

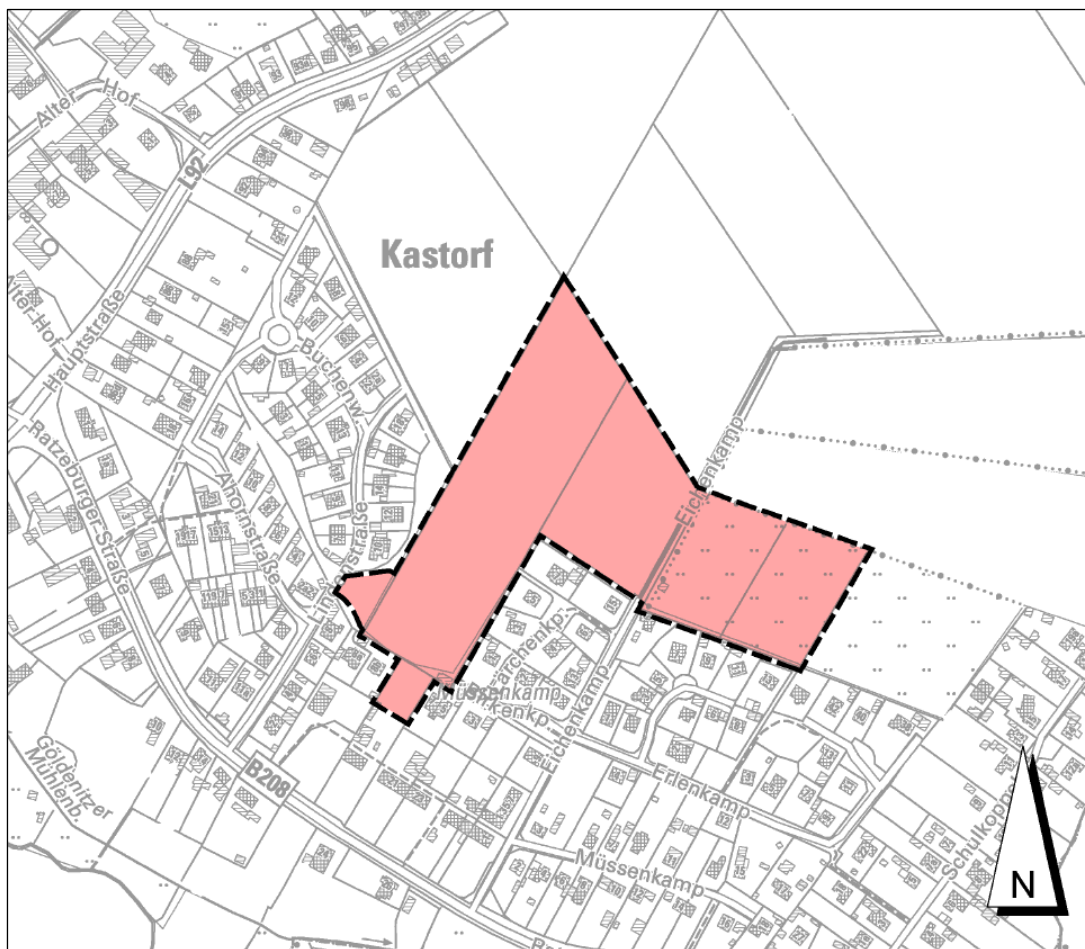
## Gemeinde Kastorf

# Bebauungsplan Nr. 17

für das Gebiet „nördlich angrenzend an die Bebauung Birkenkamp und Erlenkamp, östlich angrenzend an die Bebauung Lindenstraße“

**Bearbeitungsstand:** 13.08.2021, § 10 (1) BauGB  
Bvh.-Nr.: 20047

## Begründung



### Auftraggeber

Gemeinde Kastorf  
über das Amt Berkenthin  
Am Scharf 16  
23919 Berkenthin

### Projektbearbeitung

Leitung: Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung  
Tom Schmidt  
(048 35) 97 77 – 243;  
t.schmidt@sass-und-kollegen.de

### Auftragnehmer

Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH  
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 – 22



## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Plangrundlagen</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	2
1.3	Raumordnungsplanung	4
1.4	Flächennutzungsplanung	6
1.5	Wohnraumbedarf, Innenentwicklung	7
<b>2.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
2.3	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
2.4	Nebenanlagen, Carports und Garagen	14
2.5	Verkehrsflächen	14
2.6	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)	15
2.7	Flächen für Entsorgungsanlagen sowie für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	15
2.8	Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen	16
2.9	Sonstige Festsetzungen	18
2.10	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	18
2.11	Darstellungen ohne Normcharakter	19
2.12	Flächenbilanzierung	20
<b>3.</b>	<b>Fachplanungen</b>	<b>21</b>
3.1	Versorgung	21
3.2	Entsorgung	22
3.3	Verkehr	23
3.4	Immissionsschutz	23
3.5	Belange von Kindern und Jugendlichen	25
3.6	Wasserhaushaltsbilanz	25
3.7	Denkmalschutz	26
3.8	Kampfmittelräumung	27
3.9	Natur- und Artenschutz	28
<b>5.</b>	<b>Aufgaben und Kosten für die Gemeinde als Entwicklungsträger</b>	<b>31</b>
	<b>Anlagen</b>	<b>32</b>



# 1. Plangrundlagen

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung Kastorf hat auf ihrer Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Planung erfolgte am 13.12.2019.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das neue Wohngebiet umfasst 34 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie 5 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum.

Anlass der Planung ist die vor Ort auftretende Nachfrage nach Baugrundstücken und nach Mietwohnungen, die allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zu befriedigen ist. Die Innenentwicklungspotenzialanalyse der Gemeinde Kastorf von 2015 wurde aus Anlass der vorliegenden Planung aktualisiert (**vgl. Kap. 1.5 "Wohnraumbedarf, Innenentwicklung" sowie Anlage 1**). Abgesehen vom B-Plangebiet Nr. 16, das sich derzeit in Entwicklung befindet (ca. 33 WE) stehen im Innenbereich von Kastorf neun Potenzialflächen zur Verfügung, die kurz- bzw. mittelfristig mit ca. 14 Wohneinheiten bebaubar sind. Die Gemeinde Kastorf hat sich zum Ziel gesetzt durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und die gleichzeitige maßvolle Ausweisung neuen Baulands ihrer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (**vgl. Kap. 1.3 "Raumordnungsplanung"**) gerecht zu werden. Die Gemeinde Kastorf unterliegt aufgrund ihrer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion keiner prozentualen Wohneinheitenbegrenzung für den Wohnungsneubau.

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung und schließt an die Straßen Eichenkamp und Birkenkamp an. Die Fläche ist als potenzielle wohnbauliche Erweiterungsfläche im Ort bekannt. Der gewählte Standort ist auf besondere Weise für die wohnbauliche Entwicklung geeignet, da er die wohnbauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte (Bebauungspläne Nr. 8, 10 und 16) fortführt und den Siedlungskörper im nordöstlichen Bereich Kastorfs organisch arrondiert. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde und sind verfügbar. Der Standort ist aufgrund seiner Lage nur geringfügig vom Verkehr der übergeordneten Straßen und den landwirtschaftlichen Geruchsbelästigungen vor Ort betroffen. Andere Flächen mit vergleichbaren städtebaulichen Qualitäten sind in Kastorf nicht vorhanden.

Die in die nordöstliche Richtung erfolgende Siedlungsentwicklung der Gemeinde Kastorf ist auch als allgemeine und langfristig gültige Option mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg abgestimmt. Eine Entwicklung an anderer Stelle im Gemeindegebiet (insbesondere Richtung Göldenitzer Mühlenbach oder im Bereich des als Biotop geschützten ehemaligen Bahndamms) wird naturschutzfachlich als ungünstig angesehen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Kastorf dazu entschieden, die Fläche östlich des Eichenkamps, die vormals als Sukzessionsfläche gewertet wurde, etwa zur Hälfte als großzügig dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken auszubauen und etwa zur anderen Hälfte für den Wohnungsbau bereitzustellen. Mit dieser Konzeption ist auch verbunden, dass eine weitere Fläche östlich des Plangebiets eine Anbindung erhält und somit als perspektivische Erweiterungsfläche zur Verfügung steht. Das RRB wurde inzwischen fertiggestellt. Eine

konkurrierende Überlegung bestand darin, die gesamte in Rede stehende Fläche als Versickerungsfläche vorzuhalten und damit weitgehend naturnah zu gestalten. Die Gemeinde Kastorf hat sich in ihrer Abwägung dafür entschieden, dem Wohnungsbau bei der Planung für diese Fläche den Vorrang einzuräumen, um den drängenden Bedarf an Baugrundstücken befriedigen zu können.

Das neue Wohngebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich, grenzt aber unmittelbar an die rechtskräftigen Bebauungspläne 8, 10 und 16 an. Da die zulässige Grundfläche der neuen Wohngebietsausweisung weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt (9.085 m<sup>2</sup>), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) wird abgesehen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die baulichen Eingriffe im Gebiet ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Die Planung erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplans, da das Plangebiet im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Die dafür notwendige 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Wege der Berichtigung durchgeführt.

Die Planungs- und Entwicklungskosten für das vorliegende Bauleitplanverfahren gehen zu Lasten der Gemeinde Kastorf als Entwicklungsträger.

## 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17 befindet sich im nord-östlichen Bereich des Siedlungskörpers der Gemeinde Kastorf, unmittelbar angrenzend an die Bebauungspläne Nr. 8 ("Dorfgebiet"), 10 (überwiegend "Allgemeines Wohngebiet", tlw. "Dorfgebiet") und 16 ("Allgemeines Wohngebiet"). Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Davon ausgenommen sind

- die Flurstücke 204 und 207 (bereits fertiggestelltes Regen-Rückhaltebecken)
- die Wegeparzelle 54/1
- das Flurstück 8/149 (Bebauungsplan Nr. 8, Klärbecken) und
- die Teilflächen des Grundstücks 12/3 (Privatgarten, Streuobstwiese).

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17 liegt ca. 300 m Luftlinie von der Ortsmitte Kastorf (hier: Einmündung der B208 in die Hauptstraße) entfernt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 148/8, 8/158, 204, 205, 206, 207, 208 sowie Teilflächen der Flurstücke 12/3, 8/149 und 54/1 der Flur Nr. 4 der Gemarkung Kastorf und hat eine Größe von ca. 4,25 ha. Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Kastorf. Darunter sind alle für die Erschließung erforderlichen Grundstücke.

