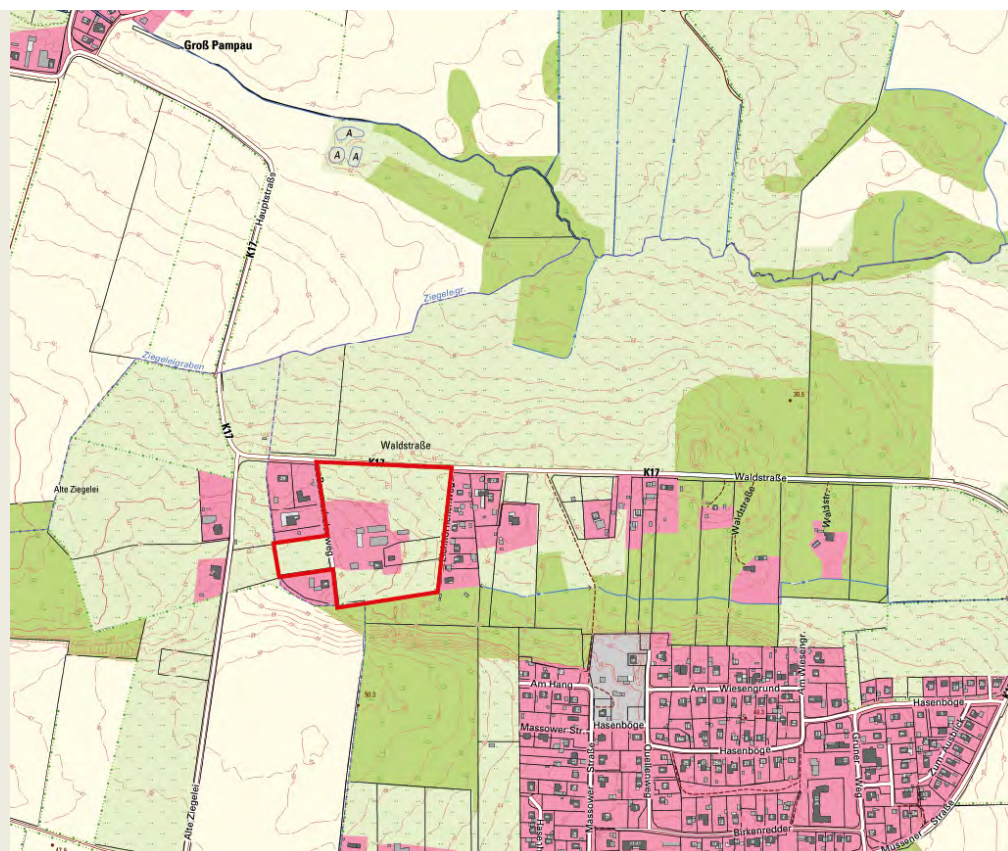


6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klein Pampau

für das Gebiet:
„Südlich Waldstraße (K 17), westlich Eichhörnchenweg und westlich Baumschulenweg
(unbebautes Grundstück auf der westlichen Seite des Baumschulenweges)“



Verfahrensstand

- ☐ Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
- ☒ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB)
- ☐ Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB)
- ☐ Beschlussempfehlung Genehmigung (§ 6 BauGB)

Vorentwurf

19.02.2025 (Gemeindevertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Projektbeteiligte und Fachbüros	2
1.3 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	2
2 Anlass und Ziele	3
3 Alternativenprüfung	4
4 Übergeordnete Planungen	11
4.1 Landesentwicklungsplan.....	11
4.2 Regionalplanung	13
5 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....	14
5.1 Grünordnung, Natur und Landschaft	15
5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung	15
5.3 Verkehr.....	16
5.4 Immissionen.....	17
5.5 Ver- und Entsorgung	17
6 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung	18
6.1 Denkmalschutz	18
6.2 Altlasten	18
6.3 Kampfmittel.....	18
6.4 Bodenordnung	18
7 Flächenbilanz.....	19
8 Umweltbericht	19
9 Kosten	19

Anlagen:

- **Baulückenkataster**, Architektur+Stadtplanung, Hamburg, Stand 01/2025

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 07.02.2023 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Ehemalige Baumschule der Gemeinde Klein Pampau beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ehemalige Baumschule“.

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Pampau ist seit dem 22.08.2001 wirksam. Als Plangrundlage wird die DTK im Maßstab 1:5.000 verwendet.

1.2 Projektbeteiligte und Fachbüros

Die Bearbeitung der Bebauungsaufstellung und Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Baum Schwormstedte Stellmacher, Hamburg. Beteiligt im Verfahren ist ebenfalls das Fachplanungsbüro Planungsgruppe Landschaft, PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbH aus Osnabrück.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden weitere Fachgutachten erstellt und zum Entwurf ergänzt.

1.3 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Die Gemeinde Klein Pampau liegt im Grenzbereich zwischen den naturräumlichen Haupteinheiten südwestmecklenburgische Niederung im Osten und Lauenburger Geest im Westen. Die Gemeinde lässt sich in drei Siedlungsteile unterteilen. Zu benennen sind hier das „Alte Dorf“, welches den nordöstlichen Siedlungsteil bildet, das „Neue Dorf“, das den südwestlichen Siedlungsteil bildet und der Siedlungsteil im Umfeld des Plangebietes als nordwestlichen Siedlungsteil, der direkt südlich der K 17 gut erschlossen aus durch Grünstrukturen geprägtem Wohnen mit Garten besteht und sich über die Jahre entsprechend durch mehr Siedlungssplitter eigenständig als durchgrünter, aufgelockerter Siedlungsteil um den Geltungsbereich der 6. Änderung entwickelt hat.

Östlich grenzt vorhandene Wohnbebauung an den *Eichhörnchenweg* an, die durch Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern auf großen Gartengrundstücken charakterisiert ist. Westlich am *Baumschulenweg* stellt sich die Situation vergleichbar dar, dort prägen ebenfalls Gartengrundstücke mit Einfamilienhäusern das Bild des Siedlungskörpers, diese sind zum Teil stark durchgrünt. Die westlichen Grundstücke schließen direkt an die Gemeindegrenze der Gemeinde Müssen an.

Das Plangebiet ist derzeit in Teilen als Betriebsfläche für einen Garten-Landschaftsbau-betrieb genutzt. Der Bereich zur Kreisstraße K 17 wird als Anzucht- und Lagerfläche intensiv für eine Baumschule genutzt. Zur Kreisstraße gibt es am nördlichen Rand größere,

in Teilen nicht-heimische Gehölzbestände. Die südwestliche Teilfläche wird ebenfalls betrieblich genutzt.

Der Geltungsbereich befindet sich in nordwestlicher Ortsrandlage der Gemeinde Klein Pampau und wird im Norden durch die *Waldstraße* (Kreisstraße) K 17, im Osten durch den *Eichhörnchenweg* und im Westen durch den *Baumschulenweg* erschlossen. Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 4,15 ha.

