss der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.06.2019 gefasst. Das Aufstellungsverfahren soll 2020 mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

- *Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB):*

§ 13b BauGB ermöglicht es in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Gleichwohl es für die Rechtmäßigkeit eines jeden Bebauungsplans erforderlich ist, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, schließt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB explizit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus, wenn der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets beeinträchtigen würde. Der Bebauungsplan muss sich mit der sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebenden Situation beschäftigen, sie aufgreifen und angemessen berücksichtigen. Dies schließt auch ein, dass sich die Planung mit den Darstellungen der Flächennutzungsplanung beschäftigen muss, auch wenn von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden kann, die Abweichung muss insofern begründet werden. Vorliegend wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

1.3. PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde plant im Rahmen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen, für das Gebiet „Auf der Jörde/Am Brink“, unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließend“, ein Baugebiet zu entwickeln, für das die Planung des Bebauungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festsetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu ermöglichen und eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich sicherzustellen.

Die Plangebietsgröße beträgt 0,37 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 10 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für eine wohnbauliche Einbeziehung einer Außenbereichsfläche der Gemeinde Grambek.

Die Gemeindevertretung Grambek hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 verabschiedet und damit ihr Interesse im Sinne des Allgemeinwohls an einer Überplanung und Bebauung dieser Fläche zum Ausdruck gebracht.

Die Gemeindevertretung hat mit dem Aufstellungsbeschluss ihren Anspruch deutlich gemacht, die Voraussetzungen für Planungserfordernisse zu erfüllen.

Für das Gebiet „Auf der Jörde/Am Brink“, unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließend“, wird eine Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB / § 4 BauNVO festgesetzt.

1.4 ZUGRUNDE LIEGENDE GESETZE UND VORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Dem Bebauungsplan Nr. 10 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.,
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die kleine Fläche für Landwirtschaft wird durch eine Flächennutzungsplanänderung berichtigt.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Grambek hat die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landschaftsplan geregelt. Der Landschaftsplan liegt seit dem Jahr 2002 vor. Das Plangebiet ist im östlichen Bereich als

Siedlungsfläche mit Wohnbebauung und im westlichen Bereich als Gartenbrache als Definition der Fläche dargestellt.

Der Landschaftsplan sieht als Entwicklungsziel Wohnbebauung für den östlichen Bereich und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für den Bereich im Westen vor.

Somit weicht die Planung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im westlichen Plangeltungsbereich von den Zielen des Landschaftsplanes ab.

Begründung Abweichung

Ziel der Gemeinde Grambek ist es, auch die ländlichen Siedlungen als funktionierende und zukunftsfähige Wohngebiete weiter zu entwickeln. Wohnbauland für den örtlichen Bedarf soll an ortsplannerisch geeigneter Stelle angeboten werden. Diese Flächen müssen auch zeitnah verfügbar sein. Vermehrte Bauvoranfragen aus dem Ort veranlassten die Gemeindevertretung Grambek dazu, im Rahmen der Planung bauleitplanerisch tätig zu werden. Im Ort bestehen zurzeit keine Möglichkeiten, Baulandreserven bzw. Innenentwicklungspotentiale zeitnah zu aktivieren.

Die Einbindung der geplanten Baustrukturen in die Situation am Ortsrand wird durch Festsetzungen sichergestellt. Es wird dadurch und in Verbindung mit Grünstrukturen ein dem Raum entsprechendes Siedlungsbild erreicht. Unter Berücksichtigung des ressourcenschonenden Umgangs mit Flächen stellt diese Ortsabrundung eine verträgliche Vorgehensweise dar

2. ALTERNATIV-STANDORTE

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 wird zurzeit als die geeignetste Fläche für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt.

3. PLANERISCHE KONZEPTION

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von 0,37 ha im westlichen Bereich der Gemeinde Grambek, südwestlich des Ortskerns bzw. östlich des Elbe-Lübeck-Kanals. Der Planbereich umfasst Gartenflächen, die im Westen ehe als Gartenbrache zu bezeichnen sind. Die Gartenflächen gehören zu Grundstücken westlich der Straße „Am Brink“. Südlich und östlich des Plangebietes schließt vorhandene Wohnbebauung direkt an das Plangebiet.

Die Planfläche umfasst 4 Grundstücke, die über eine Verlängerung der Stichstraße „Auf der Jörde“, erschlossen werden. Die Grundstücke haben eine Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus von 700 m², pro Doppelhaushälfte von 400 m².

In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und in Wohngebäuden als Doppelhaus pro Haushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

Die Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,3 begrenzt.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 wird entsprechend der angrenzenden Nutzung und der Lage im Landschaftsraum das Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Baugrenzen legen die überbaubaren Flächen fest.

Entsprechend der BauNVO werden Nutzungseinschränkungen vorgenommen, die den Wohngebietscharakter unterstreichen und Nutzungskonflikte minimieren sollen. Tankstellen sind wegen der damit im Zusammenhang stehenden Emissionen (Lärm, Geruch,

Beleuchtung etc.), Probleme bei der Erschließung und wegen ihrer städtebaulich oft unbefriedigenden Gestaltung an diesem Standort ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe stehen auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes im Gegensatz zu den beschlossenen Planungszielen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes produzieren ein übermäßiges Verkehrsaufkommen, das an dieser Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden soll.

Die Einschränkungen nach der Art zulässiger Hauptanlagen ermöglicht es, schutzwürdige Wohnfunktionen zu sichern.

Bei den Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf sind die gestalterischen Festsetzungen gem. § 84 LBO so gewählt worden, dass sie sich den vorhandenen baulichen Anlagen anpassen und das Gebiet sich harmonisch einfügt.

