

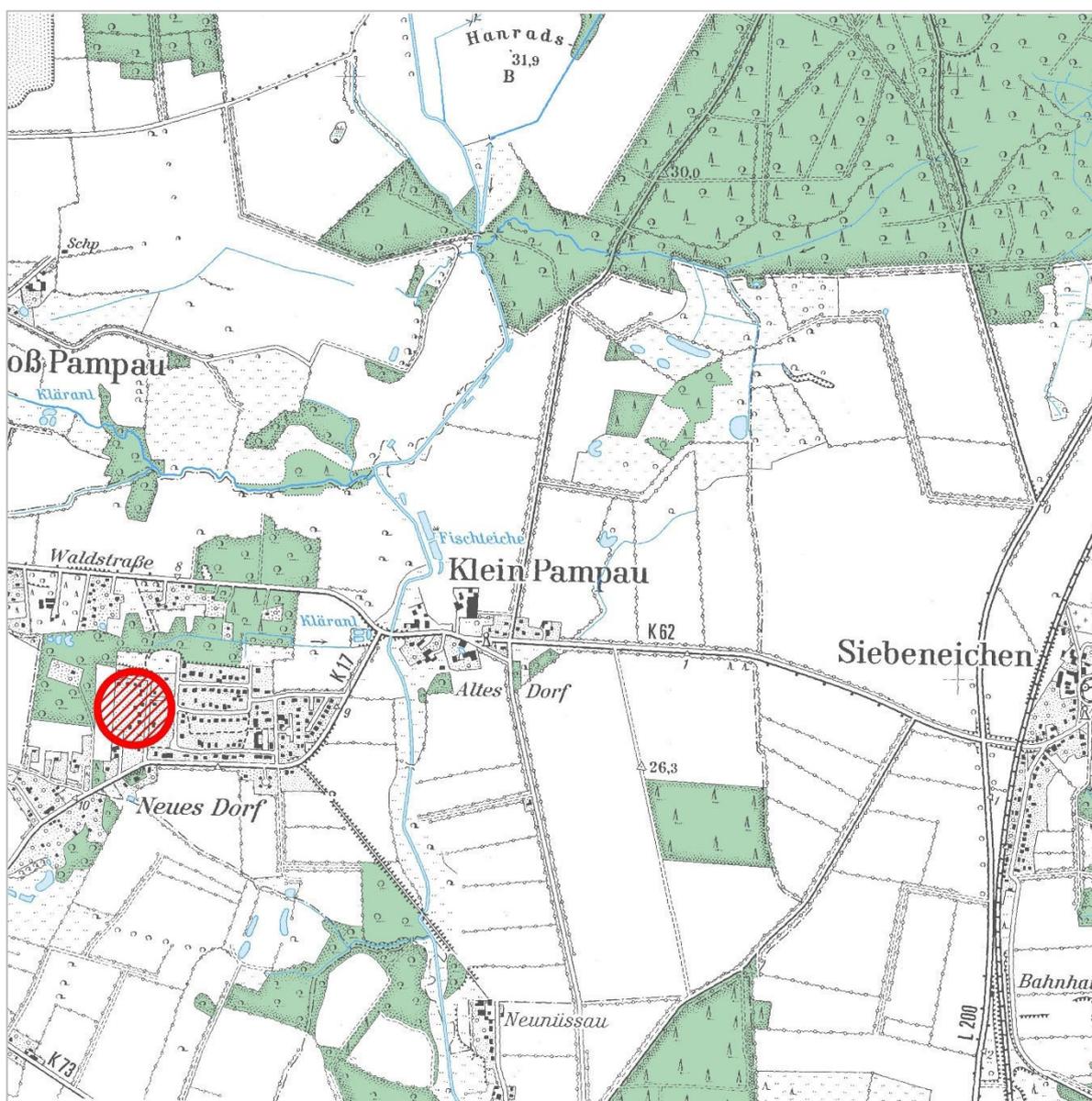
Gemeinde Klein Pampau

Kreis Herzogtum Lauenburg



BEGRÜNDUNG des Bebauungsplan Nr. 1B, 6. Änderung

für das Gebiet westlich Massower Straße und südlich der Straße Am Hang



Satzungsbeschluss

Inhalt:	Seite:
1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung	4
1.2 Rechtsgrundlagen.....	4
1.3 Aufstellungsverfahren	4
2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
3 Ausgangssituation.....	5
3.1 Nutzungen, Erschließung etc.....	5
3.2 Biotope.....	6
3.3 Artenschutz.....	6
3.4 Denkmalschutz	6
3.5 Eigentumsverhältnisse.....	7
3.6 Bisheriges Planungsrecht	7
3.6.1 Flächennutzungsplan.....	7
3.6.2 Bebauungsplan Nr. 1B.....	7
3.6.3 Bebauungsplan Nr. 1B – 4. Änderung	8
4 Übergeordnete Planungen	9
5 Standortalternativen	10
6 Ziel und Zweck der Planung.....	12
7 Begründung der Festsetzungen	12
7.1 Flächenbilanz.....	12
7.2 Künftige Entwicklung und Nutzung	12
7.2.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
7.2.4 Stellplätze	13
7.2.5 Baugestaltung	13
7.3 verkehrliche Erschließung, ÖPNV	13
7.4 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung.....	13
7.5 Lärmschutz	15
7.6 Störfallbetriebe.....	16
7.7 Baumpflanzungen	16
7.8 Artenschutz.....	16
7.9 Ausgleich	17



7.9.1 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	18
8 Bodenordnung, Kostenträger	24
9 Beschluss	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 1B, Auszug	8
Abb. 2: Teilgebiet 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B.....	9
Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan.....	10
Abb. 4: Baulücken/Bauflächen.....	11
Abb. 5: Löschwasserversorgung (Ausschnitt aus Flächennutzungsplan).....	15
Abb. 6: Standort Ersatzpflanzung 3 Buchen	20
Abb. 7: Flächen Aufhängung Nistkästen.....	21
Abb. 8: Lage der Ökokontofläche „Mühlenbach Hornbek“	22
Abb. 9: Entwicklungskonzept Ökokontofläche	23

Anlagen

- 1 Biotoptypenkartierung mit Artenliste (Büro PROKOM), 13.09.2018/15.11.2019
- 2 Geotechnische Stellungnahme, (Büro Höppner), 13.05.2019
- 3 Stellungnahme Artenschutz (Büro BBS Greuner-Pönicke),
21.11.2019/05.02.2020

1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung

In der Gemeinde Klein Pampau gibt es einen Bedarf nach Baugrundstücken für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser. Die Gemeinde strebt grundsätzlich an, neue Baugrundstücke im Innenbereich zuzulassen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1B gibt es westlich der Massower Straße verhältnismäßig lange Grundstücke, die gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes nur im straßennahen Bereich bebaut werden dürfen.

Die Eigentümer der Grundstücke Massower Straße 17, 19 sowie der Eigentümer des Grundstücks hinter dem Grundstück 21 fanden sich bereit, im westlichen Teil der Grundstücke eine Bebauung zuzulassen. Da dieses nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B möglich ist, wurde am 24.05.2018 von der Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B gefasst.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zum Satzungsbeschluss folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S.1057),
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch § 18 LVO vom 01.10.2019,
- Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert am 16.01.2019,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.05.2019.

