

Satzung der Gemeinde Grödersby über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Mühlenstraße am nordwestlichen Ortsrand"

Planzeichnung / Text

Bearbeitet für die Gemeinde Grödersby:

PLANUNGSGRUPPE PLEWA

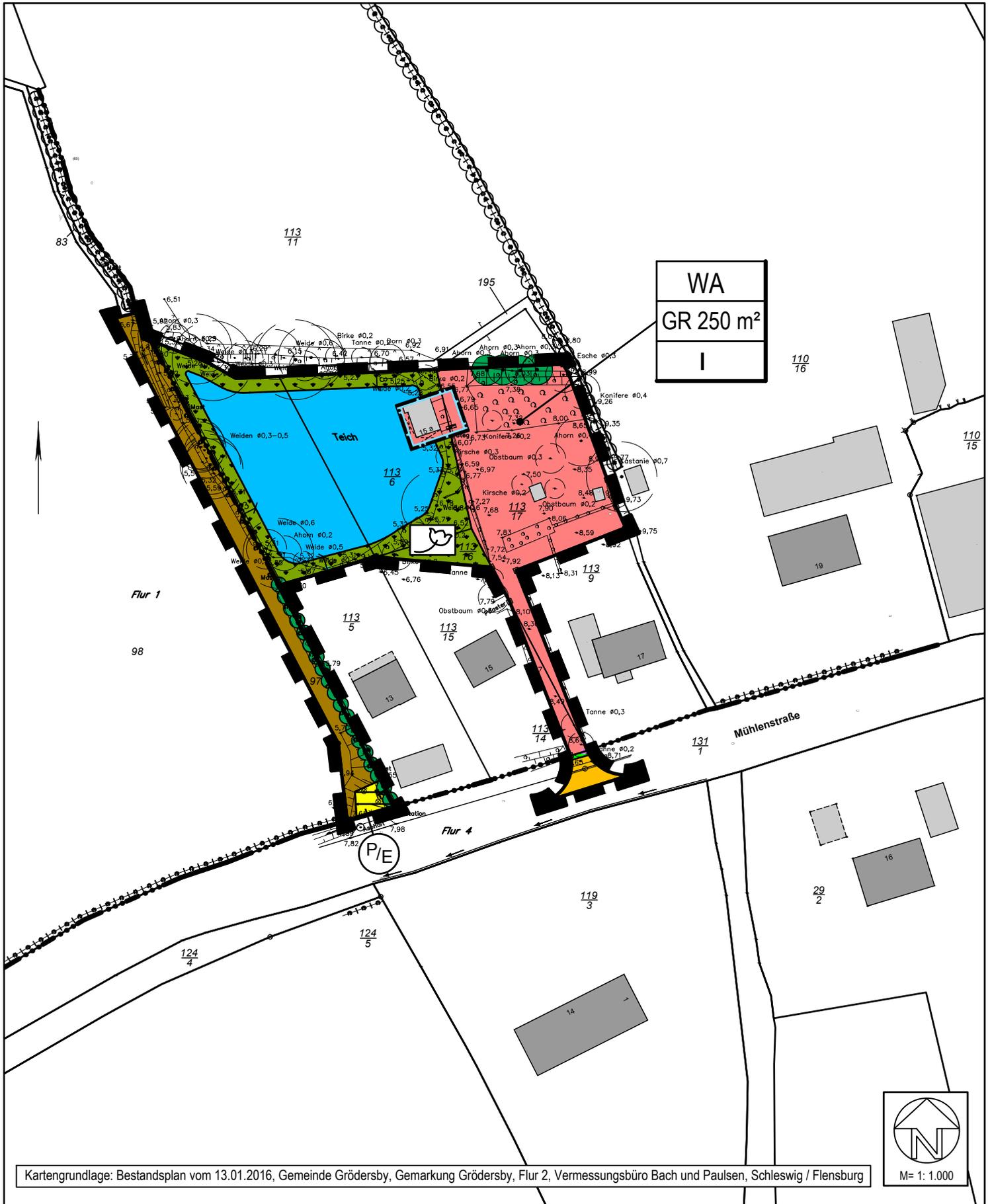
STUHRALLEE 31 FON 0461 / 2 54 81 FAX 0461 / 2 63 48
24937 FLENSBURG INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEWA.DE

Bearbeitungsstand:

VORENTWURF

10.03.2016

Gemeinde Grödersby: Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Mühlenstraße am nordwestlichen Ortsrand" - Vorentwurf -



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)



allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 250 m² Grundfläche mit Flächenangabe

(§ 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen

 Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



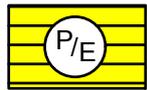
Straßenbegrenzungslinie



Wanderweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen
Pumpstation / Elektrizität

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche - Gartenland -

10..Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserfläche

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 1a BauGB)



Baum erhalten

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

6,76

Geländehöhe in m über NHN, z.B. 6,76



Maßangabe in m, z.B. 3

113
77

Flurstücksnummer, z.B. 56/42



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandenes Gebäude

III. Nachrichtliche Übernahmen



vorhandener Knick

(§ 21 LNatSchG)

Gemeinde Grödersby Bebauungsplan Nr. 2 „für den Bereich der Mühlenstraße am nordwestlichen Ortsrand“

Text (Teil B)

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB/ §§ 16, 19 Abs. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche (Grundfläche als Höchstmaß) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

3. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

An den festgesetzten Standorten „Baum erhalten“ sind heimische, standortgerechte Laubbäume dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

- 4.1 Außenwände: Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Zulässig ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz.
- 4.2 Dacheindeckung: Zulässig sind nicht glänzende / nicht reflektierende Materialien in den Farbtönen rot bis braun und dunkelgrau / anthrazit; Solaranlagen bleiben unberührt. Weiterhin sind begrünte Dächer zulässig. Nebendächer soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken sind auch mit transparenter Eindeckung zulässig.
- 4.3 Die einschränkenden Regelungen der Absätze 1 und 2 gelten nicht für Garagen / Carports und Nebenanlagen.
- 4.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachhaut sind zulässig soweit die jeweilige vorhandene Dachneigung eingehalten wird

1. Vorbemerkung

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange regelmäßig möglichst frühzeitig von der Planung zu unterrichten. Mit dem hier vorgelegten aktuellen Planungsstand (siehe Anlagen) und nachfolgenden Erläuterungen ist die Planung für eine erste fachliche Einschätzung hinreichend beschrieben. Die Gemeinde Grödersby erwartet Aussagen insbesondere zu dem erforderlichen bzw. im Vorliegenden bereits dargelegten Umfang und Detaillierungsgrad der vorzunehmenden Umweltprüfung, darüber hinaus aber auch planungsbeachtliche Hinweise anderer Fachdisziplinen.

Aufgrund der Raumbedeutsamkeit des Projektes insbesondere hinsichtlich touristischer Aspekte und Umweltbelange ist der Kreis der beteiligten Behörden und Verbände gegenüber dem bei der (frühzeitigen) Beteiligung allgemein üblichen Verteiler erweitert.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Dorfes Großgrödersby, in zweiter Reihe zur Bebauung an der Mühlenstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 113/6, 113/7, 113/14, 113/16 und 113/17 der Flur 2, Gemarkung Grödersby und das Flurstück 97 der Flur 1, Gemarkung Grödersby und weist eine Größe von ca. 0,35 ha auf.

3. Planungsziel und Planungserfordernis

Innerhalb des Plangeltungsbereichs liegt ein Teich mit einem Holzhaus mit überdachter Terrasse. Das Holzhaus soll zukünftig wie die Gebäude in erster Reihe an der Mühlenstraße zum Wohnen genutzt werden. Zugleich soll der am westlichen Rand des Geltungsbereichs gelegene Wanderweg in Richtung Moos / Klein-Grödersby gesichert werden. Dafür ist der Rückbau des Teiches auf die im Jahr 1979 genehmigten Ausmaße (Abstand zu den angrenzenden Flurstücken von je 3 m) erforderlich.

Die Gemeinde Grödersby verfügt über eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB (vom 01.03.2004). Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb der Grenzen der Satzung und ist somit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen.