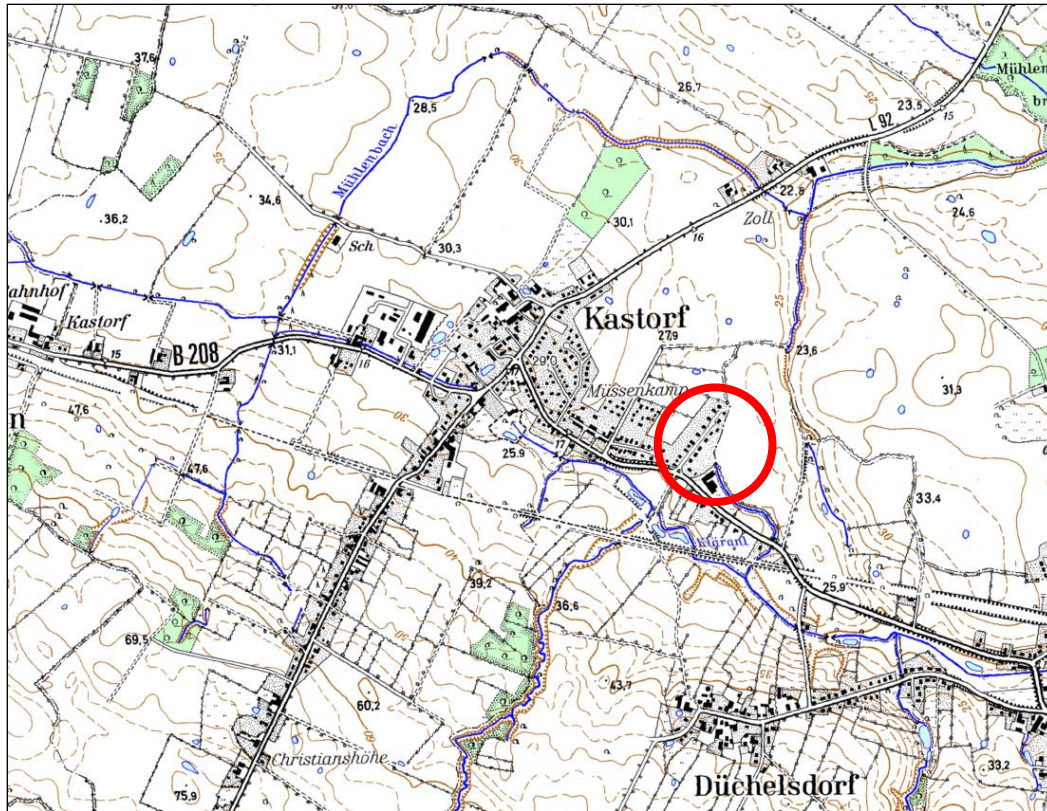


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

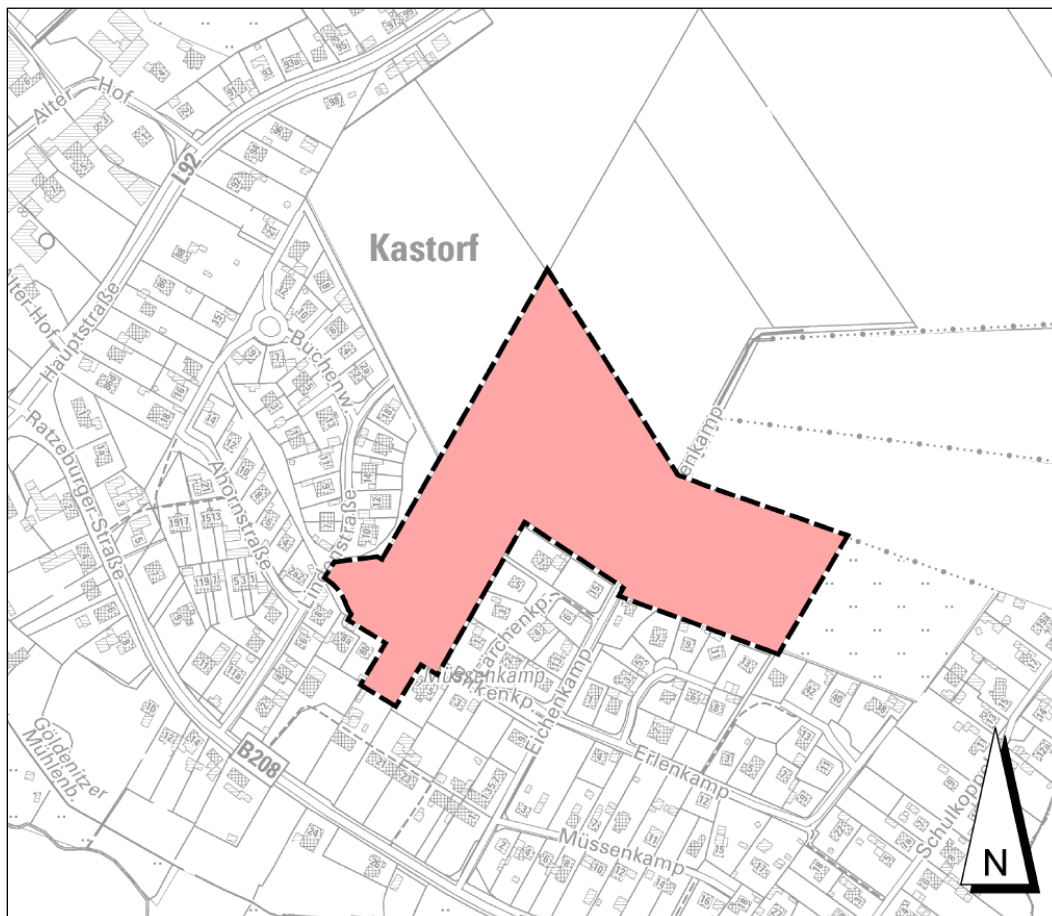
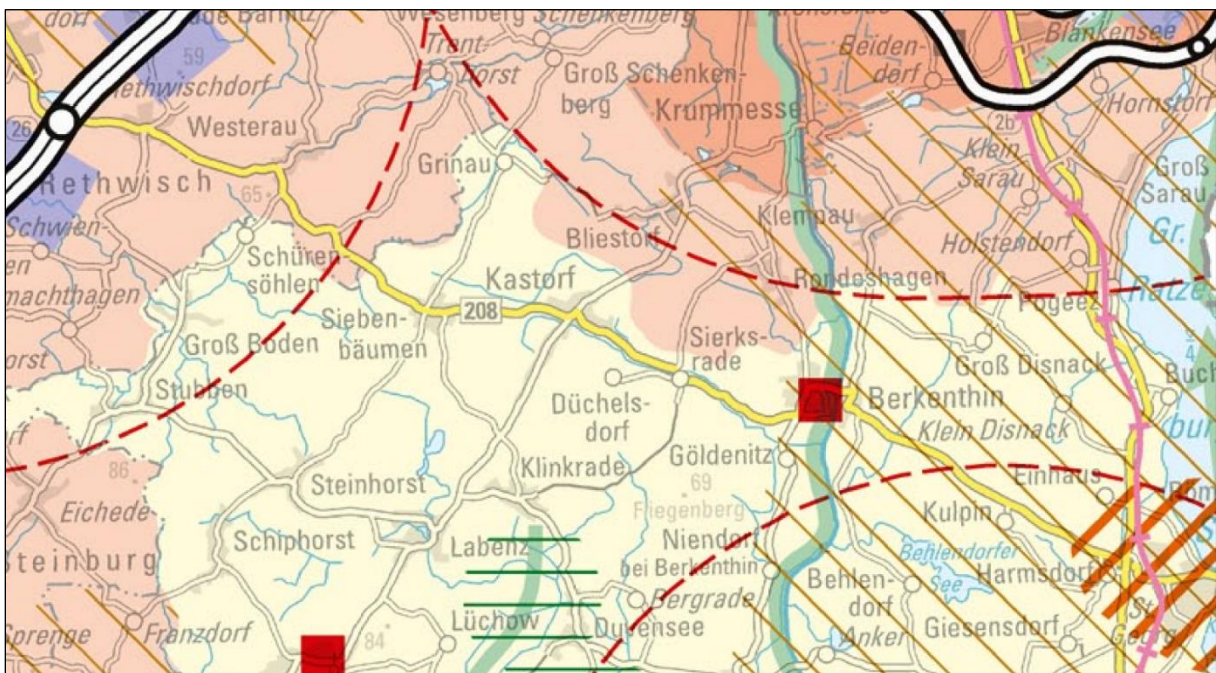


Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Kastorf, ohne Maßstab

### 1.3 Raumordnungsplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung, Entwurf 2018 (LEP)**, liegt die Gemeinde Kastorf im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 2.3 LEP). Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum ist auf die ländlichen Zentralorte und die Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion zu konzentrieren. Kastorf ist eine solche ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen (s.u., Regionalplan für den Planungsraum I). Damit ergänzt Kastorf den ländlichen Zentralort Berkenthin in der Funktion als Schwerpunkt für Wohnungsbau und für Gewerbe (vgl. Text-Ziffer 3.2 LEP).

Kastorf liegt an der Bundesstraße 208, die von Bad Oldesloe über Ratzeburg bis nach Wismar (Mecklenburg-Vorpommern) führt.



**Abb. 3: Auszug aus dem LEP, Fortschreibung, Entwurf 2018, ohne Maßstab**

Die Gemeinde Kastorf wird im **Regionalplan für den Planungsraum I**, Fortschreibung 1998 (RP I), als Gemeinde im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 3.4 RP I) dargestellt. Ihr wird jedoch als "besondere Funktion" eine "ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum" (vgl. Textziffer 5.2 (3) und Tabelle 2 sowie Textziffer 5.6.4) zugesprochen. Die Gemeinde Kastorf soll sich unterhalb der Ebenen der zentralen Orte stärker als andere Gemeinden entwickeln.

#### 5.6 Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden

##### 5.6.4 Kreis Herzogtum Lauenburg

##### Berkenthin

*Die Gemeinde Berkenthin ist ein ländlicher Zentralort, dessen zentrale Funktionen durch die Ausweisung von Wohnbau und Gewerbeflächen zu stärken ist. Erforderlich ist darüber hinaus die Verbesserung der Kanalquerung im Zuge der B 208.*

***Daneben nimmt die Gemeinde Kastorf ergänzende überörtliche Versorgungsfunktionen im westlichen Teil des Nahbereiches wahr. Sie soll gemeinsam mit dem***

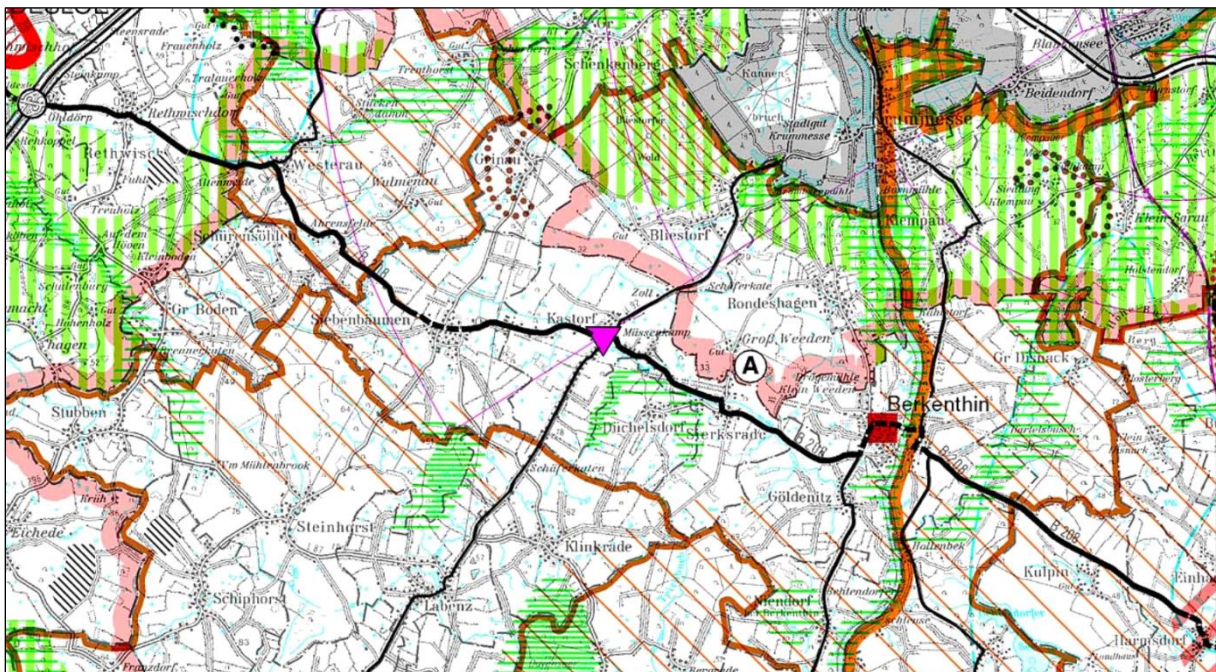


**zentralen Ort dazu beitragen, die vom Oberzentrum Lübeck ausgehenden Entwicklungsimpulse durch die Bereitstellung angemessener Bauflächen für Wohnen und Gewerbe aufzufangen.**

(aus: Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998, Textziffer 5.6.4; Hervorhebung durch den Verf.)

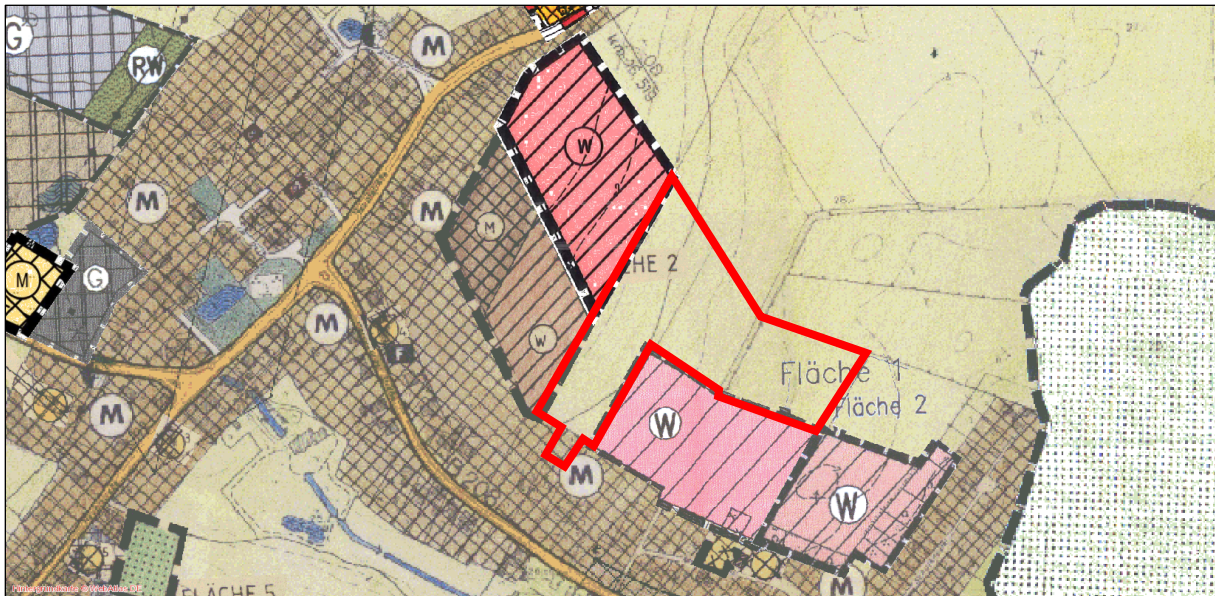
Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Stand 2020) sind keine Darstellungen für den Bereich des Bebauungsplangebietes enthalten.

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Kastorf** (1989) stellt das Bebauungsplangebiet im Bereich westlich des Eichenkamps als Eignungsfläche für die Siedlungsentwicklung dar. Für den Knick östlich entlang des Eichenkamps wird als Ziel die Erhaltung dargestellt.



**Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan I, Fortschreibung 1998, ohne Maßstab**

## 1.4 Flächennutzungsplanung



**Abb. 5: Flächennutzungsplan der Gemeinde Kastorf mit Änderungsbereich (rote Markierung), ohne Maßstab, Quelle: Geo-Informationssystem Kreis Herzogtum Lauenburg**

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Kastorf von 1992 (Inkrafttreten) stellt die Fläche des Baugebiets Kastorf 17 überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ausgenommen davon sind das Flurstück 8/149 (Bebauungsplan Nr. 8) und die Teilfläche aus dem südlichen Grundstück 12/3.

Das Flurstück 8/149 (Bebauungsplan Nr. 8) ist im Flächennutzungsplan bereits als "W", Wohnbauflächen, dargestellt. Eine Änderung ist für diese Fläche nicht erforderlich.

