

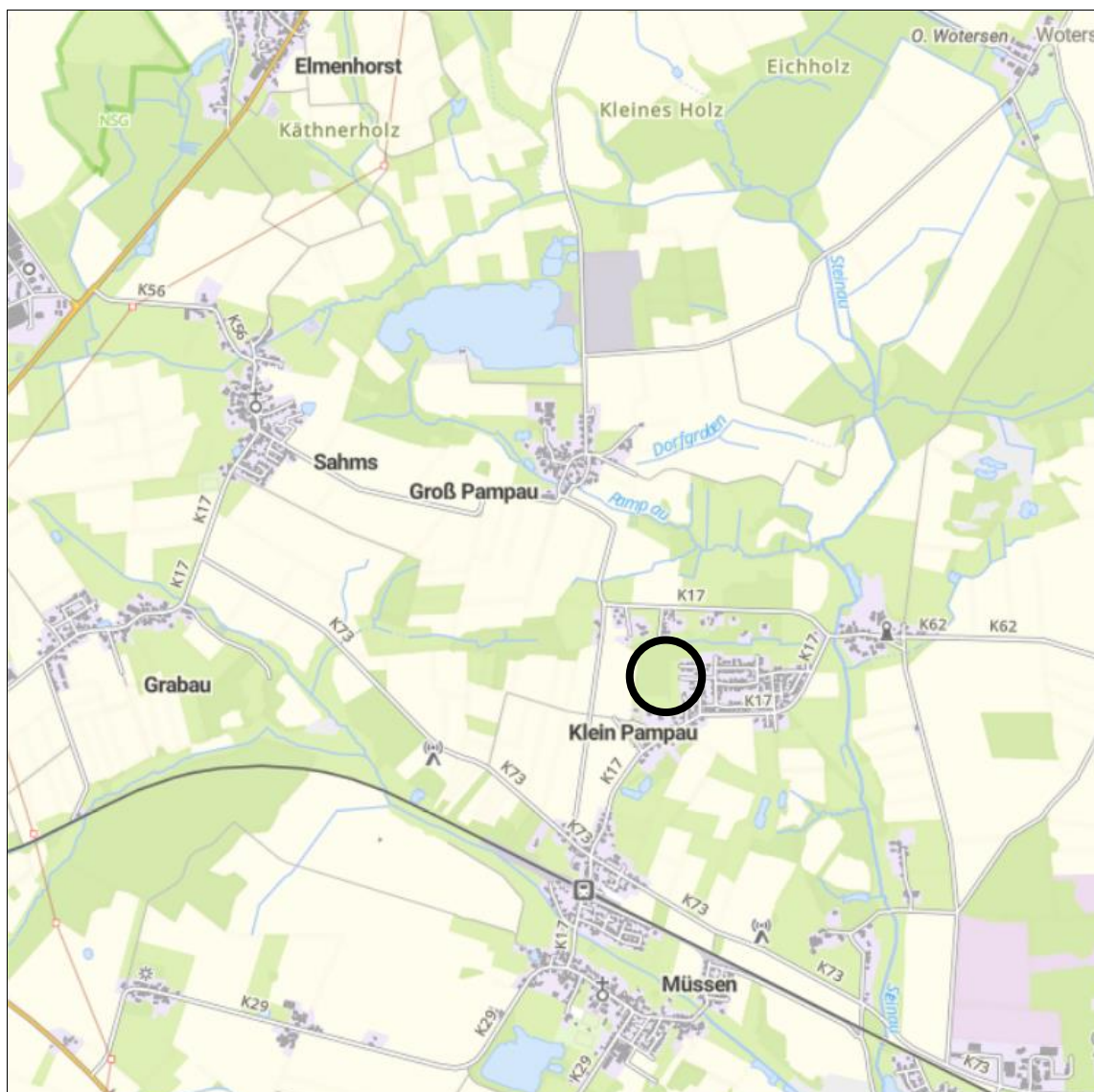
Gemeinde Klein Pampau

Kreis Herzogtum Lauenburg



Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Westlich der Straße „Am Hang““

für das Gebiet „Westlich der Straße „Am Hang“, Flurstück Nr. 56 tlw., Flur 4 Gemarkung Klein Pampau“ in der Gemeinde Klein Pampau



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 24.01.2024

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	6
1.1	Planungsanlass.....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen	7
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	7
2.2	Regionalplan	9
2.3	Landschaftsrahmenplan	10
2.4	NATURA 2000-Gebiete	10
2.5	Flächennutzungsplan	11
2.6	Landschaftsplan	11
2.7	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	12
3	Bestandssituation	12
3.1	Städtebauliche Situation.....	12
3.2	Verkehrliche Erschließung	12
3.3	Natur und Umwelt	13
3.3.1	Vegetationsbestand	13
3.3.2	Topografie.....	15
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen	16
3.3.4	Altlasten	16
3.3.5	Natur- und Artenschutz	17
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild	18
3.3.7	Erholung	18
3.4	Denkmalschutz	18
3.5	Eigentumsverhältnisse	18
3.6	Ver- und Entsorgung	18
3.7	Immissionsschutz	19
4	Planung.....	20
4.1	Ziele und Zweck der Planung	20
4.2	Prüfung von Alternativen zur wohnbaulichen Entwicklung.....	20
4.3	Flächenbilanz	27
4.4	Städtebauliches Konzept.....	27

4.5	Erschließung und Stellplätze	29
4.6	Grün- und Freiraumkonzept	29
4.7	Natur- und Artenschutz	29
4.7.1	Geschützte Biotope	29
4.7.2	Artenschutz	30
4.8	Ver- und Entsorgung	30
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	32
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	32
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	33
5.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	33
5.4	Garagen und gedeckte Stellplätze	34
5.5	Verkehrsflächen	34
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
5.7	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung	35
6.2	Anzahl der erforderlichen Stellplätze	37
7	Nachrichtliche Übernahmen	37
8	Hinweise	37
9	Maßnahmen zur Bodenordnung	38
10	Kosten/Finanzwirksamkeit	39
11	Beschluss	39

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Klein Pampau, Bebauungsplan Nr. 7 „Westlich der Straße „Am Hang“, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 21.06.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Klein Pampau, Bebauungsplan Nr. 7 „Westlich der Straße „Am Hang“, Bebauungskonzept, Stand: 21.06.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Klein Pampau, Baulückenkataster, Stand: 21.06.2023
- BBS-Umwelt GmbH: Gemeinde Klein Pampau B-Plan Nr. 7 Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Stand: 04.09.2023
- Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Klein Pampau Erschließung 256 und 56, Stand: 20.08.2023
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Konzept für die Bildung eines Ökokontos in Müssen 2; Stand: 31.07.2014

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 möchte die Gemeinde Klein Pampau der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde aktiv begegnen und in direkter Ortslage westlich an die Massower Straße bzw. an die Straße „Am Hang“ anknüpfend die planungsrechtlichen Grundlagen zur Abrundung eines attraktiven Wohngebietes schaffen.

Hierzu hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 14.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet „Westlich der Straße „Am Hang“, Flurstück Nr. 56 tlw., Flur 4, Gemarkung Klein Pampau“ in der Gemeinde Klein Pampau beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand. Der Plangeltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks Nr. 56 auf der Flur 4 der Gemarkung Klein Pampau

Er wird begrenzt durch:

- Waldflächen im Norden und Westen,
- die Bestandsbebauung der Massower Straße sowie der Straße „Am Hang“ im Osten und
- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Bisher wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Klein Pampau im Verfahren nach § 13 b BauGB verfolgt. Das Bundesverwaltungsgericht hat in den Gründen der Entscheidung vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) die Unvereinbarkeit des § 13 b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) angenommen. Der Befund der Unionsrechtswidrigkeit in den Entscheidungsgründen hat Präjudizwirkung, die sich auf weitere Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 b BauGB auswirkt.

Die Unanwendbarkeit des § 13 b BauGB hat zunächst zur Folge, dass für die betroffenen Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13 b BauGB begonnene laufende Planverfahren sind daher entweder abubrechen oder auf ein reguläres Bauleitplanverfahren umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13 b BauGB nicht greifen.

Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 weiter zu verfolgen. Die Aufstellung erfolgt nunmehr in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, welche in Form des Umweltberichtes gesonderter Teil der Begründung wird.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422)

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Gemäß Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2021 befindet sich die Gemeinde Klein Pampau innerhalb des Ordnungsraumes um die Hansestadt Hamburg (s. a. Abb. 1).

Klein Pampau ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im Ordnungsraum um Hamburg und soll den örtlichen Wohnbedarf decken. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können.

Baulückenkartierung

Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen die (planungsrechtlich) bestehenden Baupotenziale abzuziehen. Um aufzuzeigen, welche Flächen derzeit noch unbebaut sind und sich für eine

Nachverdichtung eignen, wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Baulückenkartierung erarbeitet¹.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zunächst unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne oder sonstiger Satzungen sowie Baulücken im baulichen Zusammenhang gemäß § 34 BauGB aufgenommen.

Hierauf basierend wurden die bestehenden Rahmenbedingungen, welche die Bebaubarkeit einschränken könnten, analysiert und bewertet. So stehen beispielsweise einzelne potenzielle Baulücken aufgrund der bestehenden privaten Nutzungen der Eigentümer (z.B. aktive Nutzung als Garten) zunächst nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Im Ergebnis der Baulückenkartierung stehen in der Gemeinde Klein Pampau derzeit 11 realistisch bebaubaren Baulücken zur Verfügung, welche dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gemäß Landesentwicklungsplan gegenzurechnen wären. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen errechnet sich aus dem Wohnungsbestand zum 31.12.2020 und der Lage der Gemeinde Klein Pampau im Ordnungsraum. Zum 31.12.2020 sind laut Statistikamt Nord in Klein Pampau 301 Wohneinheiten gemeldet gewesen. Somit ergibt sich ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 45 Wohneinheiten bis 2036. Abzüglich der 11 bebaubaren Baulücken verbleibt der Gemeinde ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 34 Wohneinheiten bis 2036.

