

# Gemeinde Grabau

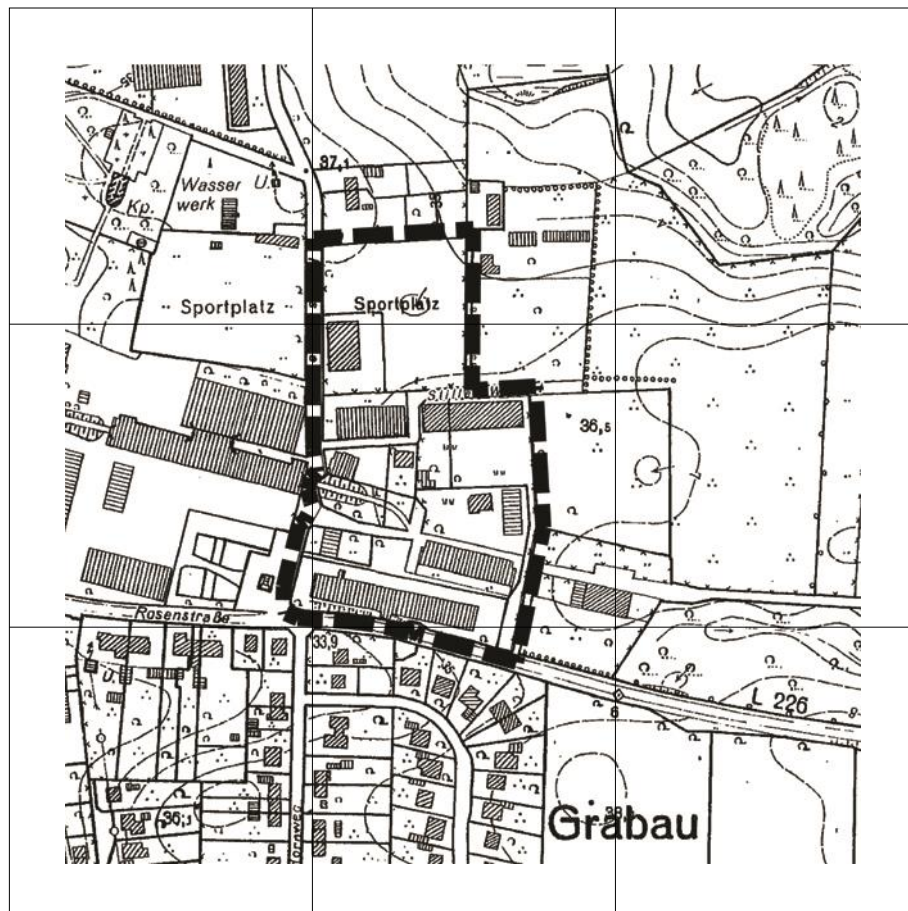
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 6

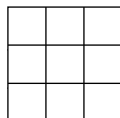
Gebiet: Östlich Ringstraße, nördlich Rosenstraße

## Beschreibung des Konzeptes

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, GV 25.10.2017



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](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## 1. Vorbemerkung

Nach dem BauGB 2004 ist das Bauleitplanverfahren um eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt worden. Gemäß § 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. Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde möchte aufgrund verschiedener Bauanfragen die planungsrechtliche Situation im diesem Teil des nördlichen Siedlungsgebietes klären und die vorhandene Mischgebietstypische Nutzung sichern. Es ist beabsichtigt, die örtlich ansässigen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand zu erhalten und weitere Ansiedlungen zu ermöglichen. Um die bestehenden Nutzungsstrukturen auch zukünftig zu sichern, möchte die Gemeinde die im Gebiet bereits vorhandene sowie sich neu entwickelnde Wohnnutzungen durch städtebauliche Regelungen steuern.

Gleichzeitig besteht in der Gemeinde der Bedarf zur Erneuerung/Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses, zu diesem Zweck soll eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Die östlich der Ringstraße gelegene Sportplatzfläche mit dem Gemeindehaus soll entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan gesichert werden.

