

Gemeinde Groß Pampau

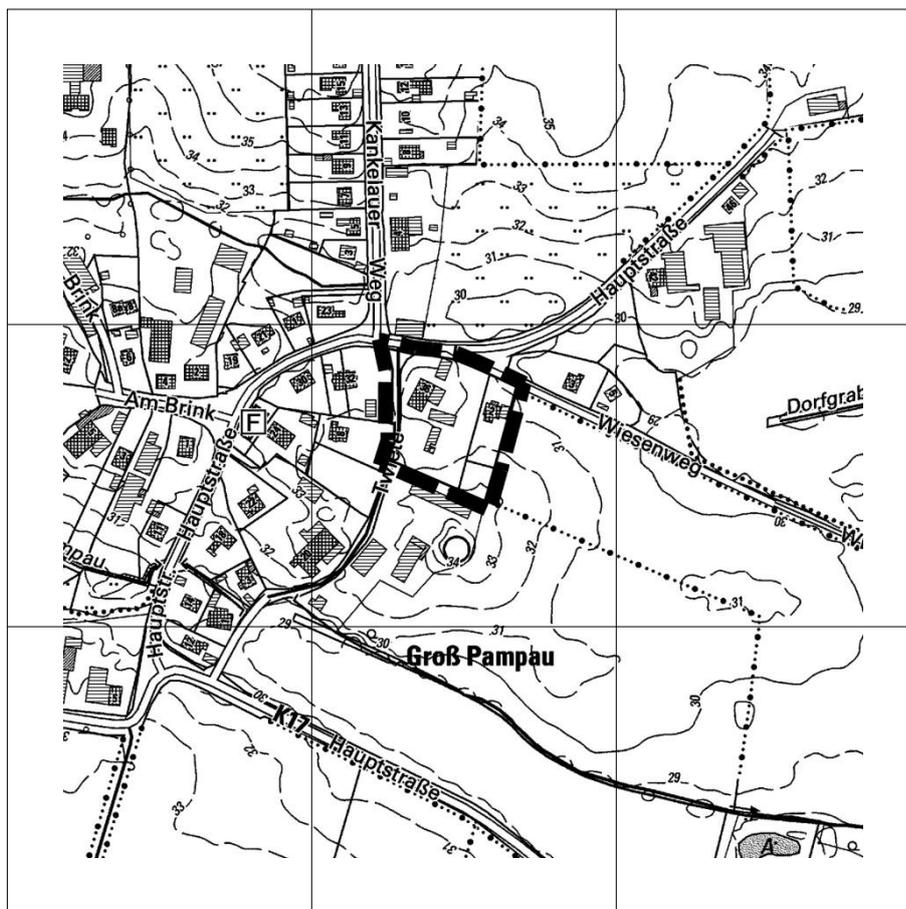
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 2

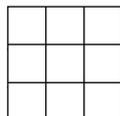
Gebiet: Südlich Hauptstraße / Wiesenweg, östlich Twiete

Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 4a (3) BauGB, GV 12.07.2022



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

Planungsgrundlagen	3
1.1. Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Plangebiet	5
2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
3. Alternative Planungsüberlegungen	7
Zielsetzungen der Gemeinde	8
Gemeindliche Planvorgaben	8
Betrachtete Alternativflächen zum Bebauungsplan Nr. 2	8
4. Planinhalt.....	10
4.1. Städtebau.....	10
4.2. Verkehrliche Erschließung	12
4.3. Immissionen	12
4.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung	13
5. Ver- und Entsorgung	13
6. Wasserwirtschaft	14
7. Naturschutz und Landschaftspflege	15
8. Archäologie	19
9. Kosten	19
10. Billigung der Begründung	19
3. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Groß Pampau	20

Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde Groß Pampau besteht eine Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde den Nachfragen entsprechen und plant deshalb im Bereich Wiesenweg / Twiete die Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück einer ehemaligen Hofstelle. Die Hofstelle ist mit landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie verschiedenen Nebenanlagen bebaut. Der landwirtschaftliche Betrieb ist eingestellt. Teilbereiche der alten Gebäudeteile wurden bereits zurückgebaut und die Flächen wurden für Neubauten vorbereitet. Im Straßenrandbereich der Hauptstraße / Wiesenweg existiert bereits eine Baugenehmigung für ein Doppelhaus nach § 34 BauGB. Das Gebäude wurde bereits realisiert.

Der Eigentümer beabsichtigt eine Neuordnung des Grundstücks und die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke. Die Gemeinde begrüßt die Planungsabsichten des Eigentümers. Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und zur Gewährleistung einer behutsamen Weiterentwicklung wird das Plangebiet planungsrechtlich vorbereitet.

Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² ermöglicht, es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt.

Nach Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden Planinhalte bezüglich Artenschutz und Entwässerung geändert. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt, die Planunterlagen werden daher erneut mit verkürzter Frist ausgelegt.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Gemäß der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes 2021** wird die Gemeinde dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet. 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 Kommunikationsinfrastruktur soll weiterentwickelt, die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme gesichert und Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen ausreichend vorhanden sein. Ausgehend vom örtlichen Bedarf können in Ordnungsräumen, die kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau sind, im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Gemäß der Fortschreibung 2021

werden Wohnungen, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (zum Beispiel durch Dachausbauten) entstehen, nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. Bei einem zugrunde gelegten Bestand von 78 Wohnungen in der Gemeinde Groß Pampau leitet sich daraus ein Entwicklungsspielraum von 12 Wohnungen ab.