1.3 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, da

- sich der Geltungsbereich in einem wirksamen Bebauungsplan auf bebauten Grundstücken befindet,
- eine Nachverdichtung erfolgen soll,
- deutlich weniger als 20.000 m² Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden,
- keine Vorhaben ermöglicht werden, die eine UVP erfordern,

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebiete bestehen,
- keine Betriebe zugelassen werden und sich keine Betriebe in der Nähe befinden, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auslösen.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und damit von einem Umweltbericht und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Bereich des neuen Dorfes der Ortschaft Klein Pampau. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung südlich der Straße Am Hang sowie die Bebauung des Grundstücks Massower Straße Nr. 21,
- im Osten durch die Massower Straße,
- im Süden durch die Bebauung/den Garten Massower Straße Nr. 15,
- im Westen durch ein Wirtschaftsgrünland.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,47 ha.

3 Ausgangssituation

3.1 Nutzungen, Erschließung etc.

Im Plangebiet befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäuden, das von der Massower Straße erschlossen wird. Der überwiegende Teil wird hauptsächlich von Ziergehölzen, Rasenflächen und vegetationsfreien Bodenflächen eingenommen. Zusätzlich gibt es vier Bäume, von denen lediglich die Rotbuche auf dem Grundstück 67/2 von besonderer Bedeutung ist.

Gemäß den Aussagen der geotechnischen Stellungnahme des Büros Höppner (siehe Anlagen) liegen folgende Bodenschichten vor:

- Oberboden 35 cm – 50 cm stark,
- Sande 4,50 m bis 4,65 m stark.

Am Untersuchungspunkt 1 im Norden des Plangebietes gibt es ab ca. 3,40 m Tiefe eine Schicht aus Geschiebelehm.

Grundwasserspiegel wurden teilweise ab 3,70 m Tiefe angetroffen. Bei stärkeren, andauernden Regenfällen können sie noch weiter ansteigen.

Die Umgebung wird von Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken mit eingeschossiger Bebauung geprägt. Es kommen ausschließlich geneigte Dächer vor (Sattel-, Walm-, Krüppelwahldächer), auf Nebengebäuden z.T. Flach-/Pultdächer.

Die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt von der Massower Straße zur Müssener Straße. Aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Massower Straße.

Die nächste Bushaltestelle gibt es in der Müssener Straße, Bushaltestelle Quellenweg Bus 8812, 8832.

3.2 Biotope

Gemäß der anliegenden Biotoptypenkartierung wird das Plangebiet von Siedlungsbiotopen eingenommen. Vorherrschend sind Rasen- und Gehölzflächen, gefolgt von vegetationsfreien/-armen und versiegelten Flächen.

Die Gehölzflächen bestehen überwiegend aus urbanen Nadelgehölzen, am westlichen Rand stehen überwiegend Fichten, Lärchen, Tannen.

Die auf dem Flurstück 67/2 vorhandene Rotbuche hat aufgrund ihrer Größe (Stammdurchmesser 60 cm, Kronendurchmesser 12,0 m) ein Alleinstellungsmerkmal innerhalb des Plangebietes und darüber hinaus.

Detaillierte Aussagen zum Biotopbestand sind der anliegenden Biotoptypenkartierung zu entnehmen.

3.3 Artenschutz

Aus der Artenschutzstellungnahme des Büros BBS Greuner-Pönicke geht hervor, dass temporäre Tages- und Balzquartiere der Fledermäuse in den Gebäuden und in den Gehölzen möglich sind. Größere Wochenstubenhöhlen und Winterquartiere sind in den Bäumen innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes, aber auch das westlich angrenzende Grünland sowie der Waldrand können von den Fledermäusen als Jagdreviere und Flugrouten genutzt werden.

Im und angrenzend an das Plangebiet gibt es Brutvögel der Gebäude und Gärten sowie der Gehölze und Brachen.

Weiterhin sind Amphibien und Reptilienvorkommen möglich. Europäisch geschützte Arten sind nicht anzunehmen, da die Verbindung zur freien Landschaft mit entsprechenden Gewässer- und Landlebensräumen nicht vorhanden ist.

Detaillierte Aussagen zum Tierartenbestand sind der o.g. Stellungnahme zu entnehmen.

3.4 Denkmalschutz

Gemäß Stellungnahme der oberen Denkmalschutzbehörde vom 12.07.2019 können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale erkannt werden. Baudenkmale sind im Plangeltungsbereich und auch in weiterer Entfernung nicht bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke im Plangeltungsbereich befinden sich im privaten Eigentum.

3.6 Bisheriges Planungsrecht

3.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich als WA - Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine Übereinstimmung der geplanten Nutzung mit dem Flächennutzungsplan liegt somit vor.

Der 30,0 m Waldabstandsbereich des westlich gelegenen Waldes liegt außerhalb des Plangebietes der 6. Änderung.

3.6.2 Bebauungsplan Nr. 1B

Im derzeit wirksamen Bebauungsplan weist der Plangeltungsbereich der 6. Änderung folgende Festsetzungen auf:

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- GFZ 0,1
- maximal 1 Vollgeschoss
- Einzelhausbebauung
- die Lage der Baufenster verlangt eine offene Bauweise

