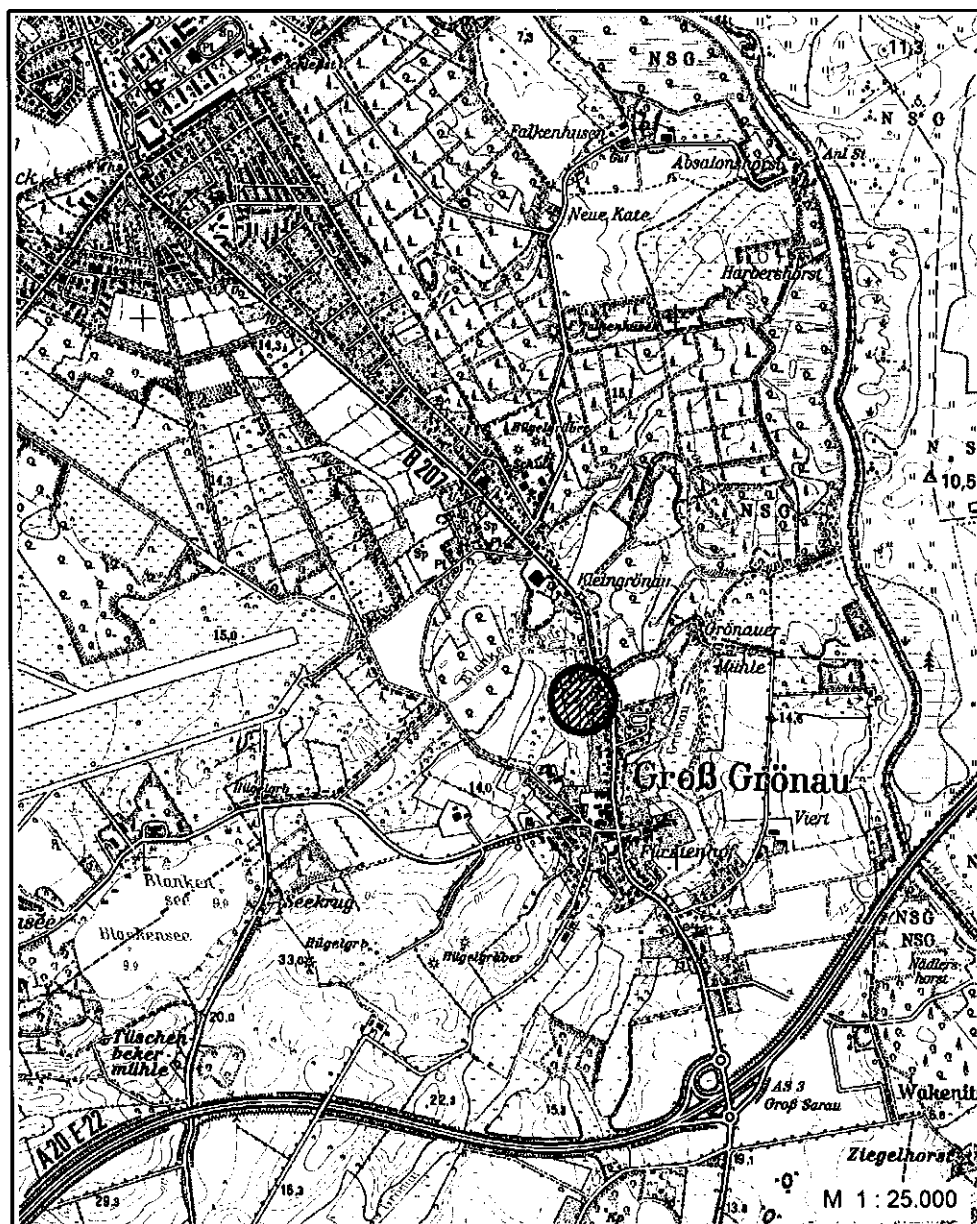


# Gemeinde Groß Grönau

## Kreis Herzogtum Lauenburg

### BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 30

für das Gebiet westlich der Hauptstraße, südlich der Grundstücke Hauptstraße 59/59a,  
nördlich der Grundstücke Hauptstraße 53a/53b