Die Bestandswohnungen im Plangeltungsbereich sind von diesem Kontingent abzurechnen, da diese lediglich durch neue Baufelder geordnet bzw. umgezogen werden. Somit ist davon auszugehen, dass auf sechs zusätzlichen Grundstücken jeweils zwei Wohnungen entstehen können. Dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen wird folglich entsprochen.

Im **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) befindet sich die Gemeinde im Ordnungsraum um Hamburg. Südliche Bereiche der Gemeinde liegen in einem regionalen Grünzug. Östliche Bereiche befinden sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

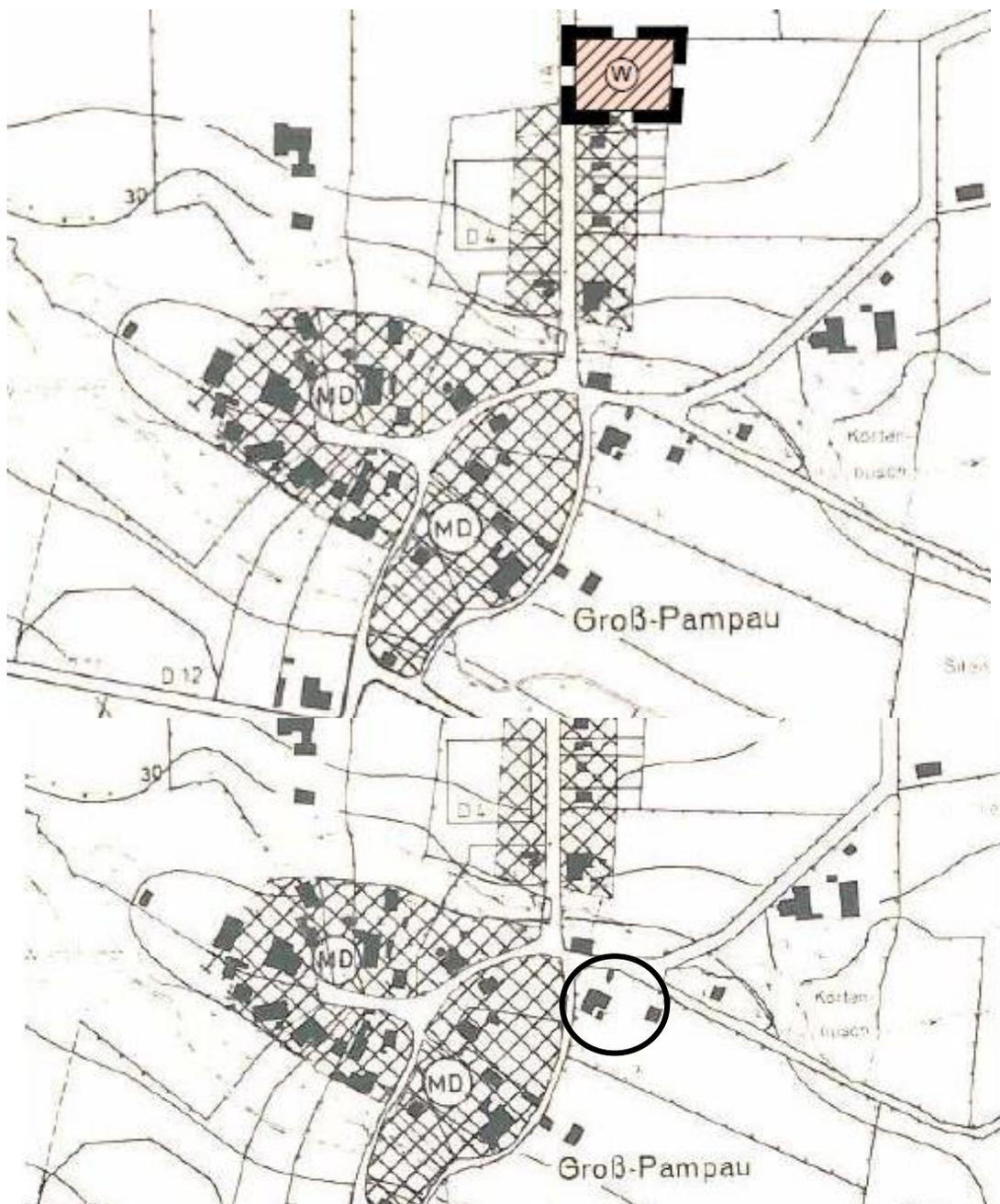
Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Südliche Bereich der Gemeinde gehören zu einem Gebiet das die Voraussetzungen einer Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG erfüllt.

