

Gemeinde Grabau

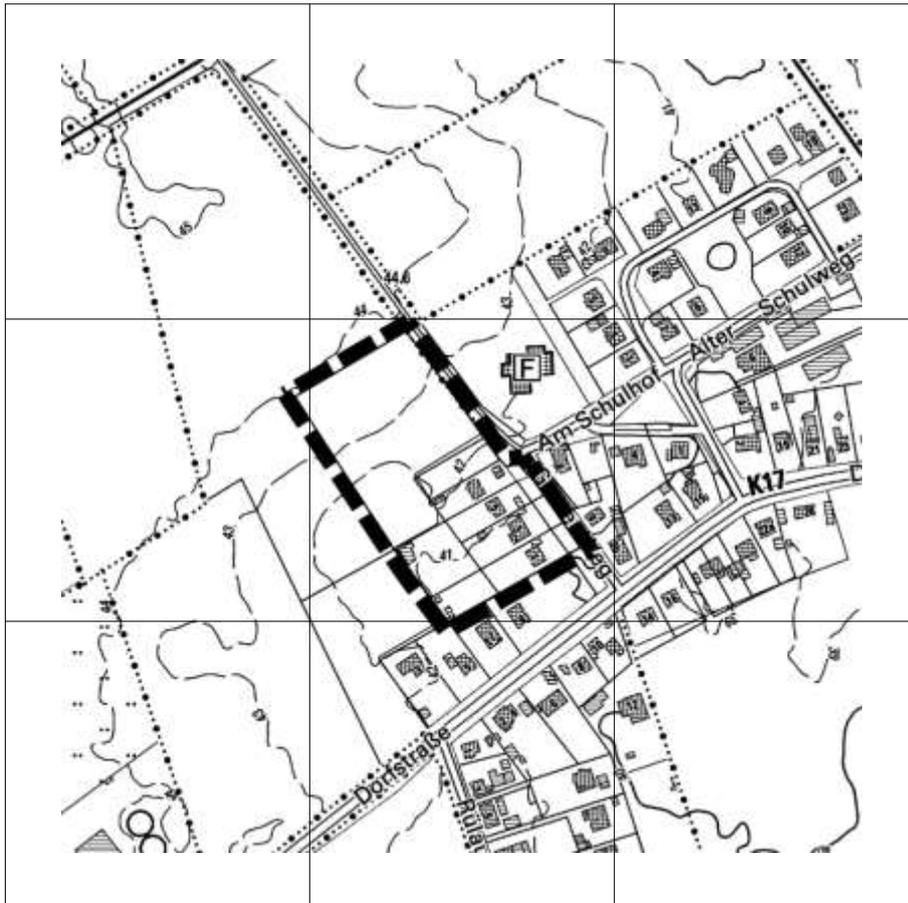
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 5

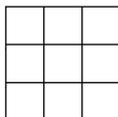
Gebiet: Nördlich Dorfstraße (K 17), nordwestlich angrenzend an die vorhandene Bebauung Grover Weg

Beschreibung des Konzeptes

Planstand: Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB, GV 27.10.2021



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.	Vorbemerkung.....	3
2.	Planungsgrundlagen	3
2.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
2.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
2.4.	Plangebiet.....	5
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
4.	Planinhalt	6
4.1.	Städtebau	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung	7
4.3.	Immissionen.....	8
5.	Ver- und Entsorgung	8
6.	Kosten	9
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
8.	Weiteres Vorgehen	12

1. Vorbemerkung

Gemäß BauGB 2004 ist das Bauleitplanverfahren um eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt worden. Nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) dient diese insbesondere der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Unterrichtung soll möglichst frühzeitig erfolgen und beschränkt sich daher gemäß Erlass des Innenministeriums vom 19. März 2014 - IV 269- 512.110 - auf die Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Ausführliche Planunterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt erstellt.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Planungsanlass und Planungsziele

In den Gemeinden Elmenhorst, Fuhlenhagen, Sahms, Grove, Kankelau, Groß Pampau und Grabau des Amtsbereiches Schwarzenbek-Land besteht ein Bedarf an weiteren Kindertagesstätten. Die Gemeinde Grabau wird diesen Bedarfsansprüchen nachkommen und beabsichtigt demzufolge die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte mit integriertem Krippenbereich mit Platz für insgesamt 5 - 6 Gruppen für bis zu 80 Kinder. Des Weiteren besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen. Es sollen Baugrundstücke u.a. für den Bau von Mehrgenerationenhäusern mit kleineren Wohnungen vorbereitet werden. Hierfür soll auf den als Gartenland genutzten Flächen der bereits bestehenden Wohnbaugrundstücke am Grover Weg eine weitere Bebauung ermöglicht werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Im Parallelverfahren dazu erfolgt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Grabau wird im **Landesentwicklungsplan** (2010) dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie Luft- und Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden.