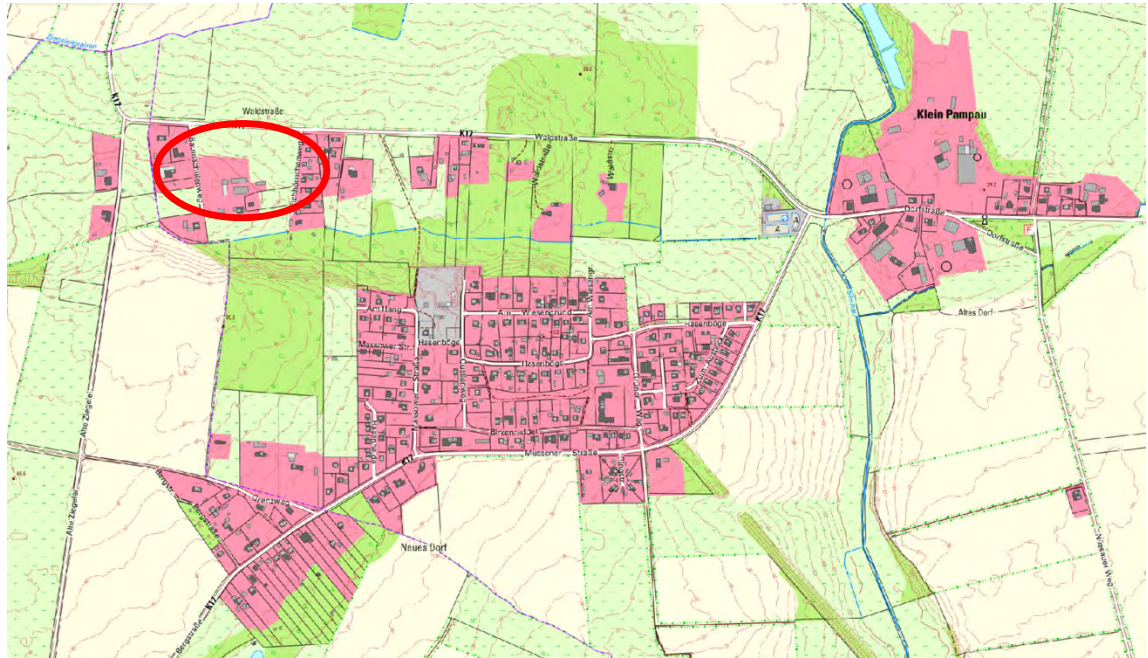


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde

(Quelle: Digitaler Atlas Nord, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH CC VY 4.0, bearbeitet durch A+S)

2 Anlass und Ziele

Anlass für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Beschluss der Gemeindevertretung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von Einfamilienhäusern und einem ortsbildverträglichen Stadthaus. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes adressiert die Überplanung einer größeren Fläche, die in Teilen aus den Anzucht- und Lagerflächen sowie in Teilen durch die Betriebsfläche eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes zusammengesetzt ist.

Eine planungsrechtliche Konkretisierung soll im Rahmen von abschnittswisen Planverfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Für den ersten Abschnitt ist hierbei vorgesehen, die Anzucht- und Lagerflächen westlich *Eichhörnchenweg* und eine kleine Teilfläche westlich *Baumschulenweg* durch den Bebauungsplan Nr. 9 einer hochbaulichen Verwertung zuzuführen. Diese Flächen sind durch das vorhandene Straßennetz erschlossen

Landschaftlich ist das Plangebiet durch die angrenzenden Wohnnutzungen im Osten und Westen südlich der K 17 *Waldstraße* intensiv vorgeprägt (siehe Abbildung 1). Insgesamt ist dieses durch umgebende Grünstrukturen geprägt, die erhalten werden sollen.

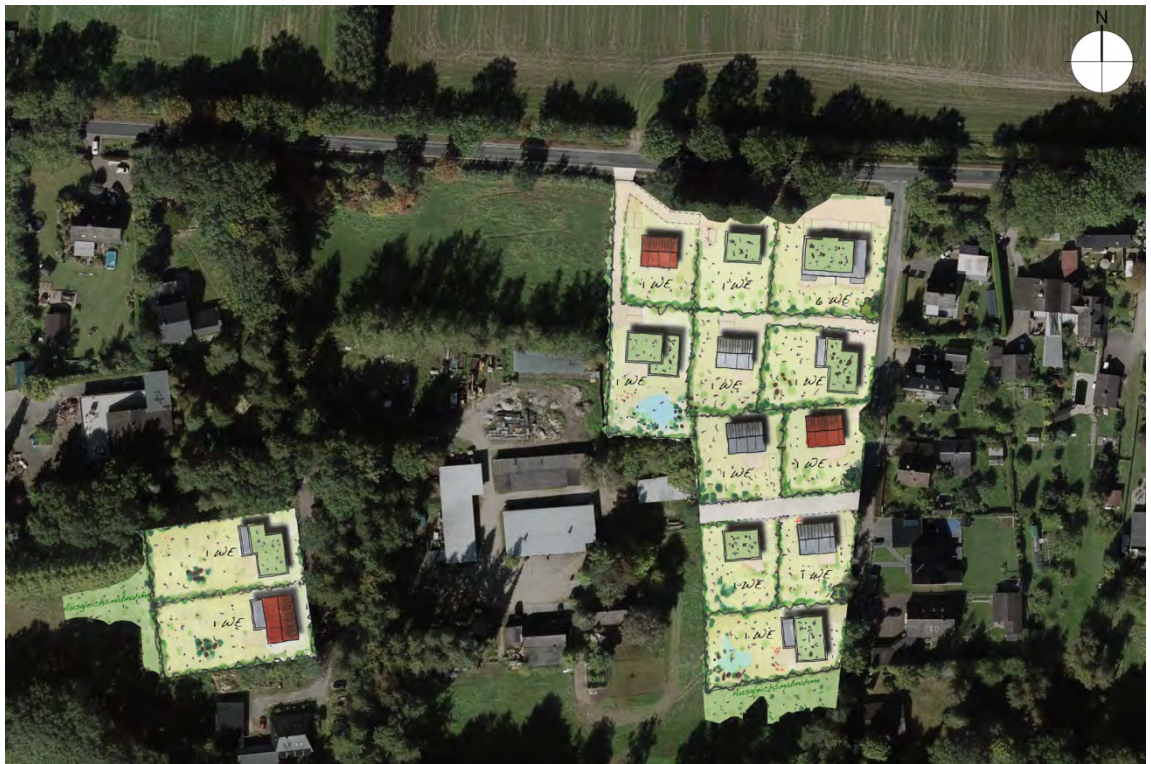


Abbildung 2: städtebauliches Funktionskonzept zum Bebauungsplan Nr. 9 (01/2025),
© Architektur + Stadtplanung, Hamburg, Plangrundlage LVermGeo SH (OpenGBD)

Ziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtliche Grundlage für die wohnbauliche Arrondierung des Siedlungskörpers der Gemeinde Klein Pampau zu schaffen um so langfristig ein ausreichendes Angebot an Wohnplätzen anbieten zu können.

3 Alternativenprüfung

Es ist das Ziel der Gemeinde ein Angebot für eine wohnbauliche Entwicklung zu schaffen. Eine Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Klein Pampau ist gegeben.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Abwägung den Standort einer Eignungsprüfung zu unterziehen und mögliche Flächenalternativen zu benennen. Hierbei ist vor allem auf die Anforderungen nach § 1 Abs. 7 BauGB zu verweisen, nachdem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

In diesem Kontext ist auch auf die Ausführungen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans von 2021 hinzuweisen, nach dem eine Kommune vor der Ausweisung neuer, nicht erschlossener Flächen aufzuzeigen hat, in wie weit noch vorhandene Flächenpotenziale auszuschöpfen sind.¹

Ebenso soll bei der Neuausweisung von Bauflächen darauf geachtet werden, dass diese eine gute räumliche und verkehrliche Anbindung an im baulichen Zusammenhang bebaute Ortsteile, im Rahmen einer behutsamen Siedlungsabrundung haben und eine gute Einbindung in die Landschaft aufweisen.²

¹ Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021, Kapitel 3.9. 4 Z

² Ebenda, Kapitel 3.9. 2 Z

Auf Basis der Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 2001 ist festzustellen, dass es lediglich eine Flächenreserve für eine Wohnbebauung gibt. Eine vollständige Entwicklung der noch unbebauten Fläche konnte jedoch auf Grund der Eigentumsverhältnisse bislang nicht umgesetzt werden. Darüber hinaus steht die umfassende Ausprägung der Fläche im Süden der Gemeinde mit ortsbildprägendem Gehölzbestand der Entwicklung entgegen (siehe Abbildung 3). Darüber hinaus ragt die waldartig bestandene Fläche, die bereits mit einem Gebäude bebaut ist, durch die Lage südlich der K 17 in die offene Landschaft.