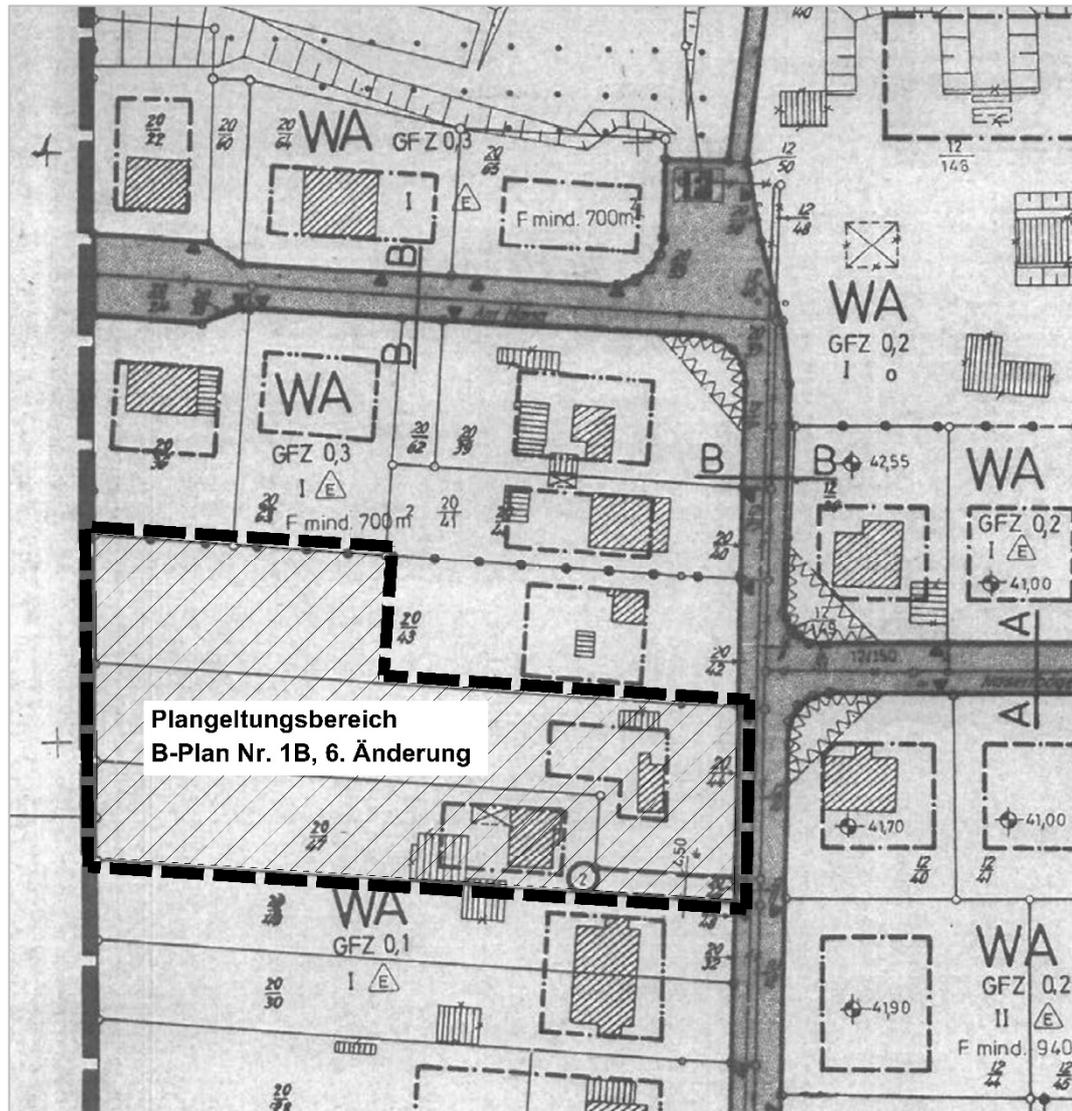


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 1B, Auszug

3.6.3 Bebauungsplan Nr. 1B – 4. Änderung

In der 4. Änderung ist die nordwestliche Teilfläche der 6. Änderung enthalten. Die 4. Änderung setzt dort fest:

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- GFZ 0,2
- maximal ein Vollgeschoss
- Einzelhausbebauung
- maximal 2 Wohneinheiten
- Grundstücksfläche mindestens 700 m².

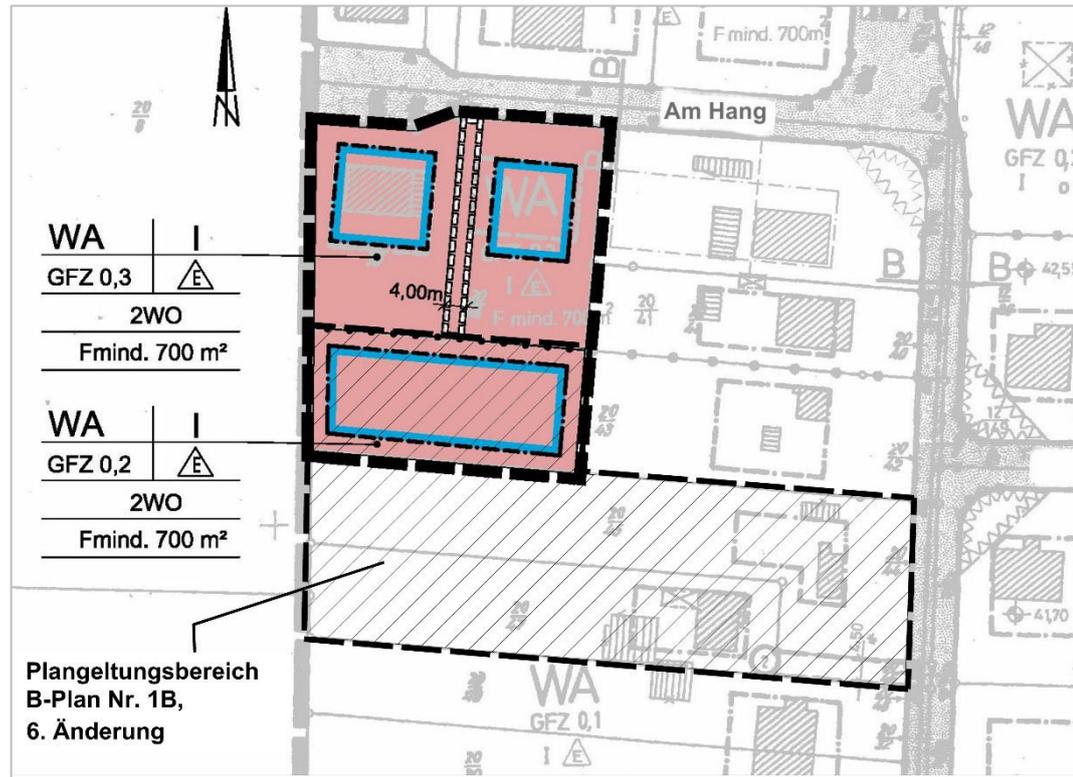


Abb. 2: Teilgebiet 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B

4 Übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsplan 2010 ist der Bereich Klein Pampau als Ländlicher Raum dargestellt. Westlich befindet sich der Ordnungsraum Unterzentrum Schwarzenbek, im Südosten liegt das Unterzentrum Büchen.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung soll verbessert werden. Das Wohnumfeld und die Wohnqualität sind zu sichern und junge Familien an die ländlichen Räume zu binden (Grundsätze der Landesplanung).

Im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) ist Klein Pampau dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet, direkt benachbart am östlich gelegenen ländlichen Raum. Nördlich und östlich grenzen an die Ortslagen Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe an. Westlich beginnt ein Regionaler Grünzug.

Im Landschaftsplan der Gemeinde ist der Plangeltungsbereich der 6. Änderung Teil einer großen Wohnbaufläche. Entlang der Massower Straße sollen Einzelbäume gepflanzt werden. Die westlich angrenzende Fläche ist im Landschaftsplan als Acker dargestellt.

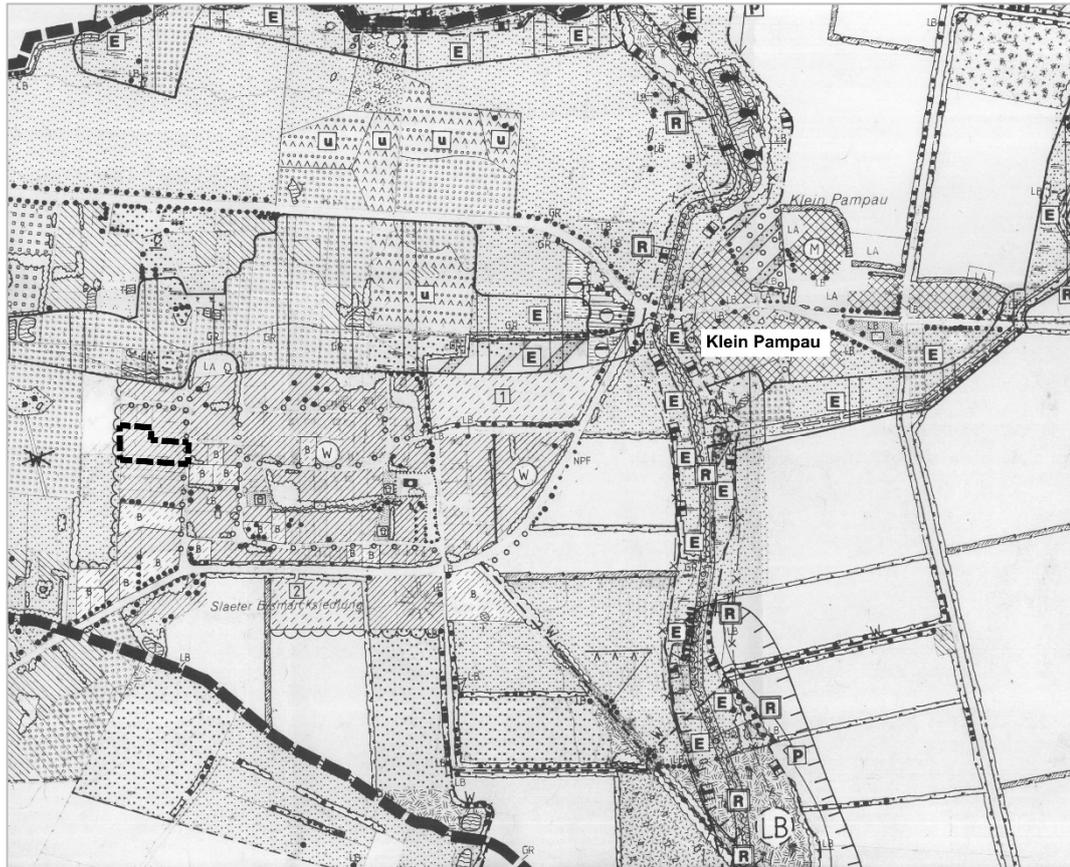


Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan

Übereinstimmung der übergeordneten Planungen mit den Inhalten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B