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) gehört die Gemeinde Grabau zum Ordnungsraum von Hamburg und befindet sich innerhalb eines Besonderen Siedlungsraumes um Hamburg. Hierbei handelt es sich um Räume, die sich in Verlängerung innerstädtischer Achsen von Hamburg historisch entwickelt haben. Die Besonderen Siedlungsräume können an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus teilnehmen. Das Gemeindegebiet wird im Nordwesten und Südosten von einem Regionalen Grünzug, in dem planerisch nicht gesiedelt werden soll, berührt.

Die Neuaufstellung des **Landschaftsrahmenplanes** (2020) kennzeichnet das gesamte Gemeindegebiet von Grabau als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Weite Teile des Gemeindegebietes sind als historische Kulturlandschaft (Knicklandschaft) markiert. Nordwestlich, östlich und südlich der Ortslage befindet sich ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. An der nördlichen Gemeindegrenze, im Bereich der Steinau, sind eine Verbundachse des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, ein Vorrangfließgewässer sowie klimasensitive Böden eingetragen. Die Mühlenbek stellt ebenfalls ein Vorrangfließgewässer dar. Südlich der Ortslage existiert ein Trinkwassergewinnungsgebiet. Die Waldflächen im Südosten des Gemeindegebietes sind als Verbundachse des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems markiert. Im Südwesten des Gemeindegebietes befindet sich ein EU-Vogelschutzgebiet.

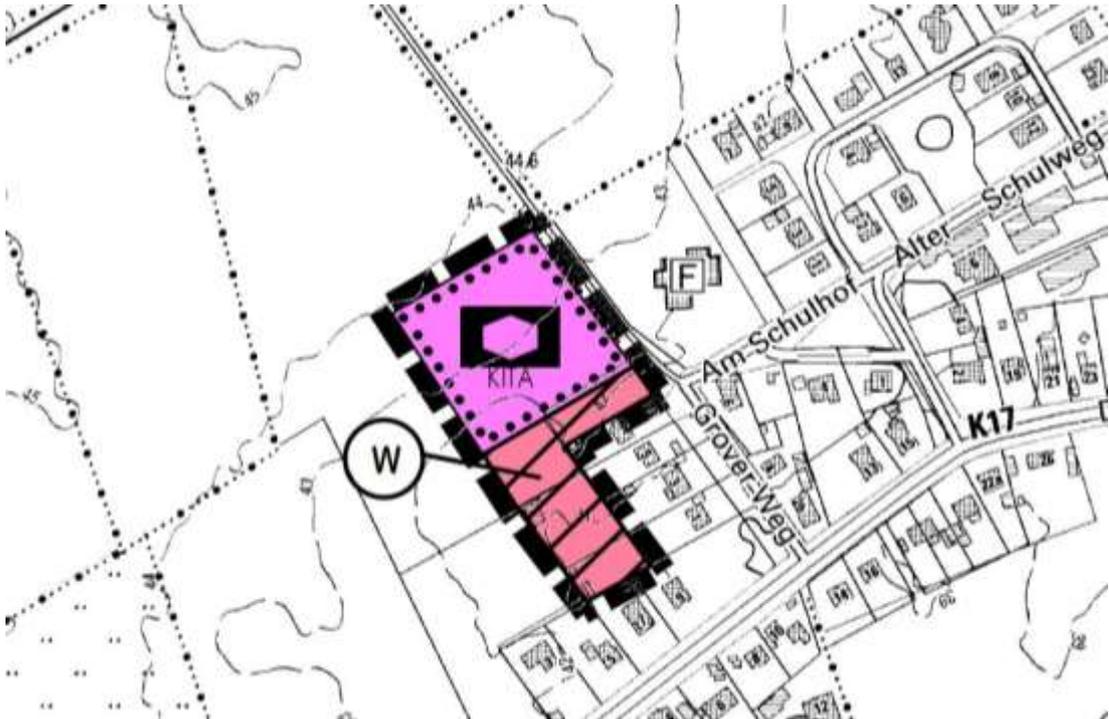
Der **Landschaftsplan** der Gemeinde stellt in der Bestandskarte für das Plangebiet Ackerfläche dar. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze befinden sich Knickstrukturen. Der Entwicklungsplan übernimmt die Bestandsdarstellungen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Grabau

