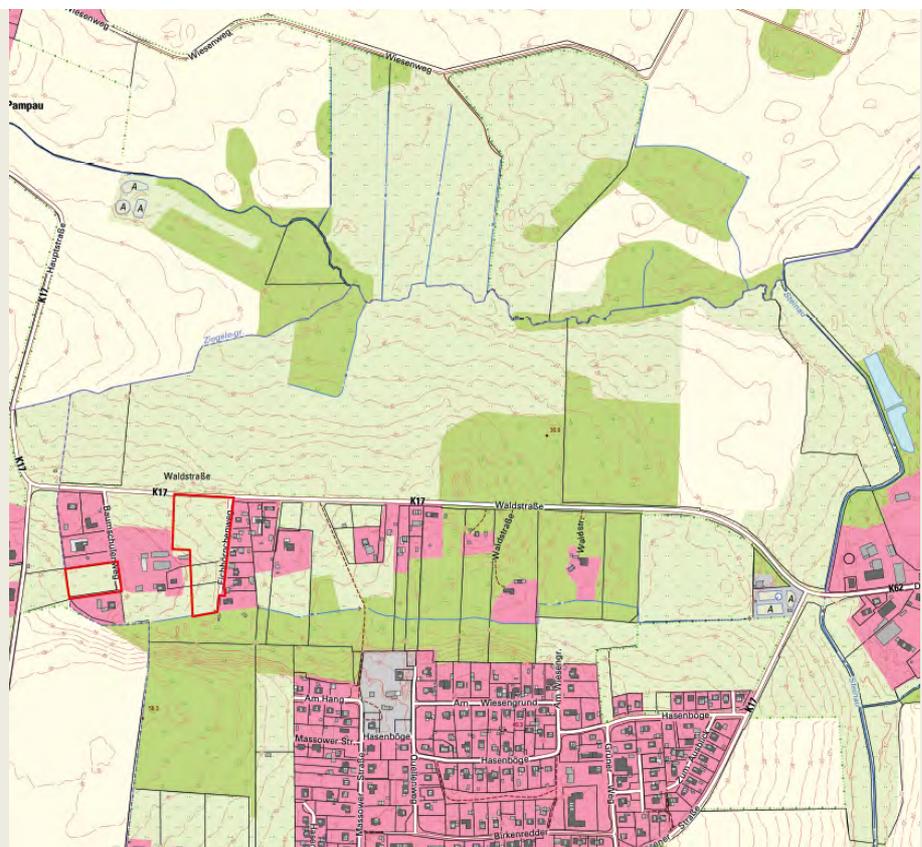


Bebauungsplan Nr. 9 „Ehemalige Baumschule“ der Gemeinde Klein Pampau

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



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	6
4.1 Landesentwicklungsplan.....	6
4.2 Regionalplanung	7
4.3 Flächennutzungsplan.....	8
5 Städtebauliche Festsetzungen und Bestimmungen.....	9
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten	10
5.4 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung.....	11
6 Grünordnung, Biotop- und Artenschutz	11
6.1 Grünordnung, Natur und Landschaft	11
6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung	12
6.3 Verkehr	12
6.4 Immissionen.....	13
6.5 Ver- und Entsorgung	13
7 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung	14
7.1 Denkmalschutz	14
7.2 Altlasten	15
7.3 Kampfmittel.....	15
7.4 Bodenordnung	15
8 Flächenangaben.....	15
9 Umweltbericht	15
10 Kosten	16

Anlagen:

zum Entwurf zu ergänzen

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

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

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen zugrunde:

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

Ein verbindliches Baurecht liegt für das Plangebiet nicht vor. Vorhaben würden auf Grund der Lage im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Pampau ist seit dem 22.08.2001 wirksam.

Als Plangrundlage wird im Verfahren ein Vermessungsplan durch eine*n öffentlich bestellte*n Vermessungsingenieur*in auf Basis eines Auszugs aus dem ALKIS verwendet. Der Maßstab beträgt 1:1.000.