Durch die Festsetzungen der Grundflächenzahlen und der Vollgeschosse werden die städtebauliche Dichte und das Erscheinungsbild des Gebietes bestimmt.

Die Außenwandgestaltung ist in Verblendmauerwerk in Rot bis Rotbraun sowie in Holz zulässig. Fachwerkaußenwandgestaltungen sind unzulässig.

Als Dachneigung wird zwischen 25° bis 50° festgesetzt.

Als Dacheindeckung sind Dachsteine bzw. Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Hochglänzende Dachpfannen sind unzulässig.

Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist auf einer maximalen Höhe von 24,50 m NHN begrenzt.

Zu Regelung des Abstellens von PKW in dem Wohngebiet sind für die 1. Wohnung - 2 Stellplätze und für die 2. Wohnung – 1 Stellplatz vorzusehen.

4. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

4.1 AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Ortslage Grambek, direkt an die Bebauung an der Straße Am Brink anschließend. Das Plangebiet bildet somit den neuen Ortsrand an der Stelle in Richtung Westen. Die Planfläche umfasst ca. 2/3 der Flurstücke 72/1 und 71 der Flur 11 in der Gemarkung Grambek.

Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich noch ein Gartengrundstück und weiter nördlich davon zwei landwirtschaftliche Flächen. Nördlich davon setzt sich der Ortskern weiter fort.

Die Planung wird nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Planfläche ist insgesamt 3.662 m² groß. Von den 3.662 m² Planfläche sind insgesamt 3.191 m² als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Das führt zu einer Grundfläche von insgesamt 957 m², welche erheblich kleiner als 10.000 m² ist.

Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dennoch im beschleunigten Verfahren, auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist, zu ermitteln und darzustellen.

Angaben zum Plangebiet

Der Plangeltungsbereich umfasst den östlichen Bereich zwei, in west-östlicher Richtung, langgestreckten Gartengrundstücken (Flurstücke 72/1 und 71), die mehr oder weniger verwildert als Gartenbrache zu betrachten sind. Die Flurstücke strecken sich im Westen bis zur etwas tiefer gelegenen Weidefläche bzw. Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals. Der Planbereich ist überwiegend offen und besteht aus Ruderalflur und Spontanaufwuchs von Birke, Eiche, Weide und Späteren Traubenkirsche. An der südlichen Grenze zum Nachbarflurstück 198 befindet sich einen aufgeschütteter, mit Gras bewachsener Wall, vermutlich aus Material aus einer Baugrube.

Im westlichen Planbereich befindet sich etwa mittig der Planfläche eine Stieleiche. Weiter westlich, außerhalb des Plangeltungsbereiches bis zur Flurstücksgrenze im Westen, ist die Vegetation dicht, u.a. mit einem Baumbestand bestehend aus überwiegend Birken in verschiedenen Größen und einzelne Exemplare von Pappel, Spitzahorn, Stieleiche und Fichte. Das Flurstück endet im Westen mit einer Gehölzreihe. Zwischen der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches und der westlichen Flurstücksgrenze befindet sich auch ein Teich. Eine Fahrspur führt in Richtung Westen, innerhalb des Plangeltungsbereiches zwischen den beiden Flurstück 72/1 und 71, außerhalb des Plangeltungsbereiches entlang des nördlichen Bereiches des Flurstücks 71.

Im Osten und im Süden grenzen bebaute Grundstücke mit ihren Gärten direkt an das Plangebiet an. Im Norden befindet sich ebenso ein langgestrecktes, extensiv genutztes Gartengrundstück mit Brache (Flurstück 68/3). Im Westen befinden sich tiefer gelegene Grünlandflächen bzw. die Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals bzw. des Stecknitz-Delvenaus. Der Elbe-Lübeck-Kanal mit seinen Niederungsflächen bildet eine Hauptverbundsachse in das landesweite Biotopverbundssystem. Ebenso gehört der Elbe-Lübeck-Kanal als „Bachtal des Stecknitz-Delvenau-Tals“, ein bedeutendes Abflusstal weichselzeitlicher Schmelzwässer aus dem Raum Lübeck in das Elbe – Urstromstal, zu den schützenswerten Geotope.

Planungsziel

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes, um somit die Fläche der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zuzuführen. Übergreifendes Ziel der Gemeinde ist es, auch die ländlichen Siedlungen als funktionierende und zukunftsfähige Wohngebiete weiter zu entwickeln.

Die Planfläche umfasst 4 Grundstücke, die über eine Verlängerung der Stichstraße „Auf der Jörde“ erschlossen werden.

Die Grundstücke haben eine Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus von 700 m², pro Doppelhaushälfte von 400 m².

In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und in Wohngebäuden als Doppelhaus pro Haushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

Die Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,3 begrenzt.

4.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Die Planfläche befindet sich auf Mölln-Grambeker Sande.

Der Boden im Plangebiet gehört, gemäß Regionalatlas des Kreises Herzogtum Lauenburg, bzw. des Landschaftsplanes der Gemeinde, zu den Böden der Jungmoränen und besteht aus (Podsol-) Braunerde-Gesellschaft. Das sind Böden aus schluffigem und steinigem Sand über (kiesigem) Schmelzwassersand. Die sandigen, durchlässigen Böden weisen ein geringes Puffer- und Filtervermögen auf. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist hoch.

Teilweise ist der Boden durch Ablagerungen überformt.

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse ist ein Bodengutachten vom Baukontor Dümcke GmbH im Juni 2018 erstellt worden: siehe Begründung Ziffer 9.