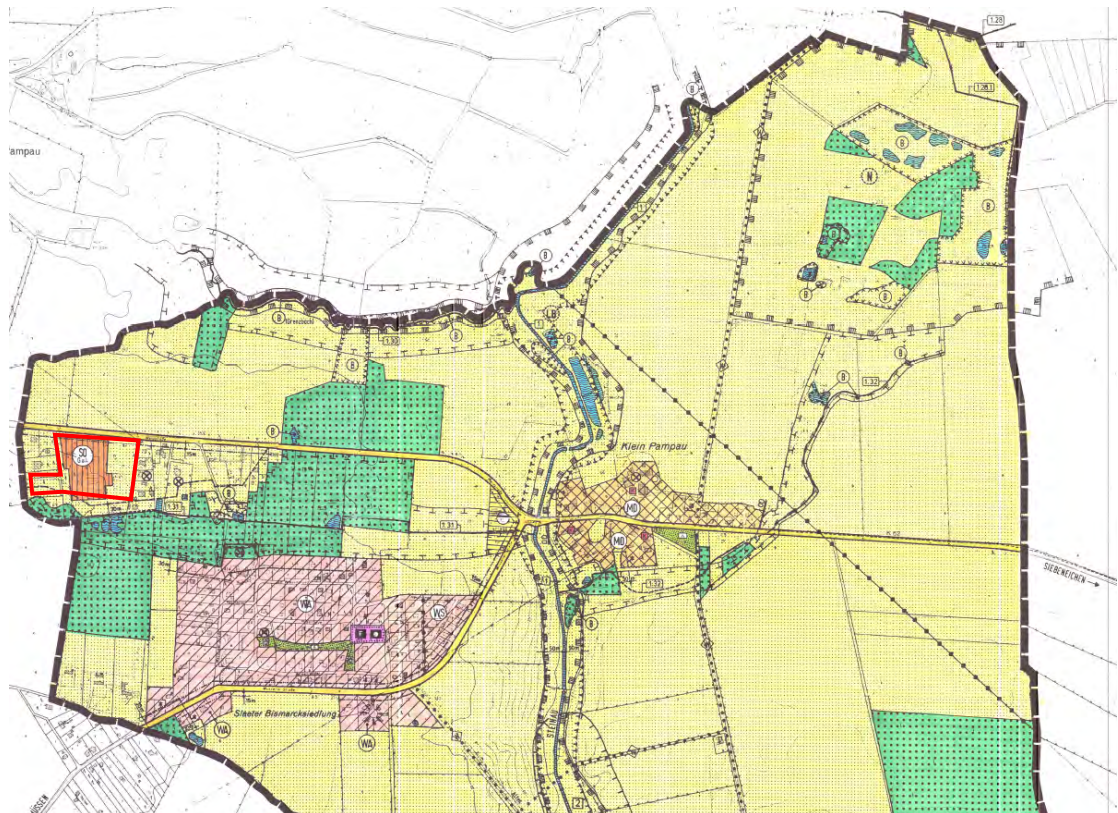


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Pampau. Der Geltungsbereich der 6. Änderung (rot) zeigt die bauliche Einfügung in die vorhandenen Siedlungsstrukturen im direkten Umfeld des Plangebietes südlich der K 17 Waldstraße.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden verschiedene Teilflächen einer Prüfung unterzogen. Die Flächen sind der Abbildung 4 zu entnehmen.

Fläche 1a: südlich der Waldstraße/K17 Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau

Die Fläche ist Teil des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Flächennutzungsplans und derzeit aktiv als Betriebs-, Verkehrs- und Lagerfläche des vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetriebes genutzt. Diese ist durch Verwaltungsgebäude, Maschinenhalle, Fahrzeugunterstände und Lagereinrichtungen geprägt. Die Fläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Garten- und Landschaftsbaubetrieb dargestellt.

Im Landschaftsplan (Zielplan, Stand 01/1999) wird die Fläche als Baumschule dargestellt, damit ist sie einer (auch baulichen) Nutzung im Rahmen der Siedlungstätigkeit zugeordnet.

Gehölze sind entlang des *Eichhörnchenwegs* und in Teilen auf der Fläche vorhanden. Dieser in Teilen ortsbildprägende Großbaumbestand kann bei einer perspektivischen Flächenentwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Südlich angrenzend liegen zusammenhängende Gehölz- und Gewässerstrukturen, von denen Schutzabstände einzuhalten sind. Diese sind auch im wirksamen Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Auf Grund des Waldstatus sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten durch den im Sinne des Waldschutzes einzuhaltenden Abstand von 30 m gem. § 24 Landeswaldgesetz begrenzt.

Die Fläche ist durch den *Baumschulenweg* von Westen direkt erschlossen, eine weitere genehmigte Zufahrt liegt an deren nordöstlichen Rand an der *Waldstraße* K 17. Die Fläche kann auch über die Fläche 1b von Osten über den *Eichhörnchenweg* angefahren werden.

Im *Eichhörnchenweg* und im *Baumschulenweg* liegen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, an die ein Anschluss erfolgen kann.

Nach Aufgabe der bisherigen Nutzungen würde die Fläche, die zwischen den durch das vorhandene Straßennetz hervorragend angebundenen Siedlungssplittern liegt, brachfallen. Die Nutzung der Fläche würde den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans entsprechen, nach dem Gemeinden neue Baugebiete vordringlich im Innenbereich oder auf bereits vorbelasteten Flächen, Brachflächen und Baulücken entwickeln sollen, bevor (landwirtschaftlich) genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Fläche 1b: westlich *Baumschulenweg*/östlich des Sondergebiets Garten- und Landschaftsbau, westlich *Eichhörnchenweg*

Die beiden Teilflächen sind Teil des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Flächennutzungsplans und werden als Anzucht- und Freilandflächen aktiv genutzt. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Landschaftsplan (Zielplan, Stand 01/1999) wird die Fläche als Baumschule dargestellt, damit ist sie einer entsprechenden (auch baulichen) Nutzung im Rahmen der Siedlungstätigkeit zugeordnet. Die umgebenden Siedlungssplitter sind als bebaute Grundstücke im Außenbereich mit zugehörigen Gärten aufgeführt.

Gehölze sind entlang der Kreisstraße 17 und in Teilen auf den Flächen vorhanden. Dieser in Teilen ortsbildprägende Großbaumbestand kann bei der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 berücksichtigt werden. Südlich angrenzend liegen zusammenhängende Gehölz- und Gewässerstrukturen, von denen Schutzabstände einzuhalten sind. Diese sind auch im wirksamen Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Auf Grund des Waldstatus sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten durch den im Sinne des Waldschutzes einzuhaltenden Abstand von 30 m gem. § 24 Landeswaldgesetz begrenzt.

