

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde Gudow

Bebauungsplan Nr. 13

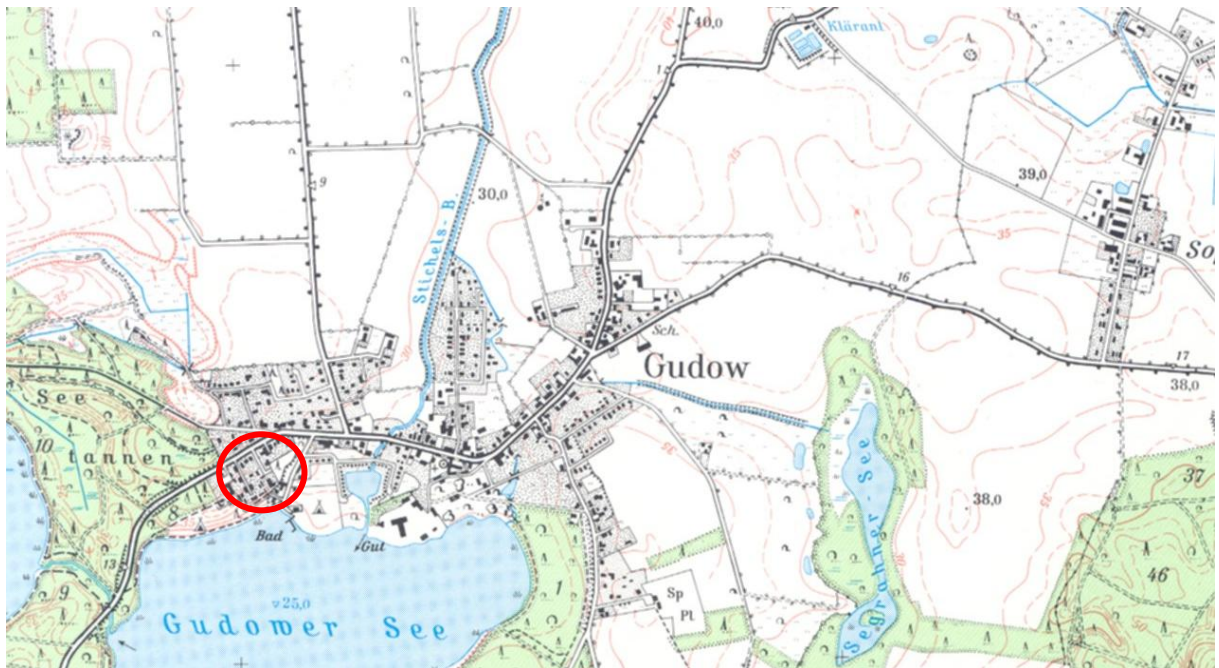
Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Mai 2017

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Marion Apel
Lena Lichtin

Auftraggeber:
Gemeinde Gudow
über das
Amt Büchen
Amtsplatz 1
21514 Büchen



INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsrechtliche Grundlagen
2. Lage und Bestand des Plangebietes
3. Planungsanlass/-ziel
4. Planungsinhalt
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Ver- und Entsorgung
7. Denkmalschutz
8. Artenschutz
9. Standortuntersuchung

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gemeinde Gudow hat am 24.08.2015 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 einzuleiten.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Planverfahren § 13a BauGB erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei einer Grundfläche kleiner als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei dem Bebauungsplan der Fall.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

Durch diesen Bebauungsplan wird erreicht, dass dieser der Innenentwicklung dient und zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft verhindert werden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gudow.

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

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 18.06.2016, GVObI. S. 369)

2. LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETS

Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Fläche im Gemeindegebiet von insgesamt ca. 0,3 ha.

Das Gebiet liegt südlich der Straße „Promenade“ und westlich der Seestraße im südwestlichen Bereich der Gemeinde Gudow und umfasst die Flurstücke 85/6 und tlw. 26/22.

Auf der Fläche befindet sich das ehemalige Landjugendheim, das seit Jahren nicht mehr genutzt wird und leer steht und welches abgerissen werden soll.

3. PLANUNGSANLASS/-ZIEL

Auf dem Grundstück „Promenade 5“ soll die derzeitige Bebauung abgerissen werden und durch den Neubau von zwei Gebäuden für Betreutes Wohnen ersetzt werden.

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Gudow, da mit einem Angebot für besondere Wohnformen „Betreutes Wohnen“ in der Ortsmitte die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde abgerundet wird.