In der Neuaufstellung des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum III (2020) bilden die südlichen Waldflächen mit dem Vorrangfließgewässer Steinau und den östlich angrenzenden Waldflächen eine Verbundachse mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem. Südliche Siedlungsbereiche befinden sich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Zudem liegen südliche Gemeindegebietsteile in einem Bereich, welcher die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Westlich und nördlich grenzen an die Gemeinde Waldflächen mit einer Größe über 5 ha an, die für den Klimaschutz relevant sind. Zudem sind im östlichen Gemeindegebiet klimasensitive Böden vorzufinden. Darüber hinaus befindet sich das gesamte Gemeindegebiet in einem Gebiet mit oberflächennahen Rohstoffen.

Ein **Landschaftsplan** für die Gemeinde Groß Pampau existiert nicht.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Groß Pampau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen wird der Flächennutzungsplan gem. § 13b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Pampau

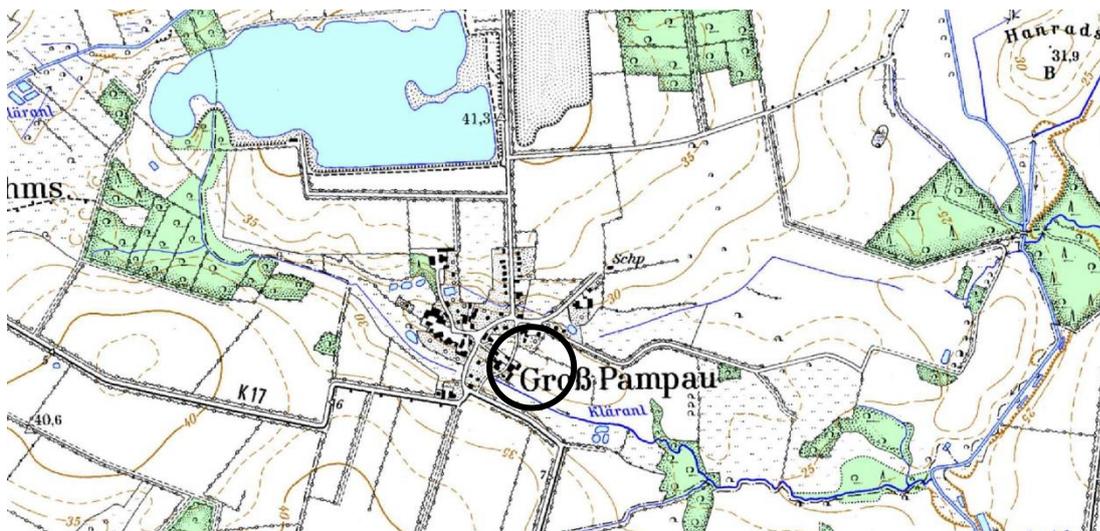
1.4. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich östlich des Dorfkerns, im Kreuzungsbereich der Twiete und des Wiesenwegs. Es umfasst eine ehemalige Hofstelle sowie drei bereits bebaute Wohngrundstücke.

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,7 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie Hauptstraße / Wiesenweg.
Im Osten:	Östliche Grenze Flst. 10/2 und Flst. 75.
Im Süden:	Südliche Grenze Flst. 75 und Flst. 82.
Im Westen:	Westliche Straßenbezugslinie Twiete.

Die landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Hofstelle sowie die Nebenanlagen sind überwiegend von Leerstand geprägt. Im Norden grenzt der Wiesenweg unmittelbar an das Plangebiet an. Die freie Landschaft, in Form von landwirtschaftlicher Nutzfläche grenzt östlich an den Geltungsbereich an. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind durch eine Siedlungshecke vom Plangebiet abgegrenzt. Vereinzelt Baumstrukturen sind im südlichen Plangebiet vorzufinden. Südlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der durch einen Knick vom Plangebiet abgegrenzt wird. Im Westen sind Siedlungsstrukturen in Form von Einfamilienhäusern vorhanden. Hier befindet sich ebenfalls der Ortskern der Gemeinde. Der Geltungsbereich wird durch die Twiete von den umliegenden Strukturen abgegrenzt.



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Groß Pampau, ohne Maßstab

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Groß Pampau werden die Voraussetzungen für eine bauliche Folgenutzung im Bereich einer ehemaligen Hofstelle geschaffen. Das östlich an die ehemalige Hofstelle angrenzende, bereits bebaute Wohngrundstück sowie das rückwertige Grundstück werden für eine behutsame städtebauliche Weiterentwicklung in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Planung ermöglicht die Errichtung neuer Wohngebäude. Auf der ausgewiesenen Baufläche können 6 neue Baugrundstücke für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden

Erschließungsstraßen Hauptstraße, Wiesenweg und Twiete. Für die Baugrundstücke im Südosten sind zur Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen.

Die ehemalige Hofstelle mit ihren überwiegend leerstehenden Gebäuden erfährt eine behutsame Nachnutzung. Der unmittelbare Anschluss des Plangebiets an den bestehenden Siedlungskörper begünstigt das Planvorhaben. Teilbereiche der derzeit versiegelten Flächen werden entsiegelt und können zukünftig gärtnerisch genutzt werden. Der Einbezug des bereits bebauten, östlichen Wohnbaugrundstücks in den Geltungsbereich ermöglicht darüber hinaus eine Nachverdichtung.