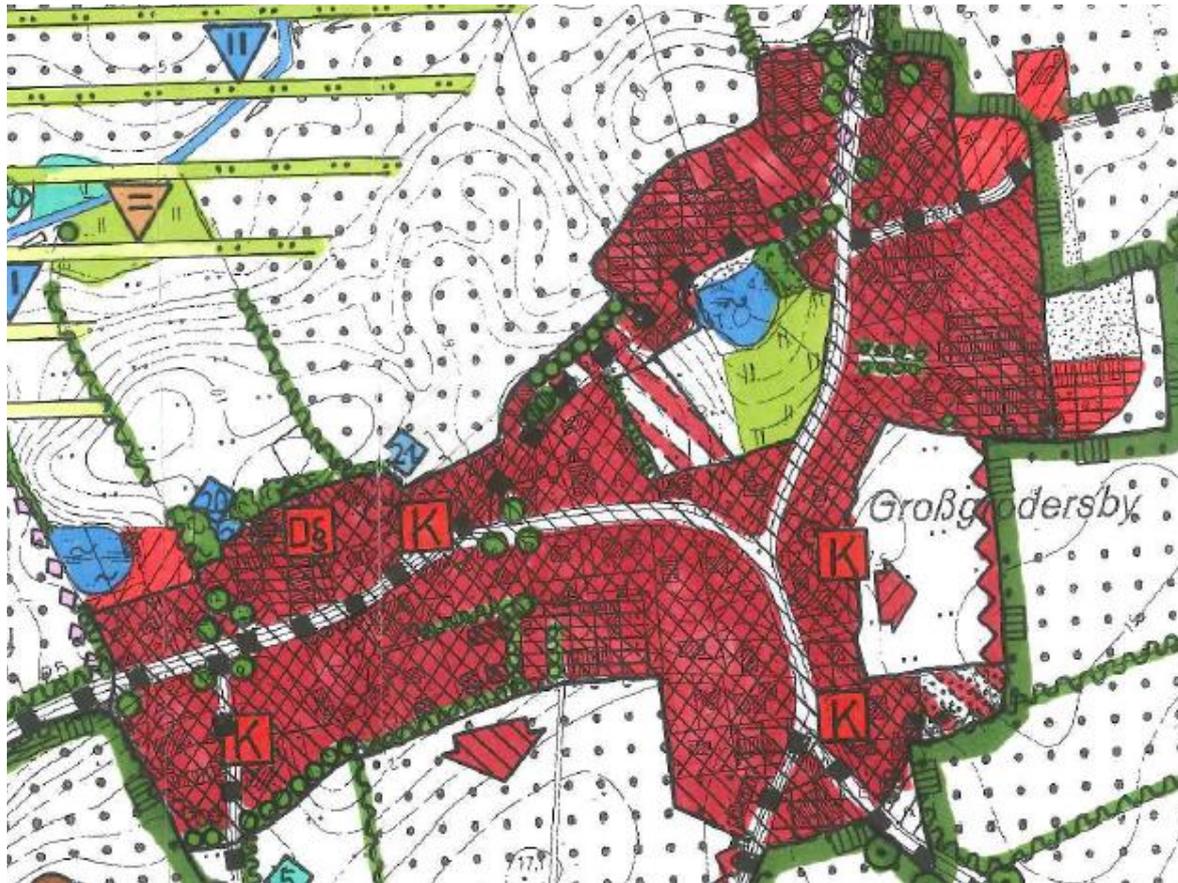
Da das Gelände im Außenbereich liegt sind die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bebauungspläne sind regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Für das Gebiet der Gemeinde Grödersby besteht kein Flächennutzungsplan. Es handelt sich somit um einen selbständigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB). Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine geringe Abrundung der vorhandenen Wohnbauflächen. Die Gemeinde sieht daher die Aufstellung des Bebauungsplanes als ausreichend an, um die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Grödersby weist den Plangeltungsbereich als bebaute Fläche (Gebäude im Außenbereich) aus. Am westlichen Ortsrand ist zudem der geplante Wanderweg in Richtung Klein-Grödersby dargestellt.

Abb. 1: Auszug Landschaftsplan der Gemeinde Grödersby



5. Landesplanung - Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP 2010) liegt die Gemeinde Grödersby im ländlichen Raum und ist dem Mittelbereich der Stadt Kappeln zugeordnet.

Das gesamte Gemeindegebiet zählt zum Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Die Schlei ist als Biotopverbundachse von landesweiter Bedeutung ausgewiesen.

Die Gemeinde Grödersby hat keine zentralörtliche Einstufung. Der Wohnungsbaubedarf hat sich somit ausschließlich nach dem örtlichen Bedarf auszurichten. Dabei hat die Gemeinde den Vorrang der Innenentwicklung gem. Ziffer 2.5.2 (6) i.V.m. Ziffer 2.5.2 (1) LEP zu berücksichtigen.