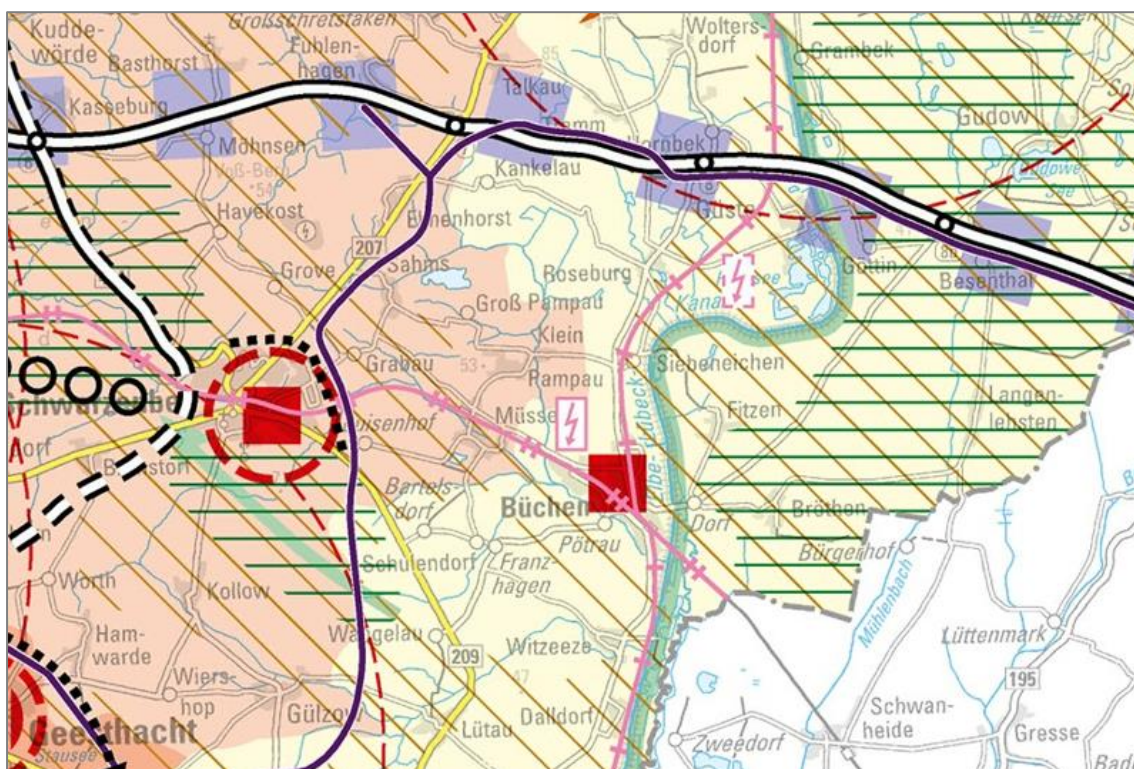


Abb. 1 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

¹ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Klein Pampau, Baulückenkartierung, Stand: 21.06.2023

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sollen 7 Wohneinheiten in Einzelhausbebauung entwickelt werden, so dass der nach Abzug des Ergebnisses der Baulückenkartierung verbleibende wohnbauliche Entwicklungsrahmen von 34 Wohneinheiten bis 2036 eingehalten wird.

Zudem sind nachfolgende Darstellungen um den Ort herum zu erkennen, betreffen diesen aber nicht direkt. Südlich und östlich des Ortes Pampau verlaufen zwei Bahnstrecken. Zum einen die mehrgleisige, elektrifizierte Bahnstrecke zwischen Hamburg und Büchen und zum anderen die eingleisige und noch zu elektrifizierende Bahnstrecke zwischen Lübeck und Büchen. Ferner verläuft nördlich des Ortes die Bundesautobahn A24, die entsprechend dargestellt ist. Das Gebiet westlich von Klein Pampau in Richtung Schwarzenbek ist als Entwicklungsraum für Erholung und Tourismus dargestellt. Schwarzenbek und Büchen sind beide jeweils als Unterzentrum dargestellt und sind damit die nächstgelegenen zentralen Orte.

2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) aus dem Jahr 1998. Der Regionalplan stellt die zuvor beschriebenen Inhalte des Landesentwicklungsplanes dar.

Zudem stellt der Regionalplan ergänzend folgenden Inhalte dar. Westlich der Ortslage Klein Pampau wird ein regionaler Grünzug dargestellt, indem ein kleinteiliger Bereich auch als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet ist. Zudem bestehen nördlich und östlich bis südöstlich zwei Gebiete mit besonderer

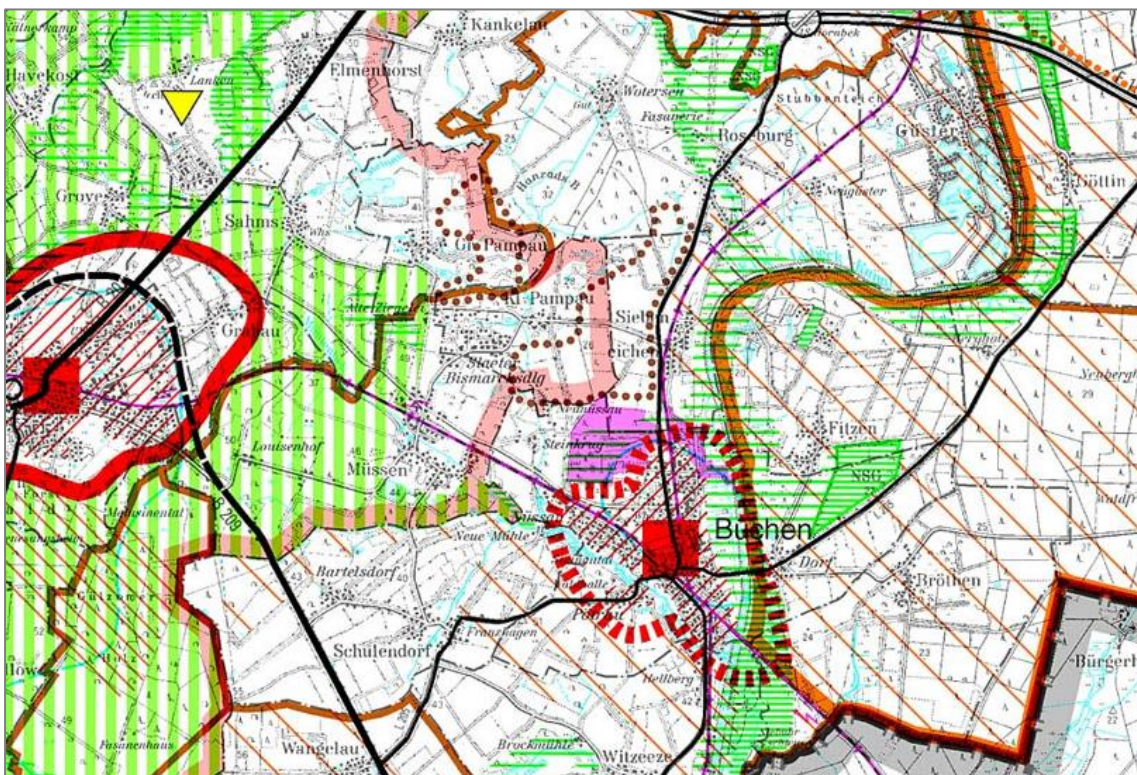


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan des Planungsraum I (1998)

Bedeutung für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen. In südöstliche Richtung bei Büchen ist ein Sondergebiet des Bundes verzeichnet, dass auch teilweise als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft charakterisiert ist.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2020 sieht für die Gemeinde Klein Pampau die nachfolgenden, teilweise sehr kleinteilige Darstellungen vor.

Die Karte 1 zeigt, dass das Plangebiet innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes liegt. Zudem befinden sich mehrere, kleinere Verbundachsen um den Ort Klein Pampau herum. Dazu zählen u.a. auch die Verläufe der Mühlenbek und der Steinau, die zudem als Vorrangfließgewässer verzeichnet sind. Das Quellgebiet der Mühlenbek westlich des Plangebietes ist zudem als FFH-Gebiet und als Gebiet, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt, dargestellt. Hinzu kommt mit der „Nüssauer Heide“ ein weiteres FFH-Gebiet südlich von Klein Pampau, dass zudem Schwerpunktgebiet und ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer als 20 Hektar ist.

In der Karte 2 ist dargestellt, dass die Gebiete westlich, südlich und östlich von Klein Pampau eine besondere Erholungseignung aufweisen. Bei den Flächen westlich und östlich kommt ergänzend hinzu, dass sie die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllen. Zudem sind größere Bereiche nördlich bzw. nordöstlich von Schwarzenbek als historische Knicklandschaft verzeichnet.

Komplettierend zeigt die Karte 3 des Landschaftsrahmenplanes zum einen, dass um den Ort Klein Pampau vor allem im Norden, Osten und Südosten oberflächennahe Rohstoffe zu finden sind. Zum anderen sind um oder angrenzenden an den Ort in nördliche, westliche und südöstliche Richtung immer wieder Wälder, die teilweise größer als 5 ha sind und vereinzelt klimasensitive Böden dargestellt.

2.4 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- das FFH-Gebiet DE 24929-301 Birkenbruch südlich Groß Pampau > 550 m westlich des Plangeltungsbereiches,
- das FFH-Gebiet DE 2529-301 Nüssauer Heide > 2.000 m südöstlich des Plangeltungsbereiches.