Mit der Planung wird eine behutsame Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges sichergestellt. Die umliegenden städtebaulichen Strukturen des Plangebiets sind überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet knüpft an die bestehenden Nutzungen an. Durch die Schaffung kleinteiliger Strukturen wird ein optimales Einfügen in das Ortsbild gewährleistet.

3. Alternative Planungsüberlegungen

Demografische, gesellschaftliche und soziale Veränderungen werden in den kommenden Jahren die wohnbauliche Entwicklung und den Wohnungsbau sowie den Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum beeinflussen. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, setzt das Land Schleswig-Holstein neue Entwicklungsziele für seine Gemeinden fest. Vorab sollen, vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Innenentwicklungspotenziale der einzelnen Gemeinden in den Kreisen untersucht werden.

Im Hinblick auf die angestrebte siedlungsstrukturelle Entwicklung und die damit einhergehende Bereitstellung neuer Wohnbauflächen hat die Gemeinde geprüft, welches Flächenpotenzial ihr derzeit zur Verfügung steht.

Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne nach § 30 BauGB
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen überprüft worden.

Um eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen zu gewährleisten und damit dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung zu entsprechen, hat die Gemeinde die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Verfügbarkeit von Baulücken sowie alternativer Flächen, für die mit vorliegender Planung beabsichtigte Siedlungsentwicklung überprüft.

Zielsetzungen der Gemeinde

Nachverdichtungen im Innenbereich und Arrondierungen der Ortslage besitzen Priorität. Großflächige Neubaugebiete mit ihren erhöhten Anforderungen an die Erschließung und die erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur und Integration sollten vermieden und lediglich in kleineren Bauabschnitten entwickelt werden.

Bei einer Innenentwicklung steht die Betrachtung der örtlichen Situation im Vordergrund. Nicht jede rechtlich zulässige Inanspruchnahme ist siedlungsstrukturell sinnvoll. Bauliche Verdichtungen sollten auf besondere Merkmale des Ortes und auf benachbarte Nutzungen Rücksicht nehmen.

Gemeindliche Planvorgaben

Für die Gemeinde Groß Pampau gilt der wirksame Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Daneben existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1, welcher bereits vollständig umgesetzt wurde.

Betrachtete Alternativflächen zum Bebauungsplan Nr. 2

Die in dem nachfolgenden Luftbild eingetragenen Alternativflächen 1-3 wurden unter Berücksichtigung stadtplanerischer und landschaftspflegerischer Aspekte überprüft und mit einer Kurzbewertung versehen.



Untersuchte Alternativflächen in der Gemeinde Groß Pampau

Alternativfläche	Kurzbeschreibung	Geeignet/ Ungeeignet
1	<ul style="list-style-type: none"> Bestandsnutzung: Grünland/Koppel Zentrale Lage im Ortskern Erschließung über Hauptstraße und Twiete Größe: ca. 0,15 ha zwei Baugrundstücke 	geeignet
2	<ul style="list-style-type: none"> Bestandsnutzung: Ackerfläche Randlage im Norden der Gemeinde Erschließung über Kankelauer Weg Größe ca. 0,3 ha, vier Baugrundstücke Arrondierung des nördlichen Siedlungskörpers Keine vorbereitende Bauleitplanung, nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes 1. Änderung In Anlehnung an den vorhandenen B-Plan Nr. 1 	geeignet
3	<ul style="list-style-type: none"> Bestandsnutzung: aufgegebene landwirtschaftliche Betriebsfläche Zentrale Lage im Ortskern Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen nicht gesichert Größe: ca. 0,15 ha, zwei Baugrundstücke Teilw. Überschreitung der für Wohngebiete belastungsrelevanten Kenngröße gem. Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) 	ungeeignet

Die Gemeinde verfügt in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil über zwei Potenzialflächen, welche aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht für eine Wohnbebauung geeignet erscheinen.

Verglichen mit dem hier zugrunde liegenden Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, der Umnutzung einer ehemaligen Hofstelle in Wohnnutzung, stellen die Alternativflächen keine geeigneten Lösungen dar. Die Potenziale des Plangebietes der ehemaligen Hofstelle südlich der Hauptstraße/Wiesenweg und östlich der Twiete überwiegen im Hinblick auf die vorrangige Innentwicklung und Umnutzung von Bestandsflächen.

Die Überprüfung der Eigentumsverhältnisse hat ergeben, dass seitens des privaten Grundstückseigentümers keine Entwicklungsabsichten bestehen und die Gemeinde daher keinen Einfluss auf eine bauliche Entwicklung dieser Fläche hat.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Gemeinde möchte durch die Festsetzung als WA dem Schwerpunkt des Wohnens entsprechen. Aufgrund des Flächenbedarfs, den verkehrlichen Anforderungen sowie der Konfliktvermeidung sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den wohnbaulichen Strukturen der Umgebung. Um flächenintensive Bebauungen zu verhindern und eine kleinteilige

städtebauliche Entwicklung zu sichern wird für den gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

Auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Stattdessen wird die Höhe der Gebäude über die First- und Traufhöhen geregelt. Die Gebäude des Plangebiets werden mit einer max. zulässigen Firsthöhe von 9,00 m und eine max. zulässigen Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend von Einzelhäusern geprägt. Um die neue Bebauung gut in den Bebauungszusammenhang zu integrieren, werden für das Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser im Straßenrandbereich und rückwärtig Einzelhäuser festgesetzt. Grundsätzlich sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig. Für ein Grundstück (WA 3) sind drei Wohnungen zugelassen, um unterschiedlichen Wohnbedarfen zu entsprechen.