Die Flächen sind durch den *Baumschulenweg* von Osten und durch den *Eichhörnchenweg* von Westen direkt erschlossen, eine weitere genehmigte Zufahrt liegt an dem nordwestlichen Rand der östlichen Teilfläche an der *Waldstraße* K 17. Damit ist eine direkte Erschließung bereits heute umfassend gewährleistet.

Im *Eichhörnchenweg* und im *Baumschulenweg* liegen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, an die ein Anschluss erfolgen kann.

Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt die Fläche, die zwischen den durch das vorhandene Straßennetz hervorragend angebundenen Siedlungssplittern liegt, brach.

Die Nutzung der Fläche würde den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans entsprechen, nach dem Gemeinden neue Baugebiete vordringlich im Innenbereich oder

auf bereits vorbelasteten Flächen, Brachflächen und Baulücken entwickeln sollen, bevor (landwirtschaftlich) genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Fläche 2: Nördlich der Straße *Hasenböge*

Die Fläche 2 liegt nordöstlich am Rand des Siedlungskörpers des Ortsteils „Neues Dorf“. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird diese als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt im unbeplanten Außenbereich. Der südliche angrenzende Bereich, der mit Wohnhäusern bebaut ist, wurde in einer Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche im Rahmen der Planrechtschaffung des Bebauungsplanes Nr. 6 dargestellt.

Im Landschaftsplan (Zielplan, Stand 01/1999) wird die südliche Teilfläche als aus landschaftsplanerischer Sicht mögliche Wohnbaufläche dargestellt, damit ist sie einer Nutzung zur baulichen Siedlungstätigkeit zugeordnet. Diese wird mit der vorhandenen, den heutigen Siedlungsrand einfassenden Knickstruktur südlich begrenzt. Die Knickstruktur setzt sich auch östlich an der *Müssener Straße* fort. Nördlich angrenzend wird eine Fläche für die extensive Grünlandnutzung dargestellt. Die Knickstruktur im Süden wurde im Rahmen der Siedlungstätigkeiten mehrfach durchbrochen und kann ihre ursprüngliche Funktion in diesem Zusammenhang nicht mehr vollumfänglich erfüllen.

Eine Erschließung ist planungsrechtlich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gesichert. Hier hat die Gemeinde eine 5,5 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt, durch die von der Straße *Hasenböge* eine Zufahrt möglich ist. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit müsste die Erschließung der Fläche so gelegt werden, dass die vorhandene Bebauung im Süden nicht beidseitig erschlossen ist. Entsprechende Flächen für die Ver- und Entsorgung sowie das Wenden müssten vorgesehen werden.

Durch die westlich verlaufende K 17/*Müssener Straße* ist bei einer Entwicklung auf Grund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbotszone mit einer Breite von 15 m nach § 29 StrWG freizuhalten.

Wenngleich die Fläche grundsätzlich für eine Entwicklung geeignet ist, erachtet die Gemeinde den Erschließungsaufwand vor dem Hintergrund des Eingriffs in eine bislang klar vom Siedlungskörper abgegrenzte Grünlandfläche als unverhältnismäßig. Die Fläche stellt vor dem Hintergrund der Nachnutzung der Flächen 1a und 1b lediglich eine weitere Option für eine perspektivische Nutzung dar, die vor dem Hintergrund der Größe und des Zuschnitts sowie dem Erschließungsaufwand vor allem für eine größere (wohn-)bauliche Entwicklung geeignet scheint. Diese strebt die Gemeinde, basierend auf den Flächeneinsparzielen und dem grundsätzlichen Bedarf für eine erweiterte Baulandentwicklung aktuell nicht an.

Fläche 3: Östlich der Straße *Am Hang*/Westlich des *Quellenweg*

Die geprüfte Fläche 3 liegt am nördlichen Rand des westlichen Ortsteils „Neues Dorf“ und ist derzeit durch Lagerhaltung geprägt, die in einen umfangreichen Grünbestand eingebettet ist. Nördlich grenzen zusammenhängende Waldflächen an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Zu den nördlich angrenzenden, als Wald dargestellten Flächen ist ein entsprechender Waldabstand nachrichtlich übernommen worden. Die heute bereits als Wirtschaftshof durch Lagerhaltung geprägte nördliche Teilfläche wird im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Im Landschaftsplan (Zielplan, Stand 01/1999) wird die Fläche als Lagerfläche dargestellt, damit ist sie einer Nutzung im Rahmen der Siedlungstätigkeit zugeordnet. Die Umgebung ist als Wohnbaufläche mit dazugehörigen Gärten aufgeführt.

Auf Grund des Waldstatus der nördlich angrenzenden Flächen sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten durch den im Sinne des Waldschutzes einzuhaltenden Abstandes von 30 m gem. § 24 Landeswaldgesetz begrenzt.

Eine Erschließung ist durch den bestehenden *Quellenweg* von Osten prinzipiell möglich. Durch ein topografisches Gefälle nach Norden wären zur Entsorgung ggf. zusätzliche bauliche Maßnahmen erforderlich.

Da die Fläche aktiv genutzt ist und auf Grund der umgebenden Waldstruktur insgesamt nur eine untergeordnete Möglichkeit für eine Nachverdichtung bietet, kann diese nicht als adäquate Alternative zu den Flächen 1a und 1b betrachtet werden.

Fläche 4: Westlich der Straße Am Hang

Die Fläche liegt im südwestlichen Ortsteil „Neues Dorf“ in dessen Nordwestecke und wird durch die Straße *Am Hang* erschlossen. Nördlich und westlich wird diese von Waldstrukturen gefasst. Fläche 4 wird im Rahmen der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeinde im Rahmen einer vorbereitenden, aktiven Bodenvorratspolitik aktiv überplant.

Auf der Fläche sollen ca. 7 Wohneinheiten entstehen. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind auf Grund des Waldschutzes einzuhaltenden Abstands von 30 m im Sinne des § 24 Landeswaldgesetz begrenzt.

Fläche 5: Westlich der Bebauung Hasenheide

Die Fläche 5 liegt südlich der Fläche 4 am Westrand des Ortsteils „Neues Dorf“. Die Fläche liegt westlich der Bebauung an der Straße *Hasenheide* und nördlich der Bebauung an der *Müssener Straße*. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Im Landschaftsplan (Zielplan, Stand 01/1999) wird die Fläche als Wiese dargestellt, damit wird sie keiner baulichen Entwicklung zugeordnet.

Auf der Fläche liegt eine Biotopstruktur als mesophiles Grünland mittlerer Standorte, die in Teilen seltene und damit gefährdete Rote-Liste-Arten aufweist.

Die Fläche wird durch westlich angrenzende Waldstrukturen geprägt. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind auf Grund des Waldschutzes einzuhaltenden Abstands von 30 m im Sinne des § 24 Landeswaldgesetzes begrenzt. Ein Streifen an deren westlichen Rand ist als Kompensationsmaßnahme in Anspruch genommen.

Eine direkte Erschließung der Fläche ist nicht gegeben. Planungsrechtlich ist lediglich ein Geh- und Fahrrecht von der *Hasenheide* ganz im Norden vorhanden, das die Erreichbarkeit der Fläche derzeit im Sinne der Bewirtschaftung absichert. Ein Ausbau der Erschließung ist an dieser Stelle im Sinne einer adäquaten Anbindung nicht möglich. Von der *Hasenheide* oder der *Müssener Straße* gibt es keine anderweitige Erschließungsmöglichkeit. Eine Erschließung wäre lediglich über Durchbindung von der nördlich gelegenen Fläche 4 denkbar. Mit einer solchen Maßnahme wären allerdings hohe wirtschaftliche Aufwendungen verbunden, die vor dem Hintergrund des durch das Wohngebiet im Osten und

Norden zu ziehenden Erschließungsverkehrs und zu erwartenden Konflikten mit der Nachbarschaft und der eingeschränkten Entwicklungsfähigkeit als nicht tragfähig zu bewerten ist und stellt daher keine Alternative für die bauliche Entwicklung dar.