Der geplante Bau von Einzelhäusern im Plangeltungsbereich ist für den Erhaltungszustand der o.g. FFH-Gebiete bzw. EU-Vogelschutzgebiete nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete bzw. EU-

Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitat-ausstattung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar.

2.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Pampau stellt das Plangebiet und die weiteren Flächen Richtung Süden entsprechend der bestehenden Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft dar. Nördlich und westlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Wald dar. Die östlich anknüpfenden Siedlungsflächen des Ortes sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Die für die Planung erforderliche Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

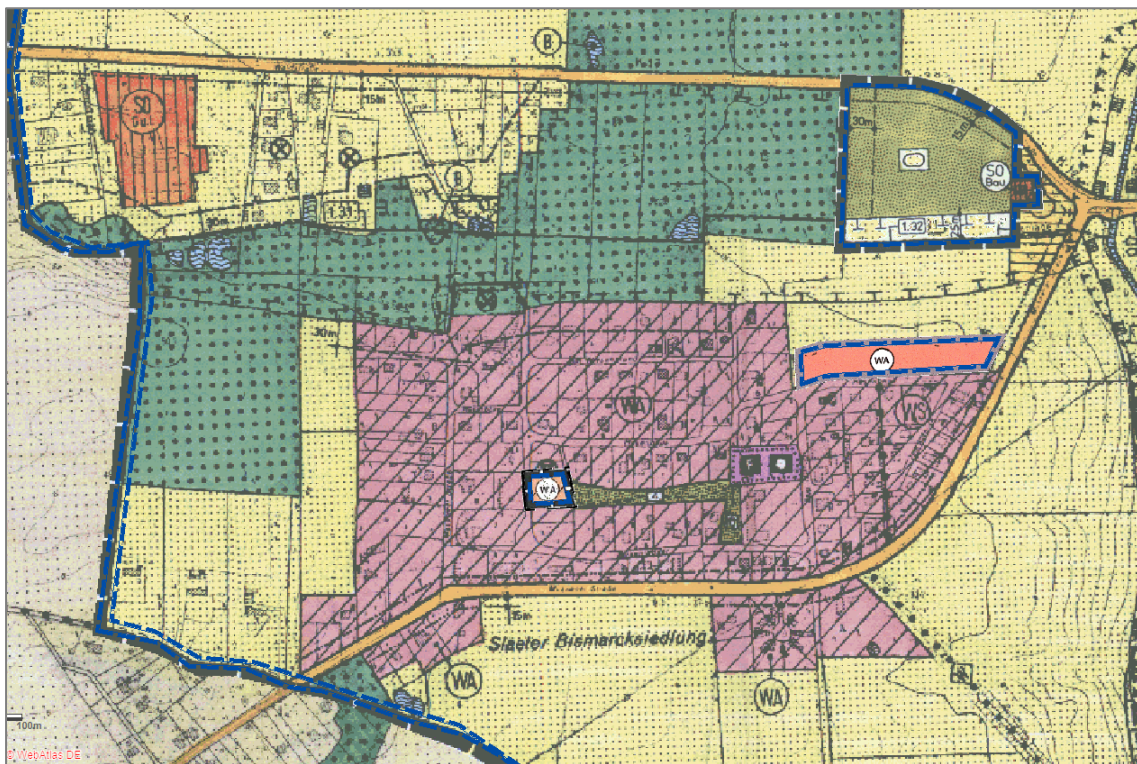


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Pampau

2.6 Landschaftsplan

Biotop- und Nutzungstypen/Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ist im Landschaftsplan als Acker dargestellt. Im näheren Umfeld schließen sich südlich Weideflächen, westlich und nördlich Waldflächen und östlich Wohnbauflächen an.

Entwicklung

Zur Entwicklung der Landschaft stellt der Landschaftsplan im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld dar, dass der Siedlungskörpers des Ortes Klein Pampau durch eine Eingrünung eingebunden werden soll.

2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne und ist dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Das angrenzende Siedlungsgebiet des Ortes Klein Pampau wird von diversen Änderungen der Bebauungspläne Nr. 1A und Nr. 1B überplant. Die jüngste Änderung, die gleichzeitig auch an das hier betrachtete Plangebiet angrenzt, ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B. Die 6. Änderung setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, indem Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig sind. Die Gebäude dürfen ein Vollgeschoss aufweisen und es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Zudem setzt der Bebauungsplan die Straßenverkehrsfläche der Massower Straße fest, über die auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 an das Straßennetz angeschlossen werden soll.

Auch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B, die ihrerseits teilweise durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B geändert wurde, grenzt an das aktuelle Plangebiet an. Dort wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässt. Ähnlich wie in der 6. Änderung gilt auch hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Zudem müssen die Baugrundstücke mindestens 700 m² groß sein.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet war ursprünglich als Acker zum Anbau von Pferdefutter vorgesehen. Durch Wildscheinaufbrüche wurde jedoch von einem weiteren Futteranbau abgesehen. Seitdem ist das Plangebiet als Grünland ausgeprägt. Bauliche Anlagen bestehen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Durch die Bautätigkeiten der östlich angrenzenden Bereiche ist jedoch ein unbefestigter Verbindungsweg zwischen der Straße „Am Hang“ und der Massower Straße entstanden.

Außerhalb des Plangebietes

Südlich vom Plangebiet besteht eine Pferdekoppel mit Unterständen und kleineren Lagerflächen. Nördlich und westlich grenzen Waldflächen an das Plangebiet an und im Osten liegen wohnbaulich genutzte Flächen des Ortes Klein Pampau.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehenden Straßen „Am Hang“ sowie die Massower Straße an. Über die Massower Straße ist das Plangebiet auch an die

Kreisstraße 17 (K 17 – Müssener Straße) angeschlossen. Die Müssener Straße stellt einen Anschluss an den Ort Müssen sowie an die Stadt Schwarzenbek dar. Gleichzeitig ist Klein Pampau damit an das übergeordnete Straßennetz der Bundesstraßen B 207, B 208 und B 404 angebunden.

Der nächstgelegene Anschluss an das nationale und internationale Autobahnnetz besteht über die Bundesautobahn A 24 Anschlussstelle Talkau.

Fuß- und Radwege

Eigenständige Fuß- und Radwege bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Die anschließende Straße „Am Hang“ weist beidseitige schmale Fußwege auf, während an der Abzweigung der Massower Straße keine straßenbegleitenden Fuß- oder Radwege vorhanden sind. Entlang des Abschnittes des Massower Straße, der von der Müssener Straße (Kreisstraße K 17) aus nach Norden verläuft, gibt es jedoch einen, ca. 1,2 m breiten beidseitigen gepflasterten bzw. befestigten Fußweg.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNVs ist die Haltestelle „Klein Pampau, Massower Straße“ in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet. Dort verkehren jedoch lediglich Linien des Schulbusverkehrs. Mit der Linie 8834 besteht Anschluss an das Schulzentrum in Büchen und mit der Linie 8836 besteht Anschluss an die Gemeinschaftsschule Schwarzenbek.

Ergänzend zum straßengebundenen ÖPNV besteht über den Bahnhof in Müssen (ca. 1,7 km vom Plangebiet entfernt) Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr und über den Bahnhof in Büchen (ca. 7,0 km vom Plangebiet entfernt) Anschluss an den überregionalen Schienenverkehr.

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Stellplätze befinden sich daher nicht innerhalb des Plangebietes.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Kartierung der vorhandenen Biotope². Die Biotoptypen im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung wurden im April 2023 aufgenommen. Im Mai 2023 wurde eine ergänzende Aufnahme der charakteristischen Arten vorgenommen, mit Schwerpunkt auf den vorhandenen Sandmagerrasen-Beständen.

Der größte Teil des Plangebietes wird von mäßig artenreichem Wirtschaftsgrünland (GYy) bzw. vergleichbaren Vegetationsbeständen eingenommen. Typische Arten auf

² PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Klein Pampau, Bebauungsplan Nr. 7 „Westlich der Straße „Am Hang“, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand 21.06.2023

der augenscheinlich nicht regelmäßig genutzten Fläche sind z.B. Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Kriechende Quecke (*Elymus repens*), Weicher Storchnabel (*Geranium molle*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*).

Am westlichen Rand des Plangebietes, im Waldrandbereich, und auf einer im nordöstlichen Teil des Plangebietes gelegenen Fläche im Norden sind Bestände von sonstigen Sandmagerrasen (TRy) ausgebildet, die von Vorkommen des Kleinen Habichtskrauts (*Hieracium pilosella*) geprägt sind. Weitere typische Arten sind z.B. Acker-Schmalwand (*Arabidopsis thaliana*), Kleiner Vogelfuß (*Ornithopus perpusillus*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*).

Während die im Waldrandbereich gelegenen, durch den Wald beschatteten und daher nicht besonders artenreich ausgeprägten Sandmagerrasen-Bestände, die für den gesetzlichen Schutz erforderliche Mindestgröße von 100 m² nicht erreichen, gehört der im nordöstlichen Teil des Plangebietes gelegene, voll besonnte und artenreicher ausgeprägte Bestand zu den gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen.

Die bei der Bestandsaufnahme im Mai 2023 festgestellten Arten sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Botanischer Name	Deutscher Name	Status*
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	
<i>Arabidopsis thaliana</i>	Acker-Schmalwand	
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß	
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse	
<i>Cerastium glomeratum</i>	Knäuel-Hornkraut	
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadischer Katzenschweif	
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras	
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchnabel	
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras	
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse	V
<i>Ornithopus perpusillus</i>	Kleiner Vogelfuß	V
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	
<i>Viola arvensis</i>	Acker-Stiefmütterchen	

* V = Vorwarnliste der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins; besonders oder streng geschützte Arten wurden bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt.