Im Regionalplan für den Planungsraum V (2002) innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Das Grödersbyer Noor ist wie die Schlei als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen.

6. Wohnungsbaulicher Entwicklungsrahmen - Innentwicklung

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für Grödersby im Zeitraum 2010 bis 2025 bis zu 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009. Zugrunde zu legen ist allein der Bestand an Dauerwohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen sind herauszurechnen.

Am 31.12.2009 waren in der Gemeinde Grödersby 125 Wohneinheiten registriert. Nach den Zensusdaten waren im Jahr 2011 13 Wohnungen als Ferien- und Freizeitwohnung genutzt. Diese Zahl ist nach Auskunft Amtes Kappeln-Land in den letzten Jahren annähernd gleich geblieben, so dass der Wert des Zensus angesetzt wird.

Tab. 1 Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung für Grödersby am 9. Mai 2011

Art der Wohnungsnutzung	Wohneinheiten 2011
Von Eigentümer/-in bewohnt	75
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	41
Ferien- und Freizeitwohnung	13
Leer stehend	-
Insgesamt	129

Quelle: Zensus 9. Mai 2011 (Auszahlungsergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung)

Der Dauerwohnungsbestand betrug am 31.12.2009 somit 112 Wohneinheiten.

Tab. 2 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2025

	Wohneinheiten
Wohnungsbestand am 31.12.2009	125
Abzgl. Ferien- und Freizeitwohnungen	13
Dauerwohnungsbestand am 31.12.2009	112
Davon 10 % (Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen)	11
Abzüglich Fertigstellungen bis 2015	2
Verbleibender Wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis 2025	9

Es besteht somit insgesamt ein wohnungsbaulicher Entwicklungsrahmen 2010 – 2015 von insgesamt 11 Wohneinheiten. In den Jahren bis 2014 wurden insgesamt 2 Wohneinheiten, 2015 erfolgte keine Fertigstellung. Somit ist noch ein wohnbaulicher Entwicklungsspielraum von 9 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 gegeben.

Innentwicklungspotential

Die Gemeinde Grödersby besteht aus den Siedlungsteilen Dorf Großgrödersby, dem Ortsteil Habertwedt, den Häusergruppen Fegetasch, Grödersby Hof, Grödersbyholz, Königstein, Westerlücken und den Höfen/ Häusern Marienhof, Moos, Mühlenholz und Neuwerk.

Gebiet der Gemeinde Grödersby



Quelle: digitaler Atlas Nord (Zugriff am 08.03.2016)

Lediglich das Dorf Großgrödersby ist als Innenbereich, als im Zusammenhang gebauter Ortsteil einzustufen. Mit der Klarstellungs- und Abrundungssatzung vom 01.03.2004 hat die Gemeinde Grödersby für das Dorf Grödersby den Innenbereich bestimmt. Die Satzung legt fest, dass innerhalb der Abrundungsbereiche nur Wohngebäude zulässig sind. Vier Flächen wurden als Abrundung in den Innenbereich einbezogen. Die Fläche südlich der Mühlenstraße wurde mittlerweile mit Einfamilienhäusern bebaut.

Anhand der vorliegenden Plangrundlagen und einer Ortsbegehung wurden die vorhandenen Baulücken im Dorf Großgrödersby bestimmt. Der Plan „Innenentwicklungspotential Groß Grödersby“ im Anhang gibt einen Überblick über den nach § 34 BauGB festgelegten Innenbereich sowie die Innenentwicklungspotentiale.

Bei der Beurteilung der Baulücken wird von ortsüblichen Grundstücksgrößen von ca. 800 m² und der Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgegangen.

Baulücke 1: Friedenshöher Straße Nr. 5

Die Abrundungsfläche (Größe ca. 1.450 m²) eignet sich für ein Wohngebäude. Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Nordliches Schleiufer“. Die Bebaubarkeit ist somit davon abhängig, dass eine Entlassung aus dem LSG erfolgt bzw. die Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde erteilt wird. Auf die Fläche wirken die Emissionen des Tierhaltungsbetriebs Dorfstr. 6-8 ein. Auf der Hofstelle Dorfstr. 6 – 8 wird Schweinemast (1.233 Plätze) betrieben. Der Emissionsradius der Hofstelle beträgt nach TA Luft ca. 277 m. Bei Beibehaltung der Tierhaltung an diesem Standort ist die Entwicklung der Fläche zu wohnbaulicher Entwicklung voraussichtlich ausgeschlossen.