Die Festsetzung der max. zulässigen Vollgeschosse berücksichtigt die Strukturen der näheren Umgebung. Damit sich das Plangebiet nicht als Fremdkörper entwickelt und an die städtebaulichen Bestandsstrukturen anknüpft ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

Die überbaubare Fläche wird mit vier Baufeldern durch Baugrenzen festgesetzt. Die beiden Baufelder im Norden und Westen des Plangebiets erlauben eine flexible Anordnung der Wohngebäude auf den Baugrundstücken. Um eine optimale Ausnutzung der ehemaligen Hofstelle zu ermöglichen ist die überbaubare Fläche im Südwesten des Plangebiets mit einem zusammenhängenden, u-förmigen Baufeld festgesetzt. Zur Bestandsicherung und einer möglichen baulichen Erweiterung des bestehenden Gebäudes am nordöstlichen Plangebietsrand ist dies mit einem engen Baufeld festgesetzt. Damit sich eine Bebauung in zweiter Reihe im Osten des Geltungsbereichs behutsam in die bestehenden baulichen Strukturen einfügt, orientiert sich das Baufeld am südöstlichen Rand des Plangebiets an dem bereits bebauten Wohnbaugrundstück. Es sind Grenzabstände nach Landesbauordnung (LBO) zu berücksichtigen. Nebengebäude, Garagen und Carports, die außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, sollen einen Mindestabstand zur Straße einhalten, um die Großzügigkeit des öffentlichen Raumes zu erhalten.

Die gestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO orientieren sich an der Umgebung. Die Dachneigung und Fassadenmaterialien werden ähnlich zu denen der umliegenden Bebauungen festgesetzt. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 30° bis 48° herzustellen.

Um die prägenden Gestaltungselemente der Umgebung aufzugreifen sind die Fassaden der Hauptgebäude als Sicht- oder Verblendmauerwerk herzustellen. Putz und Holz sind in untergeordnetem Umfang an Teilen der Gebäude zulässig.

Um Blendwirkungen zu vermeiden sind glänzende und spiegelnde Materialien unzulässig. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind grundsätzlich zulässig.

Die Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind im Plangebiet durch Natursteinmauern geprägt. Die Einfriedung entlang der Hauptstraße / Wiesenweg und der Twiete sind deshalb ebenfalls als Natursteinmauer bzw. -wall mit einer Höhe von bis zu

1,20 m herzustellen. Sonstige Grundstückseinfriedungen sind ortstypisch und mit umweltverträglichen Materialien herzustellen. So sollen z.B. Kunststoffzäune und Gabionen nicht zugelassen werden.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Wiesenweg nördlich des Plangebietes. Die Baugrundstücke im Süden des Geltungsbereiches werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit Anschluss an die westliche verlaufende Straße Twiete bzw. des nördlich verlaufenden Wiesenwegs erschlossen.

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird im ländlichen Raum mit zwei Stellplätzen je Wohnung eingeschätzt. Groß Pampau ist an das Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich "Am Brink", ca. 150 m westlich vom Plangebiet entfernt.

4.3. Immissionen

Durch die Lage des Plangebietes an den gering frequentierten Gemeindestraßen Hauptstraße / Wiesenweg und Twiete wird nicht von Immissionen aus Verkehr ausgegangen.

Aufgrund der nördlich und östlich umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Gebiet einwirken, die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultieren und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen darstellen.

Im Gemeindegebiet befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Geruchsmissionen auf die geplante Wohnbebauung wurde eine überschlägige Prüfung (2020) durch Dr. Dorothee Holste durchgeführt. Im Norden und Nordwesten der Gemeinde existieren ein aktiver Rinderhaltungs- und ein Pferdehaltungsbetrieb.

Im Südwesten des Gemeindegebietes befindet sich ein Marktfruchtbetrieb, durch dessen Betrieb es bei Anlieferung, Verladung, Trocknung und Belüftung der Früchte zu Lärm- Staub und Geruchsemissionen kommen kann. Darüber hinaus wird ein Güllebehälter genutzt. Die Stallanlagen wurden zwischenzeitlich abgerissen bzw. umgenutzt. Die Wiederaufnahme einer Tierhaltung ist nicht beabsichtigt und wäre nur mit neuen baulichen Maßnahmen möglich. Die vorhandene Trocknungsanlage befindet sich in größerer Entfernung zum Plangebiet. Es ist bereits Wohnbebauung in geringerer Entfernung zur Trocknungsanlage vorhanden, so dass hier von keiner relevanten Beeinträchtigung für das Plangebiet ausgegangen werden kann.