Die geplante Bebauung fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, so dass zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Da die Überschreitung der ansonsten ortsüblichen Geschossigkeit in Verbindung mit dem Angebot eines „Betreuten Wohnens“ städtebaulich vertretbar erscheint, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Wiedernutzung einer innerörtlichen Fläche
- Planerische Zulässigkeit eines Gesamtwohnobjekts für Betreutes Wohnen

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient und der Schwellenwert der max. Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, soll das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten des § 13a BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

Für das Wohngebiet „Besondere Wohnformen - betreutes Wohnen“ wird ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 9 (1) 1 BauGB / § 4 BauNVO mit drei Vollgeschossen festgesetzt.

4. PLANUNGSINHALT

Die Festsetzung der Fläche als allgemeines Wohngebiet für eine betreute Wohnanlage ist erforderlich und erfolgt aus städtebaulichen Gründen (gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Im demographischen Wandel der Bevölkerungsentwicklung ist es erforderlich, die wachsende Zahl an Seniorinnen und Senioren und auch an behinderten Menschen mit geeignetem und seniorengerechtem Wohnraum zu versorgen.

Durch den höheren Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung steigt die Nachfrage nach altengerechtem Wohnen. Für viele Menschen stellen solche Einrichtungen, wie sie vorliegend geplant sind, die einzige Möglichkeit dar, sicher und selbstständig in den eigenen „vier Wänden“ bis ins hohe Alter leben zu können und auch die Gemeinde nicht verlassen zu müssen. Der vorliegende Bebauungsplan will der sich ändernden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Rechnung tragen.

Auf der Fläche für „Besondere Wohnformen - betreutes Wohnen“ ist nur die festgesetzte Nutzung im Sinne der textlichen Festsetzungen zulässig.

Die Festsetzungen beinhalten die einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 mit einer Firsthöhe (FH) von 11,00 m in einer offenen Bauweise.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, das selbständige Wohnen zu fördern und gleichzeitig eine sichere, komfortable und praktische Wohnnutzung für den o.g. Personenkreis zu gewährleisten.

Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die künftigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

5. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am Ende der Straße „Promenade“ im südwestlichen Bereich der Ortsmitte von Gudow und umfasst die Flurstücke 85/6 und tlw. 26/22, der Flur 14 in der Gemarkung Gudow. Das Plangebiet ist insgesamt 2.990 m² groß. Davon sind ca. 2.734 m² Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Das führt zu einer Grundfläche von insgesamt 1.094 m², welche deutlich niedriger als 20.000 m² ist. Das Verfahren wird somit nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dennoch im beschleunigten Verfahren, auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist, zu ermitteln und darzustellen.

Angaben zum Plangebiet:

Das Plangebiet besteht aus dem Grundstück „Promenade 5“ sowie aus einem südlichen Teil der Straße „Promenade“. Auf dem Grundstück „Promenade 5“ befindet sich ein ehemaliges Landjugendheim, das seit Jahren nicht mehr genutzt wird und leer steht. Entsprechend ist das Grundstück nicht mehr gepflegt und von verschiedenen Ziergehölze sowie Brombeeren und verschiedenen Gräsern überwuchert. In Richtung Süden bzw. in Richtung Seestraße und dem dort vorhandenen Campingplatz bis an die Nordufer des Gudower Sees, fällt das Gelände mit ungefähr 4 m steil ab. Die Länge des Hangs ist über 25 m und die Hangneigung zwischen 23° und 27°. Somit bildet der Hang einen, nach geschütztem Biotop, „artenreichen Steilhang“ im Sinne des § 39 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG. Der Hang beginnt bereits innerhalb des Plangebietes. Einige große, markante Eichen wachsen in der Böschung, im Bereich der Plangrenze. In Richtung Osten schließt an das Plangebiet der Denkmalplatz und ein kleines Wäldchen, bestehend u.a. aus Kiefern, Douglasien und Birken, an. An der West- und Nordseite des Plangebietes führt ein Wanderweg längs, welcher weiter, am nördlichen Rand des Campingplatzes, in Richtung Südwesten und über Treppen in Richtung Südosten zum Gudower See führt.

Vorgesehen ist das vorhandene Gebäude auf dem Grundstück „Promenade 5“ abzureißen und auf dem Gelände zwei Neubauten für „betreutes Wohnen“ zu errichten. Die geplante Bebauung soll zwei Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Staffelgeschoss erhalten.

5.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

Schutzgut Boden

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

Der Boden im Plangebiet gehört, gemäß Regionalatlas des Kreises Herzogtum Lauenburg, zu den Böden der Jungmoränen; (Podsol-) Braunerde - Gesellschaft. Das sind wasserdurchlässige Böden aus schluffigem und steinigem Sand über (kiesigem) Schmelzwassersand.

Mit dem vorhandenen Gebäude von ca. 465 m² Größe ist das Grundstück von ca. 2.734 m² mit ca. 17 % versiegelt. Vorgesehen ist das Grundstück mit 2 größeren Gebäuden zu überbauen, das heißt mit ca. 36 %, etwas mehr als die doppelte Fläche gegenüber der Ursprungssituation wird versiegelt.