Baulücke 2: Dorfstraße Nr. 2 – 4

In dieser Baulücke (ca. 800 m²) könnte ein zusätzliches Wohngebäude errichtet werden. Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück (Dorfstr. 6 – 8) wird Schweinemast betrieben. Bei Beibehaltung der Tierhaltung an diesem Standort ist die Entwicklung der Flächen zu wohnbaulicher Nutzung, ausgeschlossen. Mittelfristig ist nicht mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung an diesem Standort zu rechnen. Eine Wohnbebauung ist daher in diesem Bereich derzeit nicht realisierbar.

Baulücken 3 + 4: Dorfstraße 6 – 8

Grundsätzlich wäre hier die Ausweisung von zwei separaten Baugrundstücken denkbar. Baulücke 3 hat eine Größe von ca. 950 m² und eignet sich zur Errichtung eines Wohngebäudes. Die Baulücke ist ca. 1.700 m² groß und könnte mit bis zu zwei Wohngebäuden bebaut werden. Eine wohnbauliche Entwicklung ist an diesem Standort jedoch aufgrund der vorhandenen Tierhaltung derzeit nicht möglich (vgl. Ausführungen der landwirtschaftlichen Nutzung zu Baulücke 1).

Baulücke 5: An de Bydiek 6 zzgl. Teile Flurstück 86/5

Es handelt sich um eine Fläche mit in Teilen erheblicher Geländebewegung, insbesondere in Richtung An de Bydiek fällt das Gelände stark ab. Die Fläche weist eine Größe von ca. 3.800 m² auf, so dass eine Bebauung mit bis zu 4 Wohngebäuden denkbar wäre. Derzeit ist die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung nicht verfügbar. Hinzukommt, dass auch auf diese Fläche die Emissionen des Tierhaltungsbetriebes Dorfstr. 6 – 8 einwirken (vgl. Baulücke 1). Daher ist mittelfristig nicht mit einer Realisierung von wohnbaulicher Entwicklung an diesem Standort auszugehen.

Baulücke 6: An de Bydiek 5 – 7

Die Fläche weist eine Größe von ca. 3.100 m² auf. Die verkehrstechnische Erschließung ist gegeben. Denkbar wäre die Errichtung von 3 - 4 Wohngebäuden. Auf den östlichen Teil der Fläche wirken die Emissionen des Tierhaltungsbetriebes ein (vgl. Baulücke 1), so dass in diesem Bereich derzeit keine wohnbauliche Entwicklung möglich wäre. Zudem ist die Fläche derzeit nicht für eine wohnbauliche Entwicklung verfügbar.

Für alle Flächen sind Realisierungshemmnisse gegeben. Unabhängig von der Verfügbarkeit wäre lediglich auf der westlichen Fläche von Baulücke 6 die Realisierung von bis zu 2 Wohngebäuden denkbar.

In der Gemeinde sind keine Leerstände gegeben.

Auch ist bei größeren Gebäudeeinheiten wie Hofstellen, gewerblichen Gebäuden nicht mit Betriebsaufgaben der Umnutzung oder dem Leerfallen von Gebäuden absehbar zu rechnen.

Insgesamt ist im Innenbereich derzeit kein verfügbares Entwicklungspotenzial gegeben. Unter Berücksichtigung des theoretischen Entwicklungspotentials von Baulücke 6 verbleibt noch ein Entwicklungsspielraum von 7 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025.

7. Planungsinhalte

Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele werden folgende planerische Regelungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Die Gebietscharakteristik der der Grundstücke in der ersten Reihe an der Mühlenstraße entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Daher soll auch für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch Höchstmaß Festsetzungen zur Grundfläche sowie zur Geschossigkeit.

Die Festsetzungen erfolgen bestandsbezogen:

Gebäude	Größe
Hauptgebäude	61 m ²
Nebengebäude (Gewächshaus, Geräteschuppen)	13 m ²
Zufahrt	150 m ²
Stellplatz	25 m ²
Gesamtfläche	249 m²

Aus der Summe der Hauptnutzung und Nebenanlagen ergibt sich aufgerundet eine festgesetzte GR von 250 m². Die als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche darf auch durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten nicht überschritten werden.