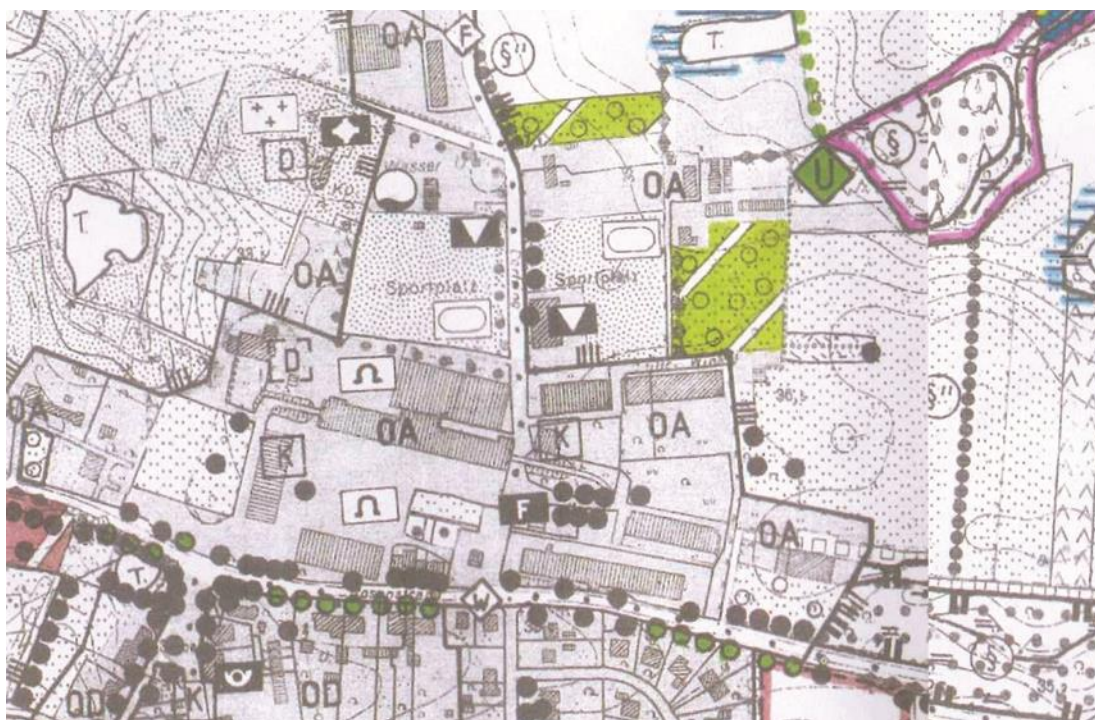
## 3. Planungsvorgaben

Der **Landesentwicklungsplan** (2010) ordnet die Gemeinde Grabau dem Ordnungsraum rund um Hamburg zu, sie befindet sich im 10km Umkreis vom Mittelzentrum Bad Oldesloe. Im Osten verläuft die A21 zwischen Schwarzenbek und Kiel. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme sollen dabei sichergestellt werden und Gewerbe- und Industrieflächen sollen ausreichend vorhanden sein. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen, die als Funktions- und Ausgleichsräume erhalten bleiben sollen. In Ordnungsräumen können bezogen auf ihren Wohnungsbestand bis zu 15 Prozent neue Wohnungen gebaut werden. Für die Gemeinde Grabau bedeutet dies, bezogen auf den Bestand von 2015, ein mögliches Kontingent von 46 Wohnungen bis zum Jahr 2025. Durch vorliegende Planung wird diese Grenze nicht erreicht.

Laut **Regionalplan** von 1998 befindet sich Grabau im Ordnungsraum zwischen Hamburg und Lübeck und im Nahbereich vom Mittelzentrum Bad Oldesloe. Außerdem verläuft tlw. nördlich und östlich der Ortslage ininigem Abstand ein Regionaler Grünzug. Im Osten direkt im Anschluss an vorhandene Bebauung nördlich der L 226 sowie etwas entfernt im Südwesten befinden sich Flächen mit besonderer ökologischer Funktion und besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Biotopverbund, Feuchtgebiete, etc.) nach Landschaftsrahmenplan.