Laut Aussagen der überschlägigen Prüfung der Geruchsmissionen weist das betrachtete Gebiet in der geplanten Situation eine belastungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung zwischen 0,04 und 0,08 der Jahresstunden auf. Der Richtwert der GIRL für Wohngebiet von 0,1 für die Gesamtbelastung wird auf der gesamten überplanten Fläche eingehalten.

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Gemeindegebiet kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird. Dies können im ländlichen Raum beispielsweise Biomasseanlagen sein, in denen gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, welche die Obergrenzen der Störfall-Verordnung – 12. BImSchV überschreiten. Insbesondere weist die Gemeinde darauf hin, dass im Gemeindegebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind, die der Störfallverordnung unterliegen.

4.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung

Um Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren, sind Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges oder großfugig verlegtes Pflaster) herzustellen. Zur Verbesserung des Mikroklimas ist die Anlage von naturfernen Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen nicht zulässig. Unbebaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Zur Auflockerung und Gestaltung der zum öffentlichen Raum der Hauptstraße / Wiesenweg orientierten Grundstücksbereiche werden Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt. Die festgesetzten Bäume sind als heimische, standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume, mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu pflanzen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen. Ein separates Erschließungs- und Entwässerungskonzept wird erstellt.

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

Im Planbereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss daher separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von der Schleswig-Holstein Netz AG eingeholt werden.

Der Beginn und Ablauf der Erschließungs-/ Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet muss der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 11, Planungsanzeigen
Fackenburger Allee 31b
23554 Lübeck

Der Fachdienst Brandschutz weist darauf hin, dass:

1. für die öffentlichen Verkehrsflächen die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten sind,
2. die Gemeinde gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen hat,
3. als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400 dienen,
4. aus Sicht der Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten wird,
5. sofern in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant sind, eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten ist,
6. die Geh- Fahr- und Leitungsrechte vor Erteilung einer Baugenehmigung ins Baulastenverzeichnis der Bauaufsicht einzutragen (öffentlich-rechtliche Erschließung) sind.

6. Wasserwirtschaft

Mit der Erschließungsplanung wird ein Fachplanungsbüro beauftragt, welches die detaillierte Entwässerungsplanung mit der zuständigen Fachdienststelle des Kreises Herzogtum Lauenburg vor Satzungsbeschluss abstimmen wird.

Gem. Aussage eines bereits vorliegenden Bodengutachtens (Büro für Bodenprüfung BFB, 07.06.2022) ist die Versickerung im Plangebiet in zwei Bereichen möglich. Der Gutachter empfiehlt dort eine Versickerung über Mulden oder Rigolen in schlufffreie Schmelzwassersande.

Idealerweise befinden sich diese Versickerungsanlagen für die westlichen Baufelder innerhalb des von der Twiete abgehenden Geh-Fahr- und Leitungsrechts sowie für die rückwärtigen Baufelder innerhalb der dafür vorgesehenen Leitungsrechte zwischen den Grundstücken 6 und 9 sowie 8 und 10.

Zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz sollen befestigte Flächen Stellplätze, Zufahrten) auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigem Unter- und Oberbau hergestellt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind, zur Verbesserung der Verdunstungsrate, mindestens extensiv (Substratschicht bis 15 cm) zu begrünen.

Mit Erlass vom 10.10.2019 wurde das Arbeitsblatt A-RW 1 (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung) eingeführt. Die entsprechende Bilanzierung wird der Unteren Wasserbehörde mit den Unterlagen zur Entwässerungsplanung vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13b BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden das faunistische Potenzial geeigneter Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten) sowie die gesetzlich geschützten Biotope in ihrem Bestand dargestellt und die Wirkungen der Planung auf diese Belange eingeschätzt sowie ggf. erforderlich werdende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt. Das Plangebiet wurde durch eine fachkundige Person ausführlich vor Abbruch des Gebäude- und Gehölzbestandes untersucht. Das Ergebnis wird im Folgenden dargestellt.

Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand unweit des Ortskerns der Gemeinde Groß Pampau. Derzeit ist das Plangebiet mit einer ehemaligen Hofstelle sowie einer Wohnbebauung bebaut.

Das Plangebiet wird am südlichen Plangebietsrand von einem Knick begrenzt. Der Knick stockt auf einen ausgeprägten Wall. Östlich grenzt die freie Landschaft an. Diese ist durch eine Siedlungshecke vom Plangebiet abgegrenzt. Im Süden des Plangebiets befinden sich Baum- und Gehölzstrukturen von Hausgärten. Nördlich und westlich ist das Plangebiet von der Hauptstraße / Wiesenweg und der Twiete begrenzt.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich alte Stieleichen. Zudem existiert in diesem Bereich ein Kleingewässer. Dies liegt in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet. Westlich grenzt der Ortskern mit Einfamilienhäusern und strukturreichen Gärten an.

- Gesetzlich geschützte Biotope

Bei dem Knick handelt es sich um ein Biotop das nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt ist.

- Brutvögel

Das Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden, Eine Ortsbesichtigung im Oktober 2021 ergab jedoch, dass in dem Plangebiet keine

gebäudebrütenden Vogelarten zu erwarten sind, da keine Spuren an den Gebäuden vorhanden waren.