Die geplante Verdichtung der Wohnnutzungen in 2. und 3. Reihe westlich der Masower Straße führt zu keinen Konflikten mit den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

5 Standortalternativen

Die Gemeinde strebt primär eine Verdichtung von Innenbereichsflächen an. Dieses wäre südlich des Plangeltungsbereiches der 6. Änderung, auf einigen freien Grundstücken am Birkenredder, am Quellenweg, an der Hasenböge, am Grenzweg möglich.

Die Baulücken innerhalb der vorhandenen Bebauung haben eine ähnliche Biopausstattung wie der Plangeltungsbereich: Rasenflächen, Gehölz-/Baumbestände. Sie liegen vielfach direkt an vorhandenen Straßen in 1. Reihe, eine zusätzliche Erschließungsstraße muss nicht gebaut werden. Somit sind sie für eine Bebauung besser geeignet als die Flächen in 2. Reihe innerhalb des Plangeltungsbereiches. Daher werden sie teilweise bereits in der Planungsphase der Bebauungsplanänderung bebaut (drei Grundstücke am Quellenweg)

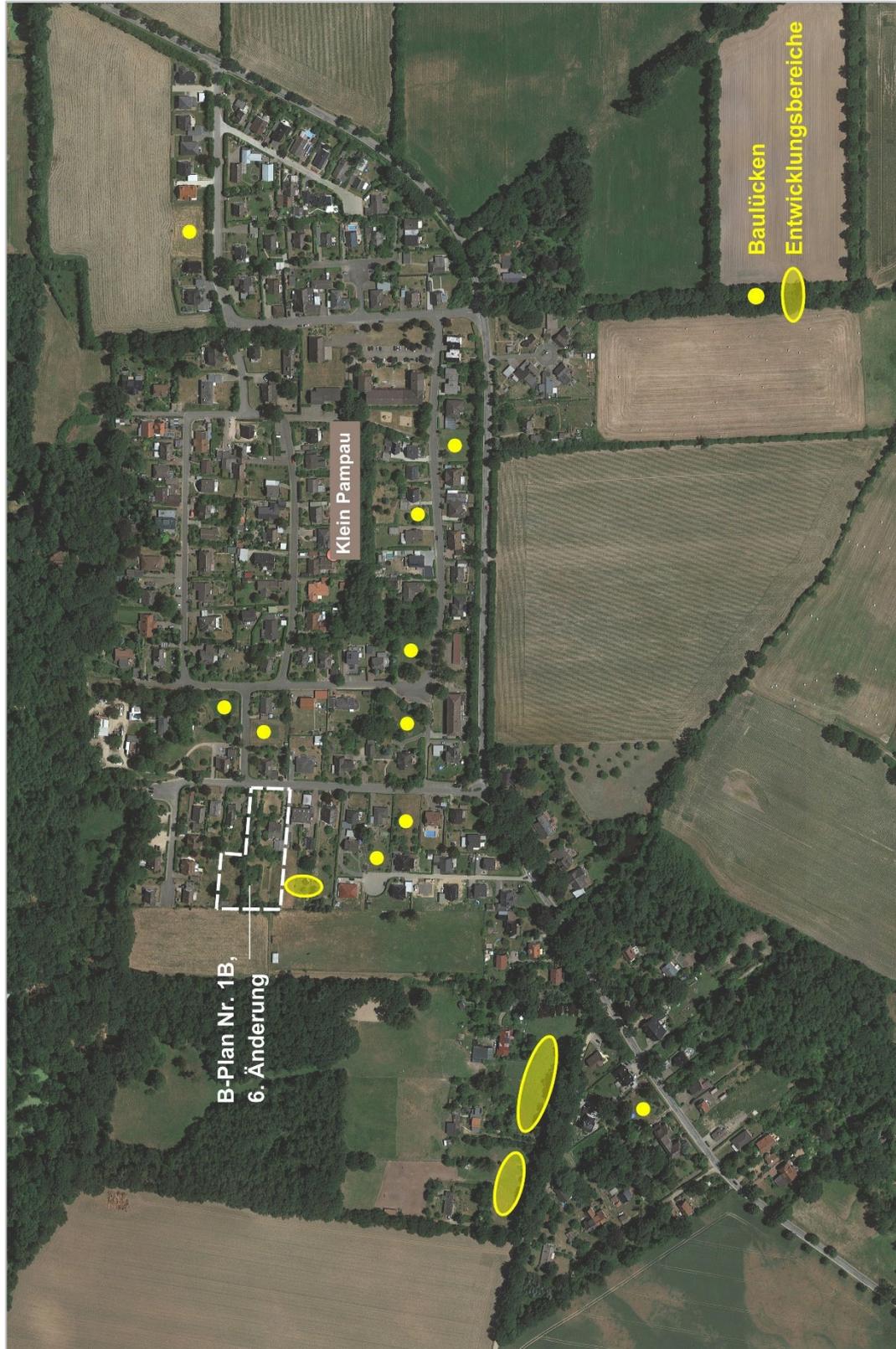


Abb. 4: Baulücken/Bauflächen

Der Entwicklungsbereich südlich des Plangeltungsbereiches hat eine vergleichbare Biotopausstattung wie das Plangebiet. Auch hier müsste eine Erschließungsstraße gebaut werden.

Die beiden westlichen Entwicklungsflächen nördlich des Grenzweges haben mit den großen Wiesenflächen und dem Gehölzbestand am Grenzweg eine deutlich bessere Biotopausstattung als die vorgenannten Baulücken und der Entwicklungsbereich südlich des Plangebietes. Außerdem würde sich mit einer Bebauung der besondere Charakter der vorhandenen „Einzellagen-Bebauung“ und damit das Landschafts-/Ortsbild deutlich verändern. Von einer Bebauung sollte hier abgesehen werden, solange andere Möglichkeiten bestehen.

Da die Grundstückseigentümer der Baulücken und der Entwicklungsfläche südlich des Plangebietes derzeit keine Bebauung zulassen, hat sich die Gemeinde entschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Plangeltungsbereich zu schaffen.

6 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B wird das Ziel verfolgt, im bebauten Innenbereich die vorhandene Wohnnutzung zu verdichten und die Grundstücke insbesondere für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Flächenbilanz

Größe des Plangeltungsbereiches	ca.	4.672 m²
davon		
- Allgemeines Wohngebiet	ca.	4.006 m ²
- Straßenverkehrsfläche	ca.	656 m ²
- Flächen für Abfallentsorgung (Stellflächen für Mülltonnen)	ca.	10 m ²

7.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Es werden Möglichkeiten für die Schaffung von 6 Baugrundstücke geschaffen, von denen eines schon bebaut ist. Die geplanten Baugrundstücke werden über eine ca. 110 m lange Stichstraße erschlossen.