Das **Landschaftsprogramm** von Schleswig-Holstein für 1999 zeigt für die Gemeinde Grabau keine Besonderheiten in den Bereichen Böden und Gesteine/Gewässer, Landschaft und Erholung sowie Arten und Biotope. Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.

Im **Landschaftsplan** sind die bebauten Bereiche als Siedlungsflächen dargestellt, für eine Teilfläche östlich des Sportplatzes ist als Planungsziel eine Obstwiese formuliert, daran anschließend ist Grünlandnutzung tlw. bestanden mit Nadelforst und einem Knick vermerkt. Nördlich und südlich befinden sich Biotopstrukturen (Feuchtwald und Kleingewässer). Für den Geltungsbereich des vorliegenden Planentwurfes werden bebauete Außenbereichsflächen ohne weitere Entwicklungsziele dargestellt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Grabau



Die gültige 6. Änderung des **Flächennutzungsplanes** stellt für den Planbereich gemischte Baufläche und Grünfläche für Sportanlagen dar. Die geplante Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt, um der Gemeinde einen Zugriff auf diese Fläche zu ermöglichen. Die geplante Bebauung dieser Fläche entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der hier gemischte Fläche darstellt. Aufgrund der Kleinteiligkeit der beabsichtigten Gebietsausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht für notwendig erachtet. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan und entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) Baugesetzbuch.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (6. Änderung) der Gemeinde Grabau

#### 4. Plangebiet und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortszentrums und bildet einen Teil der ehemaligen Gutshofanlage ab. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,2 ha.

Das Gebiet ist zwischen L 226, Ringstraße und Stiller Winkel durch teilweise historische Stall- und Lagergebäude geprägt, die heute ortstypische Gewerbebetriebe und vereinzelt Wohnnutzungen beherbergen. An der Ringstraße befinden sich das Feuerwehrgrundstück mit Gerätehaus sowie der historische, als Kulturdenkmal eingetragene Speicher. Die hinteren Grundstücksteile sind mit diversen Nebenanlagen bebaut.

Nördlich daran anschließend, östlich der Ringstraße, befindet sich eine Sportplatzfläche mit dem Mehrzweckhaus für gemeindliche, sportliche und kulturelle Veranstaltungen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, östlich der Sportplatzfläche, hat ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb sein Betriebsgrundstück. Insgesamt ist das Plangebiet mit zum Teil mächtigen Kastanien, Eichen und verschiedenen Ahornbäumen sowie, im zentralen Bereich, mit Obstgehölzen durchgrünt.

Die Hupterschließung des Gebietes erfolgt von der Ringstraße über die öffentliche Straße Stiller Winkel im nördlichen Rand der Mischgebietsfläche, sowie über 2 weitere private Zufahrten jeweils nördlich und südlich des Feuerwehrgrundstückes. Eine weitere private Zufahrt existiert am östlichen Plangebietsrand zur L 226.

## **5. Alternative Planungsüberlegungen**

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung vorrangig die Steuerung und Sicherung der vorhandenen Vielfalt von Wohn- und nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen im Plangebiet. Sie möchte sicherstellen, dass auch zukünftig eine mischgebietstypische Funktion bestehen bleibt. Gleichzeitig soll der Feuerwehrstandort gesichert und eine benötigte Erweiterungsfläche berücksichtigt werden.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möchte die Gemeinde im Plangebiet eine verträgliche Nachverdichtung zulassen und Nachfragen nach Wohnnutzungen entsprechen. Gleichzeitig soll den örtlich im Plangebiet ansässigen Betrieben eine Entwicklungs- und Erweiterungsperspektive ermöglicht werden.