Die Teilfläche aus dem Grundstück 12/3 ist als "M", gemischte Baufläche, dargestellt. Diese Fläche soll künftig als "W", Wohnbaufläche, dargestellt werden.

Der Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung umfasst deshalb den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 17 mit Ausnahme des Flurstücks 8/149. Unmittelbar westlich und süd-östlich angrenzend an den Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung sind Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden grenzt eine Mischbaufläche an.

Entsprechend den Planungsabsichten wird der gesamte Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans als **Wohnbaufläche -W-** dargestellt (**vgl. Abb. 6**). Da das Regenwasser-Rückhaltebecken eine direkte Folge der neu entstehenden Wohnnutzung ist, erfolgt hierzu keine gesonderte Darstellung. Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbauflächen werden nicht explizit dargestellt, da sie keine überörtliche Funktion haben.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung durchgeführt (**vgl. Anlage 3**).

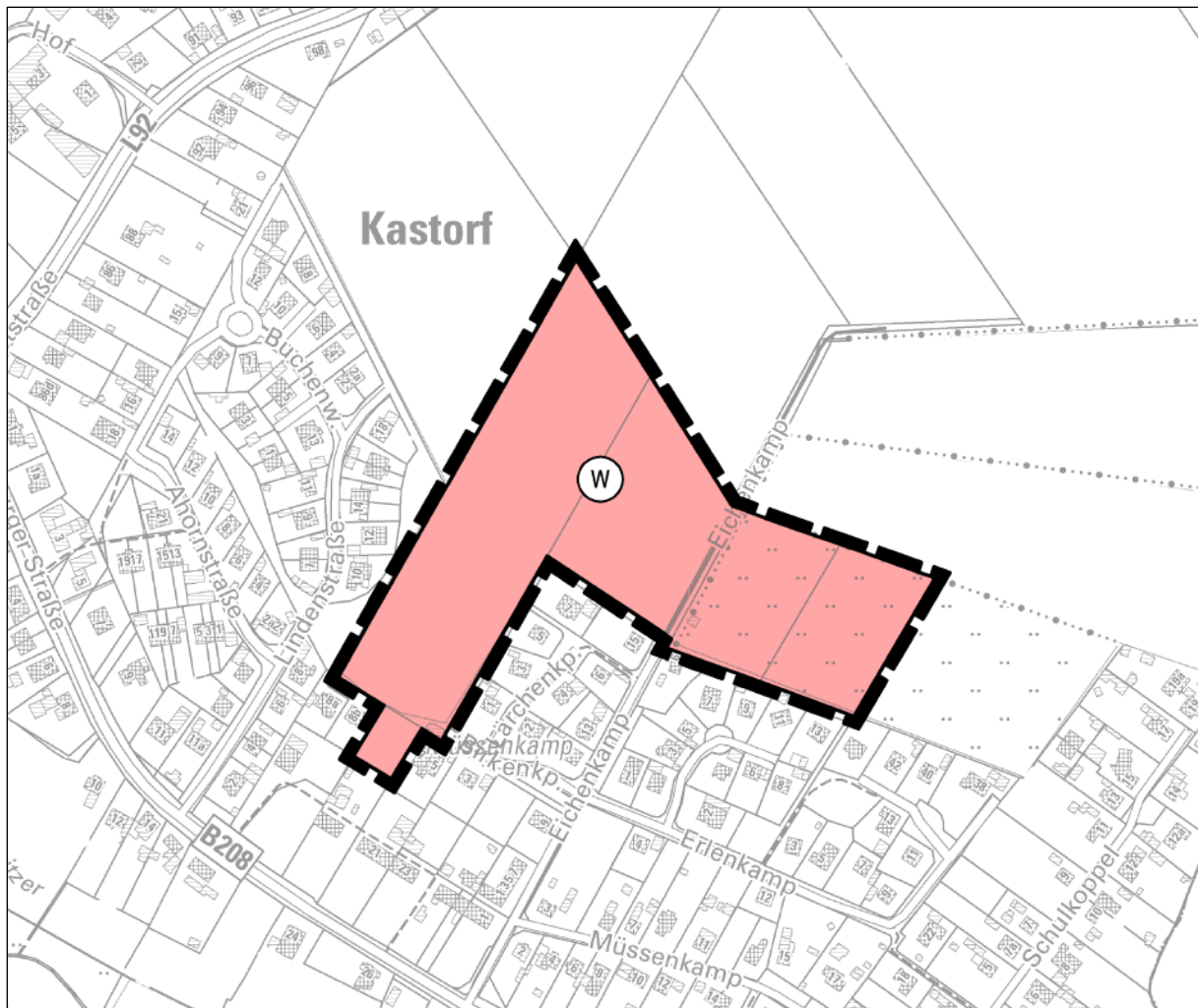


Abb. 6: 13. Änderung des Flächennutzungsplans, hier ohne Maßstab

## 1.5 Wohnraumbedarf, Innenentwicklung

Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und der Novellierung des Baugesetzbuchs von 2013 wurde im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen im Außenbereich betont. Im Rahmen der Innenentwicklung sind im Wesentlichen folgende Gebiete bzw. Flächen zu untersuchen:

- Baulücken im unbeplanten Innenbereich;
- bebaute Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, die für eine Umnutzung zugunsten von Wohnraum in Frage kommen;
- sowie unbebaute Flächen in Wohngebieten, für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert.

Aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 wurde im November 2020 eine Analyse der Innenentwicklungspotenziale durchgeführt (vgl. **Anlage 1**). Die Entwicklungspotenziale wurden darin nach ihren Entwicklungsvoraussetzungen (z.B. "Baulücke", "Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich", "Privatgarten" etc.) und ihrer zeitlichen Realisierungsperspektive differenziert erhoben und mittels einer Tabelle sowie kartographisch dokumentiert. Die

Realisierungsperspektive bezieht sich auf die zeitlichen Horizonte des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (2018, Entwurf der Fortschreibung). Dabei wird angenommen, dass die kurz- und mittelfristigen Potentiale bis zum Jahr 2030 und die langfristigen Potentiale ab 2031 realisiert werden.

Im Ergebnis zeigt die Gemeinde Kastorf kurz- bis mittelfristige Potenziale (Zeitraum bis einschließlich 2030) im Umfang von 14 Wohneinheiten. Darüber hinaus (ab 2031) wurden langfristige Potenzialflächen mit weiteren 10 möglichen Wohneinheiten dokumentiert. Da sich alle dokumentierten Potenzialflächen in privater Hand befinden, bieten sich der Gemeinde Kastorf kaum konkrete Ansatzpunkte, um selbständig Flächen einer Entwicklung zuführen zu können.

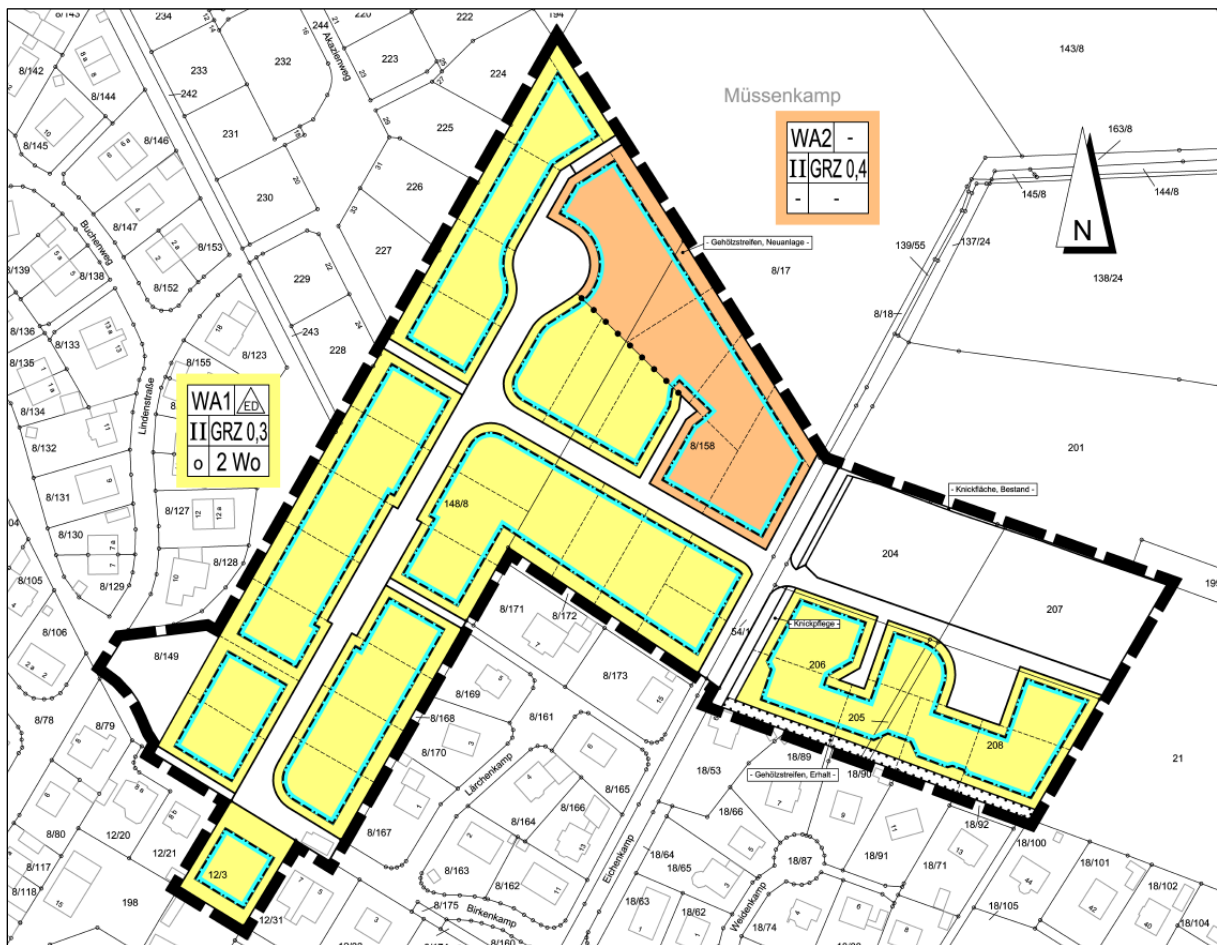
Der Gemeinde Kastorf kommt als Gemeinde mit "ergänzender, überörtlicher Versorgungsfunktion im ländlichen Raum" (**vgl. Kap. 1.3 "Raumordnungsplanung"**) auch die raumordnerische Aufgabe der Deckung des örtlichen sowie des überörtlichen Bedarfs an Wohnraum zu. Dabei gilt es, die Wohnungsnachfrage in den Gemeinden Berkenthin und Kastorf zu binden und damit das zentralörtliche System zu stärken. Hierzu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser an geeigneten Standorten. Kommt die Gemeinde Kastorf diesen Anforderungen nicht nach, so schlägt sich die Wohnungsnachfrage in den wesentlich kleineren Nachbargemeinden nieder, was aus Sicht der Raumordnung dem zentralörtlichen System widerspricht und zu vermeiden ist.

Die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Kastorf hat in den letzten Jahren einen positiven Verlauf genommen. Dies bringt auch eine besondere Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken mit sich. Die Grundstücke für Einfamilienhäuser im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 16 sind alle verkauft. Zudem entstehen dort sechs Mietwohnungen. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 übersteigt laut einer Interessentenliste der Gemeinde Kastorf die Nachfrage bereits zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung (Januar 2021) das entstehende Angebot.

## 2. Planinhalte

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind eng an den benachbarten Baugebieten (Bebauungspläne Nr. 8, 10 und 16) orientiert. Entsprechend dem im **Kap. 1.1** "Anlass und Ziel der Planung" genannten Planungsziel werden die Bauflächen als **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um den Charakter als Wohngebiet eindeutig zu definieren, werden die gem. § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.



**Abb. 7: Übersicht über die Teilgebiete WA1 und WA2, ohne Maßstab**

Das städtebauliche Konzept für das Wohngebiet Kastorf 17 sieht vor, dass der überwiegende Teil des Baugebiets - in Anlehnung an die benachbarte Bebauung - den Charakter eines „klassischen Einfamilienhausgebiets“ mit Einzel- und Doppelhäusern erhalten soll (Baugebiete mit der Bezeichnung **WA1**). Nur im nördlichen Bereich soll die Wohngebietsdichte des Baugebiets etwas höher sein, hier ist eine Bebauung mit Reihenhäusern oder Mietwohnungen geplant (Baugebiet **WA2**).

Die Differenzierung in zwei verschiedene Baugebietstypen zeigt sich u.a. durch das Maß der baulichen Nutzung. Zur Steuerung der baulichen Dichte wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** in Kombination mit der zulässigen **Zahl der Vollgeschosse** festgesetzt. Die GRZ regelt die

bauliche Dichte im Verhältnis zur Grundstücksgröße, d.h. je größer ein Baugrundstück ist, desto größer ist die zulässige Grundfläche des Gebäudes.

Für die Baugebiete mit der Bezeichnung **WA1** wird, in Anlehnung an die umgebende Bebauung, eine **GRZ von 0,3** festgesetzt, d.h. es sind maximal 30% der Baugrundstücksfläche überbaubar. Für Stellplätze, Garagen, Grundstückszufahrten und Nebenanlagen kann die GRZ bis zu 50% überschritten werden, so dass eine Gesamtversiegelung des Baugrundstücks von 45% möglich ist.

Für das Baugebiet **WA2** wird aufgrund der geplanten Bebauung mit Mietwohnungen eine etwas höhere **GRZ von 0,4** zugelassen. Für Stellplätze, Garagen, Grundstückszufahrten und Nebenanlagen kann die GRZ ebenfalls bis zu 50% überschritten werden, so dass hier eine Gesamtversiegelung der Baugrundstücke von 60% möglich ist.