Bezogen auf das Baugebiet (WA) ergibt sich damit eine Gesamt-GRZ (incl. Nebenanlagen) von 0,19.

Insbesondere um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern, erfolgt als weitere Regelung des Nutzungsmaßes die Festlegung der maximal zulässigen Vollgeschosse.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Das Baufenster wird auf den vorhandenen Baukörper beschränkt.

4. Grün

Am nördlichen Rand des Plangeltungsbereichs werden 4 Laubbäume als dauerhaft zu erhaltend festgesetzt.

Der Uferbereich rund um den Teich wird als private Grünfläche – Gartenland festgesetzt.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind aus der Bestandssituation abgeleitet.

6. Wasserfläche

Entsprechend der Genehmigung von 1979 ist mit dem Teich zu den angrenzenden Flurstücksgrenzen jeweils ein Abstand von 3 m einzuhalten. Dementsprechend wird die Wasserfläche in der Planzeichnung festgesetzt.

7. Wanderweg

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft das Flurstück 97 (Flur 1) der Gemeinde Grödersby, das als Wanderweg in Richtung Kleingrödersby hergerichtet werden soll. Dementsprechend wird das Flurstück als Wanderweg festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahmen

Zwischen Wanderweg und angrenzendem Wohngrundstück (Flurstück 113/5) besteht ein schlecht erhaltender Knick. Dieser unterliegt dem Knickschutz nach § 21 LNatSchG und wird dementsprechend als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Informationshalber werden auch die Knicks am Rande des Geltungsbereichs im Nordwesten und Nordosten aufgenommen.

8. Natur und Landschaft - Umwelt

Zu dem Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dem Umweltbericht sind die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind dabei vertieft zu untersuchen.¹

Bestand

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Grödersby.

Im Plangebiet befindet sich im Westen ein großer Teich und im Osten eine Gartenfläche. Das Grundstück wird über eine Zufahrt von der Mühlenstraße erschlossen.

¹ Der Umweltbericht wird von dem Planungsbüro Naturaconcept, Sterup erstellt werden.

Der Teich ist von Gehölzen gesäumt, v.a. Weiden. Die meisten größeren Weiden waren in keinem sehr guten Zustand, hatten teilweise schon ausgebrochene Starkäste in der Krone. An der Nordseite des Teiches befinden sich ebenfalls Gehölze (Weiden (z.T. mehrstämmig oder i.d. Krone gebrochen), Erlen, Ahorn). Dieser Gehölzstreifen liegt außerhalb des Plangebietes.

An der Westseite des Teiches befinden sich ebenfalls Weiden. Die Wasserfläche geht auf dieser Seite über die Flurstücksgrenze hinaus. Auf der Westseite schließt an den Teich eine Ackerfläche an.

An der Ostseite des Teiches steht direkt am Wasser ein Holzhaus.

Die Gartenfläche im östlichen Teil des Plangebietes wird bestimmt von einer Rasenfläche mit Obstbäumen, größeren Thujas im Süden und einem Brombeergebüsch im Norden. Auf der Fläche befinden sich ein Gewächshaus sowie ein Gartenschuppen. Im Norden befindet sich ein kleiner Wall mit einer Reihe von Ahornbäumen. Im Osten steht eine große, prägende Kastanie, diese steht jedoch knapp außerhalb des Plangebietes. Im Plangebiet steht im Osten ein größerer Ahorn, bei diesem fehlen jedoch einige Hauptäste.

Im Westen grenzt an das Plangebiet eine Ackerfläche an, im Norden eine Grünlandfläche und im Osten und Süden die vorhandene Bebauung des Dorfgebietes Grödersby.

Schutzgebiete

Das FFH- und Vogelschutzgebiet Schlei (1423-394, 1423-491) liegt ca. 300 m Luftlinie entfernt (der Bereich des Grödersbyer Noors). Aufgrund des bestehenden Abstandes und der Kleinflächigkeit des B-Plangebietes sind keine Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ersichtlich.