Fläche 6: Südlich Müssener Straße/K 17

Die Fläche wird nördlich durch die Müssener Straße/K 17 erschlossen. Diese fasst den westlichen Ortsteil „Neues Dorf“ von Süden. Östlich und westlich der Fläche sind bereits Wohnbebauungen vorhanden. Die Fläche selbst wird aktiv landwirtschaftlich genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche 6 ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Im Landschaftsplan (Zielplan, Stand 01/1999) wird die Fläche als aus landschaftsplanerischer Sicht mögliche Wohnbaufläche dargestellt, damit ist sie einer Nutzung zur baulichen Siedlungstätigkeit zugeordnet. Auf eine entsprechende Erfordernis zur Ortsrandeingrünung wird hingewiesen.

Die Fläche ist durch eine gesetzlich geschützte Knickstruktur zur erschließenden Müssener Straße abgesetzt. Die Knickstruktur bildet derzeit eine gewachsene Abgrenzung der Siedlung zur südlich angrenzenden offenen Kulturlandschaft, diese wird auch im Landschaftsplan aufgezeigt. Die Fläche weist gemäß dem Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein eine mittlere Ertragsfähigkeit auf, die bei einer Entwicklung für die landwirtschaftliche Nutzung verloren ginge.

Von der nördlich gelegenen Kreisstraße ist auf Grund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt eine entsprechende Anbauverbotszone mit einer Breite von 15 m nach § 29 StrWG freizuhalten.

Unter Beachtung des Knickschutzes ist keine unmittelbare Erschließung der Grundstücke von der Müssener Straße möglich, die kann nur über eine neue Straßenführung innerhalb des Baugebiets erfolgen, wenn das gesetzlich geschützte Biotop erhalten werden soll. Ein Eingriff wäre bereits durch die notwendige Verbreiterung der bestehenden Ackerzufahrt erforderlich. Es entstünden hohe Erschließungskosten und ein erhöhter Ausgleichbedarf. Zusätzlich wäre nach Süden eine neue Ortsrandgestaltung in Form einer Eingrünung notwendig.

Die Fläche ist vor dem Hintergrund der geprüften Alternativen nicht für eine kurzfristige Entwicklung geeignet.

Fläche 7: Südlich Dorfstraße/beidseitig Nüssauer Weg

Fläche 7 liegt im östlichen Ortsteil „Altes Dorf“, südlich der Dorfstraße und Nüssauer Weg. Diese besteht aus zwei Teilflächen, die jeweils einen dreieckigen Zuschnitt aufweisen. Die Flächen sind derzeit landwirtschaftlich genutzt, im wirksamen Flächennutzungsplan werden diese ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich angrenzend liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit großer Hofstelle, von dem entsprechende Emissionen ausgehen. In der näheren Umgebung gibt es darüber hinaus weitere Ansiedlungen.

Im Landschaftsplan (Zielplan, Stand 01/1999) wird die Fläche als Wiese dargestellt. Der östliche Teil ist für eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen. Der westliche Teil wird durch die Darstellungen der vorhandenen Baumreihe gefasst, die angrenzende Hofstelle als Dorfgebiet mit dazugehörigen Gärten.

Zwischen den beiden Teilflächen liegt eine mit Großgehölzen bestandene Grünfläche, die entsprechend im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt wird. Südlich und westlich an die östliche Teilfläche angrenzend werden im Flächennutzungsplan kleinere Waldflächen dargestellt. Die bauliche Entwicklungsmöglichkeit der östlichen Teilfläche sind auf Grund des Waldschutzes einzuhaltenden Abstands von 30 m im Sinne des § 24 Landeswaldgesetzes stark begrenzt.

Die Flächen weist gemäß dem Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein eine hohe Ertragsfähigkeit auf, die bei einer Entwicklung für die landwirtschaftliche Nutzung verloren ginge.

Zur Erschließung der Flächen, die grundsätzlich durch die angrenzenden Straßen möglich ist, müssten ein alter Steinwall und eine Knickstruktur durchbrochen werden, wodurch Eingriffe in gesetzlich geschützte Strukturen notwendig werden.

Zur Abgrenzung der westlichen Teilfläche wäre nach Süden eine neue Ortsrandgestaltung in Form einer Eingrünung notwendig.

Vor dem Hintergrund der geringen Flächengrößen und den durch die Umgebung vorhandenen Restriktionen sieht die Gemeinde die Fläche nicht als geeignete Alternative zu den Flächen 1a und 1b.



Abbildung 4: Im Rahmen der Alternativenprüfung untersuchte Flächen.

Ergebnis

Aus Sicht der durchgeführten Alternativenprüfung gibt es keine adäquate Alternative für die Siedlungsflächenentwicklung in der Gemeinde. Für die Entwicklung der vorgesehenen Fläche spricht nach Abwägung aller Belange aus Sicht der Gemeinde, dass sich die Planung im nordwestlichen Teil der Gemeinde als eine angemessene Nachnutzung darstellt. Bereits in der Vergangenheit wurde durch aktive Siedlungstätigkeit um den bislang durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie die Baumschule genutzten Geltungsbereich der 6. Änderung ein Siedlungskörper durch mehrere Siedlungssplitter eindeutig verfestigt. Gerade aus diesem Grund bewertet die Gemeinde die als im Sinne der Ausführungen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan 2021, Kapitel 3.9, 4 Z. Durch die Planung wird einer guten Einbindung der Bauflächen in die Landschaft Rechnung getragen, da die südlich angrenzenden zusammenhängenden Gehölzstrukturen als abschirmende Gebietskulisse erhalten werden. Die Fläche ist bereits östlich und westlich durch

bauliche Maßnahmen vorgeprägt und durch Infrastrukturen (*Eichhörnchenweg* im Osten und *Baumschulenweg* im Westen) erschlossen, wodurch schon im heutigen Bestand eine tragfähige Struktur an der K 17 unterstellt werden muss. Damit findet eine behutsame Siedlungsabrundung statt.

Die Alternativflächen weisen zwar in Teilen eine Eignung auf, jedoch sind diese bei einer grundsätzlichen Eignung immer mit umfangreicheren Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden, die entsprechenden Ausgleichbedarf mit sich bringen. Darüber hinaus sind auch die Aufwendungen für die Erschließung umfangreich, wodurch in der Gesamtabwägung die Entwicklung der Flächen 1a und 1b als Nachnutzung intensiv genutzter Flächen vorrangig zu verfolgen ist.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Anforderungen des kostensparenden Bauens zu verweisen. Aus Sicht der Gemeinde sind mögliche Potenziale zur Kosteneinsparung auch bei der Sicherung der Erschließung von Bauflächen zu berücksichtigen. Vorhandene Infrastrukturen weiter auszulasten ist wirtschaftlich sinnvoller als neue Strukturen wie zusätzliche Verkehrsflächen und Leitungsnetze für Trink- und Schmutzwasser sowie die Energieversorgung aufbauen zu müssen.