Die Baugrunduntersuchungen haben Folgendes ergeben:

Unterhalb des Mutterbodens stehen Sande, teilweise Kiese, an. Zur Tiefe folgen Sand-Schluff-Gemische.

Grundwasser wurde in Tiefen von 2,44 bis 2,55 m unter OK Gelände eingemessen. Ein Anstieg um ca. 0,5 m ist nicht auszuschließen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA A-138 ist möglich, wenn die erforderlichen Abstände zum Grundwasserspiegel eingehalten werden.

Da die Planfläche als „wildgewachsener Garten“ kaum bzw. extensiv genutzt worden ist, ist der Boden innerhalb des Plangeltungsbereiches relativ naturnah. Eine Bebauung der Planfläche führt zu einer erhöhten Belastung des Schutzgutes Boden und somit zu einer erheblichen Beeinträchtigung in das Schutzgut Boden im Vergleich mit der Ursprungssituation.

Da das Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a durchgeführt wird, gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig.

Ein Ausgleich für die Versiegelung bzw. Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei den neuen Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung einer Fläche führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

Aufgrund der durchlässigen Böden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Der Elbe-Lübeck-Kanal befindet sich ca. 110 m westlich des Plangeltungsbereiches.

Direkt westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Kleingewässer. Im Gartenbereich des direkt südlich angrenzenden Grundstücks befindet sich ebenso ein Kleingewässer (Gartenteich).

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen ist das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Durch offenporige Versiegelung und Beschränkung der versiegelbaren Flächen reduziert sich die Intensität der Belastung und die Beeinträchtigungen werden minimiert.

Schutzgut Landschaftselemente (Flora und Fauna)

Flora

Der betroffene Planbereich ist eine ehemalige Gartenfläche / Gartenbrache trockener Standort, welche vor ein paar Jahre teilweise „geräumt“ worden ist. Auf einem großen Teil der Planfläche hat sich eine ruderaler Gras- und Krautflur, bestehend u.a. aus Gemeinen Beifuß, Johanniskraut, Goldrute, Landreitgras, Flatterbinse, Brombeere sowie Bereichen mit wilde Austrieben von Birke, Eiche, Weide, Hundsrose, Ginster und Später Traubenkirsche

entwickelt. Im Bereich der zukünftigen Zufahrt „Auf der Jörde“ sind auch offene Bereiche ohne Bewuchs vorhanden.

Der nordöstliche Planbereich ist noch ein Teil des im Osten angrenzenden Gartens, eingezäunt mit diversen Gartenbeeten und kleineren Unterständen.

An der südlichen Plangrenze zum Flurstück 198 ist ein Wall, vermutlich Aushubmaterial aus nebenliegenden Baugrundstücken, aufgeschüttet worden. Der Wall ist ebenso mit diversen Gräsern und Kräutern bewachsen.

Ein Fußweg führt von den Wohngrundstücken im Osten in Richtung Westen. Im Osten ist der Weg mit Betonplatten befestigt, in Richtung Westen ist dieser nur als etwas tiefer gelegener Fahrspur ausgebildet. Im Bereich der Fahrspur, v.a. westlich des Plangeltungsbereiches, sind auch Bestände von Flatterbinse zu finden.

Baumstrukturen sind überwiegend im westlichen Planbereich vorhanden. Hier wachsen ein paar Stieleichen (*Quercus robur*, Stammdurchmesser/Kronendurchmesser 0,7/14m, 0,1/2m), Pappel (*Populus* spp, 0,6/12 m), Birke (*Betula verrucosa* 0,5/8m), Fichte (*Picea abies* 0,5/8m), Ahorn (*Acer platanoides* 0,3/10m) sowie Kirsche (*Prunus avium* 0,25/6m). Im östlichen Planbereich ist außerdem eine kleine Stieleiche (*Quercus robur* 0,1/2m) zu finden.

Westlich, außerhalb des Plangeltungsbereiches, setzt sich die Baumstruktur als Gartenbrache mit dichterem Baumbestand, überwiegend bestehend aus Birken in verschiedenen Größen, bis an die Flurstücksgrenze weiter fort. Als Untervegetation dominiert die Taubnessel. Die Baumstruktur streckt sich bis an die Flurstücksgrenze im Westen. Eine Art überalterter Knickstruktur, Gehölzreihe, bildet die Grenze zu den im Westen tiefer gelegenen Grünlandflächen der Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals. Die Knickstruktur setzt sich in Richtung Norden weiter fort.

Hier befindet sich zwischen den Birken, ein künstlich angelegtes Kleingewässer mit naturnaher Ausprägung. Hier sind vereinzelt Bestände aus u.a. Iris und Schilf im Uferbereich zu finden.

Das Kleingewässer sowie die Knickstrukturen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind nach § 21 (1) LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG geschützt und gehören zu den Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind gem. § 30 BNatSchG verboten

Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein extensiv genutztes Gartengrundstück mit Brache, Obstbäumen und altem Laubbaumbestand.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Planungsraum nicht zu erwarten.

Fauna

Zur Einschätzung und Ermittlung der möglichen aktuellen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen, ist eine faunistische Potenzialanalyse vom Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel im Februar 2020 erstellt worden.