1.2 Projektbeteiligte und Fachbüros

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

Im Verfahren werden weitere Fachgutachten erstellt und die Ergebnisse 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 nordwestlicher Siedlungsteil, der direkt südlich der K 17 gut erschlossen ist. Dieser besteht aus durch Grünstrukturen geprägte Wohngrundstücke mit großen Gärten und hat sich über die Jahre entsprechend durch mehre Siedlungssplitter eigenständig als durchgrünter, aufgelockerter Siedlungsteil um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 entwickelt.

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-Landschaftsbaubetrieb genutzt. Der Bereich zur Kreisstraße K 17 wird als Anzucht- und Lagerfläche intensiv durch 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 Plangeltungsbereich setzt sich aus zwei Teilen zusammen und wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,8 ha.

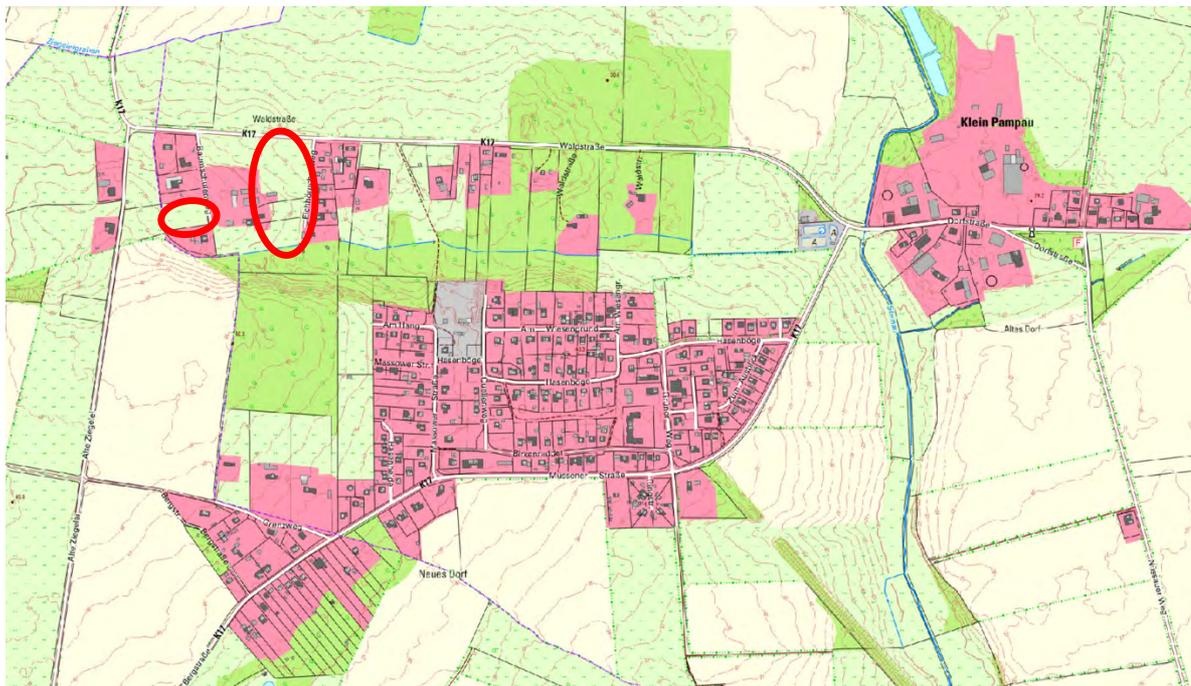


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplanes Nr. 9 mit seinen beiden Teilbereichen in der Gemeinde
(Quelle: Digitaler Atlas Nord, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH CC VY 4.0, bearbeitet durch A+S)

2 Anlass und Ziele

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

Die planungsrechtliche Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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). Auch wird dieses durch umgebende Grünstrukturen geprägt, die erhalten werden sollen.