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Plangeltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

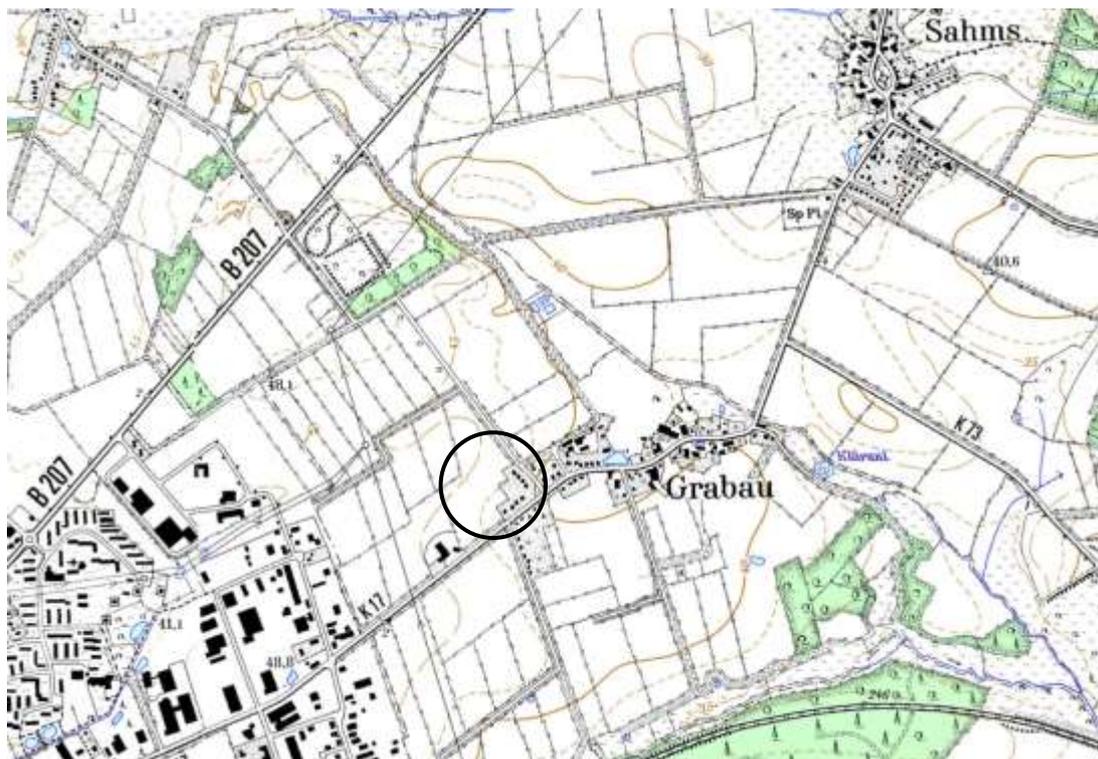


Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grabau

2.4. Plangebiet

Das Gebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsgefüges der Gemeinde Grabau, nordwestlich angrenzend an die dörfliche Wohnbebauung am Grover Weg. Im Nordosten schirmen Knickstrukturen das Gebiet von einer Gemeinbedarfsfläche (Gemeindehaus und Feuerwehr) ab, nordwestlich und südwestlich grenzen Ackerflächen an. Das Gebiet wird derzeit größtenteils intensiv als Acker und in einem kleineren Teilbereich als Gartenland genutzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,65 ha. Davon werden ca. 0,90 ha als Wohnbaufläche, ca. 0,60 ha als Gemeinbedarfsfläche, ca. 0,05 ha als Grün-/Maßnahmenfläche und ca. 0,06 ha als Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Teilungslinie durch Flst. 24/17.
Im Osten:	Westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Grover Weg, westliche Grundstücksgrenzen der Flst. 24/13, 24/11.
Im Süden:	Nördliche Grundstücksgrenze der Flst. 24/13, 67.
Im Westen:	Teilungslinie durch das Flst. 24/17.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Grabau