In diesem Kontext wird auch auf das Urteil des Verwaltungsgerichts Schleswig vom 20.11.2024 (Az.: 8 A 31/22) verwiesen. Die Gemeinde hat gemäß den vorgenannten Ausführungen eine umfangreiche Prüfung vorgenommen, die in der Gesamtabwägung dazu führt, dass es keine adäquaten Flächen gibt, bei denen eine Entwicklung verträglicher gewertet wird als die der vorliegenden Fläche der 6. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Planung führt dazu, dass zwischen vorhandenen Siedlungssplittern, die vollständig erschlossen sind, eine weitere, behutsame Siedlungsentwicklung begünstigt wird, die keinen vollständig neuen Siedlungskörper zur Folge hat. Vielmehr werden bestehende, seit langem etablierte Strukturen sinnvoll ergänzt und damit kein weiteres Wachstum nach außen gefördert. Somit erfolgt explizit keine Versiegelung neuer Flächen sondern eine Weiternutzung bereits aktiv genutzter Flächen. Verbunden ist damit auch die Vermeidung einer stärkeren Zersiedelung beziehungsweise ein Anwachsen der Siedlungsfläche. Es obliegt auf Basis der kommunalen Planungshoheit i.S. des Art 28 Abs. 2 GG der Gemeinde im Sinne des planerischen Ermessens zu bewerten, welche Flächen sich für eine weitere Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund der Ermangelung einer Eignung in der Gesamtabwägung aller Standortfaktoren eignen. Der Bedarf an Wohnraum für die örtliche Bevölkerung ist es, der hierbei die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung rechtfertigt.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ist als Grundlage für die wohnbauliche Entwicklung heranzuziehen:

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 liegt die Gemeinde Klein Pampau im Ordnungsraum um die Stadt Hamburg. Sie liegt südlich der Landesentwicklungssachse der BAB 24 nordöstlich von Schwarzenbek als Unterzentrum (äußerer Siedlungssachsenendpunkt) und nordwestlich von Büchen als Unterzentrum. Klein Pampau hat

keine eigene Funktion im zentralörtlichen System zugewiesen.

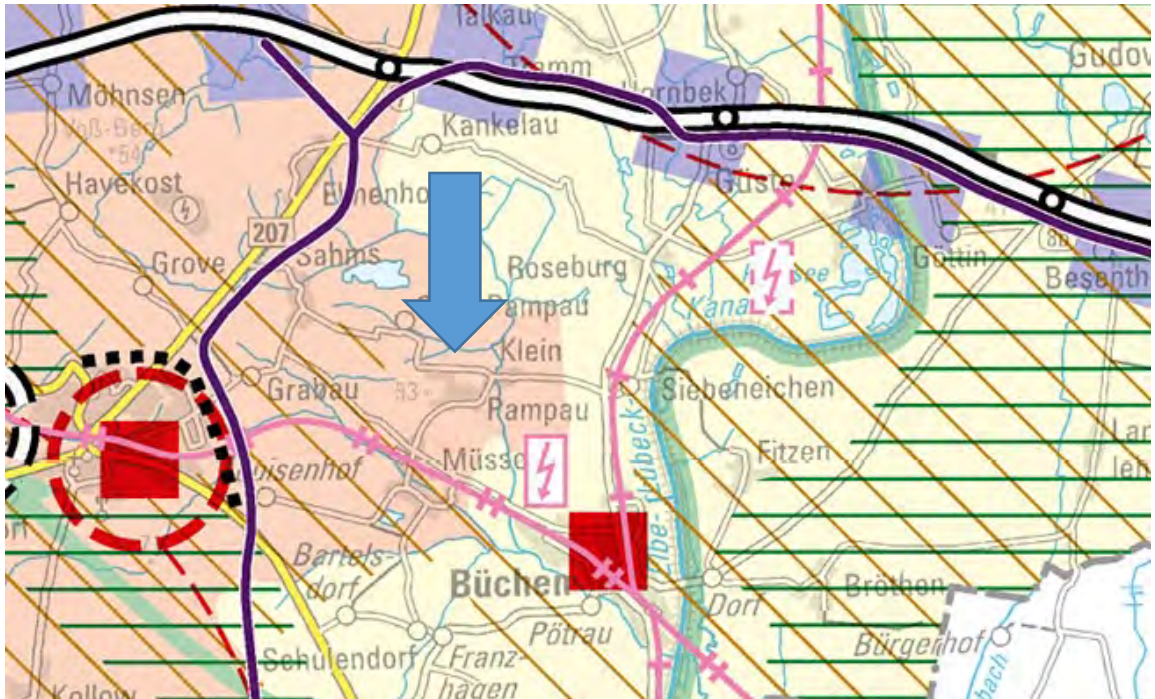


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Hauptkarte des LEP S-H, Fortschreibung 2021 mit Lage des Plangebiets

Wohnbauliche Entwicklungen außerhalb Zentraler Orte sowie im Ordnungsraum sollen gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans im Rahmen des örtlichen Bedarfs und der örtlichen Voraussetzungen erfolgen. Der örtliche Wohnungsbaubedarf für die Jahre 2022 bis 2036 wird mit max. 15 % vom Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2020 definiert (max. Wohnungsbauentwicklungsrahmen).³

Die Gemeinde Klein Pampau hatte zum 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von 301 Wohneinheiten⁴, wodurch sich ein **Wohnbauentwicklungsrahmen von 45 Wohneinheiten bis 2036** ergibt.

Auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sind die in Planung befindlichen Wohneinheiten in Bebauungsplänen, vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen sowie weiteren realisierten Wohneinheiten gemäß der Baufertigstellungsstatistik in den Jahren 2020 bis 2024 anzurechnen:

- Der Bebauungsplan Nr. 7 (derzeit in Aufstellung) sieht eine Entwicklung von 7 Wohneinheiten vor.
- Gemäß der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 9 erstellten Innenentwicklungspotenzialanalyse stehen der Gemeinde mittel- bis langfristig 6 Baulücken zur Verfügung. Aufgrund der Größe und Zuschnitte der Baulücken werden hier **6 realisierbare Wohneinheiten** angenommen.

Zusammengefasst steht der Gemeinde Klein Pampau ein verbleibender wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von **24 Wohneinheiten bis 2036** zur Verfügung (vgl. Tabelle 1).

	Anzahl der Wohneinheiten
--	--------------------------

³ Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.9, 4 Z

⁴ Statistikamt Nord: Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden der Gemeinde Klein Pampau zum 31.12.2020

Wohnungsbestand zum 31.12.2020 ⁵	301
Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2036 (15% des Wohnungsbestands zum 31.12.2020) ⁶	45
Bebauungsplan Nr. 7 ⁷	- 7
Baufertigstellungen bis 2023 ⁸	- 8
WE in Baulücken gem. Baulückenkataster 2025 ⁹	- 6
Verbleibendes Wohnbaukontingent der Gemeinde Klein Pampau bis 2036	24

Tabelle 1: Ermittlung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens bis 2036 der Gemeinde Klein Pampau

4.2 Regionalplanung

Der Plangeltungsbereich liegt im Regionalplan für den Planungsraum I alt (Fortschreibung von 1998). Die Darstellungen aus dem Regionalplan wurden aus dem fortgeschriebenen Landesentwicklungsplan übernommen.