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

Als Grundlage für die Bebauung wurde ein städtebauliches Funktionskonzept ausgearbeitet, das die örtlichen Gegebenheiten im Bestand berücksichtigt. Im nordöstlichen Geltungsbereich zur *Waldstraße* wird ein kleines, ortsbildverträgliches Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohneinheiten vorgesehen. Ansonsten stellt die Gemeinde bei der Entwicklung auf die vorherrschende Struktur von Einzelhäusern mit ein bis zwei Wohneinheiten auf größeren Gartengrundstücken ab.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, 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. Durch die Planrechtschaffung sollen in Teilen gärtnerisch genutzte Flächen, die einer intensiven baulichen Nutzung unterliegen, im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements zukünftig der Verwertung zugeführt werden, um vorhandene Siedlungsstrukturen mit entsprechenden Einrichtungen zur Erschließung zu stärken und dadurch Flächenneuausweisungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet verhindern zu können.

Die Arrondierung des Siedlungskörpers soll so erfolgen, dass prägende Grünstrukturen möglichst vollumfänglich erhalten und langfristig geschützt werden 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 auf Ebene der parallel erarbeiteten Änderung des Flächennutzungsplanes den Standort einer Eignungsprüfung unterzogen und mögliche Flächenalternativen benannt und analysiert. 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 und eine gute Einbindung in die Landschaft aufweisen.²



Abbildung 3: Im Rahmen der Alternativenprüfung untersuchte Flächen.

Im Ergebnis der durchgeführten Alternativenprüfung (siehe Abbildung 3) gibt es keine adäquate Alternative für die Siedlungsflächenentwicklung in der Gemeinde. Für die Entwicklung der vorgesehenen Fläche spricht nach Abwägung aller Belange, dass sich die Planung im nord-westlichen Teil der Gemeinde als eine angemessene Nachnutzung für bereits intensiv genutzte und überformte Flächen 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 des Flächennutzungsplans ein Siedlungskörper durch mehrere Siedlungssplitter eindeutig verfestigt. Gerade aus diesem Grund bewertet die Gemeinde die Entwicklung 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

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

² Ebenda, Kapitel 3.9. 2 Z

bauliche Maßnahmen vorgeprägt und durch Infrastrukturen (*Eichhörnchenweg* im Osten und *Baumschulenweg* im Westen) erschlossen, wodurch schon im heutigen Bestand eine tragfähige Struktur an der übergeordneten K 17 unterstellt werden muss. Damit findet eine behutsame Siedlungsabrundung statt ohne neue, nicht vorgeprägte Flächen am Siedlungsrand im Außenbereich zu entwickeln. Somit wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung begünstigt.

Auf die Ausführungen in der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird verwiesen.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 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 Landesentwicklungsachse der BAB 24 nordöstlich von Schwarzenbek als Unterzentrum (äußerer Siedlungsachsenendpunkt) und nordwestlich von Büchen als Unterzentrum. Klein Pampau hat keine eigene Funktion im zentralörtlichen System zugewiesen.