Für die Planfläche als sandige Brache sind folgende Artengruppen von Bedeutung:

- Fledermäuse in Bäumen und Nahrungsfläche
- Zauneidechse
- Wechselkröte
- Brutvögel der Gehölze
- Brutvögel der Staudenflur

Der Geltungsbereich wird als Jagdgebiet für Fledermäuse genutzt, besonders die offenen Flächen des Gebietes mit krautreichen magerer Vegetation besitzen eine besondere Bedeutung, da hier auch ein großes Vorkommen von Insekten anzunehmen ist. Es stehen aber umfangreiche weitere Flächen in der Nähe zur Verfügung, so dass die Überplanung der Fläche nicht zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungszustände der Fledermausarten zu erwarten ist.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist, aufgrund der trocken-warmen sandigen besonnten Bereiche, mit einem Wechsel von vegetationsfreien Flächen und Flächen mit Ruderalflur und Gehölzen im Plangebiet, möglich. Die Umwandlung der Fläche in Wohngebiet führt zu einem Lebensraumverlust. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Tiere bei Bauarbeiten getötet werden. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung durch Vergrämung, Absammeln und Umsetzung von Individuen vor Baumaßnahmen erforderlich. Durch den Verlust von Lebensraum ist eine vorgezogene Herstellung (CEF-Maßnahme) von Zauneidechsenlebensraum in einer Größe von 1.800 m² vor Eingriff in den Geltungsbereich erforderlich. Der Ausgleich wird auf dem Ökokonto „Rosengarten“ erbracht. Das Ökokonto ist unter AZ.: 340-28/31.0468 mit dem Bescheid von 12.10.2015 genehmigt. Das Ökokonto liegt südlich der BAB 24 östlich der Raststätte Gudow.

Ein Vorkommen der Wechselkröte ist, aufgrund der offenen trocken-warmen sandigen besonnten Bereiche, mit einem Wechsel von vegetationsfreien Flächen und Flächen mit Ruderalflur und Gehölzen, im Plangebiet möglich. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung durch eine Vergrämung vor dem Eingriff erforderlich.

Bei den europäischen Vogelarten sind die Brutvögel der Gehölze sowie Brutvögel der Staudenflur aufgrund der Überbauung der Fläche betroffen.

Für die Brutvögel der Gehölze sind Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelung erforderlich. Durch den Verlust von Gehölzen kommt es zu einem Verlust von potenziellen Brutplätzen von Gehölzbrütern. Es ist ein externer Gehölzausgleich von 1.000 m² erforderlich. Der Ausgleich wird auf dem Flurstück 96/29, Flur 5 in der Gemarkung Göttin erbracht. Das Flurstück befindet sich südlich der Ortslage Göttin direkt westlich des Naturschutzgebietes „Talhänge bei Göttin“.

Für die Brutvögel der Staudenflur sind ebenso Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitregelung erforderlich. Für den Verlust von magerer, brachliegender Gartenfläche ist zur Sicherung der ökologischen Funktion ein externer Ausgleich von 1.200 m² magerer Offenland erforderlich. Dieses Erfordernis kann auf der Fläche der CEF-Maßnahme der Zauneidechse mit ausgeglichen werden.

Mit Umsetzung oben genannten artenschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen ist eine Ausnahme i.S. § 45 BNatSchG nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird von einer offenen, ehemaligen Gartenbrache mit einer ruderalen Gras- und Krautflur, welche direkt an vorhandene Bebauung im Osten und Süden anschließt, charakterisiert. In Richtung Westen sowie in Richtung Norden grenzen weitere Gartenbrachen den Planbereich ein. Diese Gartenbrachen sind mit einem Baum- und Gehölzbestand aus v.a. Birken im Westen und verschiedenen Obstbäumen im Norden bewachsen und bilden zur tiefer gelegenen Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals im Westen sowie zu den angrenzenden Grünlandflächen im Norden eine geschlossene Einrahmung des Plangebietes. Die vorhandene Bebauung mit ihren Gärten begrenzen das Plangebiet im Osten und Süden und bilden an der Stelle zurzeit den Ortsrand in Richtung Westen.

Mit der Umsetzung der Planung wird der Ortsrand weiter in Richtung Nordwesten verschoben.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen, mindestens 2 Hochstämmen pro neu gebildetes Grundstück, bildet den landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft bzw. gliedert das Baugebiet in das Ortsbild ein.

4.3 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Das Verfahren wird nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist entsprechend nicht erforderlich. Es verbleibt aber weiter die Möglichkeit, nach den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB im Baugebiet erlaubten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, zum Beispiel für Grünflächen, Bepflanzungen oder für die Entwicklung von Natur und Landschaft, zu treffen. Die Gemeinde ist aber immer noch verpflichtet einen landschaftsgerechten Übergang bzw. eine von der Bebauung zur offenen Landschaft, in diesem Fall eine ortsbildgerechte Eingliederung zu schaffen.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe gesetzlicher Vorschriften, die eine Minimierung von Eingriffen fordern:

1. Baugesetzbuch:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sind zu berücksichtigen.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden besonders geschützt.

2. Das Landeswassergesetz fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

3. DIN 18.300, Ziffer 3.4 führt aus:

- Oberboden ist besonders zu sichern, keine Verdichtung, keine Vermengung mit anderen Böden oder gar Schutt.

Darüber hinaus sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Fachgerechten Schutz des Oberbodens durch rechtzeitigen Ausbau, geeignete Zwischenlagerung bzw. Verwertung an anderer Stelle

4.3.1 ERHALTUNGSMASSNAHMEN (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Einzelbäume

Die ortsbildprägende Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere:

- Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke
- Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
- Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
- Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
- Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.
- Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Die Bäume inklusiv ihren Wurzelraum sind vor Baubeginn und während der gesamten Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern. Die Bäume inklusiv gesamten Wurzelbereich sind im Baubereich durch einen etwa 2 m hohen ortsfesten

Bauzaun zu schützen. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig. Der aufzustellende Schutzzaun ist ohne Beschädigungen an den Bäumen einzurichten.