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

PROKOM

Stand: 15.05.2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ortsplanerische Ausgangssituation.....</b>	<b>5</b>
3.1	Bisherige Nutzung und Entwicklung.....	5
3.2	Natur und Umwelt.....	6
3.3	Eigentumsverhältnisse .....	7
3.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
<b>4</b>	<b>Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen.....</b>	<b>8</b>
4.1	Rechtsgrundlagen .....	8
4.2	Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan.....	8
4.3	Landschaftsrahmenplan .....	9
4.4	Landschaftsplan .....	9
<b>5</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>10</b>
6.1	Einleitende Flächenbilanz.....	10
6.2	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung .....	10
6.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
6.2.2	Baugestaltung.....	11
6.3	Verkehrliche Erschließung, ÖPNV und ruhender Verkehr .....	12
6.4	Ver- und Entsorgung .....	13
6.5	Lärmimmissionen .....	14
6.6	Altlasten.....	14
6.7	Grün- und Freiflächen, Naturschutz, Artenschutz .....	15
6.8	Hinweise .....	16
<b>7</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>16</b>

## **Anhang**

- 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Grönau durch  
Berichtigung: Bestand und Planung M 1: 5.000
- Bebauungskonzept M 1:1.000

## **1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rd. 1,25 ha.

Der Plangeltungsbereich liegt nördlich des alten Dorfs von Groß Grönau und westlich der „Hauptstraße“ auf Höhe des nach Osten abzweigenden „Grönauer Mühlenwegs“. Der Geltungsbereich umfasst die bebauten Grundstücke Hauptstraße 55, 55a, 57 und 57a und schließt an nördlich und südlich gelegene Wohnbebauung entlang der Hauptstraße an. Das Gebiet wird über die „Hauptstraße“ erschlossen.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 134/5, 140/14, 140/15, 140/16 tlw., 315/18 tlw. 311, 312 tlw. der Flur 3 in der Gemarkung Groß Grönau.

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden: das Wohngrundstück Hauptstraße Nr. 59b und der dazugehörige Erschließungsweg, die Hauptstraße und das Wohngrundstück Hauptstraße Nr. 70,
- im Osten: Das Wohngrundstück Hauptstraße Nr. 70a, der Grönauer Mühlenweg und eine landwirtschaftliche Fläche,
- im Süden: Die Hauptstraße und die Wohngrundstücke Hauptstraße Nr. 53a und 53b,
- im Westen: unbebaute Teile der Grundstücke Hauptstraße Nr. 55 und 55a, die als Garten genutzt werden.

## **2 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung**

In der Gemeinde Groß Grönau besteht weiterhin dringende eine Nachfrage nach Wohnbauflächen. Im Sommer 2017 wurde von den Eigentümern der Grundstücke Hauptstraße Nr. 57 und 57a ein Antrag zur Errichtung von Wohngebäuden auf den rückwärtigen unbebauten Grundstücksteilen gestellt. Da die geplante Bebauung nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig war, ist dafür ein Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund des dringenden Bedarfs nach Wohngrundstücken in der Gemeinde Groß Grönau hat die Gemeindevertretung Groß Grönau am 28.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 30 für diesen Bereich gefasst. In diesem Zuge haben die Eigentümer der Grundstücke Hauptstraße Nr. 55 und 55a ebenfalls das Interesse geäußert, auf ihren unbebauten rückwärtigen Grundstücksteilen Wohngebäude zu errichten, zumal der hier vorhandene Dachdeckerbetrieb mittelfristig aufgegeben wird bzw. auslaufen soll. Daher wurde der bestehende Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 30 durch Beschluss der Gemeindevertretung am 13.03.2018 um die Grundstücke Hauptstraße Nr. 55 und 55a erweitert. Hierdurch wird dokumentiert, dass sich das öffentliche Interesse der Gemeinde, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, hier mit den privaten Interessen der Grundstückseigentümer deckt.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung in der Ortslage handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das Verfahren kann durchgeführt werden, da

- im B-Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von wesentlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- die Planung keine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht erfordert,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld liegen keine Störfallbetriebe im Sinne des BImSchG (Unternehmen mit einer bestimmten Art und Menge an gefährlichen Stoffen und Gemischen).