Im gesamten Plangebiet können bis zu **zweigeschossige Gebäude** errichtet werden. Allerdings regelt **Festsetzung Nr. 2.4**, dass in allen Baugebieten oberhalb des zweiten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss mehr zulässig ist. Auf diese Weise wird den Bauherren auf der einen Seite (durch die optionale Zweigeschossigkeit) die Möglichkeit eröffnet, auf ihren Grundstücken großzügige Wohnflächen zu realisieren, indem das Dachgeschoss zu einhundert Prozent dem Erdgeschoss entsprechen darf. Gleichzeitig werden aber Dachgeschosse oberhalb eines zweiten Vollgeschosses ausgeschlossen, um die bauliche Dichte angemessen zu begrenzen und um aus nachbarschaftsschützenden Gründen zu verhindern, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses Aufenthaltsräume mit Fenstern entstehen.

Die **Höhenentwicklung der Gebäude** wird durch die Festsetzung einer **maximalen zulässigen Gebäudehöhe über Erdgeschossfertigfußboden (OKF)** begrenzt und gesteuert. Die Höhenentwicklung der Gebäude im gesamten Plangebiet wird auf **maximal 9,0 m** begrenzt. Die textliche **Festsetzung Nr. 2.3** zur maximalen Gebäudehöhe erfolgt in Anlehnung an die umgebende Bebauung.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird jedem Baugrundstück eine festgelegte Höhe zugewiesen. Da viele Bauanträge eingereicht werden, bevor die Erschließungsstraße abschließend hergestellt ist, setzt der Bebauungsplan auf Grundlage der Planung der Erschließungsstraße für jedes Grundstück einen Höhenbezugspunkt fest. Die **Höhenbezugspunkte** beziehen sich auf die voraussichtliche Höhe der geplanten angrenzenden Erschließungsstraße. In Ausnahmefällen beziehen sich die Höhenpunkte auf die Höhe des gewachsenen Bodens auf dem Grundstück, wenn das Grundstück deutlich höher liegt als das künftige Straßenniveau. Die Angaben erfolgen in Metern über Normalhöhennull. Die textliche **Festsetzung Nr. 2.1** legt für jedes Baugrundstück die Bezugshöhe fest.

Für den Fall, dass die Erschließungsstraße bereits abschließend hergestellt ist, eröffnet die textliche Festsetzung Nr. 2.1 die Wahlmöglichkeit, anstatt der festgelegten Höhe (Tabelle), die nun feststehende und messbare Höhe der Oberkante des Straßenbaukörpers, der vor der Grundstücksgrenze verläuft, als Höhenbezugspunkt zu verwenden.

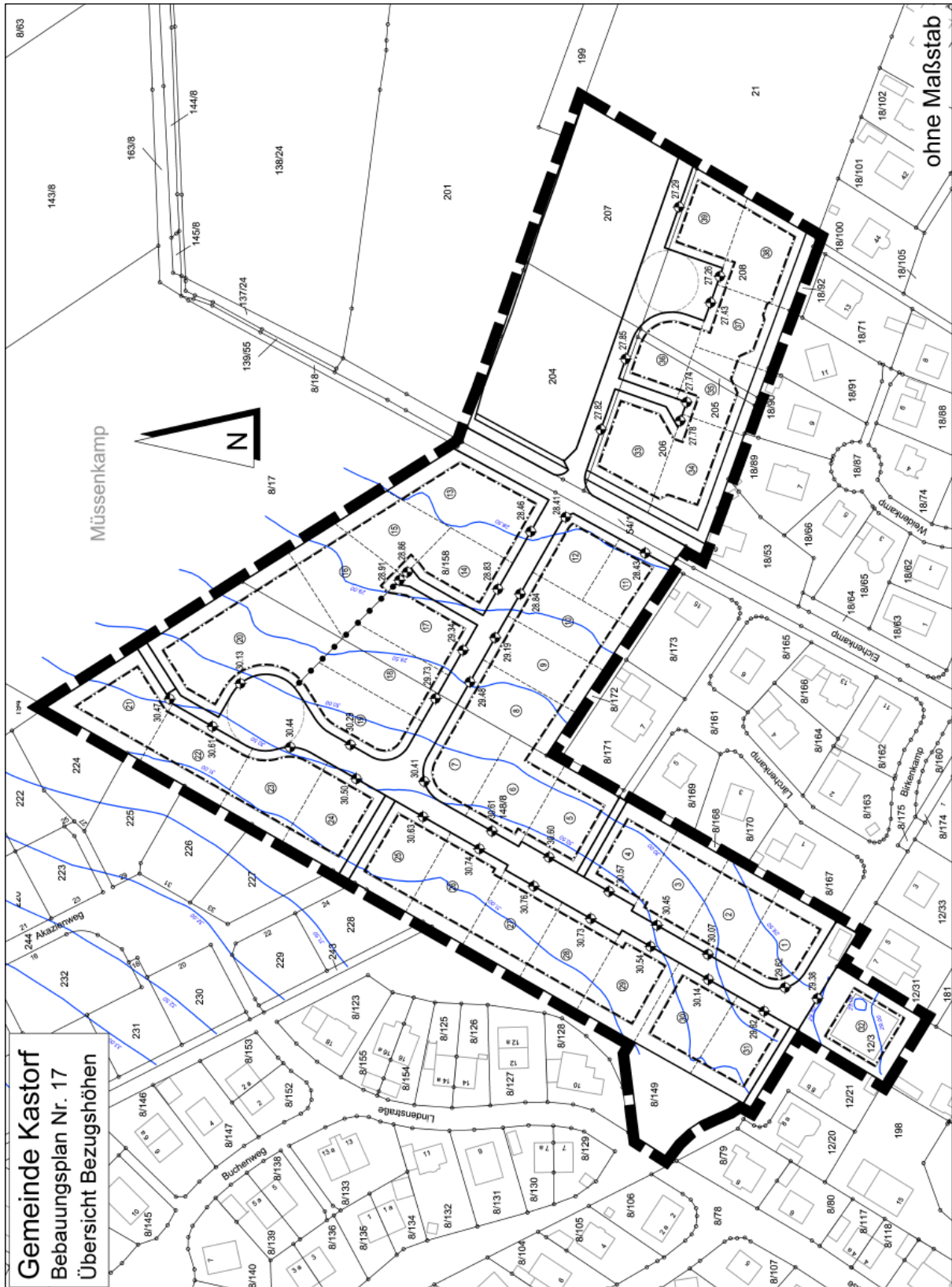


Abb. 8: Höhenbezugspunkte für die einzelnen Grundstücke, ohne Maßstab

Grundstücks-Nr.	Höhe des gewachsenen Bodens an der angrenzenden, geplanten Straße	Zuschlag von +0,2 m für Straßenaufbau = Höhenbezugspunkt
1	+ 29,62	+ 29,82
2	+ 30,07	+ 30,27
3	+ 30,45	+ 30,65
4	+ 30,57	+ 30,77
5	+ 30,60	+ 30,80
6	+ 30,61	+ 30,81
7	+ 30,41	+ 30,61
8	+ 29,48	+ 29,68
9	+ 29,19	+ 29,39
10	+ 28,84	+ 29,04
11	+ 28,43	+ 28,63
12	+ 28,41	+ 28,61
13	+ 28,46	+ 28,66
14	+ 28,83	+ 29,03
15	+ 28,86	+ 29,06
16	+ 28,91	+ 29,11
17	+ 29,34	+ 29,54
18	+ 29,73	+ 29,93
19	+ 30,29	+ 30,49
20	+ 30,13	+ 30,33
21	+ 30,47	+ 30,67
22	+ 30,61	+ 30,81
23	+ 30,44	+ 30,64
24	+ 30,50	+ 30,70
25	+ 30,63	+ 30,83
26	+ 30,74	+ 30,94
27	+ 30,76	+ 30,96
28	+ 30,73	+ 30,93
29	+ 30,54	+ 30,74
30	+ 30,14	+ 30,34
31	+ 29,82	+ 30,02
32	+ 29,38	+ 29,58
33	+ 27,82	+ 28,02
34	+ 27,78	+ 27,98
35	+ 27,74	+ 27,94
36	+ 27,85	+ 28,05
37	+ 27,43	+ 27,63
38	+ 27,26	+ 27,46
39	+ 27,29	+ 27,49

**Tabelle 1: Die Bezugshöhen je Baugrundstück**

Für die **OKF** ist festgesetzt, dass die Höhenbezugspunkte, die aus der textlichen Festsetzung 2.1 folgen, **um maximal 0,5 m überschritten** werden dürfen. Eine Unterschreitung ist zulässig. Mit dieser **Festsetzung Nr. 2.2** wird den Bauherrn eine gewisse Flexibilität eröffnet, um



eventuell Niveauunterschiede innerhalb des Grundstücks bzw. zur Erschließungsstraße ausgleichen zu können.

Die textliche **Festsetzung Nr. 2.3** definiert die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF) als den Fußpunkt, von dem aus die maximale Gebäudehöhe zu messen ist und den höchsten Punkt der Dachaußenhaut bzw. der Attika als den Punkt, der das Gebäude nach oben begrenzt. Eine Überschreitung durch weitere Dachaufbauten ist unzulässig, mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und technische Anlagen bis maximal 1,0 m.

## 2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Planungsziel, ein Wohngebiet mit einer überwiegend kleinteiligen und individuellen Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu entwickeln, und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Umgebung, wird für die Baugebiete mit der Bezeichnung **WA1** eine **offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern** festgesetzt.

Für die das Baugebiet **WA2** entfällt die offene Bauweise und die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser, um hier auch verdichtete Wohnformen, insbesondere für den Mietwohnungsbau, zu ermöglichen. Durch den Entfall der offenen Bauweise sind hier auch Gebäude zulässig, deren Gesamtausdehnung mehr als 50 m beträgt (z.B. als Reihenhauszeile).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt. Die Baufenster sind großzügig bemessen, so dass eine flexible Anordnung der Gebäude und eine günstige Ausrichtung auf dem Grundstück auch unter energetischen Gesichtspunkten möglich ist.

Durch die Festsetzung der GRZ ist die Versiegelung der Baugrundstücke limitiert (**vgl. Kap. 2.1 "Art und Maß der baulichen Nutzung"**).

Die Baugrenzen verlaufen regelmäßig in einem Abstand von 3,0 m zu den Straßenverkehrsflächen und in einem Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen von Grundstücken, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Damit wird eine städtebauliche Grundordnung erreicht, ohne den Einzelvorhaben einen exakten Gebäudestandort vorzuschreiben. Die vordere Baugrenze des Baugrundstücks Nr. 32 ist um 9,0 m von der Erschließungsstraße zurückgesetzt und entspricht damit der Nachbarbebauung.

## 2.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird in den Baugebieten mit der Bezeichnung **WA1** auf **max. zwei Wohnungen je Wohngebäude** begrenzt (siehe **Festsetzung Nr. 3** sowie Baunutzungsschablone, Planzeichnung). Damit soll der typische Charakter eines ruhigen und in seinen Bauformen weitgehend homogenen Einfamilienhaus-Wohngebiets mit Einzel- und Doppelhäusern gesichert werden.

Für die Baugebiete mit der Bezeichnung **WA2** wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf **max. zehn Wohnungen je Wohngebäude** begrenzt (siehe **Festsetzung Nr. 3** sowie Baunutzungsschablone, Planzeichnung), um hier auch verdichtete Wohnformen, insbesondere für den Mietwohnungsbau, zu ermöglichen.

## 2.4 Nebenanlagen, Carports und Garagen

Carports, Garagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO können grundsätzlich innerhalb und auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die textliche **Festsetzung Nr. 4.2** bestimmt allerdings, dass diese Anlagen einen **Mindestabstand von 3,0 m** zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche einhalten müssen. Damit wird zum einen eine geordnete Bauflucht in den öffentlich einsehbaren Grundstücksbereichen und zum anderen im Sinne der Verkehrssicherheit eine ausreichende Einsehbarkeit im Bereich der Grundstückszufahrten zum öffentlichen Straßenraum gewährleistet.

## 2.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über den **Eichenkamp und den Birkenkamp** an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch eine **Verbindungsstraße** zwischen der Verlängerung des Eichenkamps und der Verlängerung des Birkenkamps und über **zwei Stichstraßen** nach Norden und Osten, die jeweils in einem Wendekreis enden. Weiterführend in Richtung Osten wird von dem östlichen Wendekreis aus bis zur Plangebietsgrenze ein 6 m breiter **Straßenanschluss** vorgestreckt. Dieser Straßenanschluss dient der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, die ggfs. später ebenfalls als Wohngebiet erschlossen werden soll.

Zusätzlich zu den Planstraßen werden zwei 4,0 m breite **Stichwege** angelegt, um sog. Hinterlieger-Grundstücke zu erschließen. Der Eichenkamp wird als **landwirtschaftlicher Weg** mit einer Mindestbreite von 4,5 m in nord-nordwestlicher Richtung weiter fortgeführt.

Neben den Erschließungsstraßen werden mehrere **Fuß- und Radwege** angelegt, die in die benachbarten Wohngebiete bzw. nach Norden führen. Der nördliche Fuß- und Radweg lässt die Option eines weiteren, ggfs. in ferner Zukunft zu entwickelnden, nördlich anschließenden Wohngebiets offen. Die Wege sind i.d.R. 3 m breit, der Fuß- und Radweg in das benachbarte Wohngebiet "B-Plan Kastorf 16" ist 4,0 m breit, um die Regenwasser-Kanalisation des benachbarten Wohngebiets in Richtung RRB Eichenkamp aufnehmen zu können.