4.3.2 MINIMIERUNGSMASSNAHMEN (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens).

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.)

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die Gestaltungsmaßnahme im Planungsgebiet dient der Einbindung des Gebietes in das Ortsbild und schafft einen harmonischen Übergang zu umliegenden Siedlungsbereichen.

4.3.3 GESTALTUNGSMASSNAHMEN (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Als Abgrenzung des Baugebietes und zur Eingliederung in die Landschaft bzw. in das Ortsbild sind auf den Grundstücken standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum pro Grundstück zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang ist er umgehend zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Gehölzarten: 4 Hochstämme, standortsheimische Laubbäume

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Obsthochstämme (norddeutsche Arten)

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB., mindestens 16-18 cm Stammumfang

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlern aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfehle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

4.3.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.3.5 EMPFEHLUNGEN ZUR BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Wohngrundstücke wird empfohlen, Anpflanzungen vor allem mit geeigneten standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen:

Ahornarten (<i>Acer spec.</i>)	Kirschenarten (<i>Prunus spec.</i>)
Hartriegelarten (<i>Cornus spec.</i>)	Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Strauch- und Wildrosenarten (<i>Rosa spec.</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Weißdornarten (<i>Crataegus spec.</i>)	Vogelbeerarten (<i>Sorbus spec.</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Heckenkirschenarten (<i>Lonicera spec.</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Obsthochstämme	Salweide (<i>Salix caprea</i>)

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*). Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

Gründächer und Kletterpflanzen

Für Nebengebäude mit Flachdächern und mit geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B.:

Schnittlauch (<i>Allium schoenopr.</i>)	Weißer Mauerpfeffer (<i>Sedum album</i>)
Schöner Lauch (<i>Allium pulchellum</i>)	Fetthenne (<i>Sedum floriferum</i>)
Zittergras (<i>Briza media</i>)	Mongolen- Sedum (<i>Sedum hybridum</i>)
Aufrechte Trespe (<i>Bromus erectus</i>)	Tripmadam (<i>Sedum rupestre</i>)
Schaf-Schwingel (<i>Festuca ovina</i>)	Milder Mauerpfeffer (<i>Sedum sexangulare</i>)
Horst-Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i>)	Kaukasus- Fetthenne (<i>Sedum spurium</i>)
Hauswurz (<i>Jovibarba globifera</i>)	Dachwurz (<i>Sempervivum tectorum</i>)
Kleine Kammschmiele (<i>Koeleria glau.</i>)	

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

Geeignete Arten sind:

Bergwaldrebenarten (<i>Clematis montana spec.</i>)	Waldgeißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>)
Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>)	Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>)
Echtes Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>)	Kletterrosen (<i>Rosa spec.</i>).

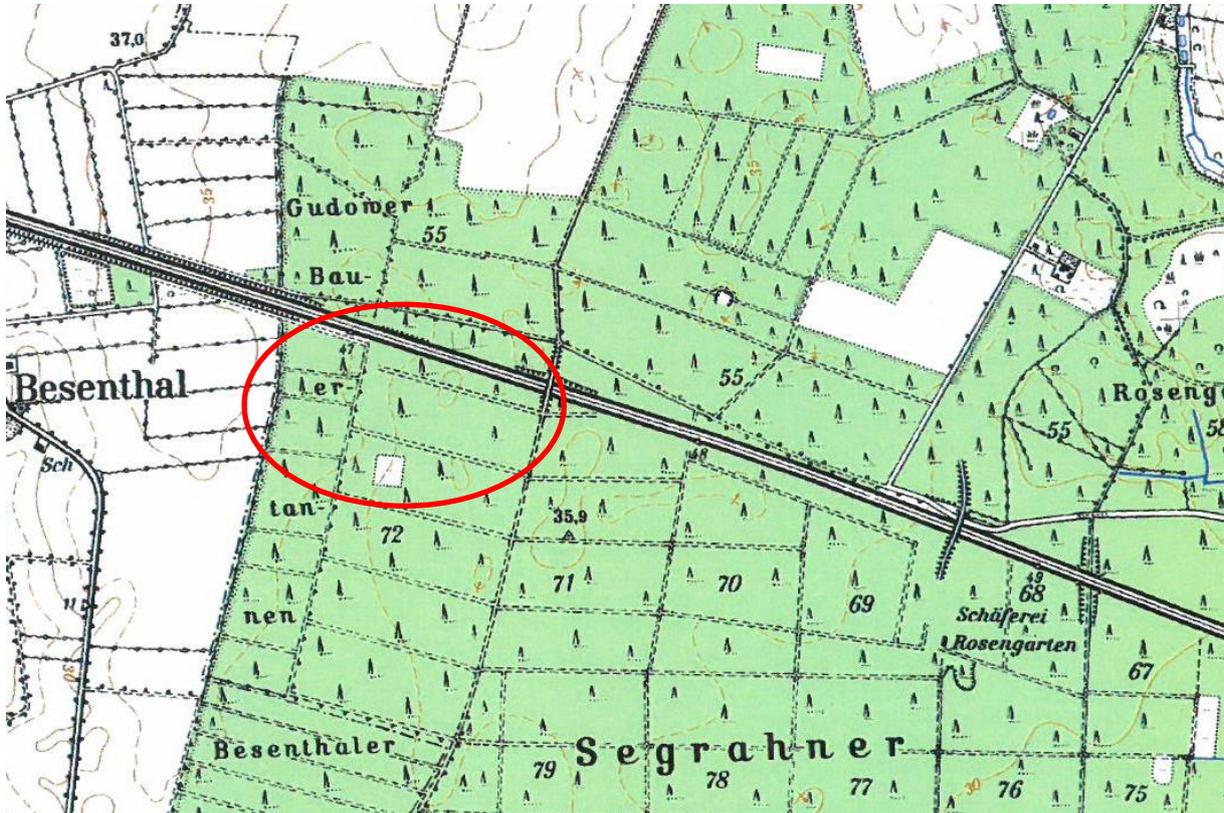
4.3.6 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

CEF-Maßnahme Zauneidechse:

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Zauneidechse ist ein vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahme) auf einer Fläche von 1.800 m² erforderlich.