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um neben der Hauptnutzung Wohnen auch dorftypische Nutzungen, wie z.B. nicht störende Handwerksbetriebe, zulassen zu können. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um Störpotentiale der Wohnnutzung zu minimieren.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Geschossigkeit, der Grundfläche und der Gebäudehöhe orientieren sich an der umgebenden Bebauung bzw. an der vorhandenen Topografie. Da das Gelände von Westen nach Osten abfällt, wird auch die zulässige NHN-Höhe der Gebäude von West nach Ost reduziert.

Zusätzlich wird das Ziel verfolgt, eine angemessene Verdichtung des Innenbereiches zu ermöglichen.

7.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es werden größere Baufenster festgesetzt, um eine variable Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und den Bau von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu ermöglichen. Um den Bau von sehr langen und damit ortsuntypischen Gebäuden zu verhindern, werden die Gebäudelängen begrenzt und eine offene Bauweise vorgeschrieben.

7.2.4 Stellplätze

Zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen werden Stellplatzflächen für zwei Stellplätze auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

7.2.5 Baugestaltung

Die baugestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den Gebäuden in der Umgebung. Wichtig ist die Umsetzung geneigter Dachformen und die Verhinderung untypischer Farben und Fassaden-/Dachmaterialien.

7.3 verkehrliche Erschließung, ÖPNV

Die Erschließung erfolgt über eine Straße, die an die Massower Straße angeschlossen ist. Vorgesehen ist eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h, die im Rahmen der Erschließungsplanung bei der Verkehrsbehörde des Kreises beantragt wird. Die 6,0 m breite Straße reicht aus, um sowohl den Anliegerverkehr als auch einige parkende Kfz aufzunehmen. Da keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht, ist an der Massower Straße eine Stellfläche für Müllbehälter vorgesehen, auf die an den Abfuhrtagen die Müllbehälter von den Anliegern der verkehrsberuhigten Straße abgestellt werden müssen.

In der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass das Sichtdreieck von baulichen Anlagen > 60 cm Höhe etc. freigehalten wird.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Müssener Straße (Quellenweg) in ca. 200 m Entfernung.

7.4 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

Wasserversorgung

Der Plangeltungsbereich wird gemäß dem Generalwasserversorgungsplan im Raum Büchen, der einen Anschluss der Gemeinde Klein Pampau an die Gemeinde Büchen vorsieht, mit Wasser versorgt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Mischwasserkanalisation, die einer vollbiologischen Abwasserbehandlungsanlage (linienbelüftete Simultanteiche) zufließt.

Das gereinigte Abwasser wird in die Steinau eingeleitet.

Beseitigung Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken soll dort versickert werden (siehe textliche Festsetzung 1.6.1). Dieses ist gemäß der anliegenden Stellungnahme des Büros Höppner über langgestreckte Versickerungsanlagen und über Sickerschächte möglich. Die anstehenden Sande habe Durchlässigkeitsbeiwerte von $7,2 \times 10^{-5} \leq k_f \leq 5,8 \times 10^{-4}$ m/s.

Auch das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche soll über Rigolen etc. versickert werden.

Die Lage und Ausprägung der Versickerungsanlagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. in den Bauantragsverfahren festgelegt. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit Anträge bei der Unteren Wasserbehörde stellen.

Die Gemeinde würde es begrüßen, wenn das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen etc. gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt würde.

Für die Bemessung der Versickerungsanlagen sollte eine gezielte Bodenuntersuchung am Ort der geplanten Versickerungsanlage erfolgen. Die ATV Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

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).

Da die geplante Stichstraße keinen Wendebereich besitzt, ist am Anfang der Straße bzw. an der Massower Straße eine Stellfläche für Müllbehälter festgesetzt. Hier können die Anlieger der Stichstraße an dem Abfuhrtagen ihre Müllbehälter, gelben Säcke etc. abstellen.

Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereit zu stellen. Das vorhandenen Trinkwassernetz reicht hierfür nicht aus.

Nördlich der Bebauung der Straße „Am Hang“ befindet sich auf dem Flurstück 57 ein ca. 55 m langer, 8 m breiter und 1,0 m bis 1,6 m tiefer Teich, der mindestens einmal jährlich als Löschteich für Feuerwehübungen genutzt wird. Der Teich ist ca. 150 m vom Plangeltungsbereich entfernt.

Ein weiterer Teich befindet sich südlich des östlichen parallelen Weges zum Eichhörchenweg. Er ist ca. 250 m entfernt und kann ebenfalls als Feuerlöschteich genutzt werden. Da zusätzlich das Trinkwassernetz für Löscharbeiten zur Verfügung steht, ist aus Sicht der Gemeinde die Löschwasserversorgung für die geplanten Gebäude ausreichend.

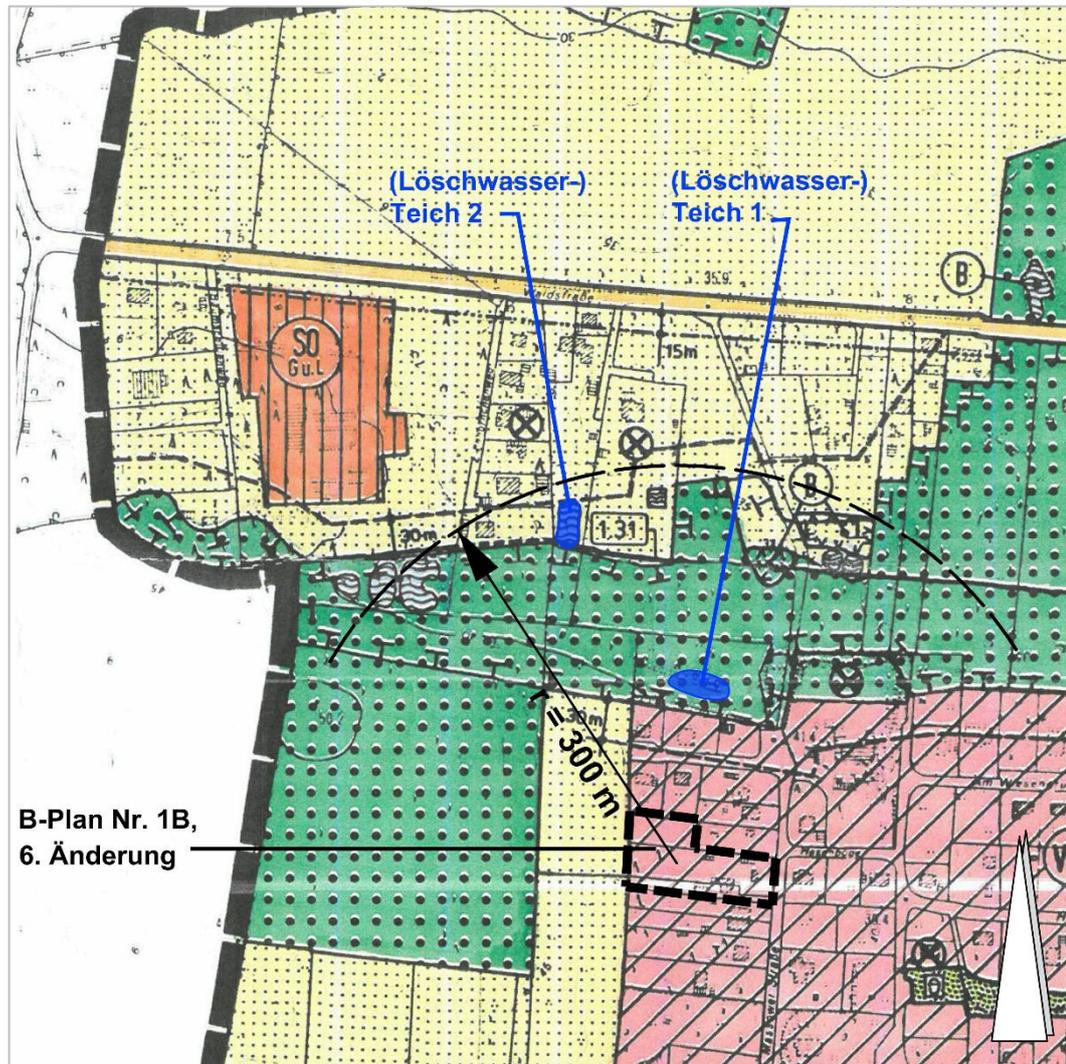


Abb. 5: Löschwasserversorgung (Ausschnitt aus Flächennutzungsplan)

Strom-/Gasversorgung etc.