Die öffentlichen **Straßenverkehrsflächen** werden durch eine **Straßenbegrenzungslinie** gegenüber den anliegenden Flächen abgegrenzt.

Die **Straßenprofil** des Planstraßen orientieren sich am Wohnwegtyp 1.2, Bild 25 der RAST 06 (Empfohlene Querschnitte für die typische Entwurfssituation "Wohnweg"). Die Profile variieren zwischen einer Gesamtbreite von 6,00 m bis 9,50 m, je nachdem, ob neben der Fahrbahn noch ein einseitiger oder beidseitiger Gehweg vorgesehen ist. Die Fahrbahn ist in der Regel 5,50 m breit, mit teilweisen Verengungen auf 3,30 m zur Verkehrsberuhigung. Der Gehweg ist abgesenkt und die Tragfähigkeit des Untergrundes so ausgelegt, dass bei Begegnungsverkehr ein Müllsammelfahrzeug den Gehweg überfahren kann.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind **ca. 23 Baumpflanzungen** vorgesehen. Bei der Neupflanzung der Straßenbäume sind die Hinweise der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz mit der neuesten GALK-Straßenbaumliste sowie die DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu berücksichtigen. Der Stammumfang der neu zu pflanzenden Bäume sollte mindestens 12-

14 cm betragen. Die Baumscheiben im Straßenrand sollten zwecks Belüftung und Bewässerung eine Größe von 4 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und mit einem Anfahrerschutz versehen werden. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind an geeigneten Stellen ca. 30 **öffentliche Parkplätze** geplant (das entspricht etwa 77 vom Hundert der 40 Baugrundstücke). Die erforderlichen **privaten Stellplätze** sind auf den Baugrundstücken anzulegen (siehe hierzu **Kap. 2.6** "Örtliche Bauvorschriften").

## 2.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

Im Interesse einer einheitlichen Gestaltung des Gebietes und dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie im Sinne der Verkehrssicherheit werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die Höhe der **Einfriedungen** entlang der Straßenverkehrsflächen und im Bereich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, wird auf maximal 1,20 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnachse, je nachdem was näher liegt) begrenzt, um im Sinne der Verkehrssicherheit eine ausreichende Einsehbarkeit im Bereich der Grundstückszufahrten in den öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten. Aus ortsgestalterischen Gründen sind bei Einfriedungen oberhalb von 0,5 m nur lebende Hecken, bepflanzte Erdwälle, aus Feldsteinen bestehende sog. "Friesenwälle" und offene Draht-/Stabgitterzäune ohne weitere flächenhafte Sichtschutzmaßnahmen zulässig (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 10.1**).

Aus ortsgestalterischen Gründen sind die **Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter** durch Einhausungen oder Einfriedungen so einzufassen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Als Einhausung sind ausschließlich Holz, Gabionen oder lebende Hecken zulässig (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 10.2**).

Aus ortsgestalterischen Gründen ist die **Gestaltung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen** mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, in Materialität und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 10.3**). Begrünte Dächer sind wegen ihrer ausgleichenden Wirkung auf das Kleinklima und der positiven Retentionseigenschaften unabhängig von der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers zulässig.

Um den öffentlichen Straßenraum des Plangebiets von parkenden Fahrzeugen zu entlasten, wird festgesetzt, dass **je Wohneinheit auf dem Baugrundstück zwei Stellplätze** nachzuweisen sind (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 10.4**). Die vorstehend genannte Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen, um zu vermeiden, dass das Ortsbild und der Straßenraum durch parkende Kfz dominiert werden.

## 2.7 Flächen für Entsorgungsanlagen sowie für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser, das im öffentlichen Bereich sowie teilweise auf den privaten Grundstücken anfällt, wird über eine in den Straßenverkehrsflächen verlegte Kanalisation in das bereits bestehende **Regenwasser-Rückhaltebecken (RRB) "Eichenkamp" (Flächen für Ent-**

**sorgungsanlagen)** abgeleitet. Das RRB Eichenkamp wurde bereits im Hinblick auf die vorliegende Planung genehmigt und gebaut. Das RRB Eichenkamp liegt an der dafür topographisch günstigsten Stelle und nimmt sowohl die Entwässerung der angrenzenden Bebauungsplangebiete Nr. 8 (tlw., Übernahme der Funktion des RRB in der Lindenstraße) und Nr. 16 als auch des vorliegenden Bebauungsplangebiets Nr. 17 auf (siehe hierzu auch **Kap. 3.2, Entsorgung**). Vom RRB aus wird das Oberflächenwasser gedrosselt in die Vorflut abgeleitet.

Um die Einleitmenge in das RRB möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen festgesetzt, die die Versickerung und Verdunstung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken begünstigen. Die textliche **Festsetzung Nr. 5.1** bestimmt, dass *"die Versickerung des Niederschlagswassers von Zuwegungen, Terrassen, Stellplätzen, Nebenwegen etc. auf den Flächen selbst oder in den angrenzenden Beeten oder Grünflächen vorzunehmen [ist]"*. Die konkrete Ausführung ist den Bauherrn überlassen. Das Oberflächenwasser der genannten Fläche darf nicht über den Regenwasserschacht entsorgt werden.

Nur die Ableitung des Dachflächenwassers von Haupt- und Nebengebäuden in den Regenwasserschacht und damit in die Kanalisation ist zulässig.

## 2.8 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Zum dauerhaften Schutz der zu erhaltenden Knickstrukturen im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet werden knickbegleitend ab Knickfuß 5 m bzw. 3 m breite Maßnahmenflächen festgesetzt. *"Die Maßnahmenflächen dienen der dauerhaft ungestörten Entwicklung der angrenzenden Knicks. Auf ihnen findet keine Nutzung statt. Sie sind gegenüber den Allgemeinen Wohngebieten und Flächen für Entsorgungsanlagen abzuführen. Die Maßnahmenflächen sind alle drei Jahre im Herbst zu mähen. Das Mahdgut ist abzuführen."* (textliche Festsetzung Nr. 6)

Die Maßnahmenflächen werden gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für Entsorgungsanlagen abgezaunt und so vor dem unbefugten Betreten geschützt. Der Abstand der Baugrenze im Wohngebiet zum Knickfuß beträgt 10 m.

Im Bereich des geplanten Wohngebietes südlich des RRB kann der Knickschutzstreifen nicht in 5 m Breite eingerichtet werden, wie in den „Grundsätzen für den Knickschutz in der Bauleitplanung“ (KREIS HERZOGTUM LAUENBURG 2020) angegeben, da dadurch die verfügbare Wohngebietsfläche zu sehr eingeschränkt werden würde. Dieser wird daher auf 3 m Breite festgelegt. Durch die beschriebenen Maßnahmen wird der gesetzliche Biotopschutz für die angrenzenden Knicks ausreichend berücksichtigt.

Die Knickabschnitte nördlich des Lärchenkamps und nördlich des Weidenkamps sollen entwidmet werden, um die angrenzenden Baugrundstücke nicht über Gebühr einzuschränken. Die genannten Knicks sind als Maßnahmen der angrenzenden B-Pläne noch nicht besonders alt und weisen keine besonderen naturschutzfachliche Qualitäten auf. Deshalb erscheint die Entwidmung in diesen Fällen als eine angemessene Maßnahme, die entsprechend auszugleichen ist.

Der auf den Grundstücken Nr. 34, 35, 37 und 38 festgesetzte Gehölzstreifen soll die vorhandene Knickstruktur erhalten und weiterentwickeln. **Festsetzung Nr. 9.2** beschreibt dieses Ziel als *"dichte, durchgängige Gehölzstruktur aus standortheimischen, knicktypischen Gehölzarten"*. Die Umsetzung fällt den privaten Grundeigentümern zu.

Zum Schutz der Überhälter und der ortsbildprägenden Bäume im Bereich Eichenkamp wird innerhalb des Wohngebietes für deren Laubkronenbereich zuzüglich einer Fläche bis 2,0 m Abstand festgesetzt, dass diese Fläche von Bebauung freizuhalten ist. Diese Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von baulichen Anlagen Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Dadurch wird der Schutz der Wurzelbereiche der Überhälter ausreichend gewährleistet. Diese Festsetzung gilt auch für die weiteren Überhälter bzw. ortsbildprägenden Bäume im Südosten und Südwesten des Plangebietes.

Entlang des Eichenkamps, südlich der Grundstücke Nr. 34/35 und Nr. 37/38 sowie im Südosten und Südwesten des Plangebietes sind Bäume zum Erhalt festgesetzt (vgl. Planzeichnung und **Festsetzung Nr. 9.1**). Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Im Kronenbereich sind Aufschüttungen, Pflasterungen, Versiegelung und Bodenverdichtung unzulässig. Bei Verlust sind die Bäume zu ersetzen.

Bei Straßenbaumaßnahmen im Bereich von erhaltenswerten Bäumen sind besondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich der Überhälter zu treffen, da die Baufreihaltung in den Laubkronenbereichen auf der Verkehrsfläche nicht eingehalten werden kann. Baumaßnahmen sind in diesen Bereichen nur bei Anwendung der DIN 18920 zulässig (vgl. **Festsetzung Nr. 9.1**). Gemäß der DIN 18920 muss der Aushub von Baugruben im Wurzelbereich unter Schonung des Wurzelwerkes durch Absaugen oder Handschachtung erfolgen. Zum Schutz vor Austrocknung ist ein Wurzelvorhang herzustellen. Im Übrigen wird auf die DIN 18920 verwiesen. Bei Beachtung der DIN 18920 wird von einer Erhaltung und einem ausreichenden Schutz der betreffenden Bäume ausgegangen.

Aufgrund des fortschreitenden Trends zu ökologisch minderwertigen Schottergärten wird eine **Festsetzung bezüglich der Vorgartengestaltung** getroffen (siehe textliche **Festsetzung Nr. 7.1**). Vorgärten (also die Bereiche zwischen der Erschließungsfläche und der Bebauung) sind dadurch als Grünflächen anzulegen und zu dauerhaft zu unterhalten. Dies kommt der mikroökologischen Funktion der hausnahen Gärten zugute. Die Anlage von Steingärten in Form von losen Stein- oder Materialschüttungen wird durch die Festsetzung unzulässig. Die Festsetzung dient den umweltschützenden Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und entspricht den Zielen des § 1 (5) BauGB. Auf diese Weise fördert die Festsetzung das Wohl der Allgemeinheit, ohne die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen auf unzumutbare Weise einzuschränken.

Zur Eingrenzung des Wohngebiets und zur Abschirmung gegenüber der offenen Landschaft (Schutz des Landschaftsbilds) ist im nördlichen Bereich, westlich des Eichenkamps, die Anlage eines **Grünstreifens** auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Der Grünstreifen ist alle 12 m mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe textliche **Festsetzung Nr. 7.2**). Die Anpflanzung soll durch den Vorhabenträger (hier die Gemeinde) vorgenommen werden. Bei Abgang einzelner Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Fläche des Grünstreifens ist von Versiegelungen jeder Art sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Die Anlage offener Einfriedungen ist zulässig. (Siehe textliche **Festsetzung Nr. 7.2**).

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist zur allgemeinen Durchgrünung die Anpflanzung von mindestens 23 Bäumen vorgesehen. Die Bepflanzung ist ebenfalls mit heimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm vorzusehen (siehe textliche **Festsetzung Nr. 8**). Um die Baumpflanzungen herum sind ausreichend bemessene unversiegelte Flächen anzulegen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden einige artenschutzfachliche Maßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen (**siehe Kap. 2.10 "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise"**).

Im süd-westlichen Bereich des Plangebiets wird ein **Spielplatz** festgesetzt. Damit wird den Bedürfnissen von Kindern Rechnung getragen und ein Treffpunkt im Baugebiet geschaffen, der auch der Verknüpfung mit den Baugebieten in der Umgebung dient. Der geplante Kinderspielplatz ist von allen Baugrundstücken aus über wenig bis normal befahrene Wohnstraßen gut erreichbar. Die Straßen im Plangebiet werden mit Gehwegen ausgestattet.

Die Entscheidung für den Spielplatz ist im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtabwägung erfolgt. Ein Entscheidungskriterium dabei war die Entwässerungsplanung, die vorsieht, dass sowohl für den B-Plan Nr. 8, den B-Plan Nr. 16 und für Folgeplanungen, wie den vorliegenden B17, ein gemeinsames, größeres Regenrückhaltebecken geplant und gebaut wird. Dieses Vorgehen wurde allseitig abgestimmt und vom Kreis genehmigt (Untere Wasserbehörde, Genehmigung vom 08.04.2019).

Als Folgenutzung für das nun nicht mehr benötigte RRB Lindenstraße wurde zwischen den Nutzungen "Wohnen", "Öffentliche Grünfläche, Spielplatz" und dem Bestandserhalt abgewogen. Aus Sicht der Gemeinde ist ein Spielplatz die am besten geeignete, weil sozial verbindende Nutzung. Der Spielplatz wird – durch seine Lage an der Schnittstelle von "Bestehend" und "Neu" – als verbindendes Element für die Wohnbevölkerung der angrenzenden bestehenden Wohngebiete sowie des neuen Wohngebiets angesehen.

Die Bedenken einiger Anwohner (Kostenaspekte, ökologische Aspekte, Belastungen – z.B. Lärm – durch die Spielplatznutzung) wurden in die Abwägung eingestellt. Die Vorteile einer Spielplatznutzung sind aus Sicht der Gemeinde jedoch höher zu bewerten.