Die Gehölze im Süden des Plangebiets bestehen überwiegend aus Obstbäumen und Koniferen. Insgesamt ist im Plangebiet nicht von essenziellen Habitaten für störungsempfindliche Arten auszugehen, da die Gehölze weder geeignete Spalten oder Höhlen aufweisen.

Der Knick stellt einen potenziellen Lebensraum für verbreitete Gehölzbrüterarten dar, die relativ anpassungsfähig und flexibel sind (z.B. Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel).

In den westlich angrenzenden Wohnhäusern und strukturreichen Gärten besteht ein Potenzial für gebäudebrütende sowie gehölzbrütende Vogelarten.

- Fledermäuse

An den vorhandenen Gebäuden sind Tagesverstecke von Fledermäusen nicht auszuschließen. Alte, strukturreiche Bäume bieten Fledermäusen Quartiersmöglichkeiten. Eine Ortsbesichtigung im Oktober 2021 ergab, dass Tagesverstecke und Winterquartiere im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Tagesverstecke für Fledermäuse sind außerhalb des Plangebiets, in den alten Stieleichen anzunehmen.

Die westlich angrenzenden Wohngebäude bieten darüber hinaus Potenziale für Tages-, Sommer- und Winterquartiere.

Der südliche Knick ist mit seinen umgebenden Knicks als potenzielle Leitstruktur für Flugrouten und Jagdgebiete geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen. Durch die westlich angrenzenden Wohnbebauungen ist ein Vorkommen von lichtempfindlichen Fledermausarten unwahrscheinlich.

- Haselmäuse

Die Gemeinde Groß Pampau befindet sich im allgemeinen Verbreitungsgebiet der Haselmaus. In dem an das Plangebiet südlich angrenzenden Knick sind geeignete Habitatstrukturen für die Haselmaus vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ohne Real-Erfassung nicht ausgeschlossen werden.

- Amphibien

Im Planungsraum ist kein stehendes Gewässer vorhanden, möglich sind Amphibien daher nur im Landlebensraum. In der am nördlichen und westlichen Plangebietsrand verlaufenden Natursteinmauer sind Amphibien nicht auszuschließen.

Der Knick und sein Saum bieten ein weiteres Potenzial als Landlebensraum. Ebenfalls von potenzieller Bedeutung sind die Grünstrukturen und Gärten der Umgebung, die außerhalb des Plangebietes liegen.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Kleingewässer, welches ein potenzielles Laichgewässer darstellt. Die Landlebensräume der Amphibien verteilen sich über die Gehölze und Gärten der Umgebung, wozu auch die Natursteinmauer sowie der Knick mit seinem Saum entlang des Plangebiets zählen.

Im Plangebiet werden europäisch geschützte Arten nicht angenommen.

- Reptilien

Das Vorkommen von europäisch geschützten Reptilienarten, wie z.B. Zauneidechse, ist nicht auszuschließen, da die Natursteinmauer im Plangebiet einen geeigneten Lebensraum bietet.

- Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht vorhanden sind.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Prognose

Baubedingte / Anlagenbedingte Auswirkungen:

Beeinträchtigungen ergeben sich durch das Heranrücken von Baugrundstücken an die Knickstrukturen sowie das Entfernen von Teilbereichen der Natursteinmauer.

- Gesetzlich geschützte Biotope

Die Knicks können durch das Heranrücken der geplanten Baugrundstücke beeinträchtigt werden.

- Brutvögel

Durch die Planung kann es zu Gehölzrodungen und ggf. einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbreiteter, ungefährdeter Vogelarten der Gehölze kommen. Sollten die Fällarbeiten während der Brutzeit durchgeführt werden, können zudem Vögel getötet oder verletzt bzw. Nester zerstört werden.

- Fledermäuse

Durch die Planung entfallen keine Bäume, die ein Quartierspotenzial für Fledermäuse aufweisen. Dementsprechend ist mit keinen Verletzungen und Tötungen dieser Tiergruppe zu rechnen. Potenzielle Jagdhabitats gehen nicht verloren, da der Knick erhalten wird.

- Haselmäuse

Durch das Heranrücken der Baugrundstücke an den Knick kann die Lebensraumfunktion möglicher Haselmäuse eingeschränkt werden.

- Amphibien und Reptilien

Durch die Planung kann es zu Durchbrüchen der Natursteinmauer am nördlichen und westlichen Plangebietsrand kommen. Die Landlebensräume der Amphibien und Reptilien können eingeschränkt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind ggf. erforderlich werdende Durchbrüche der Natursteinmauer artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten und Ersatzquartiere für Amphibien und / oder Reptilien entsprechend dem vorgefundenen Bestand nachzuweisen.

Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Amphibienbestand durchzuführen. Ergibt die Überprüfung einen Bestand von Amphibien und / oder Reptilien, so sind geeignete Maßnahmen erforderlich.

Das „Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein“ (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Oktober 2018) ist zu beachten.

Die Gemeinde wird aus Rücksicht auf lichtempfindliche Fledermausarten und zum Schutz von Insekten die öffentliche Beleuchtung mit LED-Leuchtmitteln ausrüsten.