Tab. 1: Übersicht der Arten innerhalb des Plangebietes
(PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH)

Neben den für Sandmagerrasen typischen Arten kommen in dem Bestand auch Grünland-Arten und Arten ruderaler Standorte vor. Die für den Schutzstatus maßgeblichen Trockenrasen-Kennarten sind in der Tabelle durch Fettdruck hervorgehoben. Die erforderliche Mindestdeckung dieser Arten (25%) wird in dem Bestand erreicht.

Der Vogelfuß und die Feld-Hainsimse sind auf der Vorwarnliste der aktuellen Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins (5. Fassung vom Mai 2021) gelistet. Bei den übrigen Arten handelt es sich um häufige Arten, die von der Roten Liste nicht erfasst sind.

Der südliche Teil des Plangebietes wird derzeit für Lagerzwecke verwendet und wurde daher als sonstige Lagerfläche (SLy) eingeordnet. Eine vergleichbare, jedoch deutlich kleinere Fläche befindet sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes.

Nach Osten grenzen Siedlungsflächen an, die überwiegend als Einzelhausbebauung mit eher kleinflächigen Hausgärten ausgebildet sind, die durch einfache Struktur und geringe Laubholzanteile geprägt sind.

Im Süden grenzen mit Pferden beweidete Grünlandflächen an das Plangebiet an, die z.T. wegen der intensiven Nutzung als artenarmes Wirtschaftsgrünland (GAy) und z.T. als mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy) ausgeprägt sind.

Nach Westen und Norden grenzen Waldbestände an das Plangebiet an.

Bei den im Westen gelegenen Beständen handelt es sich um Birken-Eichenwald (WLb), in dem neben den beiden namengebenden Arten die Rot-Buche und die Zitter-Pappel mit geringen Anteilen vorkommen. In der Krautschicht bildet die Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*) Dominanzbestände.

Der Waldbestand im Norden, der als sonstiger Laubwald auf bodensauren Standorten (WLy) einzuordnen ist, weist einen heterogenen Baumbestand aus Buche, Berg-Ahorn, Eiche, Espe, Eberesche, Schwarz-Erle und Birke auf. Im Unterwuchs sind Bestände der Stechpalme (*Ilex aquifolium*) vorhanden. Die spärlich ausgebildete Krautschicht weist Arten wie Efeu (*Hedera helix*), Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*), Dornfarn (*Dryopteris carthusiana*) und Brombeere (*Rubus spec.*) auf.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Waldbestandes ein schmales langgestrecktes Stillgewässer mit steil ausgebildeten Ufern (FSy), das von den umgebenden hohen Pappeln beschattet wird und daher so gut wie keine Gewässervegetation aufweist.

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet weist insgesamt ein geringes Gefälle auf. Die Höhen bewegen sich zwischen 46,75 m und 43,54 m ü. NHN. Die flacheren Bereiche zwischen 44,50 m und 43,54 m ü. NHN machen dabei aber nur einen kleinen Teil am nordöstlichen Rand des Plangebietes aus. Der Großteil des Plangebietes fällt gleichmäßig von Westen nach Osten hin ab, dabei sind keine größeren Geländesprünge zu erkennen.

3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Klein Pampau wurde durch das Ingenieurbüro Höppner eine Geotechnische Stellungnahme³ zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen angefertigt. Die Inhalte werden nachfolgend zusammenfassende wiedergegeben:

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 27.03.2023 im Geltungsbereich insgesamt fünf Kleinrammbohrungen bis 5,0 m Tiefe nach DIN 4021 durchgeführt. Es wurden im Untersuchungsbereich unterhalb des Oberbodens überwiegend grobkörnige und schwach schluffige Sande mit teilweise eingelagerten lehmigen und schluffigen Lagen bis zur Bohrendtiefe von 5,0 m festgestellt. Durch die zum Teil in den Sanden eingelagerten lehmigen oder schluffigen Lagen, reduziert sich die vertikale Wasserdurchlässigkeit der Sande teilweise jedoch stark.

Es konnte nach dem Bohrende, nur in dem Bohrloch des Untersuchungspunktes UP 2 ein Grundwasserstand ermittelt werden. In allen anderen Bohrlöchern konnten keine Grundwasserstände ermittelt werden. Langzeitmessungen des Grundwasserspiegels im Untersuchungsbereich liegen nicht vor. Es wurde ein gut ausgepegelter Wasserstand innerhalb der korrespondierenden Sande ermittelt. Es handelt sich um oberflächennahes, freies Grundwasser. Es ist nach starken, länger anhaltenden Niederschlägen und verdunstungsarmer Jahreszeit mit höheren Grundwasserständen zu rechnen.

Die Sande unterhalb des Oberbodens und den aufgefüllten Böden können überwiegend als wasserdurchlässig angenommen werden. Die grobkörnigen bis schwach schluffigen Sande, oberhalb des Grundwassers sind zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Im Bereich des Plangebietes kommen für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser Versickerungsanlagen wie Mulden, Rohrrigolen, Sickerkästen oder Versickerungsschächte in Frage. Durch die zum Teil in den Sanden eingelagerten lehmigen oder schluffigen Lagen, reduziert sich die vertikale Wasserdurchlässigkeit der Sande teilweise jedoch stark. Dies ist bei der Planung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen (z.B. begrenzter Bodenaustausch unterhalb der Versickerungsanlage gegen gut wasserdurchlässige Böden).

3.3.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

³ Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Klein Pampau Erschließung 256 und 56, Stand: 20.08.2023

3.3.5 Natur- und Artenschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Gutachterbüro BBS-Umwelt GmbH eine Ersteinschätzung zur Betroffenheit des Artenschutzes⁴. Die Ergebnisse der Ersteinschätzung werden nachfolgend wiedergegeben:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Sandmagerrasen-Bestand mit einer Größe von ca. 207 m². Der Bestand ist weitestgehend durch ungefährdete Arten geprägt, die für sich weder streng noch besonders geschützt sind.

Der Ausgleich für den Verlust der geschützten Sandmagerrasenfläche ist über eine Öko-konto-Maßnahme vorgesehen.

Erdkröte, Grasfrosch sowie Teichmolch und Zwergfledermaus sind im Umfeld bekannt. Die Kreuzkröte wird für 2001 im Westen angegeben, sie wird im Planungsraum nicht angenommen, sie kommt in Kiesgruben oder offenen Sandflächen mit flachen Gewässern vor, die hier fehlen. Der Rotmilan ist in ca. 600 m angegeben und brütet nördlich des Waldes und des dortigen Wohngebietes.

Weiterhin sind im Wirkraum, d.h. im Bereich des Geltungsbereichs aber auch der angrenzenden Waldflächen und Wohngebiete möglich:

- Fledermäuse der Gehölze und Gebäude,
- Brutvögel des Waldes, der Gärten und der Siedlungen,
- Brutvögel der Gebüsche (z.B. Dorngrasmücke); störungsempfindliche Arten wie der Neuntöter sind nicht anzunehmen,
- Brutvögel der Staudenflur in Verbindung mit Waldflächen,
- Wiesenschafstelze im Grünland; für die Feldlerche sind die Gehölzkulissen zu störend, die Art wird nicht angenommen; das Vorkommen der Heidelerche ist nicht anzunehmen, da die Fläche angrenzend an die Siedlung als zu klein bewertet wird,
- Haselmäuse sind für Birken-Eichen-Waldbereiche nicht wahrscheinlich, da dichter Strauchbewuchs mit Nahrungspflanzen nicht vorkommen; ein Ausschluss ist ohne Kartierung aber nicht sicher möglich,
- als Reptilien sind Waldeidechse und Blindschleiche, evtl. Ringelnatter in den Waldbereichen möglich, die Zauneidechse kann auf der sandigen Offenlandfläche v.a. an besonnten Stellen nicht ausgeschlossen werden,
- an Amphibien werden Erdkröte und Grasfrosch in Gärten und Waldbereichen angenommen, europäisch geschützte Arten sind in der trockenen offenen Fläche nicht anzunehmen, Laichgewässer liegen außerhalb des Geltungsbereiches
- Insekten sind auf trockenen offene Grünland mit Sandstellen mit einer größeren

⁴ BBS-Umwelt GmbH: Gemeinde Klein Pampau B-Plan Nr. 7 Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Stand: 04.09.2023

Vielfalt und auch RL-Arten nicht auszuschließen

Die Ersteinschätzung der Belange des Arten- und Naturschutzes werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

3.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit geprägt durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung, die Nähe zu Waldflächen und die angrenzenden Siedlungsstrukturen der Gemeinde. Wenngleich nicht innerhalb des Plangebietes, so wird die Umgebung zudem durch das Zusammenspiel aus Ackerflächen und den umgebenden Knicks/Reddern geprägt.

Das Plangebiet selbst ist auf der östlichen Seite durch die angrenzenden Wohnbauflächen begrenzt. In nördliche und westliche Richtung besteht durch die vorhandenen Waldflächen eine natürliche Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft. So verbleibt lediglich ein schmaler Streifen im Süden des Plangebietes, der an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt.

3.3.7 Erholung

Das Plangebiet selbst weist keine eigenständige Erholungsfunktion auf.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum.

3.6 Ver- und Entsorgung

Frischwasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation

Aufgrund der Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Fläche ist das Plangebiet aktuell infrastrukturell noch nicht erschlossen. Durch die angrenzende Bebauung ist jedoch ein Abwasseranschluss unmittelbar angrenzend vorhanden.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Fläche wird das Niederschlagswasser derzeit gesamt versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen besteht auch hier nicht.