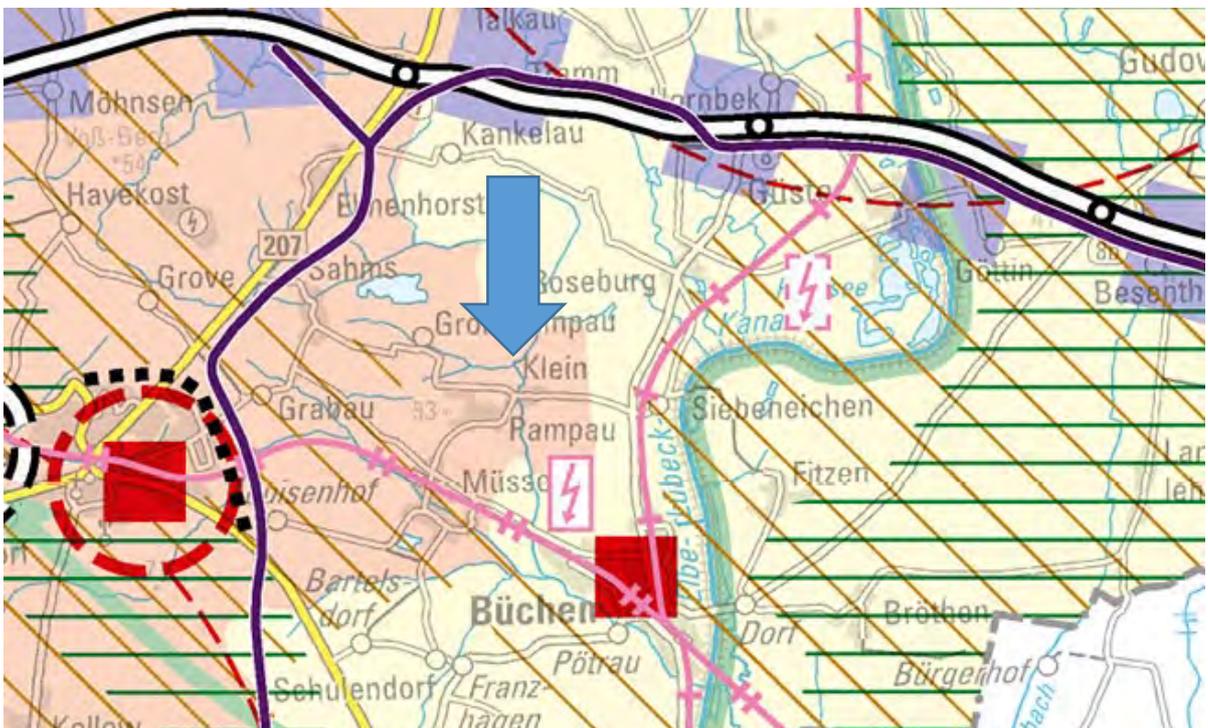


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Hauptkarte des LEP S-H, Fortschreibung 2021 mit Lage des Plangebiets

Wohnbauliche Entwicklungen außerhalb Zentraler Orte sowie im Ordnungsraum sollen gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans im Rahmen des örtlichen Bedarfes 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

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

Wohneinheiten⁴, wodurch sich ein **Wohnbauentwicklungsrahmen von 45 Wohneinheiten bis 2036** ergibt.

Auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sind die in Planung befindlichen Wohneinheiten in Bebauungsplänen, vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sowie weitere realisierte Wohneinheiten gemäß der Baufertigstellungsstatistik in den Jahren von 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 stehend der Gemeinde mittel- bis langfristig 6 Baulücken zur Verfügung. Aufgrund der Größe und Zuschnitte der Baulücken werden hier **6 realisierbare Wohneinheiten** angenommen werden.

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

	Anzahl der Wohneinheiten
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.