Da aber die Fläche im Verhältnis relativ klein ist, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 13 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Vergleich mit der Ursprungssituation bewirkt.

Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei eventuellen neuen Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter werden Störungen in das Schutzgut Boden zusätzlich reduziert.

Schutzgut Wasser

Eine versiegelte Fläche führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung in das Schutzgut Wasser. Durch die Fläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die Versiegelung der Planfläche auf das Doppelte, im Vergleich mit der Ursprungssituation, erhöht. Da die Planfläche insgesamt relativ klein ist, werden die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser nur geringfügig.

Gemäß Entwässerungskonzept der Gemeinde Gudow wird das anfallende Oberflächenwasser den Regenwasserleitungen zugeführt

Schutzgut Landschaftselemente (Tier, Vegetation)

Der im südöstlichen Planbereich beginnende Steilhang mit den Stieleichen gehört zu den geschützten Biotopen „artenreicher Steilhang“. Durch die Festsetzung des Baufensters außerhalb bzw. in angemessenen Abstand zur Hangkante sowie außerhalb des Kronenbereiches der zu erhaltenden Bäume, wird eine Beeinträchtigung des Hangbereiches mit dem Baumbestand vermieden.

Um die artenschutzrechtliche Betroffenheit zu überprüfen, ist eine faunistische Potenzialanalyse mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung von BBS Büro Greuner-Pönicke im Oktober 2016 durchgeführt worden, welche unter Ziffer 8 erläutert wird.

Die ortsbildprägenden standortheimischen Großbäume sowie die zugewucherte Außenanlage (Garten) mit der höher gewachsenen Ruderalvegetation bieten potenziellen Brutplatz und Nahrungsraum für u.a. Brutvögel der Gehölze sowie für Fledermäuse. Außerdem bietet das vorhandene Gebäude Nistmöglichkeiten für Fledermausarten und Vogelarten der Gebäude. Im südlichen dichten Hangbereich sowie in den angrenzenden artenreichen dichteren Gehölzen (in Verbindung mit den angrenzenden Wald-/Gehölzbereichen außerhalb des Geltungsbereiches) ist ein Vorkommen der Haselmaus möglich. Im artenarmen Ziergehölz ist die Art hingegen wenig wahrscheinlich. Ob die Art tatsächlich vorkommt kann über eine Kartierung im Sommer oder Nestsuche im November ermittelt werden. Ohne Kartierung ist das Potenzial gegeben.

Das Töten oder Verletzen von Vögeln der Gehölze wäre möglich, wenn Eingriffe in Gehölze innerhalb der Brut- und Jungenaufzuchszeiten vorgenommen werden, d.h. Eingriffe in

Gehölze außerhalb der Brutzeit (nicht von 15. März bis 30. September). Alternativ ist nachzuweisen, dass zum Eingriffszeitraum keine besetzten Quartiere vorhanden sind.

Das Töten oder Verletzen von Fledermäusen wäre möglich, wenn der Abriss des Gebäudes innerhalb der Sommerquartierzeit der Fledermäuse vorgenommen wird, d.h. Abriss der Gebäude außerhalb der Sommerquartierzeit (nicht vom 01. März bis 30. November). Alternativ ist nachzuweisen, dass zum Eingriffszeitraum keine besetzten Quartiere vorhanden sind.

Das Töten oder Verletzen von Haselmaus wäre möglich beim Eingriff in die Gehölzbestände (Fällen / Roden), d.h. Fäll-/ Rückschnittarbeiten sind zwischen Mitte Oktober und Ende November durchzuführen, Rodung / Bodenarbeiten im darauffolgenden Mai (nach Beendigung des Winterschlafes). Außerdem ist der Hangbereich mit zu erhaltenden großen Bäumen während der gesamten Baumaßnahmen durch einen Bauzaun zu schützen.

Für die gerodeten Gehölz- und Ruderalstrukturen sind für Brutvögel der Gehölze außerdem artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen, ca. 800 m² Gehölzfläche neu anzulegen.

Für die Fledermäuse sind außerdem 2 Verschalungen (je 1 x 3 m) an Gebäuden oder von 10 Fledermausflachkästen an Gebäuden oder Bäumen anzubringen.

Mit den erwähnten Maßnahmen, werden die Beeinträchtigungen vermieden bzw. ausgeglichen.