## 2.9 Sonstige Festsetzungen

An der südlichen Grenze des Baugrundstücks Nr. 29 wird eine unterirdische Regenwasserleitung verlegt. Die Trasse wird mit einem **Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers** versehen. Die Leitung nimmt das Regenwasser auf, das vormals in das ehemalige Regenklärbecken (Überplanung als Spielplatz durch diesen Bebauungsplan) geleitet wurde. Die Leitung führt das Regenwasser in Richtung der Planstraße und schließlich in das neue RRB Eichenkamp im Nordosten des Plangebiets. Die Leitung dient der öffentlichen Entsorgung und muss für Unterhaltungsarbeiten jederzeit zugänglich sein. Deshalb sind auf einer Breite von 3,0 m bauliche Anlagen aller Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Das Leitungsrecht hält einen halben Meter Abstand zur Grundstücksgrenze des benachbarten Grundstücks Nr. 30, damit unabhängig vom Leitungsrecht eine Einfriedung gesetzt werden kann, und hat eine Breite von 3,0 m.

Die **Plangebietsgrenze** grenzt den räumlichen Bereich ab, innerhalb dessen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans Gültigkeit haben.

## 2.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die gemäß Landesnaturschutzgesetz geschützten **Knickstrukturen** entlang des Eichenkamps und nördlich des Regenwasser-Rückhaltebeckens werden in nachrichtlicher Übernahme zum Erhalt festgesetzt ("Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks").

Um den dauerhaften Erhalt der Knickstreifen zu gewährleisten, wird zwischen der Knickfläche und den anschließenden Wohnbauflächen bzw. Flächen für Entsorgung ein Schutzstreifen festgesetzt (**siehe Kap. 2.8**, "Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen"). Zudem wird auf den geltenden Knickerlass verwiesen. Unter diesen Voraussetzungen ist für die genannten Knicks kein Ausgleich erforderlich. Die in dem Erlass beschriebenen Pflegemaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen. In den Grundstückskaufverträgen ist auf diese Pflicht zur Knickpflege durch die Grundstückseigentümer zu verweisen.

Der **Hinweis zur Fundstelle von Normen** verweist auf für jedermann und jedefrau zugängliche Quellen für die im Planwerk genannten Normen und Richtlinien. Die DIN-Normen können bei dem Deutschen Institut für Normung e.V., z.B. über das Internet, bezogen werden. Außerdem werden innerhalb Schleswig-Holsteins und angrenzend Standorte genannt, an denen eine kostenfreie Einsichtnahme der DIN-Normen mit zumutbarem Aufwand möglich ist.

Der **Hinweis**, der sich auf die Signatur "**Bindung für die Erhaltung von Bäumen**" bezieht, stellt klar, dass die von der Signatur verdeckten, selbständigen Festsetzungen zur Flächennutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche, Flächen für Entsorgungsanlagen) vollumfänglich ihre Wirksamkeit behalten. Die Signatur "Bindung für die Erhaltung von Bäumen" bezieht sich nur auf den Standort des Baumes und entfaltet in der Fläche keine normative Wirkung. Dieser Hinweis bezieht sich ebenfalls auf die Baumsignaturen, die ein Anpflanzgebot darstellen.

Der **Hinweis zum Regenwasserklärbecken im südwestlichen Bereich des Plangebietes** dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, da in dem Becken Amphibien vorkommen können. Bauarbeiten an dem Regenwasserklärbecken im südwestlichen Bereich des Plangebietes dürfen aus Gründen des Amphibienschutzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 31. Januar des Folgejahres erfolgen. Näheres hierzu **siehe Anlage 2**.

Der **Hinweis zum Fällen von Bäumen und der Kontrolle von Höhlenbäumen** dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und insbesondere dem Schutz von Fledermäusen. Baumfällungen dürfen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen. Die die Bäume sind zuvor durch eine qualifizierte Fachperson auf Baumhöhlen zu überprüfen. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus ggfs. abzuleitende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Höhlenbäume dürfen nur im Zeitraum 1. Dezember bis 28./29. Februar des Folgejahres gefällt werden.

Die **Hinweise zu Nistkästen von Fledermäusen und Staren** definieren den zu erbringenden Ausgleich bei Verlust von entsprechende Nistmöglichkeiten.

Der **Hinweis zu Straßenbaumaßnahmen im Bereich erhaltenswerter Bäume und Knicks** stellt klar, dass die Anlage bzw. Umgestaltung von Verkehrsflächen in den genannten Bereichen möglich ist, dabei aber bestimmte Schutzmaßnahmen und die DIN 18920 zu beachten ist.

## 2.11 Darstellungen ohne Normcharakter

Diese Darstellungen sind nicht rechtsverbindlich, sie haben nur erläuternden Charakter. Hierunter fallen die **Nummerierungen** der Baugrundstücke, die geplanten **Grundstücksgrenzen**, die **Flurstücksnummerierung**, die **Flurgrenzen** sowie die vorhandenen **Gebäude**.

Die **Grundstücksgrenzen** stellen den aktuellen Stand der Planung dar. Der endgültige Verlauf kann sich auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Zuge der Vermarktung ändern. Unabhängig davon, können die Grundstücke jederzeit nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans geteilt bzw. verschmolzen werden, solange keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, siehe auch § 19 BauGB.

## 2.12 Flächenbilanzierung

1.	Allgemeine Wohngebiete	28.735 m <sup>2</sup>
1.1	WA1	24.090 m <sup>2</sup>
1.2	WA2	4.645 m <sup>2</sup>
2.	Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen	6.138 m <sup>2</sup>
3.	Straßenverkehrsflächen, Fußweg	398 m <sup>2</sup>
4.	Grünflächen	1.516 m <sup>2</sup>
5	Spielplatz	798 m <sup>2</sup>
6.	Regen-Rückhaltebecken	4.478 m <sup>2</sup>
7.	Knickfläche (Bestand)	422 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>42.485 m<sup>2</sup></b>



## 3. Fachplanungen

### 3.1 Versorgung

Die **Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser)** wird durch Anschluss an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbands (WBV) Kastorf sichergestellt. Für die Wasserversorgungsleitungen ist eine mindestens 0,70 m breite Trasse zu berücksichtigen, die frei von anderen Kabeln und Rohrleitungen bleiben muss. Art und Umfang der Anlagen zur Trinkwasserversorgung sind rechtzeitig durch die Gemeinde Kastorf als Erschließungsträger mit dem Wasserbeschaffungsverband (WBV) Kastorf abzustimmen.

Bezüglich des Brandschutzes sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) in den Genehmigungsverfahren, die auf die Bauleitplanung folgen, zu beachten. Die Entnahmestellen dürfen zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten nicht weiter als 75 m Luftlinie (maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung) von den jeweiligen Objekten entfernt liegen. Je Löschwasserentnahmestelle ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens  $48 \text{ m}^3 \times \text{h}^{-1}$  bei zeitgleicher Löschwasserentnahme aus zwei hintereinander geschalteten Hydranten nachzuweisen. Sollte der Nachweis nicht erbracht werden können, so das Trinkwassernetz durch die Gemeinde zu ertüchtigen oder eine vom Trinkwassernetz unabhängige Löschwasserversorgung zu installieren (z.B. Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbecken – oberirdisch/unterirdisch).

Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich gemäß DIN 14090 über Flächen für die Feuerwehr (Bewegungsflächen) erschließen lassen und im Verlauf der Erschließungsstraße einen Begegnungsverkehr von zwei Löschfahrzeugen zulassen. Sie sind dauerhaft (im Winter zusätzlich von Schnee und Eis) frei zu halten. Die Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht mit Abstellanlagen und Stellplätzen überschneiden. Sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten sowie generell im Nahbereich zu den Löschwasserentnahmestellen herzustellen.

Die Versorgung mit **Strom** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Schleswig-Holstein Netz AG. Bei den Baumaßnahmen sind die bestehenden Versorgungsanlagen zu berücksichtigen. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt der Schleswig-Holstein Netz AG „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

Die Versorgung mit **Wärme** (Gas) erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH. Bei den Baumaßnahmen sind die bestehenden Versorgungsanlagen zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH (Breitbandversorgung) bzw. durch die Deutsche Telekom AG. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen in einer Breite von ca. 0,30 m für die Verlegung der Leitungen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "**Merkblatt Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle**", Gemeinschaftsausgabe der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall und dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6.3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen sind Behinderungen beim Bau, der Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen auszuschließen.

## 3.2 Entsorgung

Das **Schmutzwasser** aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle an das vorhandene Entsorgungssystem abgeleitet. Träger der Schmutzwasserentsorgung ist die Gemeinde Kastorf. Die Gemeinde Kastorf hat sich grundsätzlich für den Neubau einer Kläranlage in technischer Ausführung entschlossen. Die bisherige Teichkläranlage wird für die Reinigung des Abwassers nicht weiter genutzt.

Ein Ingenieurvertrag für die Planung und Baubegleitung der Maßnahme ist derzeit in Vorbereitung und wird in den kommenden Wochen geschlossen. Die neue Anlage wird für 2.500 EW ausgelegt, ein genauer Nachweis der an-geschlossenen EW-Zahlen und Reserven erfolgt im Zuge der kommenden Planung. Eine endgültige Festlegung des Ausbaukonzeptes ist noch nicht erfolgt und wird im Rahmen des Vorentwurfes beschlossen. Zeitlich wird ein Baubeginn für die Maßnahme im Jahr 2022 angestrebt, die Bauzeit wird auf ca. 1 Jahr geschätzt, so dass eine Inbetriebnahme für das Jahr 2023 zu erwarten ist. Die Baumaßnahme wird rechtzeitig mit dem Fachdienst Abwasser abgestimmt.

Das auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Straßenraum anfallende **Oberflächenwasser** wird über eine gemeinsame Kanalisation dem bereits gebauten Regenwasserrückhaltebecken (RRB) Eichenkamp zugeführt. Von den Baugrundstücken wird insbesondere das Dachflächenwasser der Gebäude (verzögert) per Regenwasserschacht in die Kanalisation abgegeben. Über das RRB erfolgt dann die gedrosselte Ableitung über einen offenen Graben in das Verbandsgewässer 12.2 des Gewässerunterhaltungsverbands Göldenitz-Pirschbach und schließlich in den Göldenitzer Mühlenbach.

Eine dezentrale oder teilweise dezentrale Versickerung der Oberflächenwassers ist aufgrund Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet nur eingeschränkt möglich. Dennoch werden Maßnahmen festgesetzt, die die Versickerung auf den Baugrundstücken und die Verdunstung begünstigen (textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2). Die Maßnahmen dienen der Verminderung der Gesamteinleitung in das RRB Eichenkamp. Sowohl für die Oberflächenentwässerung des Plangebiets als auch für das RRB Eichenkamp liegt die wasserrechtliche Genehmigung bereits vor.

Das bestehende Regenklärbecken in der Lindenstraße (Bebauungsplan Nr. 8) wird verfüllt und künftig als Spielplatz genutzt. Die Funktion des fortfallenden RRB wird durch das neue RRB Eichenkamp mit übernommen.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Herzogtum Lauenburg vom 01.04.2013 geregelt und wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) sichergestellt. Die Erschließung ist so konzipiert, dass ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist (Wendekreise mit 22 m Durchmesser). Die Erschließungsanlagen sind für ein dreiaxsiges Müllsammelfahrzeug dimensioniert. Die Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27 sowie die BG-Information 51 04 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen“ der Berufsgenossenschaft vom Mai 2012, die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RAST 06 (Ersatz für die Empfehlung für die Anlagen von Erschließungsstraßen EAE 85/95) sowie die VDI-Richtlinien 2160, 2161 und 2166 sind zu beachten.

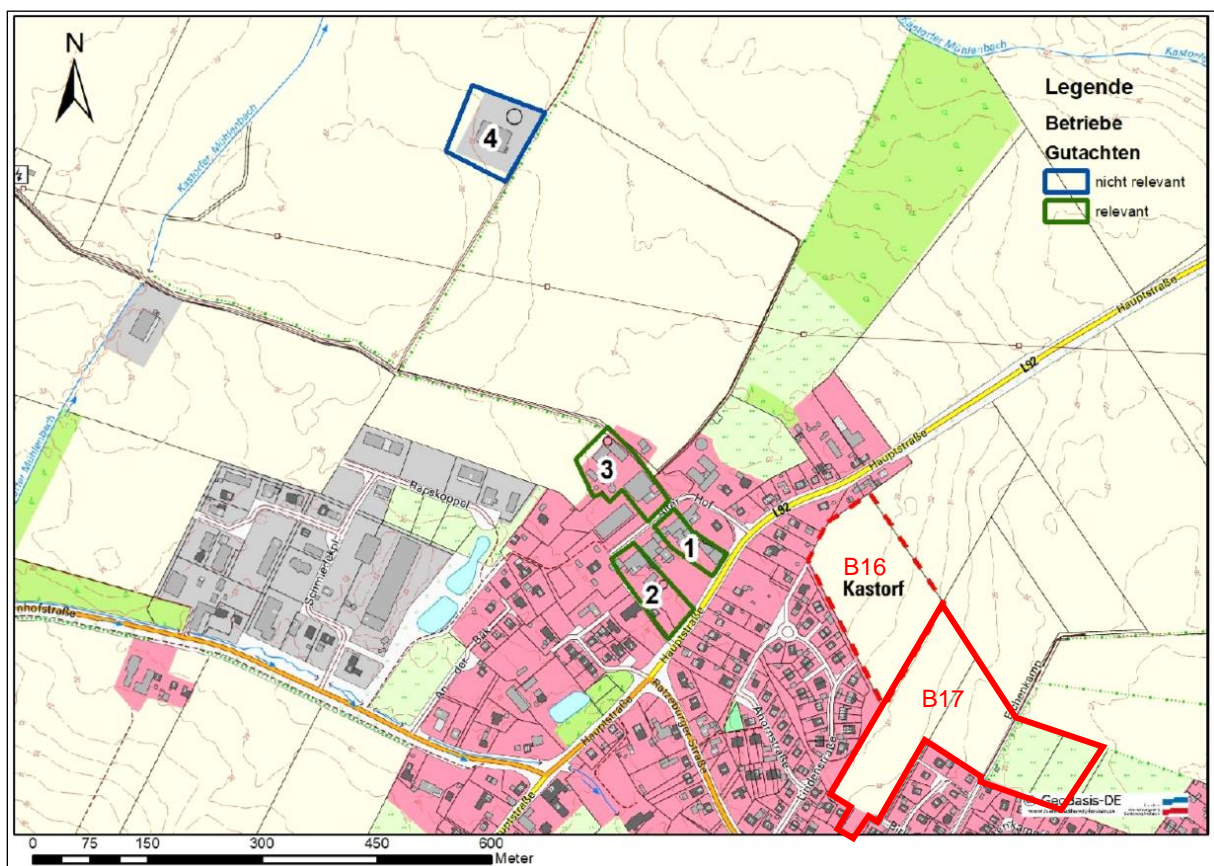
### 3.3 Verkehr

Das **Erschließungskonzept** wird im **Kap. 2.5** ("Verkehrsflächen") näher erläutert. Mit der zu erwartenden Anzahl an Wohneinheiten wird nicht von einer erheblichen Zunahme der gemeindlichen Verkehrsbelastung ausgegangen. Der Knotenpunkt Müssenkamp/Ratzeburger Straße (B 208) ist für die hinzukommenden Verkehre ausreichend dimensioniert.