Die Gemeinde hat die Alternativen einer Wohngebiets- bzw. Gewerbegebietsausweisung geprüft, und sich nach Abwägung für die Ausweisung als Mischgebiet entschieden, da dieser Charakter am ehesten der bestehenden Nutzungsvielfalt entspricht die in Zukunft weiterentwickelt werden soll. Aufgrund der das Gebiet prägenden Gebäudestruktur sowie scheiden aus Sicht der Gemeinde eine allgemeine Wohnnutzung ebenso wie eine reine gewerbliche Nutzung aus.

## **6. Planinhalt**

Der nördliche Teilbereich soll in seiner Funktion als Sportplatz gesichert werden, hier setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche für Sportanlagen fest. Das Sportlerheim / Gemeindehaus ist in einem Mischgebiet zulässig und wird entsprechend in das gemischt genutzte Baugebiet einbezogen.

Die südlich daran anschließenden Mischgebietsflächen werden entsprechend der Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung gestaffelt in MI 1 und MI 2, wobei zur Sicherung der Ortsbildprägenden Struktur für die bestehenden langen Ge-

bäudeformen an der L 226 und am Stillen Winkel Baufelder mit abweichender Bauweise festgesetzt werden, d.h. hier sollen die prägenden langgestreckten Baukörper weiterhin das Ortsbild bestimmen. Hausgruppen ohne seitliche Grenzabstände und Gebäudelängen sind deshalb vorgegeben. In diesen Bereichen soll, zur Betonung des verdichteten Charakters, eine GRZ von 0,6 zulässig sein. Die Mischgebietsfunktion wird hier durch die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf max. 50% der zulässigen Grundfläche gesichert.

Für den zwischengelagerten Bereich mit aufgelockerten Gebäudeformen wird keine Bauweise festgesetzt, d.h. hier sollen unterschiedliche Bauweisen nach Vorgaben der überbaubaren Flächen entstehen können. Zur Fortführung der vorhandenen Bauweise sind hier in 2 Baufeldern nur Einzel- und Doppelhäuser bei einer etwas geringeren GRZ von 0,4 zulässig.

In diesem Teilbereich wird die Wohnnutzung durch eine Zulässigkeit von max. 2 Wohnungen je Gebäude beschränkt.

Für alle Teile des Mischgebietes gilt die Eingeschossigkeit mit einer Gebäudehöhe von max. 7 bzw. 8 m. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die Gebäudekubatur bei Um- und Erweiterungsbauten berücksichtigt wird und Neubauten sich in die bestehende Struktur einfügen.

Das als Kulturdenkmal ausgewiesene Speichergebäude wird in seiner Grundform durch die Festsetzung von Baulinien gesichert, d.h. Veränderungen, Erweiterungen oder Umbauten sind nur im Rahmen des Denkmalschutzes zulässig.

Um eine absehbar notwendige Erweiterung bzw. einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses zu sichern, soll die östlich an das bestehende Feuerwehrgrundstück angrenzende Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Dieser Standort ist aufgrund seiner Lage an der Ringstraße und dem vorhandenen Gebäudebestand gut geeignet. Ein Alternativstandort steht nicht zur Verfügung.

Der das Plangebiet prägende Baumbestand wird als zu erhalten festgesetzt. Die durch Ausweisung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten entstehenden Ausgleichsfordernisse sollen nach Möglichkeit innerhalb des Gebietes kompensiert werden. Auf naturschutzfachliche Belange wird im Umweltbericht im folgenden Verfahrensschritt näher eingegangen.