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

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

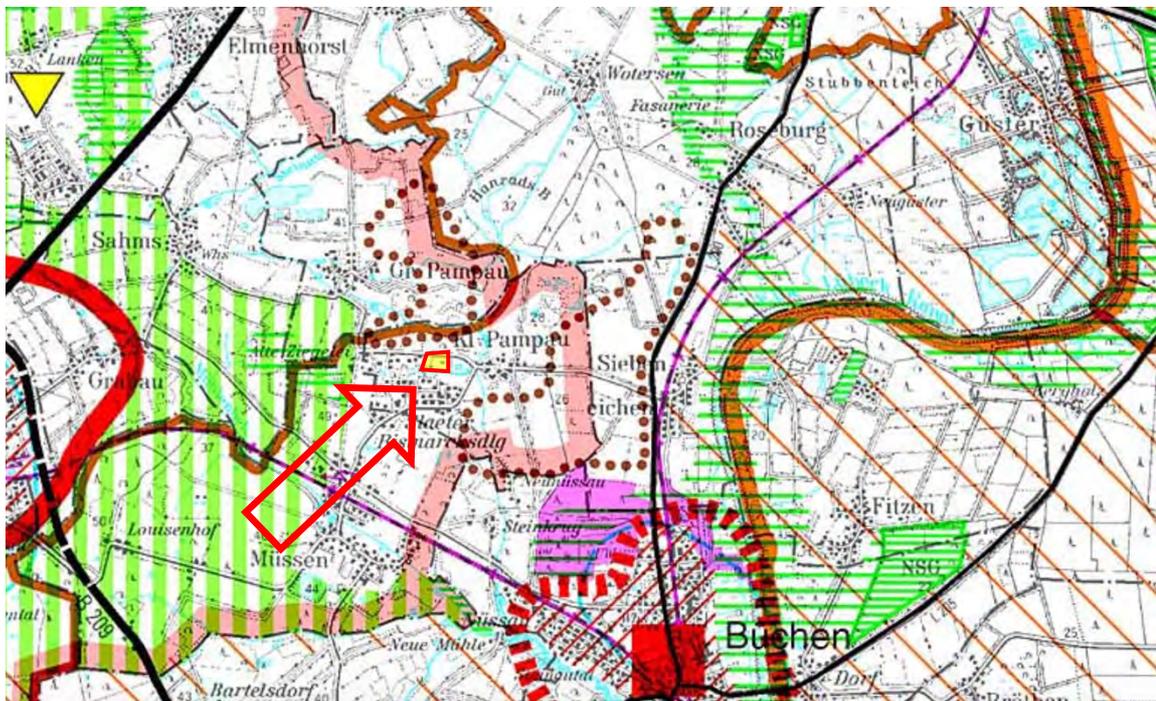


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan I, 1998 mit Lage des Plangebietes

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

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

4.3 Flächennutzungsplan

Die künftig beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 9 erfordert eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB zu entsprechen. 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 6). 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 6: 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 in die Darstellung übernommen.

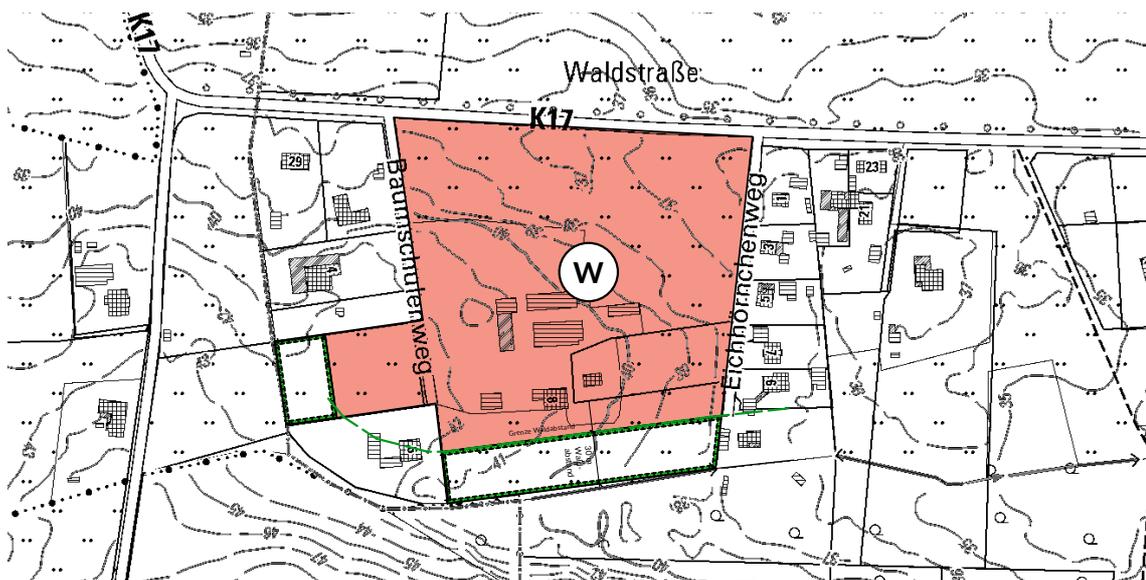


Abbildung 7: Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich

5 Städtebauliche Festsetzungen und Bestimmungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend des umgebenden Bestandes und einer aus Sicht der Gemeinde adäquate Entwicklungsspielräume zulassende allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Darüber

hinaus sind ausgewählte gewerbliche Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe sowie andere, vor allem kulturelle und soziale Einrichtungen allgemein und weitere ausgewählte Nutzungen ausnahmsweise zulässig, die mit der hauptsächlich bestrebten Wohnnutzung gut verträglich sind und für die Eigentümer*innen ein gegenüber einem reinen Wohnen erweiterten Nutzungsspielraum lassen.