3.7 Immissionsschutz

Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU ("Seveso III-Richtlinie") dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie ("Land-use-planning") ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

In der Gemeinde Klein Pampau selbst gibt es keinen Betrieb, der unter die Störfallverordnung fällt. Jedoch sind in den umliegenden Orten mehrere Biogasanlagen, die auch im Überwachungsplan des Landes Schleswig-Holstein gelistet sind, zu finden. Die Anlagen stehen in Büchen, Siebeneichen und Elmenhorst und sind damit mindestens 2.000 m vom Plangebiet entfernt. Bei Biogasanlagen beträgt der notwendige Sicherheitsabstand in der Regel wenige 100 Meter, sodass der nötige Sicherheitsabstand im Sinne der Störfallverordnung gegeben ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangebietsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen Lage innerhalb des Ortes Klein Pampau, abgelegen von größeren Straßen. Eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist in dem Plangebiet nicht zu befürchten.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sollen im Zuge der aktiven Bodenvorratspolitik der Gemeinde Klein Pampau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

In der Waldrandlage soll ein qualitätsvolles und ruhiges Wohngebiet geschaffen werden, welches insgesamt dazu beiträgt, Klein Pampau als einen attraktiven Wohnstandort zu stärken. Das Wohngebiet bietet seinen zukünftigen Bewohnenden durch die räumliche Nähe und eine gute Anbindung an die Unterzentren Schwarzenbek und Büchen mit unterschiedlichsten Einrichtungen der Daseinsvorsorge einen attraktiven Wohnstandort. Durch die Nähe zur freien Landschaft bieten sich zudem verschiedene Möglichkeiten der Naherholung, sodass insgesamt eine hohe Wohnqualität gewährleistet ist.

Bei der Entwicklung des Wohngebietes sind die typischen Nutzungen und Gebäudetypologien des Ortes Klein Pampau in Einklang mit der räumlichen Nähe zu den vorhandenen Waldflächen zu bringen. Dadurch ergibt sich eine, an der Erschließungsstraße orientierte Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Grundstücken.

4.2 Prüfung von Alternativen zur wohnbaulichen Entwicklung

Nach Anlage 1 Nr. 2 d BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Zuge des Umweltberichts zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind (Alternativenprüfung). Begleitend ist nach § 14 g Abs. 2 Nr. 8 UVPG eine Kurzdarstellung der Gründe für die Auswahl der geprüften Alternativen hinzuzufügen.

Im Rahmen des Planungsprozesses hat die Gemeinde Klein Pampau unterschiedliche Standortalternativen betrachtet, welche die Voraussetzungen zur Verwirklichung der Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes (theoretisch) erfüllen könnten. Grundlage dieser Flächenauswahl waren u.a. der gültige Flächennutzungsplan, der Landschaftsplan sowie das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Klein Pampau.

Maßstab der Analyse und Bewertung ist hierbei die Zielsetzung der Gemeinde zur Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes insbesondere für junge Familien mit Kindern.

Die Eignung der Siedlungsentwicklungsflächen aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht ist unterschiedlich zu bewerten. Sie hängt davon ab, welche Nutzung und welchen Biotopwert die Fläche zurzeit hat, ob sich schutzwürdige Landschaftselemente und -strukturen auf der Fläche oder auf benachbarten Flächen befinden, ob Einschränkungen des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten sind und ob sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einpasst. Alle betrachteten Flächenalternativen sind der Abb. 4 zu entnehmen.



Abb. 4: Übersicht der Standortalternativen im Zusammenhang mit der Ortslage Klein Pampau

(PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH; Luftbild: GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

Fläche 1: Nördlich Hasenböge

Die Fläche 1 befindet sich im westlichen Ortsteil von Klein Pampau nördlich der Straße Hasenböge und westlich der Müssener Straße (K 17).

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6 sind im Zuge einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Der Landschaftsplan stellt die Fläche, inklusive der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 als potenzielle Wohnbaufläche mit der Priorität 1 dar. Folglich soll eine Entwicklung der Fläche forciert werden, sobald die bestehenden Bebauungspläne gefüllt sind.

Die Fläche selbst ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, so dass hier eine Inanspruchnahme derzeit freier Landschaftsbereiche erfolgen müsste.

Die Fläche wird von allen Seiten durch bestehende Knicks begrenzt und wird aktuell als Grünland genutzt. Die Fläche weist dabei ein nach Nordosten immer stärker abfallendes Relief auf. Dabei bewegen sich die Höhen zwischen 24,0 m und 31,0 m ü. NHN.

Gemäß Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein weist die Fläche eine mittlere Bewertung der Ertragsfähigkeit des Bodens auf. Folglich wären bei einer Inanspruchnahme der Fläche als Wohnbauland die Belange der Landwirtschaft insofern betroffen, dass Produktionsflächen für landwirtschaftliche Güter verloren gehen.

Südlich der Fläche 1 wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Rechtskraft vom 09.06.2012 die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung von 10 Einfamilienhäusern geschaffen. Für die Erschließung der Grundstücke wird der vorhandene Knicke entlang der Straße „Hasenböge“ fünf Mal durchbrochen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, rechtskräftig seit dem 06.07.2026, wurde zudem

die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Erschließung der nördlich des Bebauungsplanes Nr. 6 liegenden Flächen geschaffen. Die Gemeinde möchte sich damit die Entwicklung der nördlich angrenzenden Flächen zu einem späteren Zeitpunkt offenhalten.

Laut Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Klein Pampau steht Fläche 1 in der Rangliste der zu entwickelnden wohnbaulichen Flächen auf Platz 1.2 und soll bis 2025 entwickelt werden.

Somit sind insbesondere durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 grundsätzlich die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche 1 gegeben. Im Vergleich mit anderen Flächen und unter Berücksichtigung der Ziele der Gemeinde sind der Erschließungsaufwand und die damit aufzuwendenden Finanzmittel jedoch vergleichsweise hoch. Die Fläche 1 bietet sich vor allem unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden eher für eine größere wohnbauliche Entwicklung an, die mehr als die beabsichtigten sieben Einfamilienhäuser umfasst. Unter Berücksichtigung ihrer Planungshoheit beabsichtigt die Gemeinde die angestrebte Entwicklung auf einer anderen ähnlich gut geeigneten Fläche umzusetzen, um den Siedlungsrand an der entsprechenden Stelle zu arrondieren.

Fläche 2a: Südlich Müssener Straße, westlich Ringstraße

Die Fläche 2a befindet sich im westlichen Ortsteil von Klein Pampau, südlich der Müssener Straße (K 17) und westlich der Wohnbebauung an der Ringstraße sowie der Müssener Straße 3.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die östlich angrenzende Wohnbebauung an der Müssener Straße bzw. an der Ringstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan stellt die Fläche 2a als potenzielle Wohnbaufläche mit der Priorität 2 dar. Folglich soll eine Entwicklung forciert werden, sobald die bestehenden Bebauungspläne gefüllt sind und die Flächen mit der Priorität 1 vollständig entwickelt sind. Zudem stellt der Landschaftsplan parallel zur Müssener Straße (K 17) einen Knick dar. Jener Knick setzt sich an der östlichen Grenze der Fläche fort und trennt so die Fläche 2a von der bestehenden Bebauung entlang der Ringsiedlung. Zur südlichen Eingrünung der Wohnbauentwicklungsfläche stellt der Landschaftsplan eine Ortsrandeinbindung durch Pflanzung von Gehölzen dar.

Die Fläche selbst ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, so dass auch hier eine Inanspruchnahme derzeit freier Landschaftsbereiche erfolgen müsste.

Die Fläche wird nördlich und östlich von bestehenden Knicks begrenzt und befindet sich als Ackerfläche in landwirtschaftlicher Nutzung. Das Relief der Fläche 2a ist moderat und fällt in Richtung Südosten ab. Dabei bewegen sich die Höhen zwischen 36,0 und 39,0 m ü. NHN.

Gemäß Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein weist die Fläche eine mittlere Bewertung der Ertragsfähigkeit des Bodens auf. Folglich wären bei einer Inanspruchnahme der Fläche als Wohnbauland die Belange der Landwirtschaft insofern betroffen, dass Produktionsflächen für landwirtschaftliche Güter verloren gehen.

Gemäß Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein weist die Fläche zudem eine sehr niedrige Wasser- und Winderosionsgefährdung auf. Bei sachgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung kann somit langfristig das Potenzial des Bodens genutzt werden. Bei einer wohnbaulichen Entwicklung hingegen würde dieser Produktionsstandort für Nahrungsmittel und weitere landwirtschaftliche Güter auf Dauer verloren gehen.

Die Fläche wird derzeit durch einen Knickdurchbruch über die Müssener Straße bewirtschaftet. Eine befestigte Erschließung der Fläche besteht nicht. Die Erschließung der Fläche würde eine Aufweitung des Knickdurchbruches nötig machen und stellt damit einen erheblichen Eingriff in die Knickstruktur dar.

Laut Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Klein Pampau steht Fläche 2a in der Rangliste der zu entwickelnden wohnbaulichen Flächen auf Platz 7 (gemeinsamen mit Fläche 2b) und soll nach 2030 entwickelt werden.

Trotz der Darstellung als Wohnbauentwicklungsfläche im Landschaftsplan weist die Fläche 2a Eigenschaften und Strukturen, wie die landwirtschaftliche Nutzbarkeit und die vorhandenen Knicks auf, die insbesondere im Vergleich mit anderen Alternativen, gegen eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche sprechen.

Fläche 2b: Südlich Müssener Straße

Die Fläche 2b befindet sich im westlichen Ortsteil von Klein Pampau, südlich der Müssener Straße (K 17) und östlich der Wohnbebauung Müssener Straße 5 bis 11.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die westlich angrenzenden Flächen der Grundstücke Müssener Straße 5 bis 11 sind als Wohnbauflächen dargestellt. Der Landschaftsplan stellt die Fläche 2b als Acker dar. Entlang der Müssener Straße ist zudem ein Knick dargestellt. Der Landschaftsplan schlägt eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche 2a vor. Bei einer Umsetzung der Entwicklung, wäre zur Abgrenzung zwischen der Fläche 2a und 2b ein Knick anzulegen.