Schutzgut Landschaftsbild

Der größte Teil des Planbereiches befindet sich auf der Höhe der umliegenden Umgebung in Richtung Westen, Norden und Osten und ist relativ flach. Das Gelände fällt im südöstlichen Planbereich bzw. direkt außerhalb, zum Niederungsbereich bzw. Uferbereich des Gudower Sees bzw. zum dort vorhandenen Campingplatz steil ab. Die in der Böschung wachsenden großen Eichen bilden eine markante Kulisse in Richtung Süden bzw. in Richtung See. Auch die Gehölze auf dem Nachbargrundstück im Osten bilden eine markante Kulisse in dieser Richtung.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 13 wird die Errichtung von Gebäuden mit insgesamt einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 möglich. Die konkrete Planung sieht hier zwei Baukörper in einer möglichen Dreigeschossigkeit vor. Es ist somit mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Durch die Anordnung der beiden Gebäude in nordwestlich-südöstlicher Richtung, also mit der Giebelseite in Richtung See, wird eine Barrierewirkung durch den Baukörpern verhindert. Ein Durchblick zwischen den beiden Gebäuden von der Straße „Promenade“ ist entsprechend möglich. Dadurch werden die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Landschaftsbild etwas minimiert.

Durch den Erhalt der großen Eichen im südöstlichen Planbereich, werden die Beeinträchtigungen zusätzlich etwas abgemildert.

5.3 Grünordnerische Maßnahmen

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

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

1. Baugesetzbuch:

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

2. Das Landeswassergesetz fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

3. DIN 18.300, Ziffer 3.4 führt aus:

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

Darüber hinaus sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens durch rechtzeitigen Ausbau, geeignete Zwischenlagerung nach DIN 18.300 bzw. Verwertung an anderer Stelle

5.3.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

- Die zu erhaltenden Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere
 - Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke
 - Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
 - Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
 - Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
 - Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.
 - Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.
- Jedem Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrssicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.
- Bei Abgang von Bäumen sind diese durch Ersatzpflanzungen von einem oder mehrerer Bäume vorzunehmen. Bis 1,00 Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) (= 32 cm Durchmesser) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum, gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 18 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Danach ist für jeden weiteren 100 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen und nachzuweisen.
- Bei einer unvermeidbaren Versiegelung im Wurzelbereich der Bäume aufgrund der Planung, ist die Versiegelung mit luftdurchlässigem Belag, unvergossenen und möglichst großen Fugen sowie mit einem Einbau von luft- und wasserdurchlässigen Spezial-Unterbausubstrat fachgerecht durchzuführen.
- Innerhalb des 3 m breiten Schutzstreifens zum gesetzlich geschützten Hang sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen, Baugruben, Gräben u.ä. nicht zugelassen

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Der Hangbereich mit dem zu erhaltenden großen Bäumen, bis einschließlich der Bereich der Kronentraufe der zu erhaltenden Bäume, ist während der gesamten Baumaßnahme durch einen 2 m hohen Bauzaun zu schützen. Der aufzustellende Schutzzaun ist ohne Beschädigungen an den Bäume einzurichten.

5.3.2 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

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

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

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich), überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die verschiedenen Gestaltungsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in das Ortsbild und schaffen einen harmonischen Übergang zu umliegenden Siedlungsbereichen.

5.3.3 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Gestaltung des Grundstücks

Das Grundstück ist aus Anpflanzungen vor allem mit geeigneten standortsheimischen Laubgehölzen zu gliedern und zu gestalten. Es sind mindestens zwei Bäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

U.a. folgende Gehölzarten sind zur Pflanzung geeignet:

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

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*).

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

Pflanzgut: Sträucher: Leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv

Bäume: Hochstämme 3xv. m.B., mind. 18-20 Stammumfang.

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen. Ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Die Baumstandorte sind als offene 8 m² große Baumscheiben ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten bodendeckenden Stauden, Wildrosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa*; geeignet ist z.B. die Ackerrose *Rosa repens* "Alba") oder Grasansaat zu unterpflanzen.

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 80 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

5.3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nebenflächen

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

5.3.5 Empfehlungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke

Gründächer und Kletterpflanzen

Für Flachdächer von Garagen, Carports usw. wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer mind. 10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und zu bepflanzen.

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

Geeignete Arten sind:

Bergwaldrebenarten (<i>Clematis montana spec.</i>)	Echtes Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>)
Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>)	Waldgeißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>)
Gemeiner Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii")
Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>)	Kletterrosen (<i>Rosa spec.</i>)

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

Geeignete Arten sind z.B.:

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

Grundstücksabgrenzungen

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind Hecken, Feldsteinmauern und auch Holzzäune besonders geeignet. Hierdurch kann eine ortstypische, harmonische Eingrünung der Grundstücke erreicht werden, die sich an der ortstypischen Gestaltung orientiert.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B. (Pflanzung von 3 Stück/ lfdm):

Feldahorn (*Acer campestre*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen) sowie *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser und Brauchwasser erfolgt durch die Wasserversorgung der Gemeinde Gudow.