Westlich des Geltungsbereichs erstrecken sich Teilflächen des FFH-Gebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankenseeniederung“. Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung der Flächen im Geltungsbereich und der sich nach Westen Richtung FFH-Gebiet ausdehnenden Flächen mit entsprechend geringwertiger Biotopstruktur wird derzeit davon ausgegangen, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Planung nicht betroffen sind. Zum Nachweis wird bis zur öffentlichen Auslegung des B-Plans eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet.

Im geplanten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB abgesehen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird jedoch durchgeführt.

### **3 Ortsplanerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung**

Das Plangebiet wird überwiegend wohnbaulich genutzt. Daneben befinden sich noch ein Blumengeschäft (Grundstück Nr. 57) sowie die o.g. Dachdeckerei (Grundstück Nr. 55) im Geltungsbereich. Die Dachdeckerei weist zwei Betriebshallen mit angrenzenden Lagerflächen und einem asphaltierten Parkplatz auf. Die Hallen stammen noch aus der Zeit, als hier eine Zimmerei betrieben wurde. Die

Bebauung konzentriert sich im Wesentlichen auf die östliche, der Hauptstraße zugewandten Hälfte des Geltungsbereichs. Markant ist das Wohnhaus Nr. 57 mit großem Satteldach, das ehemalige Bauernhaus des früher hier vorhandenen landwirtschaftlichen Hofes. Die anderen Wohngebäude sind Einfamilienhäuser jüngeren Alters und etwas kleiner. Gemäß den Plänen in den Bauakten liegen die Gebäudehöhen bei ca. 9,0 bis 9,50 m. Es dominieren Klinkerfassaden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach. Die beiden Betriebshallen der Dachdeckerei weisen ein flaches Satteldach bzw. ein Pultdach auf.

Die nördlich und südlich gelegene Bebauung ist ebenfalls durch Wohnnutzung und eine ähnliche Gebäudestruktur geprägt.

Der rückwärtige westliche Teil des Geltungsbereichs ist weitgehend unbebaut und vor allem durch großzügige Rasenflächen mit eingestreutem Baumbestand geprägt. Südwestlich schließt sich ein Nadelgehölz an.

Das Geländeneiveau liegt bei etwa 12,5 m NHN im Bereich der Hauptstraße, steigt Richtung Westen zunächst auf bis zu 14,0 m NHN an und fällt dann Richtung Westen und Südwesten wieder ab auf Höhen von 12,5 m NH (im Nordwesten) bzw. 10,1 m NH (im Südwesten) des Geltungsbereichs.

### **3.2 Natur und Umwelt**

#### Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Ca. ein 25% des Geltungsbereichs ist durch Gebäude und Flächenbefestigungen vollständig oder teilweise versiegelt. Weiterhin bestehen unbefestigte Fahrspuren mit Bodenverdichtungen. Über mögliche Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich ist derzeit nichts bekannt. Im Zuge der Bodensondierungen im Geltungsbereich wurden stellenweise Auffüllungen aus locker gelagerten Sanden mit z.T. humosen Anteilen festgestellt.

#### Natur- und Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Die Biotopausstattung im Geltungsbereich ist aufgrund der Wohn- und gewerblichen Nutzung nur geringwertig einzustufen. Bei den unbebauten Flächen dominieren artenarme Rasenflächen, auf denen zerstreut einige Obstbäume bzw. Koniferen stehen. Weiterhin ist eine Gruppe Sandbirken auf dem Grundstück Nr. 57a und eine als Kopfbaum geschnittene Linde mit 70 cm Stammdurchmesser auf dem Grundstück Nr. 57 zu nennen. Die Hauptstraße wird an ihrer Ostseite von einem Knick mit Überhängern und drei größeren Linden gesäumt. Auch die westlich zur Niederung des Blankenseebachs gelegenen Nachbarflächen sind aufgrund der gärtnerischen Nutzung nur von geringem Biotopwert. Ausgenommen davon ist ein gut ausgeprägter Knick, der sich in Verlängerung der Grenze zwischen Nr. 55a und 57 Richtung Westen erstreckt.

Aufgrund der geringwertigen Biotopausstattung kann davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich auch nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung für den Artenschutz hat. Brutplätze für Vögel sind im Geltungsbereich nur vereinzelt

anzunehmen. Gleiches gilt für Fledermausquartiere, die aber in alten Obstbäumen und der alten Lagerhalle am Südrand nicht ganz ausgeschlossen werden können.

#### Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs von Groß Grönau, bedingt den Verlauf der Gemeindegrenze und die topographische Situation grenzt im Westen und Osten die freie Landschaft an. Ortsbildprägend sind die Gebäude mit Klinkerfassaden, und der Übergang zur westlich angrenzenden Niederung mit Blick auf Waldflächen im Grönauer Moor. Naherholungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit bestehen im Geltungsbereich nicht.

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke Hauptstraße Nr. 55, 55a, 57 und 57a und die westlich daran anschließenden Gartenflächen sind in Privateigentum. Die Straßenverkehrsfläche der Hauptstraße (L331) gehört dem Land Schleswig-Holstein, Straßenbauverwaltung.

### **3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### Flächennutzungsplan

Die bebauten Teile der Grundstücke Hauptstraße Nr. 55, 55a, 57 und 57a sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Im Bereich des Grundstücks Nr. 55a ist durch ein Lagesymbol zudem eine Versorgungsanlage für Elektrizität dargestellt. Der unbebaute rückwärtige Bereich der Grundstücke Nr. 57 und 57a sind als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und Hauptstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan weicht von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ab. Die F-Plan Darstellung soll daher angepasst und im Bereich des geplanten Wohngebiets eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im F-Plan dargestellt werden. Im Zuge des B-Plan Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anhang).

#### Bebauungsplan

Für den Bereich der Grundstücke Hauptstraße Nr. 49 bis 55/55a hat die Gemeinde Groß Grönau im Jahr 1985 den Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt, der jedoch aufgrund eines Ausfertigungsmangels nicht rechtskräftig ist. Die damaligen Planungsziele (Festsetzung eines Dorfgebietes) sind zwischenzeitlich auch überholt. Insofern ist der Geltungsbereich nicht durch Bebauungspläne überplant. Die bebauten Grundstücksteile des Geltungsbereichs sind bisher dem Innenbereich nach § 34 zuzuordnen.

## **4 Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen**

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 08.06.2016, GVOBl. S. 369).

### **4.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan**

#### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Oktober 2010)

Als nördlichste Gemeinde des Kreises Herzogtum Lauenburg schließt das Gemeindegebiet Groß Grönau südöstlich an das Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck an. Das Gemeindegebiet von Groß Grönau gehört zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Lübeck und somit zu den Ordnungsräumen. In diesen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden.

Die konkurrierenden Flächenansprüche für Wohnen, Arbeiten, Land- und Forstwirtschaft, Infrastruktur, Naherholung und Ressourcenschutz müssen besonders abgewogen werden, um die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik zu stärken und gleichzeitig Lebensqualität in den Ordnungsräumen zu sichern.

Diese Vorgaben werden durch die Planung eingehalten und unterstützt.

Groß Grönau liegt an der Landesentwicklungsachse von Lübeck entlang der Bundesautobahn 20 Richtung Niedersachsen bzw. Hamburg. Die Landesentwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen.

Der südliche Teil Groß Grönaus sowie das Plangebiet gehören zum Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Die Grenze des Entwicklungsraumes stimmt hier mit der Grenze des Naturparks „Lauenburgische Seen“ überein, der den gesamten Osten des Kreises Herzogtum Lauenburg umfasst.

Die Gemeinde Groß Grönau befindet sich im Mittelbereich und innerhalb des 10 km-Umkreises um den Zentralbereich des Oberzentrums Hansestadt Lübeck.



Gemäß Punkt 2.5.2 des Landesentwicklungsplanes S-H 2010 (Wohnbauentwicklung in den Gemeinden) können in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und sich in Ordnungsräumen befinden, im Zeitraum 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % gebaut werden. Für die Gemeinde Groß Grönau ergibt sich eine Wohnbauentwicklungsquote von 178 Wohneinheiten.

#### Regionalplan für den Planungsraum I (Juli 1998)

Neben den im Landesentwicklungsplan angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Das Plangebiet liegt wie das gesamte Gemeindegebiet im Naturpark 'Lauenburgische Seen'. Der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt am Randbereich eines Vorranggebietes für den Naturschutz und eines regionalen Grünzugs. Für das Vorranggebiet wurde zwischenzeitlich das Naturschutzgebiet (NSG) „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankenseeniederung ausgewiesen, das zum größten Teil auch FFH-Gebiet gleichen Namens ist. Die Grenze des FFH-Gebietes und es regionalen Grünzugs verlaufen westlich des Geltungsbereichs. Die geplante Wohnbebauung ist außerhalb des regionalen Grünzugs und der Schutzgebiete vorgesehen und bleibt innerhalb der Westgrenze der nördlich und südlich gelegenen vorhandenen Bebauung.