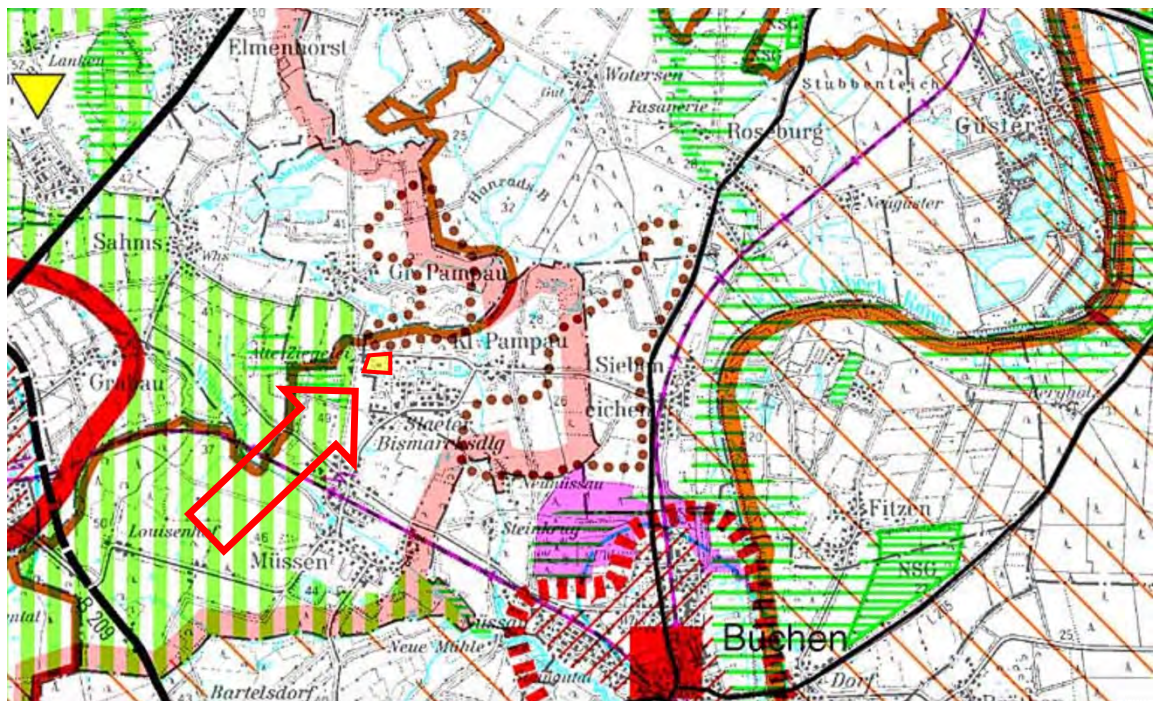


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan I, 1998 mit Lage des Plangebietes

Westlich der Ortslage reicht die Darstellung eines regionalen Grünzugs an die Ortslage heran. Diese überlagert jedoch nicht das Plangebiet sondern endet in etwa an der

⁵ Statistikamt Nord: Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden der Gemeinde Klein Pampau zum 31.12.2020

⁶ gemäß 2. Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein, Kap. 3.6.1, 3 Z

⁷ Angabe aus den Vorentwurfsunterlagen, Stand 01/2024

⁸ Statistikamt Nord: Baufertigstellungen in der Gemeinde Klein Pampau bis Jahr 2023, 2024 bislang ohne Angabe

⁹ Gemäß Baulückenerfassung durch Architektur + Stadtplanung auf Basis eines ALKIS/Luftbildabgleich 01/2025

Gemeindegrenze von Müssen. Dieser regionale Grünzug überlagert ebenfalls kleinere Teilflächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Nördlich der Kreisstraße 17 wird eine Abgrenzung für ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen dargestellt. Dieser Bereich wird durch das Plangebiet nicht tangiert.

Die Planung ist entsprechend der Ausführungen in den Kapiteln 3 und 4 mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

5 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die künftige Umsetzung des Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. 9 erfordert eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren. Es wird jedoch nicht nur der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9 im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst, sondern auch der Teilbereich, der heute durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt wird. Dieser wird perspektivisch im Umfang reduziert bzw. eingestellt, so dass für die heute gewerblich genutzten und voll erschlossenen Flächen eine sinnvolle Nachnutzung erfolgen muss.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im östlichen und westlichen Teilbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Der zentrale Bereich ist, entsprechend der bisherigen Nutzung, als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbau dargestellt. Im südlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein 30 m breiter Schutzabstand zum angrenzenden Wald nachrichtlich übernommen (siehe Abbildung 7). Der Waldbestand im Süden, tatsächlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegen, wird in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches innerhalb des Flächennutzungsplanes als Wald dargestellt. Dieser ist jedoch faktisch nicht vorhanden. Die Abgrenzung der Waldfläche liegt gem. Umweltportal Schleswig-Holstein südlich des Geltungsbereiches.



Abbildung 7: Geltungsbereich mit Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (16.01.2003)

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Nr. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan zukünftig **Wohnbaufläche** darstellen. Zur Entwicklung und Inwertsetzung eines zweckdienlichen Waldabstandes wird nach Süden zum Wald und nach Westen zur Landschaft jeweils noch eine Maßnahmenfläche dargestellt.

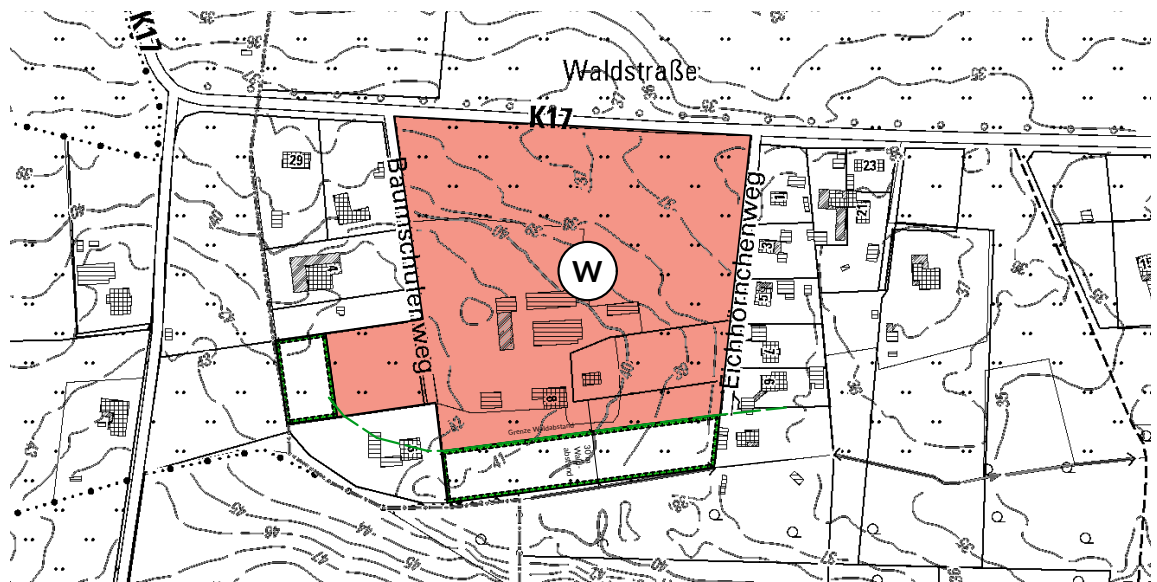


Abbildung 8: Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich

5.1 Grünordnung, Natur und Landschaft

Die Flächen des Vorhabens befinden sich im nordwestlichen Teilbereich der Gemeinde Klein Pampau und sind vor allem durch die Nutzung durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie die Anzuchtflächen der Baumschule geprägt. Der Geltungsbereich ist durch randlich flankierende Gehölze und vereinzelte Gehölzstrukturen bzw. Großgehölze innerhalb des Plangebietes sowie die südliche Einfassung durch eine Waldstruktur mit einer Größe von mehr als 5 ha gem. Landschaftsrahmenplan für die Planungsräume I-III, S-H charakterisiert.