Die Wasserlieferung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH (VSG).

Das Wasser wird innerhalb der Gemeinde über geeignete Leitungen verteilt. Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das Leitungsnetz der E.ON Hanse AG und/oder anderen Anbietern.

Abfallentsorgung

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

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

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

Die Straße Promenade ist als Stichstraße ausgebildet. Müllsammelfahrzeuge wenden am südlichen Ende der Straße. Die Straße ist hier derart verbreitert, dass Müllsammelfahrzeuge mit lediglich „einem Zurücksetzen wenden können. Die Abfuhr des Abfallbehälters, die dem neuen Plangebiet zuzuordnen sind, werden ausschließlich an dieser Wendemöglichkeit abgeholt. Ein Befahren des Plangebietes erfolgt nicht.

Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Kommen in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung ist die Höhe der Löschwassermenge, die erforderlich ist, im Einzelfall nachzuweisen. In dem Nachweis ist die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes einzubeziehen.

Tiefbauarbeiten

Die Straßenprofile sind so gewählt, dass innerhalb dieser Straße geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten sind alle zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu informieren.

Vor Beginn der erforderlichen Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständigen Betriebsstelle der Schleswig-Holstein Netz AG und/oder anderen Anbietern zu erfragen.

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

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom ist Nachfolgendes aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet muss eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde erfolgt über die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Gudow.

Die Gemeinde Gudow besitzt ein eigenes Klärwerk (seit 1976), das sich zwischen den Ortsteilen Gudow und Kehrsen befindet. Die Klärleistungen in der vorhandenen Anlage sollen aufgrund der gemeindlichen Entwicklung beibehalten bzw. verbessert werden.

Das Regenwasser wird fachgerecht, entweder in eine Leitung oder in Sickerschächte eingeleitet. Für die vorgenannten Lösungen sind nach dem jeweiligen Erfordernis entsprechende Anträge auf Genehmigung bzw. Erlaubnisse zu stellen. Angestrebt wird eine Einleitung des Oberflächenwassers, gemäß Regenwasserentwässerungskonzept der Gemeinde Gudow, in eine entsprechende Leitung, wenn dies nicht möglich ist, erfolgt die Einleitung des Oberflächenwassers über Versickerungsanlagen in den Untergrund.

7. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8. ARTENSCHUTZ

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel

Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

Es werden folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Brutvögel der Gehölze: Durchführung von Eingriffen im Gehölze außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von 15. März bis 30. September. Alternativ ist nachzuweisen, dass zum Eingriffszeitraum keine besetzten Nester vorhanden sind.

Zwerg-, Mückenfledermaus: Abriss der Gebäude außerhalb der Sommerquartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht von 01. März bis 30. November. Alternativ ist nachzuweisen, dass zum Eingriffszeitraum keine besetzten Quartiere vorhanden sind.

Haselmaus: Fäll-/Rückschnittarbeiten durchführen zwischen Mitte Oktober und Ende November, Rodung / Bodenarbeiten im darauffolgenden Mai (nach Beendigung des Winterschlafs), Herstellung eines Bauzauns als Abgrenzung zwischen Bauflächen und geschütztem Hang mit großen Bäumen während der gesamten Baumaßnahmen.

Es ergeben sich daher die Maßnahmen:

Maßnahme A-V-1: Fällen / Rückschnitt zwischen 15. Oktober bis 30. November, Roden / Bodenarbeiten ab 01. Mai

Maßnahme A-V-2: Gebäudeabriss nur zwischen 01. Dezember und 28. Februar

Maßnahme A-V-3: Abgrenzung des Südhangs (geschütztes Biotop, potenzieller Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel und Haselmaus) während der Bauzeit durch einen Bauzaun

Tab. 2: Bauzeitenregelungen – Einzelerfordernisse und resultierende Maßnahmen

Art / Gruppe	Vorgaben für Eingriffe in Gehölze	Vorgaben für Gebäudeabriss
Brutvögel der Gehölze	Fällarbeiten nicht zwischen 15.03. und 30.09.	
Zwergfledermaus, Mückenfledermaus		Gebäudeabriss nicht zwischen 01.03. und 30.11.
Haselmaus	Fäll-/Rückschnittarbeiten durchführen zwischen Mitte Oktober und Ende November, Rodung / Bodenarbeiten im darauffolgenden Mai (nach Beendigung des Winterschlafs)	

§ 39 BNatSchG	Eingriff in Gehölze nicht zwischen 01.03. und 30.09.	
Fazit	Maßnahme A-V-1: Fällen / Rückschnitt von 15. Oktober bis 30. November, Roden ab 01. Mai	Maßnahmen A-V-2: Gebäudeabriss nur zwischen 01. Dezember und 28. Februar

Der ermittelte Bestand wurde anhand einer Potenzialanalyse hergeleitet. Sofern durch eine Kartierung ausgeschlossen werden kann, dass die Arten vorkommen, können die Maßnahmen ggf. entfallen.

Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

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

CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality)

CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich.

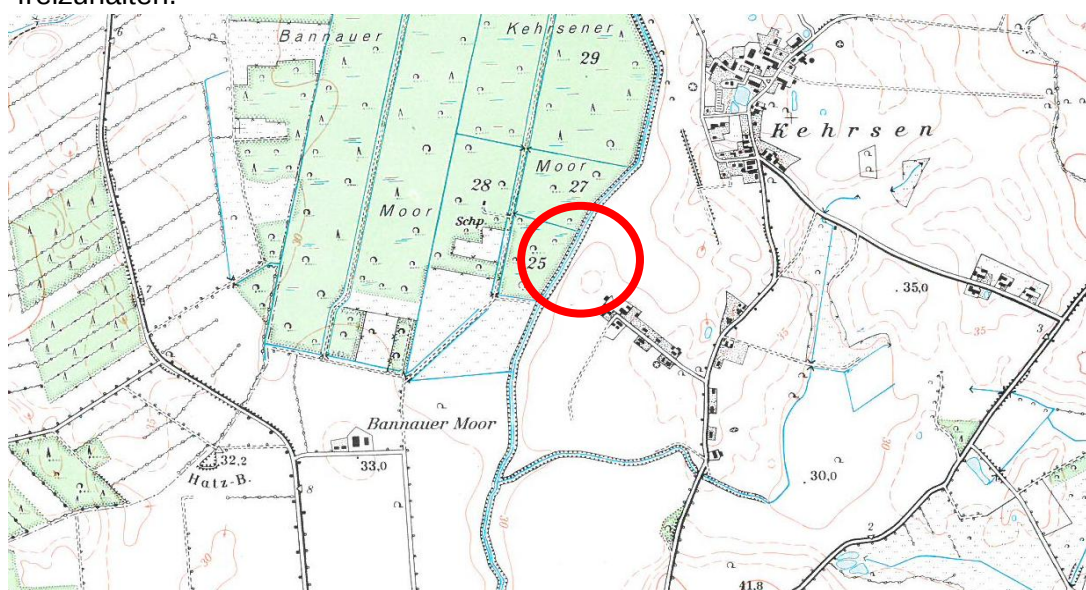
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden zur Sicherung der ökologischen Funktion für Brutvögel der Gehölze sowie für Zwerg- und Mückenfledermaus erforderlich.