### **4.3 Landschaftsrahmenplan**

#### Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998)

Gemäß den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan liegt der Geltungsbereich im Randbereich eines Schwerpunktbereichs zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, das sich über das Grönauer Moor und die Blankenseeniederung erstreckt. Das westlich vom Geltungsbereich dargestellt geplante NSG ist mittlerweile vorhanden. Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereichs und für die westlich gelegenen Bereiche des Grönauer Moores Feuchtgebiete dargestellt. Typische Biotopstrukturen der feuchten Niederungen wurden bei der Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Geltungsbereich nicht festgestellt.

### **4.4 Landschaftsplan**

#### Landschaftsplan der Gemeinde Groß Grönau (1999)

Im Plan „Bestand“ stellt der Landschaftsplan die bebauten Grundstücke als gemischte Baufläche dar, und die unbebauten Bereiche im westlichen Teil der Grundstücke Nr. 57/57a als Gartenbau- und Baumschulflächen, die sich auch noch weiter in die Niederung des Blankenseebachs erstrecken, heute aber nicht mehr vorhanden sind.

Im Plan „Maßnahmen“ werden für die Privatgrundstücke keine Maßnahmen vorgesehen. Entlang der Hauptstraße soll an ihrer Westseite eine Baumreihe angepflanzt werden als der geplanten Entwicklung einer durchgängigen Allee durch Groß Grönau.

Im Plan „Übernahme von Inhalten in den F-Plan“ wird für die seinerzeit vorhandenen Gartenbau- und Baumschulflächen innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft dargestellt mit dem Entwicklungsziel „Extensive Grünlandnutzung“.

## **5 Ziel und Zweck der Planung**

Der B-Plan Nr. 30 wird aufgestellt, um dringenden Nachfrage an Wohnbauflächen in der Gemeinde Groß Grönau nachzukommen. Da die Flächen nicht nach § 34 BauGB bebaubar sind, sollen mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 30 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von bis zu ca. 13 neuen Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhausbebauung geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan soll ein Rahmen gesetzt werden für eine Einfamilienhausbebauung in unterschiedlicher Größe und Dichte. Zur Erschließung der neuen Wohngrundstücke ist zudem die Anlage von Verkehrsflächen erforderlich.

## **6 Inhalte der Planung**

### **6.1 Einleitende Flächenbilanz**

Plangebiet insgesamt	ca. <u>12.530 m<sup>2</sup></u>
davon: Allgemeines Wohngebiet	ca. 9.800 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (Hauptstraße)	ca. 1.900 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	ca. 800 m <sup>2</sup>
Fläche für die Entsorgung: Abfallsammelplatz	ca. 30 m <sup>2</sup>

### **6.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

#### **6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Ein Wohngebiet in einer noch dörflichen Umgebung kann grundsätzlich auch einen kleinen Laden (wie hier bereits vorhanden), nicht störende Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe oder auch Anlagen z.B. für soziale oder gesundheitliche Zwecke etc. beinhalten. Aus diesem Grunde wird hier ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da die geplante Erschließung für die Neubaugrundstücke durch untergeordnete private Verkehrsflächen vorgesehen ist, sollen Nichtwohnnutzungen aber nur dann zulässig sein, wenn sie von der Hauptstraße erschlossen sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen dagegen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, um den überwiegenden Wohncharakter im und am Plangebiet nicht zu stören.