Versorgungsleitungen befinden sich in der Massower Straße und können von dort in die Stichstraße und dann auf die Baugrundstücke geführt werden.

7.5 Lärmschutz

Es ist davon auszugehen, dass die möglichen 5 bis 6 zusätzlichen Wohneinheiten zu keinen wesentlichen Veränderungen der Lärmimmissionen führen wird und die Orientierungswerte der DIN 18005-1 eingehalten werden (für WA-Gebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).

7.6 Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 01.06.2015 durch Art. 32 der am 13.08.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/15/EU (Seveso-III-Richtlinie) aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art. 12 Abs. 1 Satz 2 der Seveso-II-Richtlinie die Ansiedlung neuer Betriebe, Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Art. 10 und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe, wenn diese das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in der Nähe des geplanten Allgemeinen Wohngebietes.

Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

7.7 Baumpflanzungen

Um eine Mindestausstattung des geplanten Wohngebietes mit Großgrün zu gewährleisten, wird die Pflanzung eines Baumes pro Grundstück festgesetzt. Auf eine westliche Ortsrandeingrünung wird verzichtet, da eine Einsehbarkeit dieser Ortsgrenze von Wanderern etc. nicht gegeben ist. Die westlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche und der dann angrenzende Wald ist für die Öffentlichkeit nur bedingt zugänglich.

7.8 Artenschutz

Im Plangebiet gibt es keine geschützten Biotope und auch keine geschützten Pflanzenarten.

Für die Fledermäuse der Gebäude und der Gehölze sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Die Außenbeleuchtungen müssen mit insektenfreundlichem Licht erfolgen, Abstrahlung in die Randbereiche mit Gehölzbestand und das angrenzende Grünland sind zu vermeiden.
- Das Fällen von Bäumen > 20 cm Stammdurchmesser ist nur im Winterhalbjahr zwischen 01. Dezember und 29. Februar zulässig.

Ein Abweichen von den Vorgaben ist nur zulässig, wenn ein Nachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird, dass sich in den zu entfernenden Bäumen

keine Fledermäuse befinden. Ein Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich.

In den im Plangebiet vorhandene Bäumen gibt es keine Höhlungen, die sich als Winterquartier eignen, so dass z.B. die Rotbuche auch im o.g. Zeitraum gefällt werden darf.

Zum Schutz der Brutvögel der Gehölze und Brachen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Tötungen von Vögeln werden vermieden, indem Eingriffe in den Gehölzstand außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Rodungen sind zwischen dem 15. August und dem 29. Februar zulässig.
- Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Die Arbeiten sind zwischen dem 15. August und dem 29. Februar zulässig.

Ist die Baumfällung, Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit vorgesehen, kann kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt werden. Sind keine besetzten Nester vorhanden, ist das Arbeiten auch in dieser Zeit zulässig. Ein Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich.

Auch wenn aus artenschutzrechtlichen Gründen das Fällen/Roden von Gehölzen/Bäumen schon ab dem 15. August zulässig ist, sollten aus Gründen des allgemeinen Biotopschutzes die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG eingehalten werden: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu fällen, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Detaillierte Aussagen werden in der anliegenden Artenschutzrechtlichen Stellungnahme getroffen.

7.9 Ausgleich

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit maximal 20.000 m² Grundfläche vorbereitet werden, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Somit sind Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt und in die Vegetation bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B nicht ausgleichspflichtig.

Aufgrund der Bedeutung der Rotbuche für den Artenschutz, aber auch für das Ortsbild und den allgemeinen Biotopschutz soll die Rotbuche im Verhältnis 1:3 ausgeglichen werden:

- Neupflanzung von 3 Stück *Fagus sylvatica* (Rotbuche), Hochstamm 3xv m.B., STU 16/18 cm. Die Bäume sind fachgerecht im Herbst zu pflanzen, mit Dreieck und Wildverbisschutz zu versehen und 3 Jahre zu pflegen.

Die Brutvögel der Gehölzflächen und Brachen verlieren mehr oder weniger störungsfreien Lebensraum, der auch durch die späteren kleineren Gärten nur teilweise wiederhergestellt werden kann. Als artenschutzrechtliche Kompensation ist

eine Ausgleichsfläche in einer Größe von insgesamt 1.000 m² außerhalb des Plangebietes erforderlich (siehe anl. Stellungnahme Artenschutz).

Bei der Festlegung der Größe der Ausgleichsfläche wird berücksichtigt, dass sich der bis 2018 genutzte Garten erst im Jahre 2019 zu einer höheren Wertigkeit, insbesondere für Bodenbrüter, entwickelt hat. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzes sind traditionell und dauerhaft genutzt Habitate. Andernfalls ist eine Populationsentwicklung nicht möglich. Zum Ausgleich der ca. 800 m² großen Sukzessionsfläche (ehemaliger Rasen) wird ein Ausgleich von 1:1 angesetzt. Die verbleibenden 200 m² werden für den Ausgleich der entfallenden Gehölzflächen angesetzt. Hierbei ist berücksichtigt, dass im Osten des Plangebietes Teile der Gehölze verbleiben, im Westen auf den neuen Baugrundstücken auch neue Gärten mit Gehölzen, Stauden etc. entstehen. Zusätzlich werden zum Ausgleich 10 Nistkästen für Gehölzbrüter aufgehängt.

7.9.1 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

7.9.1.1 Aufhängen von 10 Nistkästen

Die Kästen werden auf den Grundstücken Massower Straße 17 und 19 in vorhandenen Kirschen, Fichten, Obstbäumen und Großsträuchern sowie in den vorhandenen Bäumen auf dem Flurstück 58, wo die drei Buchen gepflanzt werden, aufgehängt und auf Dauer erhalten und gepflegt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Das Aufhängen geschieht unter Anleitung eines Biologen. Das Ergebnis wird protokolliert und der UNB mitgeteilt.

7.9.1.2 Pflanzung von drei Buchen

Das Flurstück 58 ist heute eine überwiegend intensiv gepflegte Wiese, die im Westen durch einen Baumstreifen, im Osten durch einen Fußweg begrenzt wird. Auf der Wiese befinden sich einige Robinien. Die Flächengröße beträgt ca. 400 m².

Die drei Rotbuchen werden in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten. Eine einjährige Fertigstellungs- und zweijährige Entwicklungspflege wird durchgeführt. Nach Abschluss der Pflege wird von der Gemeinde eine Abnahme vorgenommen und das Ergebnis der UNB des Kreises mitgeteilt.