Als der örtliche Lage nicht zuträglich werden durch die Gemeinde die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen durch Anlagen für die Verwaltung und Tankstellen errichtet. Diese werden entsprechend ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine Einfügung innerhalb des Geltungsbereichs zulässiger Bebauung in das Ortsbild einerseits und Anforderungen an zeitgemäße Baukörperkubaturen andererseits sowie eine angemessene Dichte zu gewährleisten werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Um kompakte, flexibel und barrierearme/-freie Baukörper errichten zu können wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Damit kann ein Obergeschoss im Sinne einer guten Ausnutzung auch als Vollgeschoss errichtet werden. Damit korrespondiert die festgesetzte Gebäudehöhe von 10 m. Die Bezugspunkte für die Ermittlung werden durch eine textliche Festsetzung definiert.

Im Sinne einer ortsbildverträglichen Verdichtung wird die Grundflächenzahl im nordöstlichen Teilbereich, in dem ein Mehrparteienhaus vorgesehen wird, auf 0,35 festgesetzt. In den übrigen Bereichen des allgemeinen Wohngebiets wird eine auskömmliche 0,25 festgesetzt, durch die ein ortstypischer Gartenanteil bei den Einzelhausgrundstücken sichergestellt werden kann.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Somit können Grundstücke im Hinblick auf eine der Ortslage entsprechenden Gebäudetypologie mit Garten entstehen. Auf diesen sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig um eine spätere Anpassung an sich im Alter verändernde Wohnbedürfnisse zu ermöglichen. Dadurch können beispielsweise Einliegerwohnungen entstehen, Die einzige Ausnahme bildet das allgemeine Wohngebiet im Nordosten, in dem nur Einzelhäuser zulässig sind. Dort soll gemäß dem städtebaulichen Funktionskonzept ein Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohneinheiten entstehen. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird in diesem allgemeinen Wohngebiet auf 6 Wohneinheiten je Gebäude begrenzt.

Um eine Begrenzung der baulichen Möglichkeiten im Sinne der wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zu sichern, werden die überbaubaren Grundstücksflächen in einer baukörperbezogenen Weise so festgesetzt, dass diese eine Bebauung mit Einfamilien-/Doppelhaustypologien sicherstellen. In Kombination mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße, der zulässigen Bauweise und den Wohneinheiten wird somit eine Begrenzung der Anzahl Wohngebäude sichergestellt. Die Mindestgrundstücksgröße wird ortsbildverträglich auf 750 m² festgesetzt.

Zum erschließenden öffentlichen Straßenraum werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 5 m Abstand eingehalten um eine breitere Vorgartenzone auszubilden. Im Norden ist der Abstand größer, da dort die von der Fahrbahnkante 15 m tiefe Anbauverbotszone der Kreisstraße 17 zu berücksichtigen ist.

Im Hinblick auf die Realisierung des zu Grunde gelegten städtebaulichen Konzepts halten die überbaubaren Flächen auch untereinander Abstände von mindestens 6 m ein. Darüber hinaus sind diese, je nach Ausrichtung der projektierten Grundstückszuschnitte so angeordnet und festgesetzt, dass entsprechende Gartenzonen begünstigt werden.

5.4 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Zur Wahrung des Ortsbildes und zur Vermeidung von Baukörpern in Farbgestaltungen, die eine negative Auswirkung auf ebendieses Ortsbild hätten, werden grundlegenden Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Die betreffen die Materialitäten und zulässige Farbgebungen der Außenfassaden der Hauptgebäude. Die Farbgebungen werden an Farben aus der Farbskala nach RAL orientiert. Ebenso sind gewisse Eigenschaften des für die Fassadenverkleidung gewählten Materials ausgeschlossen, die durch starkes Leuchten oder Reflektionen Störungen hervorrufen könnten.

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können sind Geldbußen im Sinne der Landesbauordnung möglich.