Maßnahme A-A-1: Gehölzausgleich für Brutvögel der Gehölze

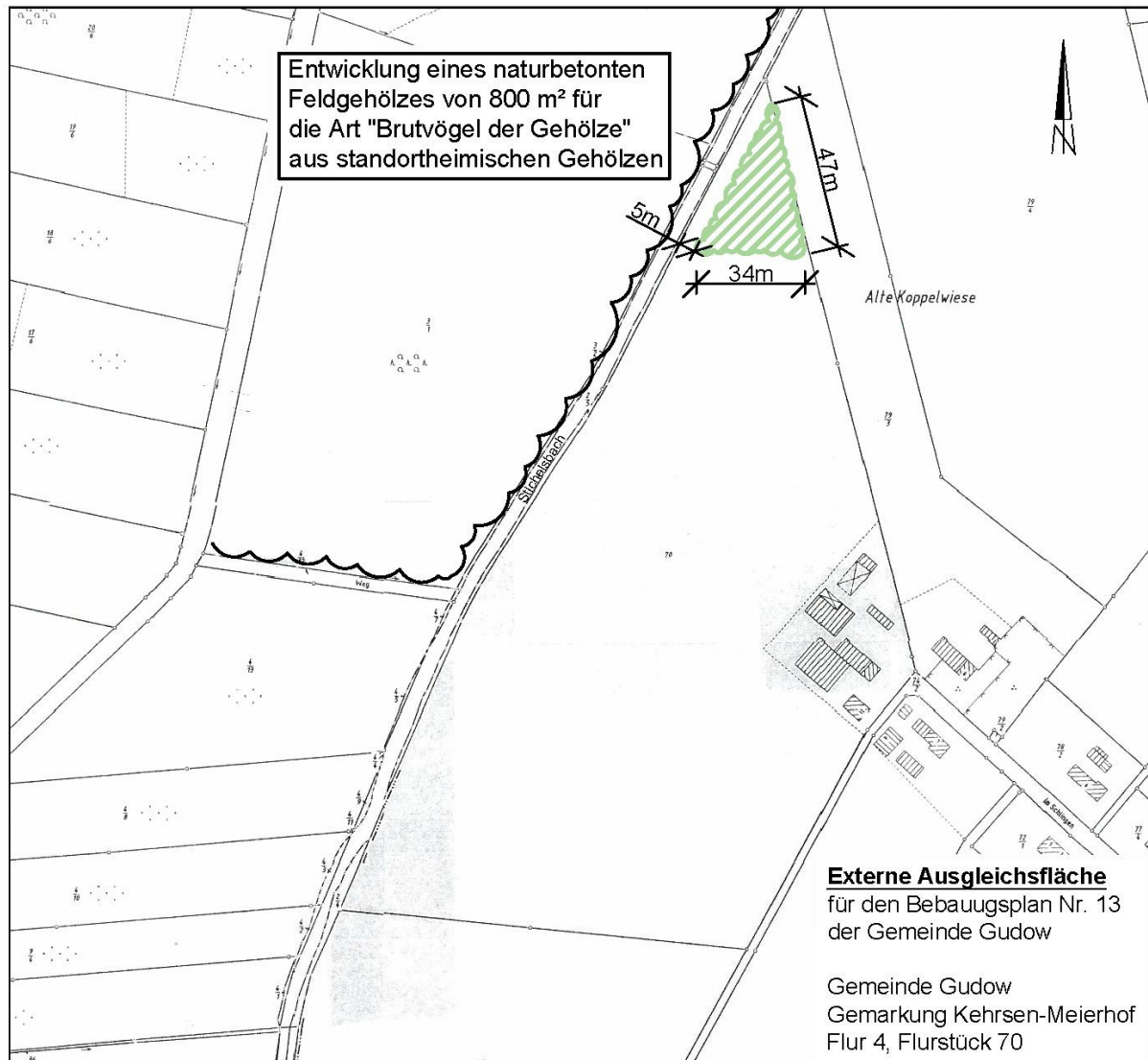
Als Ausgleich sind ca. 800 m² Gehölzfläche neu anzulegen. Möglich sind sowohl die Anlage einer Gehölzfläche als auch die Schaffung einer Sukzessionsfläche mit einem Anteil von Gehölzpflanzungen auf ca. 50 % der Fläche.

Dies erfolgt extern auf der Ackerfläche „In den Schlingen“, direkt östlich des Fließgewässers Stichelsbach und das waldbewachsene Kehrsener Moor - Bannauer Moor sowie nordwestlich der Straße „Im Schlingen“ in Kehrsen. Die Ackerfläche umfasst das Flurstück 70, Flur 4 in der Gemarkung Kehrsen-Meierhof. Der Ausgleich erfolgt im nördlichen Bereich des Flurstücks. Die Fläche ist als naturbetontes Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ein 5 m breiter Streifen ist zum Gewässer hin zur Gewässerpflege, von Gehölzen freizuhalten.



Externe Ausgleichsfläche- Lage im Raum – Maßstab 1: 25 000

Auf ca. 50% der Fläche ist eine Anpflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Die restlichen 50% der Fläche sind über Sukzession zu entwickeln. Die Fläche ist zur Ackernutzung hin durch Pfähle oder Findlinge abzugrenzen.



Externe Ausgleichsfläche

Folgende Gehölzarten zur Pflanzung sind geeignet:

- | | |
|--|--|
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| - Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) | - Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) |
| - Birke (<i>Betula pendula</i>) | - Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
| - Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) |
| - Hasel (<i>Corylus avellana</i>) | - Buschrose (<i>Rosa dumetorum</i>) |
| - Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | - Ohrweide (<i>Salix aurita</i>) |
| - Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) | - Salweide (<i>Salix caprea</i>) |
| - Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>) | - Grauweide (<i>Salix cinerea</i>) |
| - Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) | - Schw. Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| - Gew. Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) | - Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) |
| - Wildapfel (<i>Malus silvestris</i>) | |

Pflanzgut: leichte Sträucher/leichte Heister 2xv, Pflanzabstand ist 1,5 m x 1,5 m. Die Flächen sind mit Strohmulch abzudecken.

Pflege: nur bei Bedarf.

Einzäunung: Die Flächen sind gegen Verbiss mit einem landschaftsgerechten Zaun einzuzäunen.

Die Fläche ist als Ausgleichsfläche für den B-Plan 13 der Gemeinde Gudow rechtlich zu sichern.

Maßnahme A-A-2: Herstellen von Fledermausquartieren

Es sind 2 Verschalungen (je 1 x 3 m) an Gebäuden oder von 10 Fledermausflachkästen an Gebäuden oder Bäumen anzubringen. Geeignet ist z.B. der Einbau an den geplanten Gebäuden.