Die Fläche selbst ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, so dass auch hier eine Inanspruchnahme derzeit freier Landschaftsbereiche erfolgen müsste.

Die Fläche wird nördlich von bestehenden Knicks begrenzt, nördlich beginnen die Hausgärten der anschließenden Wohnbebauung. Das Relief der Fläche 2b ist überwiegend flach. Die Höhen bewegen sich zwischen knapp 38,0 und 40,0 m ü. NHN.

Gemäß Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein weist die Fläche eine mittlere Bewertung der Ertragsfähigkeit des Bodens auf. Folglich wären bei einer Inanspruchnahme der Fläche als Wohnbauland die Belange der Landwirtschaft insofern betroffen, dass Produktionsflächen für landwirtschaftliche Güter verloren gehen.

Gemäß Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein weist die Fläche zudem eine sehr niedrige Wasser- und Winderosionsgefährdung auf. Bei sachgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung kann somit langfristig das Potenzial des Bodens genutzt werden. Bei einer wohnbaulichen Entwicklung hingegen würde dieser Produktionsstandort für Nahrungsmittel und weitere landwirtschaftliche Güter auf Dauer verloren gehen.

Analog zu Fläche 2a wird die Fläche 2a derzeit durch einen Knickdurchbruch über die Müssener Straße bewirtschaftet. Eine befestigte Erschließung der Fläche besteht nicht. Die Erschließung der Fläche würde eine Aufweitung des Knickdurchbruches nötig machen und stellt damit einen erheblichen Eingriff in die Knickstruktur dar.

Laut Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Klein Pampau steht Fläche 2b in der Rangliste der zu entwickelnden wohnbaulichen Flächen auf Platz 7 (gemeinsamen mit Fläche 2a) und soll nach 2030 entwickelt werden.

Durch die vorhandenen Knickstrukturen und die Größe, Ertragsfähigkeit und Erosionsbeständigkeit, weist die Fläche einen hohen Wert für die Erzeugung von landwirtschaftlichen Gütern auf. Insbesondere im Vergleich mit den betrachteten Planungsalternativen bieten sich andere Flächen eher für eine wohnbauliche Entwicklung an.

Fläche 3: Nördlich Müssener Straße, westlich Hasenheide

Die Fläche 3 befindet sich im westlichen Ortsteil von Klein Pampau, nördlich der bestehenden Bebauung an der Müssener Straße 4 bis 8 und westlich der bestehenden Bebauung des Wohngebietes Hasenheide.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die südlich und östlich angrenzenden Siedlungsflächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Im Nordwesten grenzt eine Waldfläche an die Fläche 3 an. Der Landschaftsplan stellt die Fläche als Ackerbrache dar. Zudem soll die Fläche 3 durch eine Ortsrandeinbindung mit Gehölzen im Süden und Osten von den bestehenden Siedlungsgebieten abgegrenzt werden. An der westlichen Grenze der Fläche ist ein Gehölzstreifen dargestellt. Dieser erstreckt sich auf der gesamten Länge bis zum Waldrand, nordwestlich der Fläche.

Die Fläche selbst ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, so dass auch hier eine Inanspruchnahme derzeit freier Landschaftsbereiche erfolgen müsste.

Aktuell wird die Fläche nur an der westlichen Grenze durch Gehölze und Waldflächen begrenzt. Südlich und östlich schließen die Hausgärten der Wohnbebauung an, die jedoch über keine signifikante Eingrünung gegenüber der Fläche 3 verfügen. Die Fläche hat ein flaches Relief. Die Höhen bewegen sich zwischen 43,0 m ü. NHN im Nordwesten und knapp unter 46,0 m ü. NHN im Südosten.

Laut der Biotoptypenkartierung des Landes Schleswig-Holstein befindet sich im südlichen Bereich der Fläche 3 ein großflächiges mesophiles Grünland frischen Standortes, der gem. § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG i.V.m § 21 Abs. 1 Nr. 6 LNatSchG ein geschütztes Biotop darstellt. Bei einer Bebauung dieser Fläche wäre ein entsprechender Ausgleich für das geschützte Biotop zu erbringen.

Die Fläche wird derzeit lediglich über eine schmale Koppelzufahrt, die von der Straße Hasenheide aus erreichbar ist und im Bebauungsplan Nr. 1B (1. Änderung) als Geh- und Fahrrecht gesichert ist, erschlossen. Im Falle einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche, wäre eine Erschließung allein über die Straße Hasenheide nicht ausreichend, da diese mit ihrer geringen Breite für die Erschließung nicht ausreichend geeignete wäre. Von Süden und Westen her bestehen keine erkennbaren Erschließungsmöglichkeiten.

Lediglich von Norden ließe sich durch die Verlängerung der Straße Am Hang eine Erschließung errichten, die jedoch mit großem finanziellem Aufwand verbunden wäre.

Laut Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Klein Pampau steht Fläche 3 in der Rangliste der zu entwickelnden wohnbaulichen Flächen auf Platz 4a soll zwischen 2026 und 2030 entwickelt werden.

Insbesondere das vorhandene gesetzlich geschützte Biotop und eine schwierige Erschließungssituation sprechen somit gegen eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche 3.

Fläche 4: Östlich Am Hang, westlich Quellenweg

Die Fläche 4 befindet sich im westlichen Ortsteil von Klein Pampau, östlich der Straße Am Hang und westlich des Quellenwegs.

Der Flächennutzungsplan stellt das nördliche Drittel der Fläche als Fläche für den Wald dar, während der südliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt wird. Der Landschaftsplan stellt das nördliche Drittel als landwirtschaftliche bzw. sonstige Lagerfläche dar und den südlichen Bereich als Wohnbaufläche.

Das nördliche Drittel der Fläche ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, so dass auch hier zumindest teilweise eine Inanspruchnahme derzeit freier Landschaftsbereiche erfolgen müsste.

Die Fläche wurde in der Vergangenheit für gewerbliche Zwecke genutzt. Daher befinden sich innerhalb der Fläche 4 bereits mehrere bauliche Anlagen. Zudem befindet sich aktuell ein Wohnhaus im Bau. Durch die unmittelbare Lage am Wald ist der bei einer Entwicklung der Fläche der Waldabstand von 30 m gemäß § 24 WaldG SH zu beachten.

Laut Landschaftsrahmenplan gehört der Wald innerhalb der Fläche 4 zu einem Waldgebiet, das größer als 5 ha ist. Waldflächen dieser Größe sind für den Klimaschutz von besonderer Bedeutung. Die klimaschützende Funktion würde bei einer Bebauung der Fläche gemindert werden.

Laut Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Klein Pampau steht Fläche 4 in der Rangliste der zu entwickelnden wohnbaulichen Flächen auf Platz 2 und soll bis 2025 entwickelt werden.

Fläche 4 bietet sich aufgrund der geringen Größe und der Nähe zum Wald allenfalls für eine sehr kleinteilige Nachverdichtung mit ein bis zwei Einfamilienhäusern an. Daher ist die Entwicklung der Fläche unter Berücksichtigung der Ziele der Gemeinde derzeit nicht zielführend.

Fläche 5: Westlich Am Hang

Die Fläche 5 befindet sich im westlichen Ortsteil von Klein Pampau, westlich der Straße Am Hang.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die östlich angrenzenden Siedlungsflächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich und westlich grenzen Flächen für den Wald an. Der Landschaftsplan stellt die Fläche als

Acker dar. aktuell wird die Fläche jedoch als u.a. als Lagerstätte für Baustoffe genutzt. Zwischen der Fläche 5 und der östlich angrenzenden Siedlungsflächen ist eine Ortsrandeinbindung durch Gehölze dargestellt.

Die Fläche selbst ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, so dass auch hier eine Inanspruchnahme derzeit freier Landschaftsbereiche erfolgen müsste.

Die Flächen östlich und südöstlich der Fläche 5 sind vom Bebauungsplan Nr. 1B und diversen Änderungen betroffen. Im Kern werden mit dem Bebauungsplan Nr. 1B die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorhandene Wohnbebauung geschaffen. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B. wurden zudem die planungsrechtliche Option berücksichtigt, die westlich angrenzenden Flächen ebenfalls zu erschließen. Damit wäre eine Anbindung der Fläche 5 gewährleistet.

Laut Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Klein Pampau steht Fläche 5 in der Rangliste der zu entwickelnden wohnbaulichen Flächen auf Platz 3 und soll bis 2025 entwickelt werden.

Insgesamt bietet Fläche 5 günstige Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Siedlungszusammenhang an. Durch die vorhandenen Straßen Am Hang und Massower Straße sowie ihre planungsrechtliche Absicherung über Bebauungspläne, ist eine Anbindung der Fläche gewährleistet. Durch die geringe Größe der Fläche wird der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen begrenzt und eine Eingrünung der Fläche ist durch die vorhandenen Waldflächen größtenteils bereits vorhanden.

Innenentwicklungspotenziale/Baulücken

Um aufzuzeigen, welche Flächen innerhalb der Ortslage derzeit noch unbebaut sind und sich für eine Nachverdichtung eignen, wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Baulückenkataster erarbeitet⁵.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zunächst unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne oder sonstiger Satzungen sowie Baulücken im baulichen Zusammenhang gemäß § 34 BauGB aufgenommen.

Hierauf basierend wurden die bestehenden Rahmenbedingungen, welche die Bebaubarkeit einschränken könnten, analysiert und bewertet. So stehen beispielsweise einzelne potenzielle Baulücken aufgrund der bestehenden privaten Nutzungen der Eigentümer (z.B. aktive Nutzung als Garten) zunächst nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Im Ergebnis der Baulückenkartierung stehen in der Gemeinde Klein Pampau derzeit elf potenziell bebaubare Baulücken zur Verfügung, welche dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gemäß Landesentwicklungsplan gegenzurechnen sind. Demnach verbleibt ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von bis zu 34 Wohneinheiten bis 2036.