Der Ausgleich wird auf dem Ökokonto „Gudow-Rosengarten“, im Abschnitt 1 (Gemeinde Gudow, Gemarkung Segrahn-Meierhof, Flur 10 Flurstück 19/8 tlw., 20/5 tlw., 21 tlw.)

erbracht. Das Ökokonto liegt südlich der BAB 24 und ist unter AZ.: 340-28/31.0468 mit dem Bescheid von 12.10.2015 genehmigt. Im Abschnitt 1 wurden spezielle Maßnahmen für Zauneidechsen-Biotope durchgeführt, unter anderem durch Steinhaufen und Lagerung von Totholzstämmen.

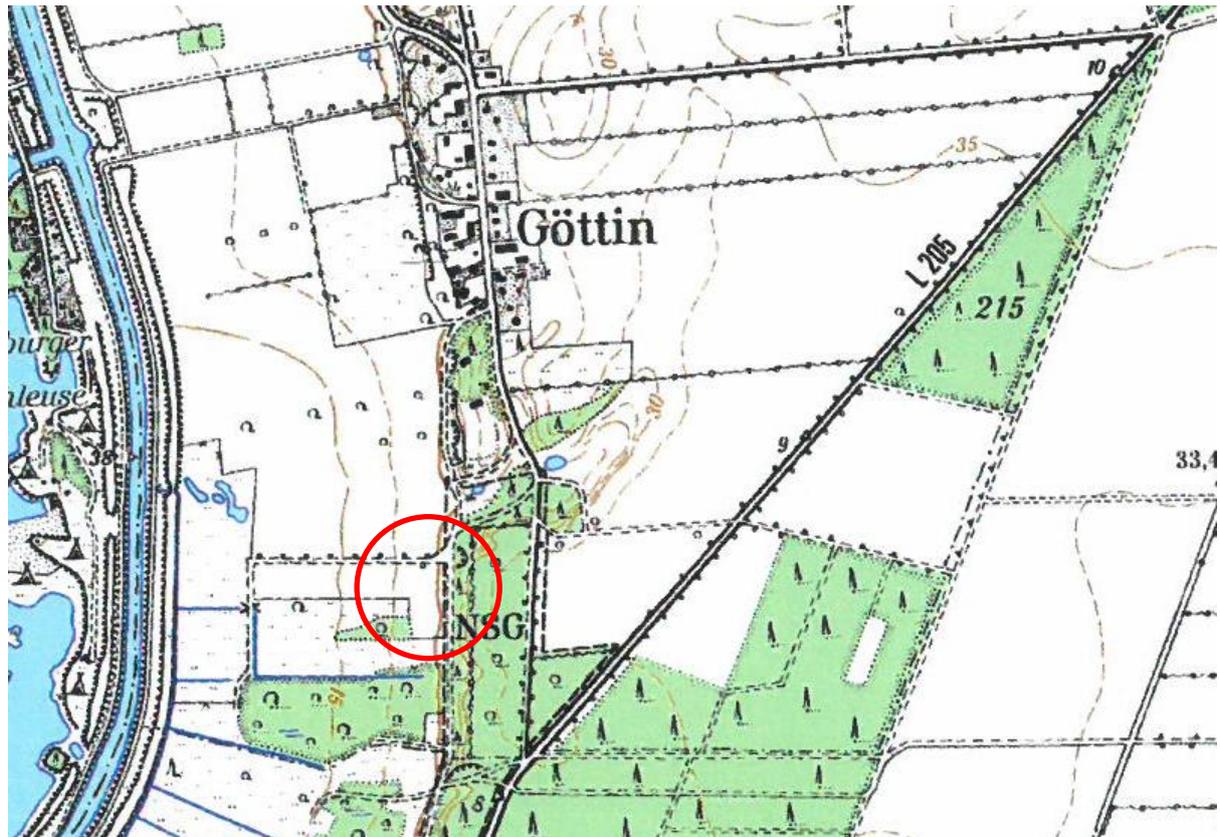


Übersichtskarte o.M.

Die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmenfläche des Bebauungsplanes Nr. 10 für die Zauneidechse ist durch einen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde zu sichern.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel der Gehölze

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Brutvögel der Gehölze ist ein Ausgleich von 1.000 m² erforderlich. Der Ausgleich wird auf das Flurstück 96/29, Flur 5 in der Gemarkung Göttin erbracht. Das Flurstück befindet sich südlich der Ortslage Göttin, direkt westlich des Naturschutzgebietes „Talhänge bei Göttin“. Das Flurstück ist insgesamt 6.525 m² groß und wird ackerbaulich intensiv genutzt. Es ist vorgesehen eine Teilfläche von 1.000 m² über die natürliche Sukzession als Gehölzfläche zu entwickeln. Die Fläche von 1.000 m² ist von der restlichen landwirtschaftlichen Nutzfläche durch das Setzen von Eichenspaltpfählen (Abstand jeweils 15 m) oder durch Findlinge abzugrenzen.