Die günstigste Himmelsrichtung ist Südost, Süd bis Südwest, wobei jedoch darauf zu achten ist, dass die Quartiere dabei nicht schutzlos der prallen Mittagssonne ausgesetzt sind. Durch Anbringen z. B. unter einem Dachüberstand o.ä. kann eine (Teil-)Beschattung zur Mittagszeit erreicht werden. Die ideale Hanghöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass die Fledermäuse frei anfliegen können, d.h. der Einflug nicht durch Büsche o.ä. versperrt wird. Die Fledermausquartiere sind zudem in Bereichen ohne Beleuchtung anzubringen, da Beleuchtung zu einer Meidung der Quartiere oder zu verspätetem Ausflug der Tiere führen kann.

Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 erfolgt mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss des ehemaligen Landjugendheims und Neubebauung für Betreutes Wohnen zu schaffen. Es erfolgen der Abriss des vorhandenen Gebäudes und Überbau der in Sukzession befindlichen Grünfläche (Gehölze, Ruderalflur). Zur Ermittlung des anzunehmenden faunistischen Bestands mit artenschutzrechtlicher Relevanz wurde eine Potenzialanalyse erstellt. Anschließend wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Konflikte eintreten können. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen) und von Artenschutzrechtlichem Ausgleich (Herstellung von Fledermausquartieren, Gehölzausgleich für Brutvögel) erforderlich. Wenn die genannten Maßnahmen berücksichtigt werden, ist ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG

9. STANDORTUNTERSUCHUNG

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gudow hatte sich diese an die Vorgaben der Landesplanung gehalten. Die Gemeinde Gudow gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Mölln und übt eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum aus und soll sich dementsprechend weiterentwickeln. Gemäß Hinweis der Landesplanung soll der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Hauptortsteil Gudow stattfinden, dies hat die Gemeinde beachtet. In Kehrsen und Sophienthal sind nur Entwicklungen, die dem örtlichen Bedarf entsprechen, als geringfügige Abrundungen, zugelassen. Auch dies hat die Gemeinde bei den Planungen beachtet.

Im weiteren Planverfahren hat die Gemeinde alle möglichen zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen als mögliche Ansiedlungsflächen dargestellt, diese wurden insbesondere reduziert aufgrund landschaftlicher Gegebenheiten und naturschutzrechtlicher Zwänge sowie der vorhandenen Eigentumsverhältnisse.

Die Flächen der von der Gemeinde aufgestellten Bebauungspläne (Nr. 8 und Nr. 9) sind bereits bebaut bzw. im Gesamten verkauft.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 befinden sich noch Grundstücke, die einer Bebauung zugeführt werden können.

In allen vorgenannten Bebauungsplänen, die bis auf den Bebauungsplan Nr. 12 am Ortsrand liegen, sind größere Bauvorhaben für Mehrfamilienhäuser weder städtebaulich gewünscht, noch städtebaulich verträglich. Im Bebauungsplan Nr. 12 sollen ebenfalls, in Anpassung der umliegenden Bebauung, Mehrfamilienhäuser (maximal 2 Wohnungen) ausgeschlossen werden.

Innerhalb der bebauten Ortslage hat die Gemeinde, in Verbindung mit den Versorgungseinrichtungen und der städtebaulichen Verträglichkeit, Standorte überprüft, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden können.

Besonders untersucht wurde der Bereich um die Schule und die Kindertagesstätte. Hier könnten Mehrfamilienhäuser errichtet werden, nur stehen in diesem Bereich Grundstücke für die vorgenannte Nutzung nicht zur Verfügung.

Nach eingehender Überprüfung aller denkbaren Flächen blieb das Grundstück, das mit einem nicht mehr genutzten Landjugendheim, übrig. Deshalb kommt die Gemeinde zu dem Entschluss, dass dieses Grundstück als Einziges mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden kann.

Das vorhandene Gebäude im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 ist ein ehemaliges Landjugendheim, das seit Jahren nicht mehr genutzt wird. Dieses Gebäude steht leer, verfällt langsam und ist als städtebaulicher Missstand in der geordneten Wohnbebauung anzusehen.

Es besteht ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung.

Die Fläche bedarf einer städtebaulichen Neuordnung, die sich den derzeitigen Bedürfnissen der Bevölkerung der Gemeinde Gudow anpasst und den Planungszielen der Gemeinde entspricht.

Die Fläche liegt zentral, innerhalb des bebauten Ortszentrums der Gemeinde Gudow. In der direkten Umgebung befinden sich Freizeiteinrichtungen, wie z.B. Gaststätten, Badestelle, ein Wanderwegenetz und Einkaufsmöglichkeiten, die zu Fuß erreicht werden können. Auch der Standortvorteil neben den vorgenannten Standorten ist gegeben durch die Nähe zum Dorfgemeinschaftshaus.

Gudow, den

Bürgermeister