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kindertageseinrichtung sowie weiterer Wohngebäude mit kleinen Wohnungen für generationenübergreifendes Wohnen geschaffen. Die bestehenden, bereits bebauten Grundstücke am Groover Weg sollen, dem dörflichen Gebietscharakter entsprechend, Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne einer Nachverdichtung erhalten. Hier soll ebenfalls ein etwas erweitertes Nutzungsspektrum im Vergleich zu den eher ruhigeren Wohnnutzungen der rückwärtigen Teilbereiche möglich sein.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Planungsrechtlich soll ein Teil des bestehenden Ackerlandes in Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für sozialen Zwecke sowie in Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden eine GRZ von 0,4 sowie eine maximal zulässige Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind für die Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich. Das Bauvorhaben wird dem Nutzungszweck entsprechend durch die Gemeinde errichtet. Es ist geplant, auf dem Grundstück ein KiTa-Gebäude für bis zu 80 Kinder unterzubringen.

Die Wohnbaufläche gliedert sich in drei Bereiche in denen jeweils unterschiedliche Nutzungen zulässig sein sollen.

Im Teilgebiet WA 1 plant die Gemeinde Wohngebäude mit kleineren Einheiten für generationenübergreifendes Wohnen. Hier soll eine etwas höhere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden, es wird daher eine Zweigeschossigkeit und die offene Bauweise zulässig sein. Die maximale Gebäudehöhe soll hier 8,50 m betragen.

Im Teilbereich WA 2 sollen auf den rückwärtigen Grundstücksteilflächen zusätzliche Wohnbaurechte entstehen, welche sich der aufgelockerten Bebauungsstruktur am Grover Weg anpassen. Für diesen Teilbereich werden eingeschossige Einzelhäuser mit einer maximalen Höhe von 8,00 m festgesetzt. Zur Steuerung der Gebäudekubaturen soll hier auch eine Traufhöhe von 4,00 m nicht überschritten werden.

Der Teilbereich WA 3 ist bereits überwiegend mit dorftypischen Einzelhäusern auf relativ großen Grundstücken bebaut. Hier soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden, welche dem Gebietscharakter sowie dem Nutzungsspektrum des dörflichen Gebiets entspricht. Dazu werden die Baufelder etwas erweitert. Das Maß der baulichen Nutzung soll ebenfalls auf Einzelhäuser mit einer Firsthöhe von 8,00 m und eine eingeschossigkeit begrenzt werden.

Die zulässigen Grundflächen werden in Relation zur Grundstücksgröße begrenzt, um den dörflichen Charakter des Gebietes zu stützen und einer unverhältnismäßigen Dichte entgegenzuwirken. Auf die Festsetzung einer GRZ wird daher verzichtet. Aus demselben Grund soll die maximale Zulässigkeit von Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt werden. Für den Teilbereich WA 1 sind ausnahmsweise insgesamt acht Wohnungen zulässig.

Die Knickstruktur östlich der Gemeinbedarfsfläche wird als prägendes Element zu erhalten und durch eine vorgelagerte Maßnahmenfläche zu schützen sein.

Das Plangebiet soll am nördlichen und westlichen Rand durch eine Bepflanzung gegen die freie Landschaft abgeschirmt werden. Innerhalb des Plangebietes soll je sechs neuangelegter Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Bauvorhaben wird über die Straße Grover Weg an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Der Grover Weg weist im Bestand eine lediglich sehr geringe Verkehrsfrequenz auf, da eine Nutzung bislang fast ausschließlich durch die Anwohner erfolgt. Die durch die Planung verursachten zusätzlichen Verkehre können ohne erhebliche Belastungen im Bestand aufgenommen werden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem südlich des Plangebietes angrenzenden Verkehrsnetz wird es hauptsächlich zu den Bring- und Abholzeiten der Kinder geben.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen. Über diese interne Erschließungsstraße

wird ebenfalls der für generationenübergreifendes Wohnen vorgesehene Teilbereich angebunden. Die übrigen rückwärtigen Grundstücksteile werden über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte direkt vom Grover Weg aus erschlossen. Die Gemeinde hält die Anlagen von zwei Stellplätzen je Wohnung auf den privaten Grundstücken für angemessen.