Übersichtskarte o.M.

Die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 10 für die Brutvögel der Gehölze ist durch einen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde zu sichern.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Aus der artenschutzrechtlicher Prüfung
BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54, 24111 Kiel

5.1 ARTENSCHUTZRECHTLICHER HANDLUNGSBEDARF

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Vermeidungsmaßnahmen 1: Zauneidechse zum Schutz vor baubedingten Tötungen

Das Baufeld ist vor dem Eingriff durch eine geeignete Fachperson auf Besatz zu prüfen. Wenn Tiere vorhanden sind, wird eine Vergrämung oder ein Absammeln und Umsetzen der Tiere erforderlich. Das Umsetzen kann auf eine geeignete Fläche wie z.B. das Ökokonto Rosengarten (an der BAB 24) erfolgen.

Beginn der Baumaßnahmen und Baufeldräumung sind erst nach dem Absammeln und Umsiedeln der Zauneidechsen zulässig.

Wenn die Bauzeit nicht „in einem Durchgang“ für alle Häuser kurzfristig erfolgt, ist eine Abgrenzung des Geltungsbereichs nach Norden und Westen mit Reptilienzaun über die Bauzeit erforderlich, damit keine Tiere wieder einwandern.

Vermeidungsmaßnahmen 2: Wechselkröte zum Schutz vor baubedingten Tötungen

Das Baufeld ist ca. 2 Wochen vor dem Eingriff mit Amphibien-/Reptilienzaun umlaufend (ca. 240 m) über die Bauzeit abuzäunen. An Eckpunkten sind Schleusungseimer, offen nach außerhalb zu setzen. Der Zaun kann für die Zauneidechse mit verwendet werden. Eine biologische Baubegleitung wird erforderlich, damit die Funktion und Abwanderung sicher gestellt wird. Sollte die Baufeldfreimachung zwischen Oktober und Februar erfolgen, ist der Zaun vorher zu setzen, da im Winter keine Abwanderung erfolgt. Eine Konkretisierung erfolgt zusammen mit der ökologischen Baubegleitung.

Vermeidungsmaßnahme 3: Gehölzvögel: Bauzeitenregelung

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Nach § 39 (5) Nr.2 BNatSchG sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01.Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Eingriffe in Gehölzbestände (Baufeldfreimachung) sind daher zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 4: Vögel der Staudenfluren: Bauzeitenregelung

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit vorgenommen wird, d.h. nur vom 01.Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Unter Berücksichtigung der Maßnahme kann das Töten oder Verletzen von Vögeln und Arten nach Anhang IV FFH-RL vermieden werden.

Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

CEF-Maßnahmen

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein muss.

CEF-1: Herstellung von Zauneidechsenhabitat

Es ist eine vorgezogene Herstellung von Zauneidechsenlebensraum vor Eingriff im Geltungsbereich erforderlich. Diese wird nur über ein Ökokonto mit Eignung für die Zauneidechse erreichbar sein. Die erforderliche Fläche von 1.800 m² wird über das Ökokonto „Rosengarten“, (AZ.: 340-28/31.0468) nahe der BAB-Abfahrt Gudow (BAB 24) erbracht.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1: Gehölzvögel:

Es ist ein externer Gehölzausgleich von 1.000 m² zu schaffen. Der Ausgleich wird auf dem Flurstück 96/29, Flur 5 in der Gemarkung Göttin erbracht.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 2 Vögel der Staudenfluren:

Es ist ein externer Ausgleich mageren Offenlands von 1.200 m² zu schaffen, der auf der Fläche der CEF-Maßnahme 1 mit ausgeglichen werden kann.

Ausnahmeerfordernis

Das Erfordernis einer Ausnahme besteht nicht.

5.2 ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Grambek plant die Umwandlung einer Brach- und Gartenfläche mit Gehölz und Gehölzaufwuchs im Süden von Grambek in ein Wohngebiet mit vier Baufenstern.

Durch das Vorhaben wird v.a. Gehölz und Staudenflur als Lebensraum für Brutvögel, für die Zauneidechse und potenzielle Wanderstrecke der Wechselkröte überplant. Für die Arten und Fledermäuse ist der Geltungsbereich auch eine Nahrungsfläche.

Für Gehölzvögel und Brutvögel der Staudenfluren sind Vermeidungsmaßnahmen i.S. von Bauzeitenregelungen erforderlich. Für die Arten ist auch eine Kompensation des Lebensraumverlustes notwendig. Für die Zauneidechse und Wechselkröte ist ein Potenzial vorhanden, so dass Maßnahmen zur Vermeidung des Tötens von Tieren nötig werden sowie eine Ersatzlebensstätte für die Zauneidechse an anderer Stelle, in die ggf. abgefangene Tiere umgesetzt werden können.

Da die Vermeidungsmaßnahmen einschl. ggf. Abfangen von Tieren fachlich spezifische Erfahrungen erfordern, ist eine biologische Baubegleitung erforderlich.

Mit Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen ist eine Ausnahme i.S. § 45 BNatSchG nicht erforderlich.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

7.1 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über die Straße "Auf der Jörde", über den vorhandenen Kreiswendeplatz und über die von diesem abgehende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier: verkehrsberuhigter Bereich.

7.2 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Wasser

Die Wasserversorgungsanlagen werden von der Gemeinde Grambek betrieben.

Das Wasser wird zu 100% von den Vereinigten Stadtwerke GmbH geliefert und in einem Übergabeschacht gemessen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde erfolgt über die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Mölln mit Anschluss an das Klärwerk Mölln.