Grödersby liegt am Rand des Landschaftsschutzgebietes nördliches Schleiufer. Der Ortsbereich und somit auch das Plangebiet sind aus dem LSG ausgenommen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Nebenverbundachse des Biotopverbundsystems. Südlich der Mühlenstraße, im Bereich des Grödersbyer Noors und angrenzender Bereiche befindet sich ein Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Gemeinde Grödersby als Einzelsiedlung / Gebäude im Außenbereich dargestellt. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist „Herstellen einer möglichen Wegeverbindung“ dargestellt. Südlich des Plangebietes ist an der westlichen Grenze der Bebauung ein gesetzlich geschützter Knick dargestellt. Der Teich ist als Teich dargestellt, ohne Erhaltungsgebot.

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten (s. Verfahrenserlass des Innenministeriums zur Aufstellung von Bauleitplänen vom 18. November 2008: Punkt 9.2). Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische

Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung. Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen Gartenfläche, Teich und Gehölzstrukturen werden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien näher betrachtet.

Die Fläche wird als Garten intensiv genutzt, am bzw. in den Teich hineinragend befindet sich ein Holzhaus. Westlich grenzt an den Teich eine Ackerfläche direkt an.

Durch diese Nutzungen besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

In den angrenzenden Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist lediglich mit Arten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitet sind wie z.B. Amsel, Singdrossel und Buchfink und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 01. März zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Bäume mit Höhlen können potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen. Die Bäume wurden auf das Vorkommen von Spechthöhlen und Astlöchern vom Boden aus abgesucht. Diese können als Höhlenquartiere für Fledermäuse dienen. Baumhöhlen konnten in dem vorhandenen Baumbestand nicht entdeckt werden. Hier ist ein aktueller Besatz mit Fledermäusen nicht zu vermuten.

Quartiere von Fledermäusen werden somit voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Da der Teich zwar verkleinert wird, aber seine Lebensraumfunktion für Amphibien erhalten bleibt, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Amphibien zu rechnen.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Eingriff – Ausgleich

Es ist mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie in sehr geringem Ausmaß auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Tiere zu rechnen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Klima und Luft, Kulturgüter und Mensch sind nicht absehbar.

Schutzgut Wasser

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Bebauung auf den Umfang des Bestandes festgeschrieben. Es ist somit keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

Es ist der Rückbau des vorhandenen Teiches (Größe ca. 1.590 m²) auf die ursprünglich genehmigte Größe von ca. 1.200 m² vorgesehen, entlang der Flurstücksgrenzen ist ein 3,00 m breiter Schutzstreifen unberührt zu lassen.

Die Böschung ist auf der Westseite des Teiches mit einer Folie mit Steindeckung zur Hangbefestigung auszustatten; Der Uferrand darf (auf der westlichen Seite) außer einer natürlichen Deckung (Grasbewuchs) nicht mit weiteren Pflanzen und Bäumen bepflanzt werden.

Es soll eine Absenkung des Wasserspiegels im Vergleich zum Wasserstand von Dezember 2015 um mindestens einen Meter erfolgen.

Da ein großer Teil des Teiches erhalten bleibt, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen und somit auch kein Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Maß der Nutzung der vorhandenen Bebauung wird beibehalten.

Die Verkleinerung des Teiches führt zu einer sehr geringfügigen Veränderung des Landschaftsbildes nur im unmittelbaren Nahbereich. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Gehölzstrukturen zur freien Landschaft eingegrünt. Die Baumreihe im Nordosten wird als zu erhaltend festgesetzt. Ein gesonderter Ausgleich ist nicht erforderlich.

Schutzgut Tiere

Durch die Verkleinerung des Teiches auf die ursprünglich genehmigte Größe von 1.200 m² kommt es zu einem geringen Verlust von Lebensraum.

Da genug Ausweichfläche bestehen bleibt, handelt es sich nur um eine geringe Beeinträchtigung im Vergleich zum vorherigen Zustand. Es ist kein Ausgleich erforderlich.

9. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben.

10. Flächenbilanz

(die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Nutzung	Zusammen ca. m²	Anteil ca. %
Allgemeines Wohngebiet	1.281	35,08
Private Grünfläche	620	16,98
Wasserfläche	1.198	32,80
Wanderweg	463	12,68
Öffentliche Verkehrsfläche	53	1,45
Fläche für Ver- und Entsorgung	37	1,01
Gesamtgeltungsbereich	3.652	100,0

Anlagen

Innenentwicklungspotential in Groß Grödersby

Innenentwicklungspotential Gemeinde Grödersby