Das Umfeld ist durch verfestigte Siedlungssplitter geprägt, in denen auf großen Gartengrundstücken Einzelhäuser, im Regelfall als Einfamilienhäuser, errichtet wurden.

Die Ziele und Maßnahmen der Grünordnung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zielen darauf ab, das grüne Grundgerüst aus Gehölzen mit seinen Funktionen nachhaltig zu sichern und die Eingriffe durch die Errichtung der neuen Gebäude so gering wie möglich zu halten.

Zur Waldstruktur im Süden sind 30 m Abstand einzuhalten. Diese Fläche soll als Maßnahmenfläche entwickelt werden. Nach Westen wird zur offenen Landschaft zur angemessenen Abgrenzung des Plangebietes von der offenen Landschaft eine Maßnahmenfläche festgesetzt, deren Ausbildung noch zu konkretisieren ist.

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Klein Pampau werden die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berücksichtigt, ein entsprechender Fachbeitrag wird zum Bebauungsplan vorgelegt.

Vorkommen europäisch besonders oder streng geschützter Arten sind bezüglich der

Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu analysieren. Zugriffsverbote sind

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten.

Die Zugriffsverbote gelten für über die Bauleitplanung zulässige Vorhaben in abgewandelter Form und nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten.

Wird zum Entwurf ergänzt.

5.3 Verkehr

Straßennetz

Das Plangebiet liegt direkt südlich der Waldstraße, die als Kreisstraße 17 klassifiziert ist. Diese führt nach Osten in Richtung der Ortsteile „Altes Dorf“, erschlossen über die K 62 (Dorfstraße) sowie zum südlich der Waldstruktur und damit südlich des Plangebietes liegenden Ortsteils „Neues Dorf“, der an der K 17, Abschnitt *Müssener Straße* liegt. Über die östliche Anbindung der K 62 kann Büchen erreicht werden, über die K 17 Müssen und Schwarzenbek. Beide Orte weisen einen Bahnhaltepunkt auf. Von der Kreisstraße ist, gemessen ab der Fahrbahnkante, die 15 m breite Anbauverbotszone gem. § 19 StrWG zu berücksichtigen. Diese wird nachrichtlich in die Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Nach Westen erfolgt über die K 17 eine Anbindung nach Schwarzenbek und in Richtung der BAB 24 mit der Anschlussstelle Talkau.

Die direkte Anbindung des Plangebietes kann über die bestehenden Wohnstraßen *Eichhörnchenweg* im Osten und *Baumschulenweg* im Westen erfolgen. Darüber hinaus wird diese ergänzend durch eine genehmigte Zufahrt von der K 17 ermöglicht. Diese sichern bereits heute im Bestand die Erschließung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes und der umgebenden Wohngrundstücke.

Fuß- und Radverkehr

Eigenständige Fuß- und Radwege gibt es auf Grund der geringfügigen Frequentierung im Plangebiet und dessen Umgebung nicht. Eine Verknüpfung mit dem südlich gelegenen Ortsteil „Neues Dorf“ ist vorhanden. Diese liegt als Wegeverbindung durch den Wald östlich des Plangebiets und schließt an der Straße *Am Hang/Massower Straße* an.

Öffentlicher Personennahverkehr

Östlich des Plangebietes liegt an der *Waldstraße* die Bushaltestelle „Eichhörnchenweg“. An dieser verkehrt die Schulbuslinie 8834 Müssen – Klein Pampau – Büchen und zurück. Die Fahrzeiten beschränken sich auf die Schultage in Schleswig-Holstein. Dies trifft auch auf die Linie 8836 zu, die von Klein Pampau über Grabau nach Schwarzenbek und zurück verkehrt.

Eine umfangreichere Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV gibt es in Müßen und Büchen in rd. 1,5 km Entfernung. Dort verkehrt an den Bahnhöfen der Regionalbahnverkehr der Linie RE 1 in Richtung Hamburg und Rostock. Diese verkehren regelhaft im Stunden- bzw. Halbstundentakt in den Hauptverkehrszeiten.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann innerhalb des Plangebiets auf den Grundstücken untergebracht werden.

5.4 Immissionen

Im Rahmen des Verfahrens wird im Hinblick auf die nördlich am Plangebiet verlaufende Kreisstraße 17 eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Durch die Planung werden keine Störfallbetriebe zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass keine Betriebe entstehen, die unter die Störfallverordnung fallen und entsprechend auf die Umgebung einwirken. Auch stehen solche Betriebe nicht im direkten Umfeld des Plangebiets.

Im direkten Umfeld des Plangebietes gibt es keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe. Dennoch unterliegen die Flächen der Umgebung in Teilen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Aus diesen können Immissionen (Geräusche, Gerüche und Staub) resultieren.

Um Hinweise/Anregungen wird gebeten.

5.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz in den erschließenden Straßen hergestellt werden. Südlich des Plangebiets liegt das Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerks Büchen.

Schmutzwasser

Die Grundstücke sind an das bestehende Entwässerungsnetz in der Gemeinde anzuschließen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt gem. den bisherigen Planungen durch Versickerung auf den Privatflächen.

Zum Entwurf werden die Aussagen ergänzt. Um Hinweise wird gebeten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das ertüchtigte Leitungsnetz der SH Netz AG sichergestellt werden. Eine Leitung führt vom *Eichhörnchenweg* durch das Plangebiet zum *Baumschulenweg*.

Gas- / Wärmeversorgung

Ein Anschluss an das Netz der SH Netz AG ist möglich. Das Plangebiet ist bereits durch das Gasnetz erschlossen. Eine Leitung führt vom *Eichhörnchenweg* durch das Plangebiet zum *Baumschulenweg*.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Betrieb der Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) geregelt. Dieser holt die Abfälle in den erschließenden Straßen *Eichhörnchenweg* und *Baumschulenweg* ab.

Telekommunikation

Die Telekommunikation kann durch einen konzessionierten Anbieter sichergestellt werden. Im *Eichhörnchenweg* und dem *Baumschulenweg* sowie der Kreisstraße verlaufen Breitbandkabel.

6 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung

6.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Kulturdenkmäler gemäß § 2 (2) BauGB bekannt. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz DSchG (in der Fassung vom 30. Dezember 2014) verwiesen, der da lautet:

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 auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.2 Altlasten

In der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes sind zwei Altlastenkennzeichnungen östlich des Plangebiets gekennzeichnet. Diese liegen an den Adressen *Eichhörnchenweg 5* und *Waldstraße 19*.

Um Hinweise wird gebeten

6.3 Kampfmittel

Die Gemeinde Klein Pampau gehört nicht zu den Gemeinden gemäß Anlage 1 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein, in denen Bombenabwürfe erfasst sind. Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

6.4 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

7 Flächenbilanz

	Fläche bisher in ha	Fläche zukünftig in ha	Differenz in ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,85	0,0	-1,85
Gemischte Bauflächen	0,9	0,0	-0,9
Wohnbaufläche	0,0	2,75	+2,75
Geltungsbereich gesamt	2,75	2,75	-

8 Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Darin werden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt sowie die Art, wie diese im Bauleitplan berücksichtigt werden.

Die Behörden werden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern und ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen mitzuteilen.

Der Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch wird zum Entwurf des Flächennutzungsplanes ergänzt.

9 Kosten

Der Gemeinde Klein Pampau entstehen durch die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kosten für die Durchführung des Verfahrens und die Ausarbeitung von Fachgutachten. Die Kosten werden durch die Flächeneigentümerin getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Pampau am _____. gebilligt.

Klein Pampau, den

.....
(Die Bürgermeister)