Zusätzliche Hinweise:

Auf den Einsatz von künstlichen Düngemitteln und chemischen Bioziden auf den Grundstücken ist zu verzichten.

Der Wiederverwendung von Abbruchbaumaterial ist der Vorzug vor dessen Entsorgung zu geben.

Kompensationsmaßnahmen:

Vor Abriss von Gebäuden und Fällung von Gehölzen im Plangebiet muss durch eine fachkundige Person eine Besitzprüfung auf gebäude- und gehölzbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse vorgenommen werden. Im Falle eines Nachweises müssen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit der UNB durchgeführt werden.

Durch die Planung rücken neue Baugrundstücke an den südlichen Knick heran. Durch das Heranrücken ist der Knick nach dem Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20. Januar 2017 erheblich beeinträchtigt. Für den Knick wird gem. den „Standards für Knickschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Herzogtum Lauenburg ein Ausgleich nach der Ausgleichsvariante „Nr. 4 Entwidmung“ im Verhältnis 1:1 durch die Neuanlage eines Knicks erforderlich, was einem Knickaustausch von 65 m entspricht. Der Knickaustausch soll möglichst im nahen Umfeld des Plangebiets in der Gemeinde Groß Pampau erfolgen. Die Gemeinde prüft mögliche Standorte für den erforderlichen Knickaustausch und stimmt diesen mit der unteren Naturschutzbehörde ab.

8. Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu 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 und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9. Kosten

Die Erschließung des Gebietes wird über einen städtebaulichen Vertrag auf den privaten Vorhabenträger übertragen. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Groß Pampau keine Kosten.

10. Billigung der Begründung

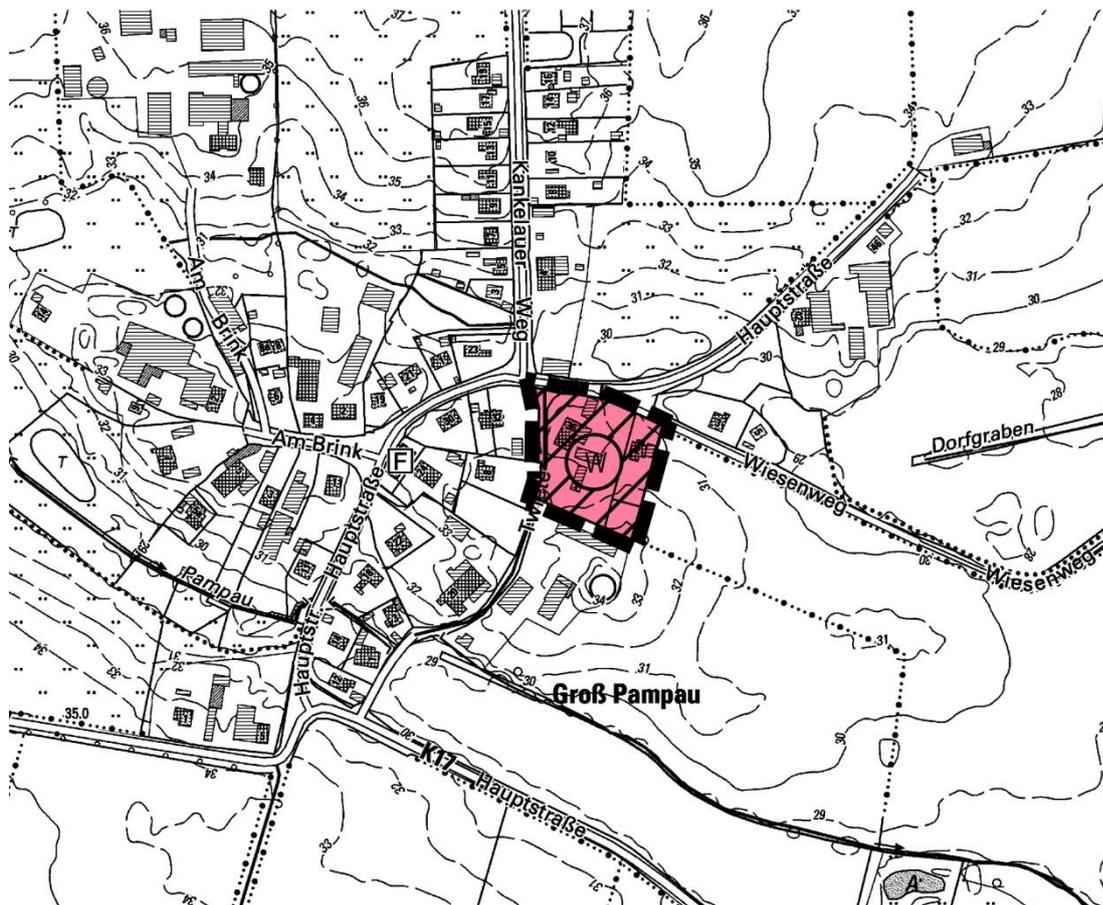
Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Groß Pampau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____ gebilligt.

Groß Pampau,

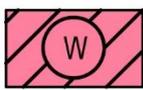
Bürgermeister

Anlage:

3. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Groß Pampau



Zeichenerklärung



Wohnbaufläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Groß Pampau,

Bürgermeister