Zusammenfassung

⁵ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Klein Pampau, Baulückenkartierung, Stand: 21.06.2023

Im Ergebnis der Prüfung der Alternativen zur Wohnbaulandentwicklung stellt sich die geplante Fläche 5 – das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Klein Pampau – als geeignet dar. Die Erschließung der Fläche ist bereits heute durch die angrenzenden Bebauungspläne vorbereitet und durch die vorhandenen Straßen auch verkehrstechnisch und wirtschaftlich ohne großen Mehraufwand umsetzbar. Die geringe Größe und die aktuelle Nutzung als Lagerfläche stellen einen vertretbaren Verlust an landwirtschaftlicher Fläche dar, insbesondere da wertvollere Flächen an anderer Stelle erhalten bleiben. Auch im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Klein Pampau ist die wohnbauliche Nutzung der Fläche 5 im aktuellen Zeitraum vorgesehen. Somit ist unter Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegen und untereinander die geplante wohnbauliche Abrundung der Ortslage an diesem Standort am sinnvollsten und entspricht der Zielsetzung der Gemeinde. Die bestehenden Innenentwicklungspotenziale von elf potenziell bebaubaren Baulücken decken den wohnbaulichen Bedarf der Gemeinde nicht abschließend, sodass die Gemeinde unter Berücksichtigung der wohnbaulichen Entwicklungsrahmens weitere Flächen für wohnbauliche Zweck in Anspruch nehmen möchte.

4.3 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	ca. 8.456 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)		ca. 7.998 m ²
Verkehrsfläche (neu)		ca. 458 m ²

4.4 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Bebauungsskizzen erarbeitet und mit den städtebaulichen Zielen abgeglichen. Hierbei wurden vor allem unterschiedliche Gebäudetypologien und bauliche Dichten sowie alternative Erschließungssysteme entwickelt.

In Bezug auf die Gebäudetypologie und bauliche Dichte fiel letztlich die Wahl auf eine Anlehnung der südlich angrenzenden städtebaulichen Strukturen. So fügt sich das neue Baugebiet nahtlos in den Bestand ein, indem es die bestehenden Strukturen fortsetzt. Die Gemeinde hofft damit ein attraktives Angebot für junge Familien zu schaffen.

Für die Erschließung des Baugebietes sind mehrere Alternativen diskutiert worden. So gab es die Überlegung beide Erschließungsstraßen (Am Hang und Massower Str.) mittels Stichstraßen zu verlängern und beide Stiche über einen Fuß- und Radweg zu verbinden. Auch die Erschließung mit einer Wendeanlage über lediglich eine der beiden Erschließungsstraßen ist geprüft worden. Letztlich viel die Entscheidung jedoch auf eine durchgehende Straße, in der jedoch der motorisierte Durchfahrtsverkehr durch einen Poller verhindert wird. Für Fußgänger und Fahrradfahrer hingegen ist eine Querung weiter möglich. Auch für Fahrzeuge des Rettungswesens soll die Durchfahrt durch einen umlegbaren Poller ermöglicht werden.

So sieht das städtebauliche Konzept insgesamt eine klare und geordnete Bebauungsstruktur ausgehend von einer erschließungstechnischen Anbindung an die vorhandenen Straßen „Am Hang“ und „Massower Straße“ vor. Durch die geplante Erschließung mit einer spangenartigen Verbindung der beiden genannten Straßen, erfolgt eine Arrondierung des Siedlungskörpers. Mit dem Bebauungsplan soll eine straßenbegleitende eingeschossige Bebauung durch Einfamilienhäuser begründet werden. Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis 50° angedacht.

Die geplanten Grundstücksgrößen bewegen sich in einer Spanne von rund 820 bis 1950 m². Die große Spannweite resultiert aus dem einzuhaltenden Waldabstand. Um diesen zu berücksichtigen, sind Grundstückstiefen von mehr als 40 m notwendig. Letztlich entsprechen die Grundstücksgrößen einer sehr aufgelockerten Bauweise, die das ländliche geprägte Ortsbild widerspiegeln.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept (rote Linie: Waldgrenze und 30 m Waldabstand (§ 24 LWaldG))
(PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH; Luftbild: GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

Das Plangebiet wird von allen Seiten durch vorhandene Strukturen eingebunden. Während die nördliche und westliche Plangebietskante durch den Wald gebildet wird, besteht im Osten unmittelbarer Anschluss an weitere Flächen mit wohnbaulicher Nutzung. Im Süden grenzt eine Koppel an das Plangebiet an. Eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist damit gewährleistet.

4.5 Erschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird im Norden über die Straße Am Hang und im Süden über die Masower Straße erschlossen, sodass sich durch die Verbindung beider Straßen eine Erschließungsspanne bildet. Die neu zu errichtende Straßenfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Folglich werden alle Verkehrsteilnehmer auf einer 4,5 m breiten gemischten Verkehrsfläche geführt. Die Durchfahrt durch das Plangebiet für den motorisierten Individualverkehr soll mittels Polleranlage unterbunden werden. Lediglich Fußgänger und Fahrradfahrer können die geplante Straße queren. Auch den Fahrzeugen des Rettungswesens soll eine Durchfahrt mittels umlegbarer Polleranlage ermöglicht werden. Um das Ausweichen in Begegnungsfällen zu erleichtern und um die Erschließung der Eckgrundstücke zu gewährleisten, ist vorgesehen die Randbereiche abseits des befestigten Straßenkörpers beispielsweise mit einer wassergebundenen Deckschicht zu errichten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens zwei Stellplatz je Wohneinheit in Form von freien Stellplätzen, Garagen oder Carports auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Stellplatznachweis für die geplante Wohnnutzung kann somit vollständig innerhalb des Plangebietes gedeckt werden.

4.6 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet wird an seiner nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze durch den vorhandenen Wald umfassend eingegrünt. Im Osten schließt das Plangebiet unmittelbar an bestehende Grundstücke und Straßenverkehrsflächen an und im Süden besteht ein unmittelbarer Anschluss an das dortige Grünland.

4.7 Natur- und Artenschutz

4.7.1 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiet befindet sich ein Bestand eines Sandmagerrasens, der dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt. Durch die Entwicklung von sieben Einfamilienhäusern, gehen die bestehenden Sandmagerrasenbestände im Plangebiet verloren und müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Zum Ausgleich der Sandmagerrasenbestände im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 sind über die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein im Ökokonto „Torfmoors

Blöcken“ in Müssen Ökopunkte⁶ erworben worden. Das Ökokonto befindet sich auf dem Flurstück 103 auf der Flur 1 in der Gemarkung Müssen-Dorf. Die Anzahl der erworbenen Ökopunkte stützt sich auf die, in der Biotoptypenkartierung ermittelten Flächengrößen. Laut Biotoptypenkartierung befinden sich im Plangebiet insgesamt vier Flächen mit Sandmagerrasen, von denen jedoch nur eine Fläche die erforderliche Größe aufweist, um als geschütztes Biotop betrachtet zu werden. Diese Fläche hat eine Größe von 207 m².

Bei den Flächen des Ökokontos handelt es sich um seit 1995 stillgelegte Flächen mit Ackerstatus, die eine Gesamtgröße von ca. 1,7 ha aufweisen. Bisher wurden die Flächen einmal pro Jahr gemulcht, ansonsten erfolgte keine Bewirtschaftung. Auf der Westgrenze stockt eine Baumreihe mit Birken, Eichen und Haselsträuchern. Auf dem trockenen Standort wurde im nordöstlichen Bereich Boden aus einer Kuhle entnommen, so dass kleinflächig Abbruchkanten entstanden sind. Der sehr sandige Boden bietet bereits jetzt Eidechsen einen ungestörten Lebensraum. Nördlich der Fläche grenzt das FFH-Gebiet „Birkenbruch südlich Groß Pampau“ an. Westlich befindet sich ein Kiesabbaugebiet.

Zielsetzung der Maßnahmen ist die gesamten Grünlandbereiche in extensive Trockenstandorte umzuwandeln. Die Flächen sollen zukünftig durch extensive Beweidung oder späte Mahd offengehalten werden. Das Mahdgut wird von den Flächen entnommen, um die Aushagerung des Bodens zu fördern.

Im weiteren Verfahren wird der ergänzende artenschutzrechtlich und naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich ermittelt und entsprechend kompensiert.

4.7.2 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung mit der Relevanzprüfung für den Wirkraum, sowie der Beurteilung des Konfliktpotenzials für die betroffenen Arten gem. § 44 BNatSchG und der dadurch erforderliche Handlungsbedarf werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

4.8 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung ist die Gemeinde Klein Pampau.

Abwasser

Nach aktuellem Kenntnisstand erfolgt die Abwasserbeseitigung über einen Mischwasserkanalisation, die einer vollbiologischen Abwasserbehandlungsanlage (linienbelüftete Simultanteiche) zufließt. Das gereinigte Abwasser wird in die Steinau eingeleitet.

⁶ Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Konzept für die Bildung eines Ökokontos in Müssen 2; Stand: 31.07.2014

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Strom- und Gasversorgung in der Gemeinde erfolgt durch E.ON Energie GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienetze erfolgt durch private Anbieter.

Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

Niederschlagswasser

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Hierzu gehört ein überschlüssiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagswassers. Hierzu ist unter anderem durch Anwendung der wasserrechtlichen Anforderungen für den Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (Erlass des Landes Schleswig-Holstein vom 18.10.2019) eine Wasserbilanz aufzustellen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können.