Die oben genannten Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin vereinbart.

7.9.1.3 flächenhafter Ausgleich über Ökokonto

Der flächenhafte Ausgleich von 1.000 m² Gehölz-/Sukzessionsfläche erfolgt auf der Fläche „Mühlenbach Hornbek“, die der Stiftung Naturschutz gehört.

Die Fläche (Flurstück 12, Flur 1, Gemarkung Hornbek) befindet sich südlich der Autobahn A 24 und westlich der Alten Salzstraße (siehe folgende Lagepläne). Sie wird im Westen von Waldflächen und im Süden, Osten und Norden von Knicks begrenzt. Der Boden ist sandig.

Die Fläche ist schon zu einem mesophilen Grünland mit Rohbodenhabitat, Trockenwälden und Waldrandstrukturen/ruderales Gras- und Staudenfluren entwickelt worden. Zusätzlich wurden Knicks ergänzt.

Die Ansprüche an die auszugleichenden Biotopstrukturen werden somit auf der Ökokontofläche erfüllt.

Der Ausgleich von 1.000 m² ist in zwei Flächen aufgeteilt (siehe Abb. 9):

- **Fläche 1:** 715 m² auf der Ökokontofläche Mühlenbach-Hornbek 1 (Öko 38-01) der Stiftung Naturschutz. Hierfür werden 1.094 Ökopunkte \triangleq 715 Basispunkte vom Ökokonto abgebucht.
- **Fläche 2:** 285 m² auf der nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche der Stiftung Naturschutz, von der 285 m² abgebucht wird.

Die beiden Gestattungsverträge zwischen der Stiftung Naturschutz und der Vorhabenträgerin werden vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet.