Entsprechend der Bestandsbebauung soll sich die geplante Einfamilienhausbebauung in den vorhandenen Standort einpassen. Gleichzeitig sollen Angebote für unterschiedliche Kauf-Interessent/innen geschaffen werden. Daher wird das festgesetzte allgemeine Wohngebiet in mehrere Teilgebiete gegliedert. Das WA 1 umfasst die Bestandsgrundstücke, deren Wohnhäuser jeweils ein Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe von bis zu 9,5 m aufweisen. Die bauliche Ausnutzung durch die Hauptgebäude beträgt bis zu 30%. Auf den nach Westen zur freien Landschaft hin gelegenen Bereichen (Teilgebiete WA 2 und WA 3) soll sich eine ähnliche lockere Einzelhausbebauung entwickeln können. Die festgesetzten GRZ von 0,25 bzw. 0,3 im Bereich der etwas kleineren Baugrundstücken im Südwesten und die Begrenzung auf ein Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m entsprechen diesem Ziel. Um in diesem Bereich eine ortsunübliche Verdichtung zu vermeiden, wird die zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus beschränkt.

Im Bereich des derzeitigen Dachdeckerbetriebs mit südlich angrenzender Wohnbebauung soll dagegen eine dichtere zweigeschossige Einfamilienhausbebauung auf kleinen Grundstücken ermöglicht werden, die auch für Familien mit niedrigeren Einkommen finanzierbar ist (WA 4), z.B. durch eine Doppel- oder Reihenhausbebauung. Insofern ist an dieser Stelle im Bebauungskonzept eine Reihenhauszeile mit 6 Häusern vorgesehen. Eine Vorfestlegung der Bauweise auf Hausgruppen soll aber nicht erfolgen. Daher wird die GRZ hier differenziert nach der jeweils möglichen Bauweise festgesetzt. Bei der teilweise geringen Tiefe der zukünftigen Baugrundstücke ist eine höhere GRZ erforderlich als im restlichen Geltungsbereich. Insofern wird hier eine GRZ von 0,4 für Einzel- oder Doppelhausbebauung und für Endreihen Häuser festgesetzt. Um auch für die Reihenmittelhäuser, insbesondere auf den kleinen Baugrundstücken im östlichen Bereich, ausreichende Grundrisse von über 50 m<sup>2</sup> für realisieren zu können, wird eine höhere GRZ bis 0,55 vorgesehen. Die Überschreitung der gemäß Baunutzungsverordnung vorgesehenen Obergrenze von 0,4 ist vertretbar, um das o.g. Ziel zu erreichen, ein Angebot von Eigenheimen auch für Familien mit niedrigeren Einkommen zu schaffen. Dies erscheint auch städtebaulich vertretbar, weil die Reihenhauszeile am Standort der bisherigen Betriebshalle mit ähnlicher baulicher Dimension vorgesehen ist. Die zulässige Anzahl von Wohnungen wird bei Doppel- oder Reihenhausbebauung in diesem Bereich auf 1 Wohnung pro Wohngebäude beschränkt.

Als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe wird die Oberfläche der Fahrbahnmittelle der jeweils nächstgelegenen angrenzenden Verkehrsfläche definiert. Sofern das natürliche Geländeniveau zum Gebäudestandort hin ansteigt oder abfällt, ist der Geländeunterschied bei der Festlegung der Bezugshöhe entsprechend zu berücksichtigen.

### **6.2.2 Baugestaltung**

Es ist das Ziel, einen Rahmen für eine ortstypische Bebauung zu setzen. Dabei werden u.a. die Gestaltung der umgebenden Wohnbebauung und die Vorgaben

anderer Bebauungspläne für Wohnbebauung in Groß Grönau aufgegriffen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dacheindeckung (in den Farben Rot, Braun und Anthrazit) und die Fassadengestaltung, die hier überwiegend in Klinker gegeben ist. Um für die Neubebauung einen angemessenen Spielraum zu geben, sollen hier Fassaden zulässig sein in Verblendmauerwerk mit den Farben Rot, Rotbraun und Braun, in Holz mit Naturfarben und den Verblendmauerwerksfarben und in Putz mit allen Farben, die einen Hellbezugswert von 40 bis 75 gem. DIN 5033 haben. Um nicht aus der vorhandenen ortstypischen Bebauung herausstechen, sollen grelle Farbtönen hier nicht zulässig sein. Um exakte Angaben machen zu können, wurde der Hellbezugswert, der die Helligkeit einer Oberfläche angibt, herangezogen. Er stellt den Reflektionsgrad eines bestimmten Farbtones zwischen dem Schwarzpunkt (= 0 %) und dem Weißpunkt (= 100 %) dar.

Holzhäuser in Blockbauweise sind ausgeschlossen, da diese Bauweise sich nicht in das Ortsbild einfügen würde.

Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig, im WA 4 auch Pultdächer. Die Dachneigung ist in den Bereichen mit ausschließlich eingeschossiger Einzelhausbebauung (WA 1 bis WA 3) mit 20° bis 50° herzustellen, im WA 4 mit zweigeschossiger Bebauung mit 12° bis 50°. Dadurch sind bei Einzelhausbebauung z.B. auch weniger stark geneigte Bungalow-Dächer zulässig und im WA 4 auch flache Pultdächer für eine besseren Ausnutzung des Dachgeschosses. Eine Unterschreitung der vorgegebenen Dachneigungen soll zulässig sein, wenn diese Dächer als Gründächer erstellt werden. Dies ist der Möglichkeit einer umweltfreundlichen Bauweise geschuldet.

Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solaranlagen sind unzulässig, da hochglänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Landschaft sichtbar sind. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Sie müssen in derselben Neigung wie das darunter liegende Dach aufgebaut werden, um ein harmonisches Ortsbild mit ansprechendem Wohncharakter zu erhalten.

Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude, mit der Ausnahme, dass hier Flachdächer zulässig sind.

### **6.3 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV und ruhender Verkehr**

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die „Hauptstraße“ angebunden. Zur Erschließung der geplanten Neubebauung sollen zwei untergeordnete Erschließungsstraßen als Sackgassen errichtet werden. Die Regelbreite beträgt 5,0 m, um Begegnungsverkehr zuzulassen. Der letzte Abschnitt der südlichen Erschließungsstraße kann als 3,0 m

breiter Stichweg errichtet werden, da dadurch nur noch ein Grundstück erschlossen wird. Wendeplätze sind aufgrund der geringen Anzahl von Anliegern nicht vorgesehen.

Da die Entwicklung des Baugebiets durch die Eigentümer der Grundstücke Hauptstraße 57, 57a, 55 und 55a geplant ist, sollen die Erschließungsstraßen im Wohngebiet als private Erschließungsstraßen gebaut werden. Sie werden daher im B-Plan als private Verkehrsflächen festgesetzt.

#### Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Groß Grönau ist derzeit über den Stadtverkehr Lübeck und die Ratzeburg-Möllner Verkehrsbetriebe GmbH an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächst gelegenen Bushaltestellen zum Plangebiet sind „Klein Grönau“ sowie „Am Sonnenberg“.

#### Parkplätze, Stellplätze

Öffentliche Parkplätze werden für das neue Wohngebiet nicht für erforderlich erachtet. Durch den geforderten Nachweis von mindestens 36 m<sup>2</sup> Fläche für Stellplätze auf dem Grundstück je Wohneinheit wird gewährleistet, dass die voraussichtlich erforderlichen privaten Stellplätze tatsächlich auf den Grundstücken untergebracht werden. Im Teilgebiet WA 4 können die Stellplätze für das erste Wohnhaus an der Westseite auf dem Grundstück selbst errichtet werden. Für die weiteren bis zu 5 Wohnhäuser ist die Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehen, auf denen insgesamt 11 Stellplätze geschaffen werden können und den bis zu 5 Wohneinheiten zugeordnet werden sollen. Somit werden ausreichend Stellplätze für die geplante Neubebauung geschaffen.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen in der Hauptstraße. Von dort werden die erforderlichen Leitungen in die geplanten Erschließungsstraßen verlegt.

#### Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindeeigene Wasserwerk Groß Grönau, dieses befindet sich im Falkenhusener Forst.

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 – und des Arbeitsblattes W 405 des DVGWs sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG, die Gasversorgung durch die Stadtwerke Lübeck GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienneetze erfolgt durch private Anbieter.

#### Entsorgung

Die Abfallbeseitigung obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). Da die mit der geplanten Erschließung ein Durchfahren mit Müllfahrzeugen nicht möglich sein wird, ist an den Einmündungen der beiden Erschließungsstraßen an der Hauptstraße jeweils ein Sammelplatz für Abfallbehälter vorgesehen. Die Entfernung der geplanten Grundstücke zu diesen Sammelplätzen liegt im zumutbaren Bereich von bis zu 80 m.

Träger der zentralen Regenwasserentsorgung und der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist die Gemeinde Groß Grönau.