Das Abwasser wird in dem Klärwerk Mölln gereinigt und dem Vorfluter Elbe-Lübeck-Kanal zugeführt.

Das Regenwasser versickert über Sickeranlagen in den Untergrund.

Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

Elektrizität

Die Versorgung der Gemeinde mit Elektrizität erfolgt über Schleswig-Holstein Netz AG.

Damit es bei der Erschließung dieses Baugebietes nicht zu unnötigen Bauverzögerungen kommt, sind für die Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG erforderlichen Tiefbauleistungen in die Gesamtausschreibung des Bauvorhabens zu integrieren.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburg Allee 31 in 23554 Lübeck, und/ oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom ist Folgendes aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen:

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um den politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen 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 Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Die Bebauungsplanfläche kann durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH mit Breitbandversorgung erschlossen werden.

Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV 334-166.701.400-ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage zu ermöglichen.

8. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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 oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Aus dem Bodengutachten
Baukontor Dümcke GmbH
Alfstraße 26, Lübeck

Die Baugrunduntersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Grambek haben Folgendes ergeben:

Unterhalb des Mutterbodens stehen Sande, teilweise Kiese, an. Zur Tiefe folgen Sand-Schluff-Gemische.

Grundwasser wurde in Tiefen von 2,44 bis 2,55 m unter OK Gelände eingemessen. Ein Anstieg um ca. 0,5 m ist nicht auszuschließen.

Der Boden ist nach Nachverdichtung ausreichend tragfähig für eine Flachgründung auf Streifen-/Einzelfundamenten oder einer Sohlplatte.

Es kann von einem Bemessungswert des Sohldruckwiderstandes von $\delta_{R,d} < 280 \text{ kN/m}^2$ ausgegangen werden.

Für unterkellerte Gebäude werden besondere Trockenhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Verkehrsflächen

Für den Ausbau der Verkehrsflächen wird insbesondere die Beachtung der ZTVE-StB, der ZTV SoB-StB, der TL SoB-StB und der RStO, jeweils neueste Ausgabe, empfohlen.

Nach Abtrag des humosen Oberbodens stehen in Planumsebene frostsichere Sande an. Der gemäß RStO 12, Abschnitt 3.1.2, in Planumsebene geforderte Verformungsmodul von $E_{v2} > 100 \text{ MPa}$ (Bk 0,3) wird jedoch auch bei Nachverdichtung nicht zu erreichen sein. Realistisch ist ein Wert von $E_{v2} > 60 \text{ MPa}$. Daher wird die Anordnung einer Frostschuttschicht (D = 20 cm) empfohlen, so dass der gemäß RStO, Tabelle 3, Zeile 1, geforderte Wert von $E_{v2} > 100 \text{ MPa}$ auf OK Frostschuttschicht erreicht werden kann.

Somit ist hier für die Belastungsklasse Bk 0,3 (Wohnstraße) zum Beispiel folgender Aufbau bei einer Gesamtdicke von D = 42 cm möglich:

8	cm	Pflasterdecke
4	cm	Pflastersand
15	cm	Schottertragschicht, Verformungsmodul $E_{v2} > 120$ MPa
20	cm	Frostschuttschicht 0/32 mit mind. 40 % Kiesanteil ($D > 2$ mm) mit Eignungsnachweis nach ZTv SoB aus überwiegend gebrochenem Material, Verformungsmodul $E_{v2} > 100$ MPa
Planum		Verformungsmodul $E_{v2} > 45$ (60) MPa

Kanalisationsarbeiten

Je nach Tiefe der einzubauenden Leitungen können Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Es wird dann eine geschlossene Wasserhaltung (eingespülte Filter mit Vakuumpumpe) empfohlen. Die Rohrgräben können in geböschter Form hergestellt werden; es sind in dem anstehenden Sand Böschungsneigungen von $\beta = 45^\circ$ möglich. Der anfallende Sand kann nach den vorliegenden Erkenntnissen für den Wiedereinbau genutzt werden. In der Leitungszone und bis 1,0 m oberhalb des Rohrscheitels ist die Verdichtung mit leichtem Gerät und in Lagen von max. 0,3 m vorzunehmen. Bis 0,5 m unter Planum ist ein Verdichtungsgrad von $D_{pr} > 97$ % und bis zum Planum vom $D_{pr} > 100$ % zu erreichen (alternativ im Mittel $N_{10} > 7$ Schläge pro 10 cm Eindringung mit der leichten Rammsonde DPL 5). Darüber ist ein Oberbau entsprechend Abschnitt 5.3 vorzusehen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA A-138 ist möglich (Abschnitt 5.5), wenn die erforderlichen Abstände zum Grundwasserspiegel eingehalten werden.

Belastung des Bodens

Fremdstoffe im Boden wurden nur in der Sondierung SB 3 oberflächlich (0 - 0,1 m) festgestellt (Ziegelreste). Aufgrund dieser nur in einer Sondierung festgestellten Auffälligkeit wurde keine Analyse gemäß LAGA durchgeführt.

Nicht verwendete Aushubböden, die abgefahren werden sollen, sind gemäß LAGA zu untersuchen. Im Rahmen der Erschließung der Fläche ist dann eine Analyse zu veranlassen. Die Analysenergebnisse haben (deponieabhängig) nur eine Gültigkeit von 6 bis 12 Monaten. Ansonsten ist der gewachsene Sand möglichst innerhalb der Baumaßnahme wiederzuverwenden. Ebenso ist der Mutterboden gemäß Baugesetzbuch zu schützen und wieder zu verwenden.

10. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete, Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

11. BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 10 am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Grambek, den _____

-Der Bürgermeister-