4.3. Immissionen

Durch die Kindertagesstätte ergeben sich Veränderungen der Immissionssituation. Die Geräuschentwicklung aus Kinderspielflächen führen jedoch nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen. Lärm von spielenden Kindern gilt als sozialadäquat und muss deshalb hingenommen werden.

Weitere Emissionsquellen sind der anlagenbezogene Verkehr durch den Betrieb einer Kindertagesstätte sowie die gegenüber dem Plangebietes gelegene Feuerwehr mit Gemeinschaftshaus und ein ca. 200 m südwestlich gelegener Reiterhof.

Eine Lärmuntersuchung durch das Büro für Bauphysik (Karsten Hochfeldt, 04.03.2021) kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebietbereich die erforderlichen Orientierungswerte, bis auf geringe Überschreitungen im äußersten Nordosten, überall eingehalten werden können. Da an dieser Stelle des Plangebietes mit keiner schutzwürdigen Bebauung zu rechnen ist, ist diese Überschreitung jedoch als unkritisch zu beurteilen.

5. Ver- und Entsorgung

Abfallwirtschaft

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Kanalsysteme. Die hydraulische Leistungsfähigkeit dieser Systeme wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung geprüft.

Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken zurückgehalten und über einen vorhandenen Mischwasserschacht in der Straße Grover Weg der örtlichen Kläranla-

ge zugeführt. Die Kläranlage ist bereits für die Aufnahme des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ausreichend dimensioniert.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist gem. der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

6. Kosten

Die Kosten für das gemeindliche Bauvorhaben „Errichtung einer Kindertagesstätte“ werden im Laufe des weiteren Planungsprozesses ermittelt und rechtzeitig im gemeindlichen Haushalt bereitgestellt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

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 (sogenanntes Scoping). 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. Die Gemeinde schätzt die betroffenen Belange wie folgt ein:

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden. Es wird eine ca. 1,65 ha große Fläche umgewidmet und nachverdichtet.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG

In mehr als 2 km Entfernung in südwestlicher Richtung befinden sich das EU-Vogelschutzgebiet „Sachsenwald-Gebiet“ (DE-2428-492) und das FFH-Gebiet „Gülzower Holz“ (DE-2529-306). Das Vorhaben ist aufgrund der räumlichen Entfernung und den dazwischenliegenden Strukturen nicht dazu geeignet, die Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen.

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

Durch die Kindertagesstätte ergeben sich für die benachbarte Wohnnutzung keine erheblichen Veränderungen der Immissionssituation. Die Geräuschentwicklung aus Kinderspiel gilt gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht als schädliche Umwelteinwirkung und führt daher nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die anlagenbedingten Verkehre der geplanten Kindertageseinrichtung ist in dem südlich des Plangebietes angrenzenden Verkehrsnetz zu erwarten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Anfallendes Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert bzw. zurückgehalten und für die Gartenbewässerung genutzt werden, die Flächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten sollen wasserdurchlässig hergestellt werden. Darüber hinaus notwendige Rückhaltemaßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln.

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, Ver-

ordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2000 ab, da der Landschaftsplan das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche ausweist. Die Gemeinde wird ihre städtebaulichen Zielvorstellungen durch entsprechend geänderte Ausweisung für das Plangebiet bei einer zukünftigen Anpassung des Landschaftsplanes berücksichtigen.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union 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 bis d

Durch die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen werden keine maßgeblich über die für die einzelnen Schutzgüter genannten erheblichen Auswirkungen hinausgehenden Auswirkungen verursacht. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

j) Gefahrenpotenzial des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die zulässigen Vorhaben im Plangebiet weisen lediglich ein geringfügiges Gefahrenpotential für schwere Unfälle oder Katastrophen auf. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach der Satzung zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Plangebiet sowie der weiteren Umgebung kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

8. Weiteres Vorgehen

Zum folgenden Verfahrensschritt wird eine Umweltprüfung mit Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichs durchgeführt. Die betroffenen umweltbezogenen Belange werden durch gutachterliche Untersuchungen näher betrachtet. Die in den Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Weitere Untersuchungen werden nicht für notwendig erachtet.