Zur Erschließung des Gebietes ist geplant, die bereits vorhandenen Zufahrten und Wegeverbindungen zu nutzen und entsprechend zu sichern. Der nördliche Teilbereich ist über die öffentliche Straße Stiller Winkel an die Ringstraße angebunden. Für

diesen Straßenabschnitt ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Der mittlere Teilbereich wird über die bereits vorhandene private Zuwegung ebenfalls von der Ringstraße angebunden, dazu ist hier ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht vorgesehen. Das südliche Baufeld entlang der L 226 besitzt eine Anbindung an die Ringstraße. Zusätzlich existiert bereits eine private Zuwegung von der L 226 über die auch die östlichen Teilbereiche des Plangebietes angebunden sind.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen sollen nicht zusätzlich durch ruhenden Verkehr belastet werden, deshalb sind private Stellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen. Zur Förderung der Grundwassererneuerungsrate sind die Flächen für Zufahrten, Wege, Terrassen und Stellplätze auf den privaten Grundstücken mit wasser-durchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen.

Öffentliche Parkplätze stehen an der Ringstraße und Im stillen Winkel in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Aufgrund der Lage des Plangebietes an der freien Strecke der L 226 ist gem. § 20 Landesstraßengesetz (LStrG) vom äußeren Fahrbahnrand ein 20 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten.

Gestalterische Regelungen werden bezüglich Dachformen sowie zu Werbeanlagen getroffen. So soll die Dachneigung in Anlehnung an den historischen Gebäudebestand in den MI 1-Gebieten max. 25° betragen. Flach- Pult- und Sheddächer sind zulässig. In dem MI 2-Gebiet wird diesbezüglich keine Regelung notwendig, hier besteht ein größerer gestalterischer Freiraum, um auch neue, mischgebietstypische Bauformen zu ermöglichen. Werbeanlagen sollen auf die Stätte der eigenen Leistung beschränkt sein und zum Schutz benachbarter Wohnnutzung nicht in grellen spiegelnden Materialien und Farben oder selbstleuchtend ausgeführt werden.

## **7. Ver- und Entsorgung**

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

## **8. Naturdenkmal**

Die entlang der Rosenstraße und südlich des Plangebiets stehenden Eichen sind als Naturdenkmale gem. der Kreisverordnung zur Sicherung von Naturdenkmalen im Kreis Stormarn (NDVO) vom 27.02.2007 ausgewiesen. Diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Gemäß § 2 (1) Nr. 2 NDVO ist es verboten, den Lebensraum der Naturdenkmale (1,5-facher Kronenbereich) durch Befahren, bauliche Maßnahmen, gartenbauliche bzw. land- und forstwirtschaftliche Nutzung mittelbar oder unmittelbar so einzuengen oder die Voraussetzungen für eine ausgewogene Wasser- und Nährstoffversorgung so zu verändern, dass der Fortbestand der Naturdenkmale in Frage gestellt wird.

## 9. Belange des Umweltschutzes

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, 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.

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

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

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

Erheblich betroffen ggf. durch Altlasten auf einer Teilfläche östlich des Feuerwehrgrundstückes. Infolge des Feuerwehreibetriebs kann es durch den Einsatz von Alarmsirenen zu kurzfristigen akustischen Störungen kommen. Gem. Brandschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (BrSchG) § 28 sind Maßnahmen zur Verhütung einer weiteren Ausdehnung des Schadensfalles zu dulden und stellen insofern keine Erheblichkeit dar.

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

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



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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Anfallendes Regenwasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden.

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. 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**

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

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

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

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

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

**10. Weiteres Vorgehen**

Die betroffenen umweltbezogenen Belange werden durch Recherche einer Altlastenverdachtsfläche östlich des Feuerwehrgebäudes näher untersucht. Die ermittelte

Historie der betrachteten Fläche sowie sich daraus evtl. ergebende Maßnahmen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange werden im Umweltbericht im folgenden Verfahrensschritt näher betrachtet, in diesen Zusammenhang werden auch evtl. notwendige Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ermittelt.

Ein Schallschutzgutachten hinsichtlich des Sportbetriebes liegt bereits vor, danach werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Da zwischenzeitlich keine Zunahme der geräuschrelevanten Sportaktivitäten erfolgt ist, und durch die geringfügige Zunahme des Verkehrs im Plangebiet keine Erheblichkeit angenommen wird, kann auf zusätzliche Untersuchungen verzichtet werden.