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestellen "Im Park" und "Schulkoppel", die jeweils in ca. 300 m bis 400 m Luftlinie entfernt liegen, an den **Öffentlichen Personen-Nahverkehr** angebunden.

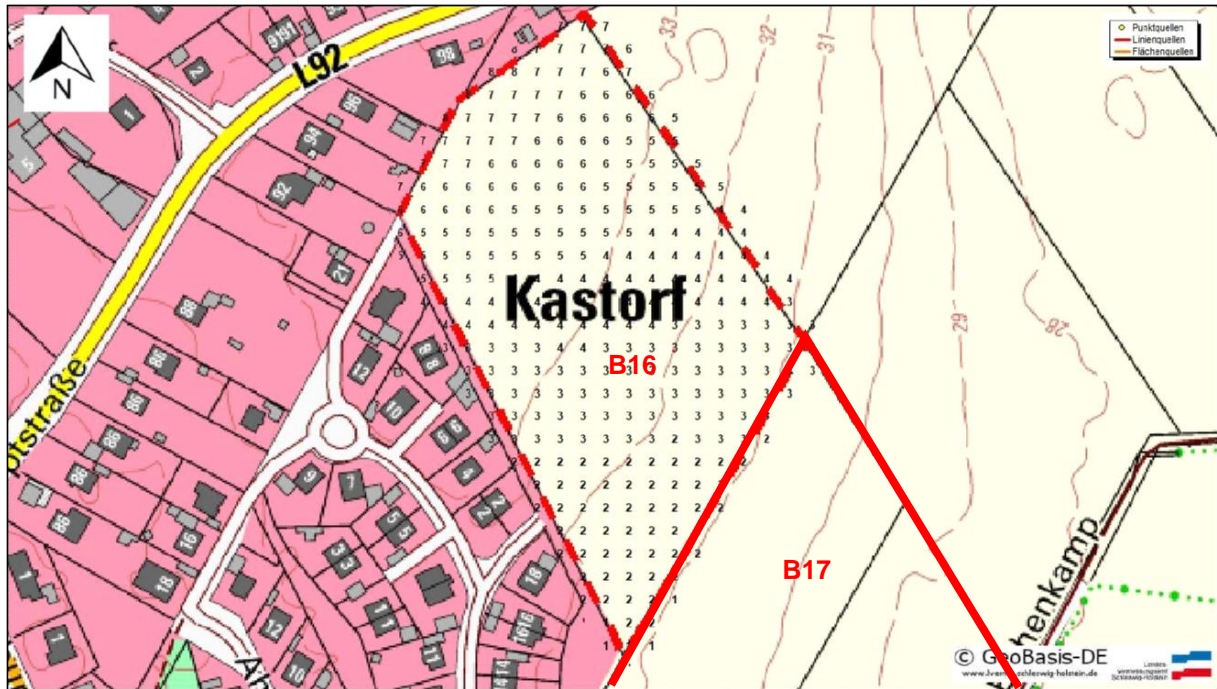
### 3.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 16 (Allgemeines Wohngebiet) wurde ein **Geruchsgutachten** eingeholt. **Abb. 9** zeigt die für die Beurteilung des Plangebiets B16 relevanten Betriebe. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe ist davon auszugehen, dass diese auch die relevanten Betriebe für den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 sind. Das Gutachten führt dazu aus, dass die Tierhaltung an den Standorten Nr. 1 und Nr. 2 und auch die Nutzung einer Silageplatte am Standort Nr. 2 aufgegeben werden.



**Abb. 9:** Lage der untersuchten Betriebsstandorte in Kastorf, Quelle: Geruchsimmissionen, Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 in 23847 Kastorf, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Dezember 2017, eingefügt ist die Umgrenzung des Plangebiets B17, ohne Maßstab

Unter den dargestellten Annahmen kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass eine Ausweitung von Wohngebietsflächen im Plangebiet des B16 möglich ist. **Abb. 10** zeigt in einem Raster, das über das Plangebiet B16 gelegt wurde, mit welcher prozentualen Häufigkeit der Jahresstunden von einer Geruchswahrnehmung auszugehen ist (vgl. GIRL, Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein 2009). Der Grenzwert für Wohngebiete liegt bei 10% der Jahresstunden.



**Abb. 10: Zahlenwerte (10-Meter-Raster) der Geruchshäufigkeiten durch die Emissionsquellen der landwirtschaftlichen Betriebe in % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit; Quelle: Geruchsimmisionen, Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 in 23847 Kastorf, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Dezember 2017, eingefügt ist die Umgrenzung des Plangebiets B17, ohne Maßstab**

**Abb. 10** zeigt, dass die Wahrnehmungshäufigkeiten im gesamten Plangebiet des B16 eingehalten werden (Höchstwert = 8% im nördlichen Bereich) und diese in Richtung Süden und Richtung Westen abnehmen, vermutlich aufgrund des zunehmenden Abstands zu den Emissionsquellen. Es kann also sicher davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet B17 nicht in erheblichem Maße von Geruchsbelästigungen betroffen ist.

Unmittelbar nördlich grenzen **landwirtschaftliche Flächen** an das Baugebiet an. Die aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Von den umliegenden überörtlichen Straßen sind keine unverträglichen, **verkehrlich bedingten Lärmimmissionen** zu erwarten. Das Plangebiet liegt ca. 125 m nördlich der B 208 und ca. 200 m östlich der Hauptstraße. Zwischen dem Plangebiet und den genannten Straßen liegen mindestens eine, in großen Teilen sogar mehrere Baureihen, die das Plangebiet von Verkehrslärm abschirmen.

### 3.5 Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Belange von Kindern und Jugendlichen betreffen insbesondere das Vorhandensein von **Spielmöglichkeiten vor Ort**. Diese sind zum einen durch die privaten Gartenflächen im Baugebiet selbst gegeben. Weiterhin bietet die ländliche Umgebung mannigfaltige Spiel- und Erlebnismöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Im süd-westlichen Bereich des Plangebiets wird ein **Spielplatz** festgesetzt. Damit wird den Bedürfnissen von Kindern Rechnung getragen und ein Treffpunkt im Baugebiet geschaffen, der auch der Verknüpfung mit den Baugebieten in der Umgebung dient. Der geplante Kinderspielplatz ist von allen Baugrundstücken aus über wenig bis normal befahrene Wohnstraßen gut erreichbar. Die Straßen im Plangebiet werden mit Gehwegen ausgestattet. Neben diesem befindet sich im südlich angrenzenden B-Plan-Gebiet Nr. 10 der Spielplatz "Erlenkamp".

In Kastorf befindet sich ein **Kindergarten** vor Ort (Ratzeburger Straße). Das Amt Berkenthin wird durch die **Grund- und Gemeinschaftsschule** Stecknitz mit Standorten in Berkenthin und Krummesse schulisch versorgt. **Gymnasien** befinden sich in Ratzeburg und Lübeck.

### 3.6 Wasserhaushaltsbilanz

Gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie und des Erlasses A-RW 1 vom 10.10.2019 ist bei der F- und B-Planaufstellung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der potentiell natürlichen Ursprungsflächen durch Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden darf.

Zu diesem Zweck wird eine Berechnung der Verhältnisse mit dem Berechnungsprogramm A-RW 1 des Landesamtes (LLUR) durchgeführt (**siehe Anlage 5**). Dabei erfolgt u.a. eine Zusammenstellung der befestigten und der unbefestigten Flächen.

Es sind folgende Nachweise zu führen:

1. Nachweis der Einhaltung des Bordvollen Abflusses
2. Nachweis der Vermeidung von Erosion
3. Nachweis der Vermeidung der Grundwasser-Aufhöhung

Für den vorliegenden B.-Plan werden die geforderten Nachweise wie folgt geführt:

1. Der Nachweis zur Einhaltung des Bordvollen Abflusses gilt als erbracht, da das im B.-Plan anfallende und über die Kanalisation abgeführte Regenwasser durch das bestehende Regenrückhaltebecken gedrosselt an die Vorflut abgegeben wird. Eine Mehrbelastung der Vorflut gegenüber dem Ist-Zustand ist somit nicht zu erwarten und damit die Einhaltung des Bordvollen Abflusses gewährleistet.
2. Der Nachweis der Vermeidung von Erosion kann aus den unter 1. genannten Gründen entfallen.
3. Der Nachweis der Vermeidung der Grundwasser-Aufhöhung kann entfallen, da den privaten Bauherren vorgeschrieben wird, dass die Versickerungsanlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken, anhand des DWA-Arbeitsblattes DWA-A 138 bemessen, gebaut und betrieben werden müssen. Der geforderte Abstand zwischen Sohle der geplanten Versickerungsanlage und dem

mittleren höchsten Grundwasserstand von mindestens 1,0 m kann gemäß Baugrundvorerkundung eingehalten werden. Entsprechende Vorgaben werden in der Bauleitplanung abgehandelt. Um die in der Berechnung angenommenen Verdunstungsanteile realisieren zu können, sind die privaten Versickerungsanlagen als Mulden-Rigolen-System oder gleichwertig auszubilden. Entsprechende Vorgaben werden in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Im Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanzierung zeigen sich für das Baugebiet zu geringe Verdunstungsanteile. Dem wird im Bebauungsplan mit mehreren Maßnahmen begegnet:

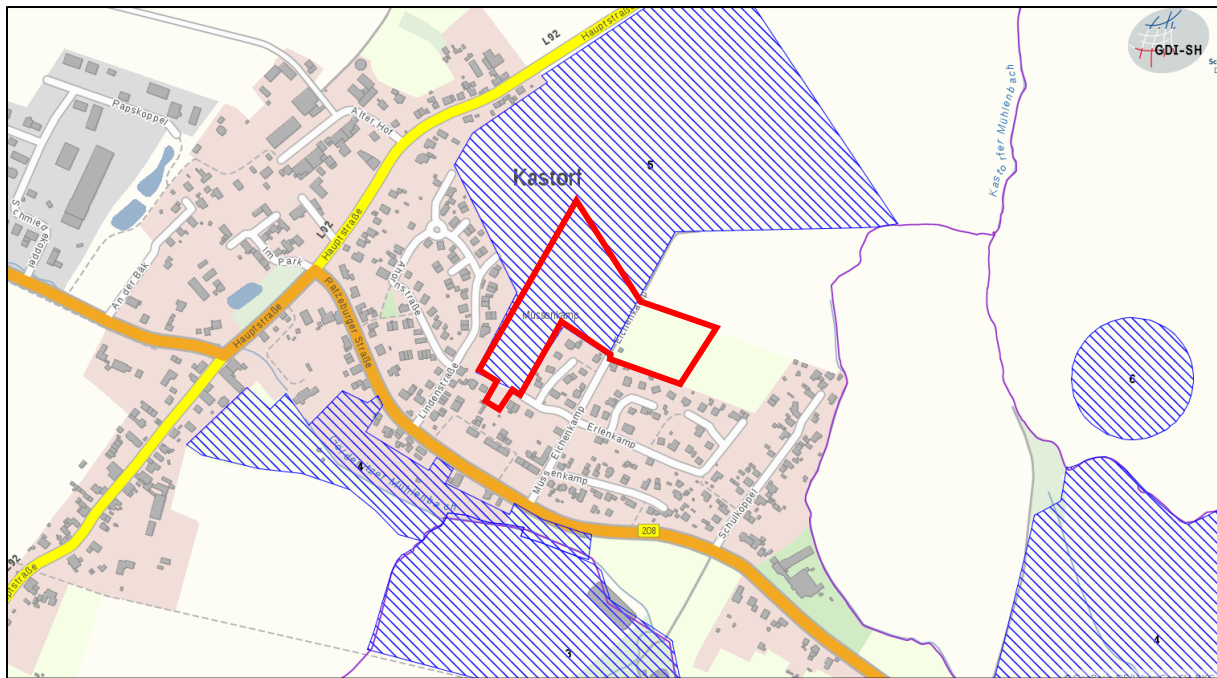
- Pflanzung von mindestens 23 neuen Bäumen im Straßenraum
- Anlage eines 170 m langen Gehölzstreifens mit Einzelbäumen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches
- Externer Knickausgleich durch Neupflanzungen
- Untersagung von "Steingärten" auf Privatgrundstücken
- Ableitung von Oberflächenwasser in randliche Beete und Mulden auf dem eigenen Grundstück im gesamten Plangebiet
- Verzögerung der Abgabe von Dachflächenwasser in die Kanalisation durch vorgelagerte Mulden

### 3.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des archäologischen Interessengebiets „Gemeinde Kastorf, Gebietsnummer 5“ (vgl. **Abb. 11**). Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um „Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden“. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamts.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Da hinreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.