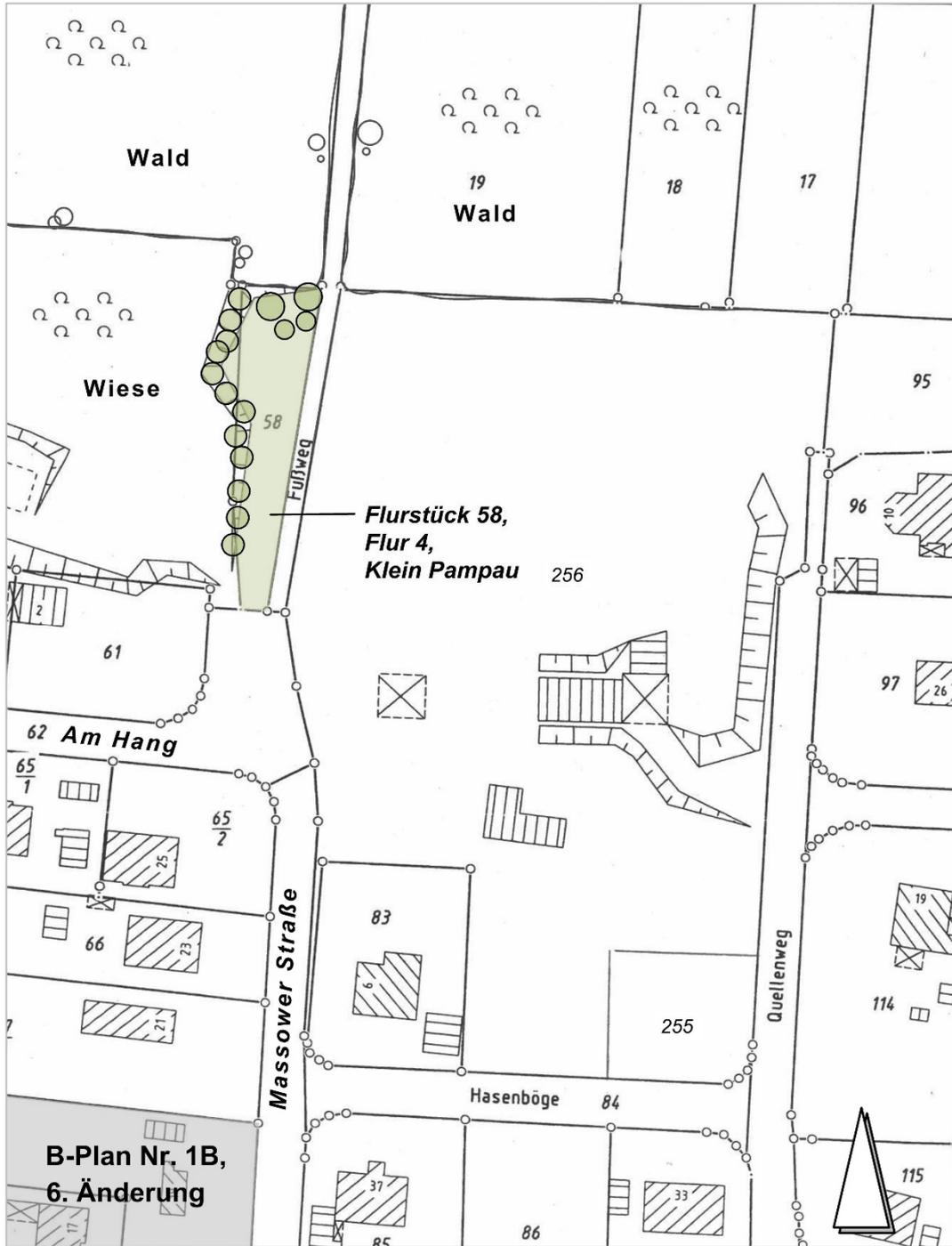


Abb. 6: Standort Ersatzpflanzung 3 Buchen



Abb. 7: Flächen Aufhängung Nistkästen

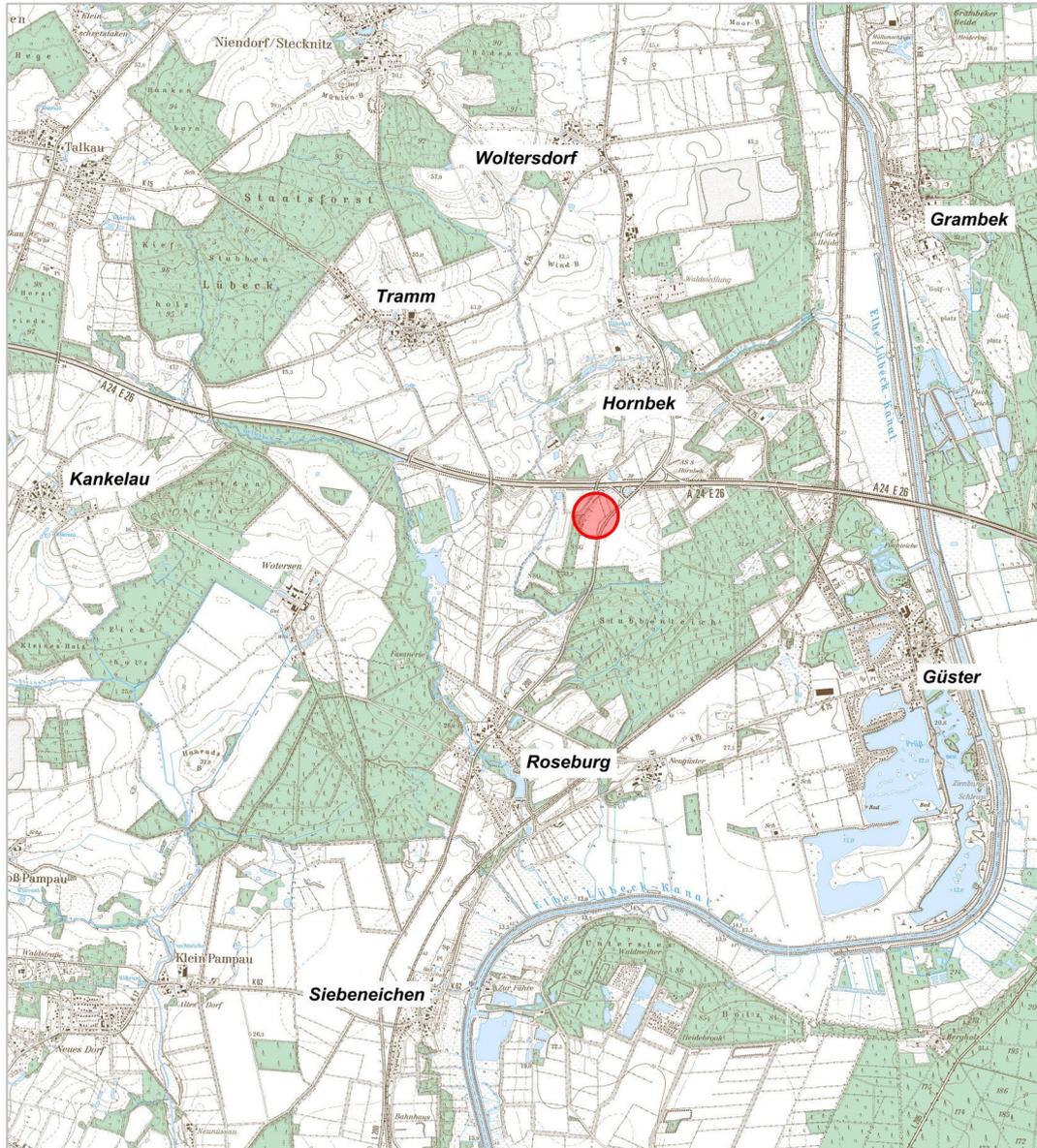


Abb. 8: Lage der Ökokontofläche „Mühlenbach Hornbek“

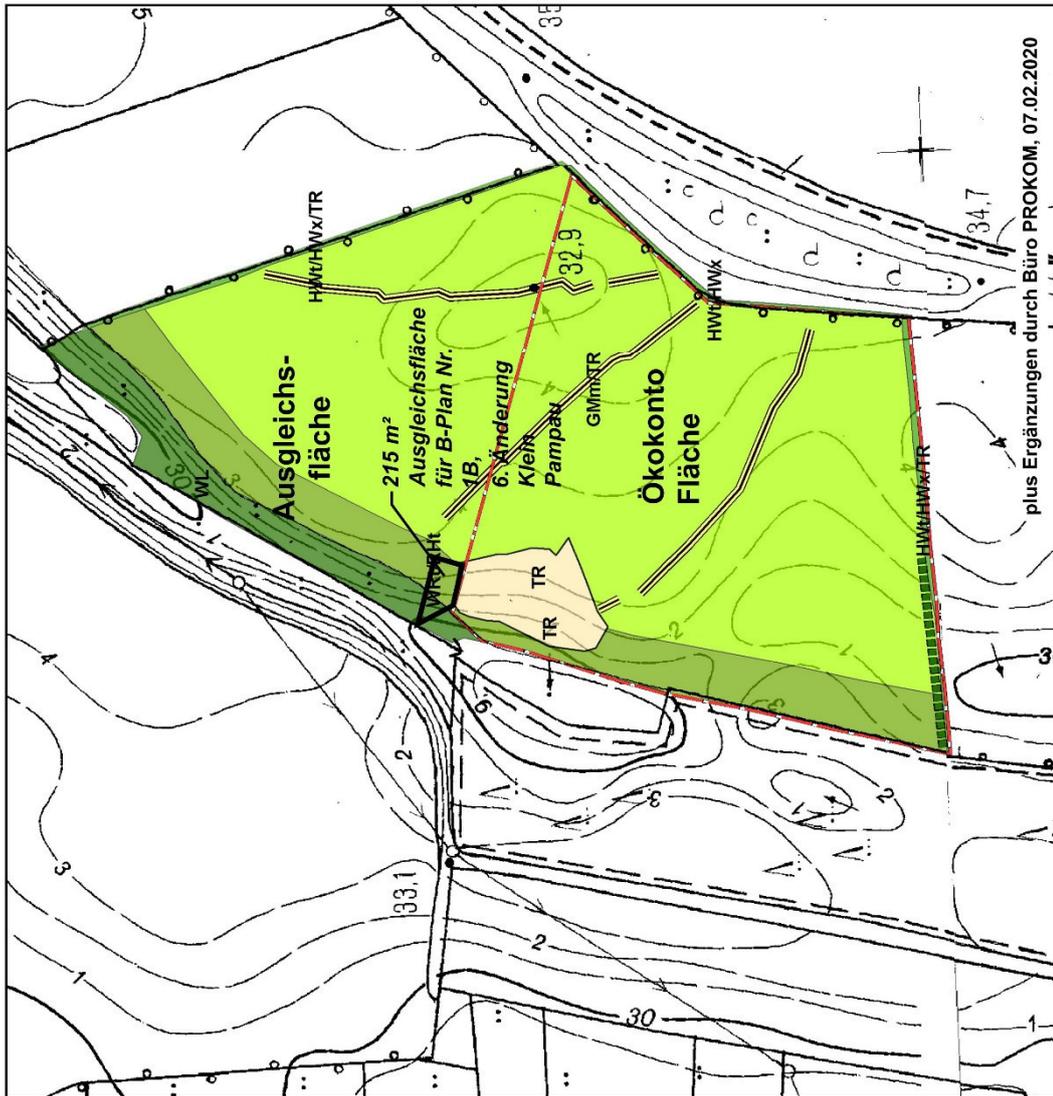
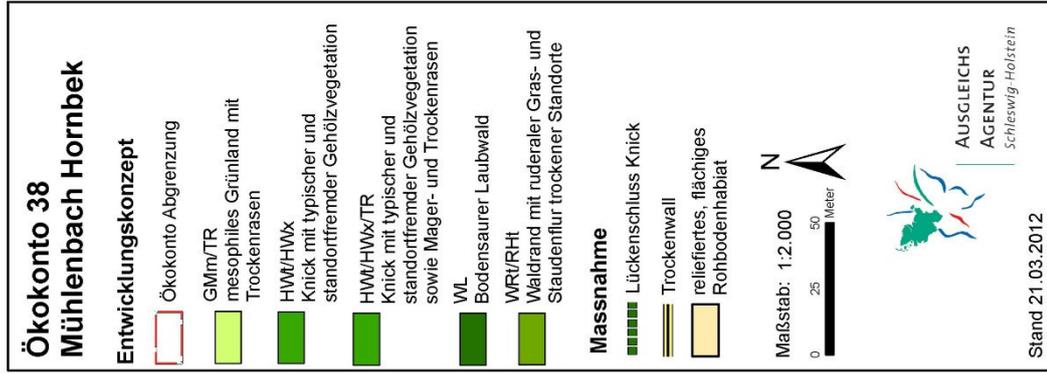


Abb. 9: Entwicklungskonzept Ökokontofläche

8 Bodenordnung, Kostenträger

Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird von der Grundstückseigentümerin an die Gemeinde übertragen. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne von § 45ff BauGB sind nicht erforderlich.

Alle Planungs- und Baukosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Hierüber werden städtebauliche Verträge abgeschlossen.

9 Beschluss

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

Gemeinde Klein Pampau, den

Bürgermeister
(Horst Born)