Bei Neubaugebieten ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes zu rechnen. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen mit Gebäuden, Straßenverkehrsflächen etc. nimmt in der Regel die Verdunstung sowie die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt. Mit der Anwendung des Erlasses wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushaltes bilanziert und somit aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben. Die Erarbeitung erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Rahmen der weiteren Verfahrensbearbeitung erfolgt die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zur Niederschlagswasserkonzeption. Die Ergebnisse und mögliche Maßnahmen fließen in den Bebauungsplan ein.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Planung sind die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dienen damit dem Wohnen.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet (WA I) wird mit 0,2 festgesetzt. Damit fällt die Bebauungsdichte im Plangebiet geringer aus als in den angrenzenden Wohngebieten. Da jedoch durch die Lage am Wald und der dadurch erforderliche Abstand mit den Baukörpern (Waldabstand), sehr großzügige Grundstücke entstehen werden, wird auch mit einer Grundflächenzahl von 0,2 noch eine angemessene Auslastung der Grundstücke ermöglicht. Gleichzeitig wird damit die ortstypische Bebauungsdichte gewahrt und das bestehende Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Abweichend davon wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet (WA II) auf 0,3 festgesetzt. Begründet ist die höhere Grundflächenzahl zum einen durch die Lage des Allgemeinen Wohngebietes (WA II), die von drei Seiten durch die Straßenverkehrsfläche beschränkt wird und von der vierten Seite durch angrenzende Wohnbebauung. Ferner ist die Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA II) im Verhältnis zum Allgemeinen Wohngebiet (WA I) wesentlich niedriger, sodass für eine sinnvolle Bebauung eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) erforderlich ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. 0,3 darf durch die Fläche von Terrassen am Hauptgebäude bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bzw. 0,35 überschritten werden. Dies gewährleistet den künftigen Nutzern eine weitgehende Flexibilität in der Gestaltung des Baugrundstückes und sichert im Gegenzug die gewünschte lockere Bebauung mit großzügigen, ortstypischen Grundstücksgrößen und Gebäuden.

Die geplanten Grundstücksgrößen mit einem Schwerpunkt von knapp 900 m² bis 1.000 m² spiegeln die örtliche Situation wider. Diese ist geprägt von der Waldrandlage des Plangebietes und dem aus § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) resultierenden Waldabstand. Dadurch liegen Grundstücke mit einer verhältnismäßig großen Grundstückstiefe vor. Berücksichtigt man die ländliche Lage des Plangebietes, sind solche Grundstücksgrößen jedoch nicht unüblich und bilden damit ein ländliches Ortsbild ab.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist demnach auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) zur Begrenzung der baulichen Höhe festgesetzt. Die Höhen werden dabei bezogen auf Normalhöhenull (ü. NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika). Unter Bezugnahme auf das Urgelände werden die zulässigen Gebäudehöhen (GH) auf 55,0 m ü. NHN begrenzt. Das entspricht im Mittel einer sichtbaren Gebäudehöhe (GH) von rund 9,0 – 10,0 m.

Zudem können bei der Errichtung von Wohngebäuden unterschiedliche technische Anlagen wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen notwendig sein. Daher dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) durch technische Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Dabei ist der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen und allgemein zulässig.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verhältniszahl zwischen Grundstück und Wohneinheiten sowie der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude (s. Kap. 5.3) wird die geplante Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert.

Die festgesetzten Baufenster orientieren sich an der vorgelagerten Erschließungsstraße und werden zudem von dem notwendigen Waldabstand beeinflusst. Dabei wird, da wo es möglich ist, ein Mindestabstand von 3,0 m von der vorgelagerten Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Gleichzeitig wird der Vorgartenbereich durch da Abrücken der Baugrenzen von einer Bebauung freigehalten und so der öffentlichen Straßenraum durch den privaten Grundstücksteil (Vorgarten) räumlich erweitert. In einigen Bereichen ist dieser Abstand zu Gunsten der Bebaubarkeit der Grundstücke auf 2,0 m reduziert.

5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Baugebieten sind zunächst höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der

städtebaulichen Zielsetzung, hier ein Angebot in Form von Eigenheimen zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden.

Begrenzung der Gesamtanzahl möglicher Wohnungen im Plangebiet

Basierend auf den Vorgaben der Landesplanung ist ein Rahmen zur Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Klein Pampau definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen sieben Grundstücke für Wohnbebauung entwickelt werden. Damit wird der, durch den Landesentwicklungsplan vorgegebene wohnbauliche Entwicklungsrahmen eingehalten.

Zur Sicherung der maximalen Zielgröße und der planerisch gewünschten Wohn- oder Besiedlungsdichte des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Verhältniszahl in der Weise fest, dass in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksfläche eine bestimmte Zahl von Wohnungen zulässig sind. Demgemäß ist im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA) je voller 800 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Die Bezugsgröße definiert sich hierbei durch die Baufläche des innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.

5.4 Garagen und gedeckte Stellplätze

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht ein klar strukturiertes Wohngebiet mit großzügigen Grundstücksflächen vor. Diese offene bauliche Struktur des Wohngebietes soll nicht durch verstreut verteilte Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) beeinträchtigt werden. Aufgrund der Grundstückstiefe ist eine Steuerung der Anordnung der Garagen und gedeckten Stellplätze sinnvoll.

Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind daher nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit sind Garagen und Carports beispielsweise in den ruhigen, rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgeschlossen. Aufgrund der festgesetzten bebaubaren Flächen stehen ausreichend Flächen für Garagen und Carports zur Verfügung.

5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verbindung der beiden vorhandenen Straßen „Am Hang“ und „Masower Straße“ mittels einer Straßenspanne. Die geplanten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sollen einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau erhalten und werden demgemäß als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, um die Versiegelung im Plangebiet möglichst zu reduzieren.

5.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorgartenflächen

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas ist es Ziel des Bebauungsplanes die Bepflanzung und Begrünung der Vorgartenflächen zu steuern.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in den Vorgärten ist hierbei ein wichtiger Baustein zum Schutz des Klimas und stellt hieraus auch eine Anpassungsmaßnahme an die Folgen des Klimawandels dar.

Dabei ist zu ergänzen, dass Vorgärten auch zur Auflockerung und freundlicheren Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in Baugebieten erforderlich sind. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxyd auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt und dienen somit der Gesundheit aller Bürger.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird daher festgesetzt, dass die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

Zur Durchgrünung des Plangebiet ist zudem auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes (WA) je 400 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang in der nachfolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Somit wird eine gleichmäßige Mindestpflanzung von Bäumen in den Gärten über das ganze Plangebiet sichergestellt.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes in Anlehnung an den Bestand Hauptgebäude mit geneigten Dachflächen als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 50° zu versehen. Die Festsetzung von Dachflächen in roten bis rotbraunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls das vorhandenen Farbspektrum der Umgebung auf. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Ergänzend sind zudem begrünte Dächer zulässig.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherren zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich empfohlen die Firstrichtung so zu wählen, dass die Erträge aus Solar- und Photovoltaikanlagen möglichst hoch sind.

Für Nebengebäude von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Ergänzend sind extensiv begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad zulässig.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk sowie Putz- und Holzfassaden in roten bis rotbraunen, bräunlichen, anthrazitgrauen und weißen Farbtönen zulässig. Bei Holzfassaden sind zusätzlich die arteigenen Farben des Materials zulässig. Andere Materialien und Farben können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil von maximal 20 vom Hundert einer Fassadenseite ergänzt werden.

Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagerecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Rundstämmen/-hölzern sind ausgeschlossen, da diese Bauweise sich nicht in das Ortsbild einfügen würde.

Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

Einfriedung

Ein wichtiger Baustein zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes ist die gestalterische Auseinandersetzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlich wahrnehmbaren Vorgartenbereichen der privaten Wohngrundstücke. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen von höheren Zäunen oder Mauern freizuhalten und so einen offenen und großzügigen öffentlichen wirksamen Bereich zu schaffen. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Nicht zuletzt soll durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen auf 1,20 m auch die Verkehrssicherheit durch die bessere Sichtbarkeit z.B. von Kindern, Kinderwagen oder Rollstuhlfahrern erhöht werden. Aufgrund der blickdichten Materialität von Mauern oder

Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern wird deren Höhe auf 0,4 m begrenzt.

Zudem sind auch blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) außerhalb der Baugrenzen nur im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 5,0 m zulässig.

6.2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines großzügigen ortstypischen Wohngebietes mit einer Einfamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken. Hierdurch soll insbesondere Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. Aufgrund der eher ländlichen Lage des Ortsteiles ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohnenden vielfach mehr als einen Pkw nutzen werden.

Damit die in den vorgelagerten Erschließungsstraßen geplanten öffentlichen Stellplätze nicht durch die Bewohner des Wohngebietes dauerhaft besetzt werden, setzt der Bebauungsplan fest, dass für jede Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

7 Nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand nach § 24 Abs. 1 LWaldG

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an Waldflächen an. Daher ist das Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) zu beachten. Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG ist zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen gegenüber den Waldflächen ein Abstand von 30,0 m einzuhalten. Der Waldabstand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

8 Hinweise

Artenschutz

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (maximal 2.700 Kelvin) sicher zu stellen. Grünstrukturen (Gehölzböschung oder umliegende Gehölzlinien) dürfen nicht beleuchtet werden. Bei nächtlichen Bauarbeiten sind Richtstrahler zu verwenden.

Weitere Hinweise erfolgen im weiteren Verfahren.

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

Denkmalschutz § 15 DSchG

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. "Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde 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 durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

9 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum und werden im Zuge der Entwicklung des Plangebietes privatrechtlich veräußert. Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher nicht vorgesehen.

10 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten. Eine Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Gemeinde.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Erschließung. Die Herstellung erfolgt durch den Vorhabenträger.

Die Unterhaltungs- und Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben nach Umsetzung bei der Gemeinde Klein Pampau.

11 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Klein Pampau, den

.....

Bürgermeister
(Heitmann)