**Abb. 11: Archäologisches Interessengebiet „Kastorf 5“ (blaue Schraffur), Quelle: Archäologie-Atlas SH, Zugriff am 25.08.2020, eingefügt ist die Umgrenzung des Plangebiets B17, ohne Maßstab**

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

### 3.8 Kampfmittelräumung

Die Gemeinde Kastorf liegt in einem bekannten Bombenabwurfgebiet (vgl., Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein, Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen). Deshalb für das Plangebiet durch den Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein eine Überprüfung auf Blindgänger und Munitionsreste durchzuführen. Die beschriebene Überprüfung ist durch die Gemeinde Kastorf zu veranlassen.

Außerdem ist folgendes zu beachten:

**Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.**

Zum Ende des zweiten Weltkrieges versuchten viele Wehrmachtseinheiten sich nach Schleswig-Holstein zurück zu ziehen. Dort lösten diese sich auf und ca. 1,5 Millionen Soldaten gerieten in Kriegsgefangenschaft. Das Wissen darüber führte dazu, dass sich die Soldaten überall ihrer Waffen, Munition und Ausrüstung entledigten.

Dadurch kann es überall zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder Ausrüstungsgegenständen kommen. Offensichtlich schlechter Zustand und starke Rostbildung sind kein Beweis für die Ungefährlichkeit eines Kampfmittels. Wer solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten: Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.

### 3.9 Natur- und Artenschutz

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan wird gemäß § 13b Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach Baugesetzbuch nicht erforderlich. Dennoch sind das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot, die artenschutzrechtlichen Vorschriften sowie der Schutz gesetzlicher geschützter Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz zu beachten.

Im Rahmen der **naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** ist weiterhin das Gebot der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierfür bildet der vorliegende Fachbeitrag (**Anlage 2**) die entsprechende Grundlage.

#### 3.9.1 Ausgleich für Beeinträchtigungen von Knicks und anderen Flächen und Elementen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Der **Knick östlich entlang der Straße Eichenkamp** wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Knickschutz nach Naturschutzrecht wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

An der Ostseite des Knicks wird ein Knickschutzstreifen von 3 m Breite als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) festgesetzt. Der Knickschutzstreifen dient dem Schutz des Knicks und soll die ungestörte Entwicklung des Knicks sichern. Auf dem Knickschutzstreifen findet keine Nutzung statt. Er wird gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für Entsorgungsanlagen abgezaunt und so vor dem unbefugten Betreten geschützt. Die Maßnahmenflächen sind alle drei Jahre im Herbst zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Der Abstand der Baugrenze im Wohngebiet zum Knickfuß beträgt 10 m

**Die Knickabschnitte nördlich des Weidenkamps von 115 m Länge sowie nördlich des Lärchenkamps von 60 m Länge** werden aus dem Knickschutz (Biotopschutz gemäß § 30



BNatSchG) entwidmet. Beide Abschnitte bleiben als Gehölzstreifen erhalten. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Knickabschnitt nördlich des Weidenkamps wird als zu erhaltender Gehölzstreifen auf einer Grünfläche festgesetzt.

Für die Entwidmung des Knicks ist eine Ausnahme vom Knickschutz erforderlich. Ausnahmen vom Knickschutz bedürfen einer Genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Herzogtum-Lauenburg (§ 21 (3) LNatSchG SH in Verbindung mit § 30 (3) BNatSchG). Ein Knickausgleich durch Anlage eines neuen Knicks ist nachzuweisen.

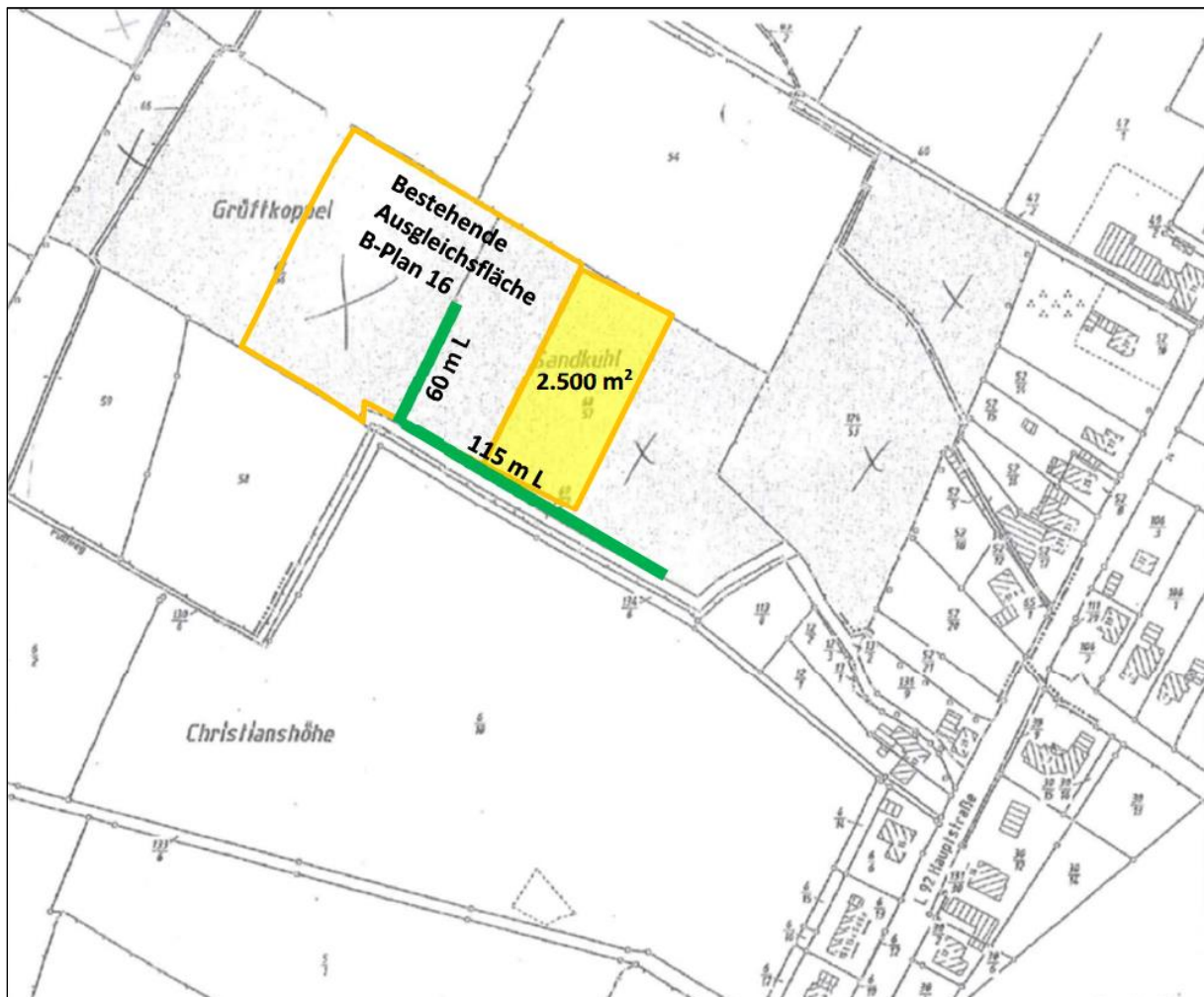
Die Berechnung des erforderlichen Umfanges an **Knickausgleich** erfolgt nach dem derzeit geltenden Knickerlass „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017, Amtsblatt 06.02.2017; Schl.-H.). Die Berechnung ist im Fachbeitrag Natur- und Artenschutz nachzuvollziehen (**vgl. Anlage 2**) Die Knickneuanlage kann nicht im Bebauungsplangebiet erfolgen, da dort nicht ausreichend geeignete Fläche zur Verfügung steht. Sie erfolgt daher im Gemeindegebiet Kastorf außerhalb des Bebauungsplangebietes westlich der Landesstraße 92 (**siehe Abb. 12**). Näheres hierzu **siehe Anlage 2**, Seite 13 ff.

Die Umsetzung der Planung ist mit der Beseitigung von **Flächen und Elementen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz** verbunden.

Der Bereich des naturnah angelegten Regenklärbeckens im Südwesten des Plangebietes wird als Spielplatzfläche überplant. Damit verbunden ist der Verlust von ca. 800 m<sup>2</sup> Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Da die Fläche bereits im Bebauungsplan Nr. 8 als Regenwasserklärbecken überplant ist und diese Festsetzungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 geändert werden, ist dafür ein Ausgleich erforderlich. Der Ausgleich bemisst sich nach dem Runderlass (Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013) über die Wiederherstellbarkeit der Funktionen und Werte des betroffenen Biotops. Das vor etwa 25 Jahren angelegte Regenwasserklärbecken ist in seinen Funktionen und Werten für den Naturschutz mittelfristig wiederherstellbar. Es ist somit von einem Ausgleichsverhältnis 1 : 2 auszugehen. Für die Inanspruchnahme von ca. 800 m<sup>2</sup> Fläche ist somit ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist auf 1.600 m<sup>2</sup> Fläche erforderlich. Die genannte Flächengröße wird von Ackerfläche zu extensiv genutztem Dauergrünland umgewandelt. Der Ausgleich wird auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet Kastorf durchgeführt (**siehe Abb. 12**) Die Fläche schließt östlich an die Ausgleichsfläche zum B-Plan Nr. 16 mit demselben Entwicklungsziel an.

Die mit fünf älteren **Obstbäumen** bestandene Gartenfläche im Südwesten des Plangebietes wird als Wohngebietsfläche überplant. Die zwei großkronigen Eichenbäume, die am nördlichen Rand dieser Fläche stehen, sind zum Erhalt festgesetzt. Es ist von dem Verlust von 5 Bäumen auszugehen, die als ortsbildprägende Bäume zu werten sind. Dies ist als Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu werten. Dieser ist nicht zu vermeiden, ohne auf die Ermöglichung der wohnbaulichen Nutzung für diese Flächen zu verzichten. Als Ausgleich für den Verlust der 5 Bäume wird die Pflanzung von 23 Laubbäumen als Straßebäume im Plangebiet angesetzt (siehe textliche **Festsetzung Nr. 8**). Zudem werden in dem am nördlichen Rand des neuen Wohngebietes anzulegenden Gehölzstreifen mehrere Bäume gepflanzt. Somit werden in mehr als dreifacher Anzahl Ersatzbäume im Plangebiet gepflanzt.

Zur Beseitigung des Regenklärbeckens und der großkronigen Bäume sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (vgl. **Kap. 2.10** "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise" sowie **Kap. 3.9.2** "Artenschutz").



**Abb. 12: Lage der Fläche für Knickausgleich (grüne Linie) und Flächenausgleich (gelbe Fläche)**

### 3.9.2 Artenschutz

Zum Artenschutz ist der § 44 BNatSchG zu beachten, nach dem

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

verboten sind (Zugriffsverbote, § 44 (1) BNatSchG).

Im Rahmen des Fachbeitrags Natur- und Artenschutz wurde eine Potenzialabschätzung zu Artenvorkommen durchgeführt (vgl. **Anlage 2**). Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die als zu beachtende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden (**siehe Kap. 2.10 "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise"** sowie **Anlage 2**, S. 19). Bei Beachtung dieser Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

## 5. Aufgaben und Kosten für die Gemeinde als Entwicklungsträger

Die Gemeinde ist Vorhabenträger und damit zuständig für die gesamte Umsetzung der durch diesen Bebauungsplan festgesetzten infrastrukturellen Voraussetzungen für die private Bebauung. Die damit verbundenen Kosten werden durch den Verkauf der privaten Grundstücke refinanziert.

Als Kosten fallen im Wesentlichen an

- Straßenbaukosten, Fuß- und Radwege
- Anschluss an die Erschließungsmedien
- Spielplatzbau
- Kosten für die Beseitigung des naturnah angelegten Regenwasserklärbeckens im südwestlichen Bereich des Plangebietes
- Flächenausgleich für die Inanspruchnahme des naturnah angelegten Regenwasserklärbeckens
- Knick-Ausgleich
- Planungskosten.

Folgende Aufgaben im Gebiet sollte die Gemeinde als Entwicklungsträger vor dem endgültigen Verkauf der Grundstücke übernehmen:

- Baumpflege, u.a. Befreiung der zum Erhalt festgesetzten Bäume von Totholz
- Anpflanzung der Bäume in dem nach Nordwest gerichteten Grünstreifen
- Anlage der Maßnahmenflächen entlang des RRB

Kastorf, 30.11.2021

gez. Lohmeier  
Der Bürgermeister

## Anlagen

1. Aktualisierung der Innenentwicklungspotenzialanalyse der Gemeinde Kastorf, Sass und Kollegen 2020
2. Fachbeitrag Natur- und Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kastorf, Torsten Bartels, Umweltplanung 2021
3. 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kastorf im Wege der Berichtigung
4. Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Kastorf, Torsten Bartels, Umweltplanung 2021
5. Wasserhaushaltsbilanz für den Bebauungsplan Kastorf 17, Sass und Kollegen 2021

### **Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Kastorf übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Amt Berkenthin - Ordnungsabteilung - kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.