6 Grünordnung, Biotop- und Artenschutz

6.1 Grünordnung, Natur und Landschaft

Die Flächen des Vorhabens befinden sich im nordwestlichen Teilbereich der Gemeinde Klein Pampau und sind vor allem durch die Nutzung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs sowie die mittlerweile in Teilen rückgebauten Anzuchtflächen der Baumschule geprägt. Der Geltungsbereich ist durch randlich flankierende Gehölze und vereinzelt 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 von Wohnbebauung 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.

Im Sinne einer möglichst geringen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird festgesetzt, dass offenporige Befestigungen zu verwenden sind. Wasserundurchlässige Befestigungen wie beispielsweise ein Betonunterbau werden ausgeschlossen, da diese sowohl die Wasserdurchlässigkeit wie aber auch die Sauerstoffaufnahme des Boden nachhaltig schädigen.

Mit dem Ziel die Artenvielfalt zu erhöhen und eine Durchgrünung zu erzielen wird festgesetzt, dass die nicht durch Zuwegungen, Zufahrten und Nebenanlagen genutzte Teil der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Insbesondere ist die Grundstücksgestaltung mit Schotter-, Kies- oder Steinbeeten unzulässig, da diese kaum Lebensräume für Tiere bieten. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Folienunterbauten eine Anwendung finden.

Zur Waldstruktur im Süden sind 30 m Abstand einzuhalten. Der Waldabstand nach § 24 LWaldG wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die 30 m tiefe Abstandsfläche soll als Maßnahmenfläche im Sinne einer schützenden Pufferzone entwickelt werden, die regelmäßig einer Pflege zu unterziehen ist, um einen weiteren Gehölzaufwuchs zu verhindern. Nach Westen wird zur offenen Landschaft zur angemessenen Abgrenzung des Plangebietes von der offenen Landschaft eine Maßnahmenfläche festgesetzt, deren Ausbildung noch zu konkretisieren ist.

Hinweise werden erbeten, die Ausführungen werden zum Entwurf ergänzt.

6.2 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.

6.3 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 Bahnhofspunkt 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 nächstgelegenen Anschlussstelle Talkau.

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.

Erschließung der beiden Teilbereiche des Plangebietes

Die direkte Anbindung des östlichen Plangebietes kann durch die bestehende Wohnstraße *Eichhörnchenweg* im Osten erfolgen, die einen entsprechenden Ausbauzustand aufweist, um die zusätzlichen Verkehrsmengen problemlos abzuwickeln. In Ergänzung ist eine Grundstückerschließung über eine genehmigte Zufahrt von der K 17 möglich. Die Erschließung von Grundstücken in zweiter Reihe erfolgt über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die im Rahmen der Aufteilung der Flurstücke verschoben werden können.

Zur Andienung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs und zur Absicherung der die Versorgung sichernden Gasleitung wird vom *Eichhörnchenweg* ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird über den ausgebauten *Baumschulenweg* erschlossen.

Ruhender Verkehr

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

6.4 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.

6.5 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 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). 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.

Brandschutz

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung wird aus dem Wasserversorgungsnetz gemäß DVGW Arbeitsblatt-W 405 bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung wird mit geeigneten Entnahmestellen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit ABGF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung) sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem jeweiligen Grundstück als solche kenntlich zu machen.

Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass eine Erreichbarkeit im Brandfall in max. 50 m von der erschließenden öffentlichen Straße grundsätzlich sichergestellt werden kann.

7 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung

7.1 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.

7.2 Altlasten

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind zwei Altlastenkennzeichnungen östlich des Plangebiets vorgenommen. Diese liegen an den Adressen *Eichhörnchenweg 5* und *Waldstraße 19*. Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

Um Hinweise wird gebeten

7.3 Kampfmittel

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

7.4 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

8 Flächenangaben

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	1,36
Verkehrsflächen	0,21
Maßnahmenflächen	0,27
Geltungsbereich gesamt	1,84

9 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 umwelt-relevante Unterlagen und Informationen mitzuteilen.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

10 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)