Da die Kapazität der Leitung in Groß Grönau ziemlich ausgelastet ist, soll anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken so weit wie möglich zurückgehalten und versickert oder verdunstet werden, wenn es nicht als Brauchwasser verwendet wird. Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde ein Bodengutachten erstellt. Die ersten Ergebnisse zeigen, dass eine Versickerung nicht überall möglich ist. Daher wird im Laufe des weiteren Verfahrens ein Entwässerungskonzept für das Gebiet erarbeitet.

## **6.5 Lärmimmissionen**

### Verkehrslärm

Auf der Hauptstraße liegt derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 6.300 Kfz/h mit 3 – 4% Anteil durch Schwerlastverkehr. Durch das Befahren der neu anzulegenden Erschließungsstraßen kommt es zu zusätzlichen Lärmimmissionen für vorhandenen Wohnnutzungen.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen und ggf. erforderlichen Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt noch nicht vor. Zur Erstellung des B-Plan Entwurfs für die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB werden die Ergebnisse ausgewertet und der ggf. erforderliche Handlungsbedarf in den B-Plan aufgenommen.

## **6.6 Altlasten**

Derzeit sind keine Altlasten im Geltungsbereich bekannt. Aus den Bauakten der Grundstücke Nr. 55, 55a, 57 und 57a gehen keine Hinweise auf Altlasten hervor. Daher wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Altlasten im Geltungsbereich vorliegen.

Die Gemeinde Groß Grönau liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Falls dennoch Zufallsfunde von Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt werden sollten, sind folgende Verhaltensregeln zu beachten:

1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
2. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
3. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.
4. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.

5. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

### **6.7 Grün- und Freiflächen, Naturschutz, Artenschutz**

Durch die geplante Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken gibt es überwiegend eine ausreichende Versorgung mit privaten Freiflächen im Gebiet.

Es wird davon ausgegangen, dass eine landschaftliche Einbindung des neuen Ortsrandes zur angrenzenden freien Landschaft im Rahmen der privaten Gartengestaltung erfolgt. Als dorftypische Eingrünung sind Anpflanzungen mit Laubgehölzen, wie z.B. Sträucherhecken, Schnitthecken oder die Anpflanzung von Obstbäumen oder sonstigen Laubbäumen im Randbereich wünschenswert. Auf eine verbindliche Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan soll jedoch verzichtet werden.

Sofern eine Versickerung/Verdunstung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich ist, dient dies auch der Minimierung von Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die zulässige Bebauung. Stellplätze und Zuwegungen sollen zu diesem Zweck möglichst in wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Grand etc. ausgeführt werden.

Direkt westlich des Geltungsbereichs erstrecken sich Flächen des FFH-Gebietes „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankenseeniederung“. Da der Randbereich des Geltungsbereichs bereits heute gärtnerisch genutzt wird und in diesem Bereich eine Einzelhausbebauung mit geringer Dichte vorgesehen ist, wird zunächst davon ausgegangen, dass die zusätzlichen Wirkungen in das Gebiet relativ gering sind. Dennoch wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt derzeit noch nicht vor. Zur Erstellung des B-Plan Entwurfs für die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB werden die Ergebnisse ausgewertet und der ggf. erforderlicher Handlungsbedarf in den B-Plan aufgenommen.

Eine Eingriffs-Ausgleichsermittlung und etwaige Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der B-Plan im Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst (vgl. Kap. 2). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

In den älteren Baumbeständen und in der älteren Betriebshalle können Brutplätze von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Da beide Artengruppen europarechtlich geschützt sind, sollen Bauzeitenregelungen für Fällmaßnahmen und eine Besichtigung der Halle vor Abrissmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies erfolgt zur Erstellung des B-Plan Entwurfs für die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

## **6.8 Hinweise**

Soweit sich aus Fachgesetzen Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplans relevanten Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

## **7 Kosten und Finanzierung**

Durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 30 entstehen für die Gemeinde Groß Grönau keine Kosten. Alle Planungs- und Erschließungskosten werden von Grundstückseigentümern des Plangebietes getragen.

## **8 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Hinblick auf die festgesetzten öffentlichen Flächen nicht erforderlich.

## **9 Beschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Groß Grönau, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



## Anhang

- Bestand Flächennutzungsplan
- 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung
- Bebauungskonzept M 1 : 1.000

