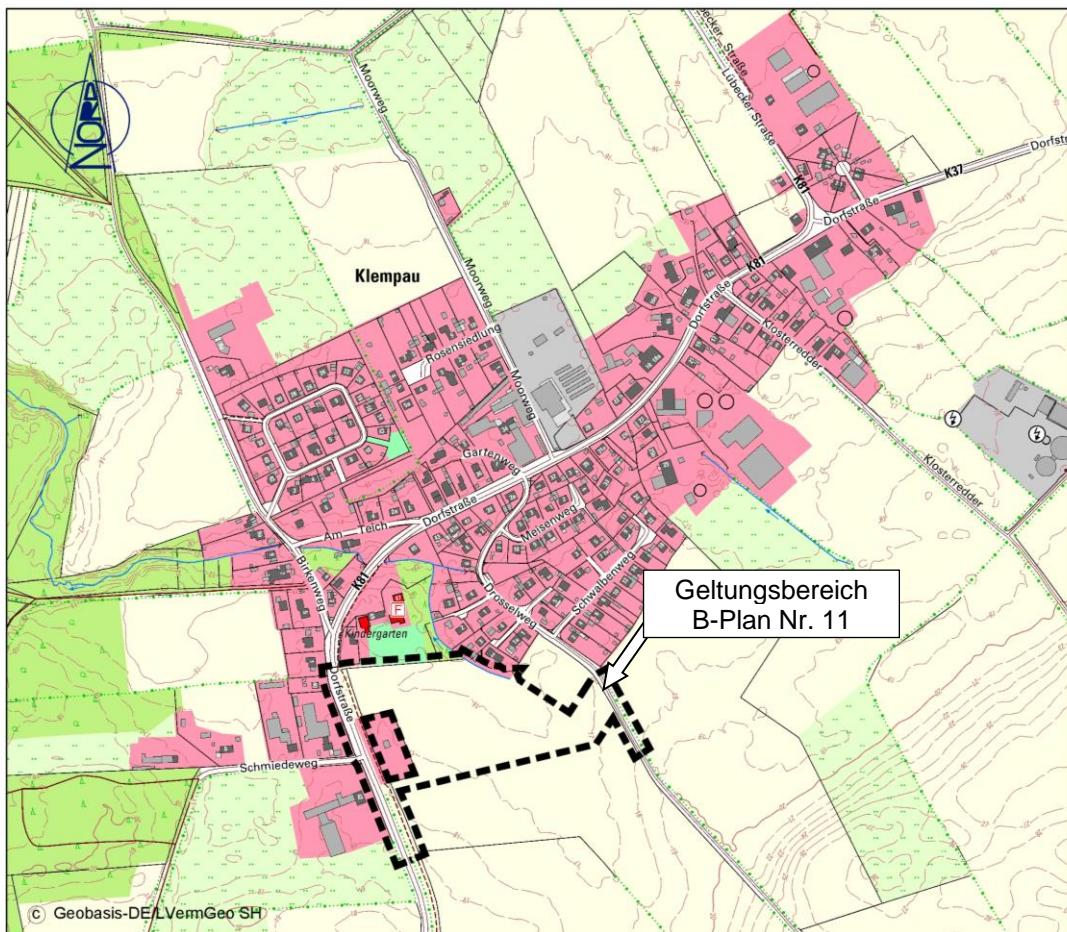


# GEMEINDE KLEMPAU

## Bebauungsplan Nr. 11

für das Gebiet östlich 'Dorfstraße' (K 81), südlich Kindergarten, westlich 'Drosselweg' und Bebauung 'Storchenweg' sowie nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

### Begründung



**Kreis Herzogtum Lauenburg**

Stand: Entwurf, 27. April 2023

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	7
1.4 Angaben zum Bestand .....	7
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung .....	7
2.2 Ziele der Planung .....	11
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>12</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	12
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	17
3.3 Immissionsschutz .....	35
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	36
3.5 Hinweise .....	38
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	40
<b>4. Flächen und Kosten.....</b>	<b>40</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I S. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I S. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022,
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.12.2022, GVOBl. S. 1002),
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306),

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz wieder eingefügten § 13 b BauGB Anwendung, in dem es heißt:

*"Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen."*

Für die Anwendung von § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB gelten demgemäß folgende Tatbestandsvoraussetzungen:

- die im B-Plan ausgewiesene Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen;
- es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden;
- das Plangebiet muss sich an den bebauten Ortszusammenhang anschließen;
- es darf kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorliegen;

- der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- die Erhaltungsziele von FFH- oder Vogelschutzgebieten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	14.07.2022
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	10.08.2022
Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	05. - 19.09.2022
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.04.2023
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Klempau ist dem Nahbereich der Stadt Berkenthin zugeordnet, die nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als ländlicher Zentralort eingestuft ist. Die Gemeinde befindet sich zugleich im 10-km-Umkreis um den Zentralbereich des Oberzentrums Lübeck.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (LEP) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt), Fortschreibung 1998. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP) stellt die Gemeinde Klempau im Ordnungsraum, der um die Hansestadt Lübeck festgelegt ist, dar. Unter Ziffer 2.2 führt der LEP dazu aus: "In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu soll die Kommunikationsinfrastruktur weiterentwickelt werden und es sollen die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie über Luft- und Schiffsverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden."

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion innerhalb des Ordnungsraumes, wie die Gemeinde Klempau, decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs mit Inkrafttreten der Fortschreibung des LEP am 17. Dezember 2021 aktualisiert worden. Neuer Stichtag für die Berechnung des Entwicklungsrahmens ist der Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 und neuer Geltungszeitraum sind die Jahre 2022 bis 2036. Für die Gemeinde Klempau gilt,

dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 3.6.1 LEP). Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen werden nur zu zwei Dritteln auf den Rahmen angerechnet. Außerdem wurden Ausnahmen definiert, unter denen vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abgewichen werden kann.

Gemäß Ziffer 5.3 des Regionalplanes für den Planungsraum I soll sich im Ordnungsraum um Lübeck die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen vollziehen. Für nicht zentrale Orte ohne besondere Funktion außerhalb der Siedlungsachsen, wie die Gemeinde Klempau, soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen.

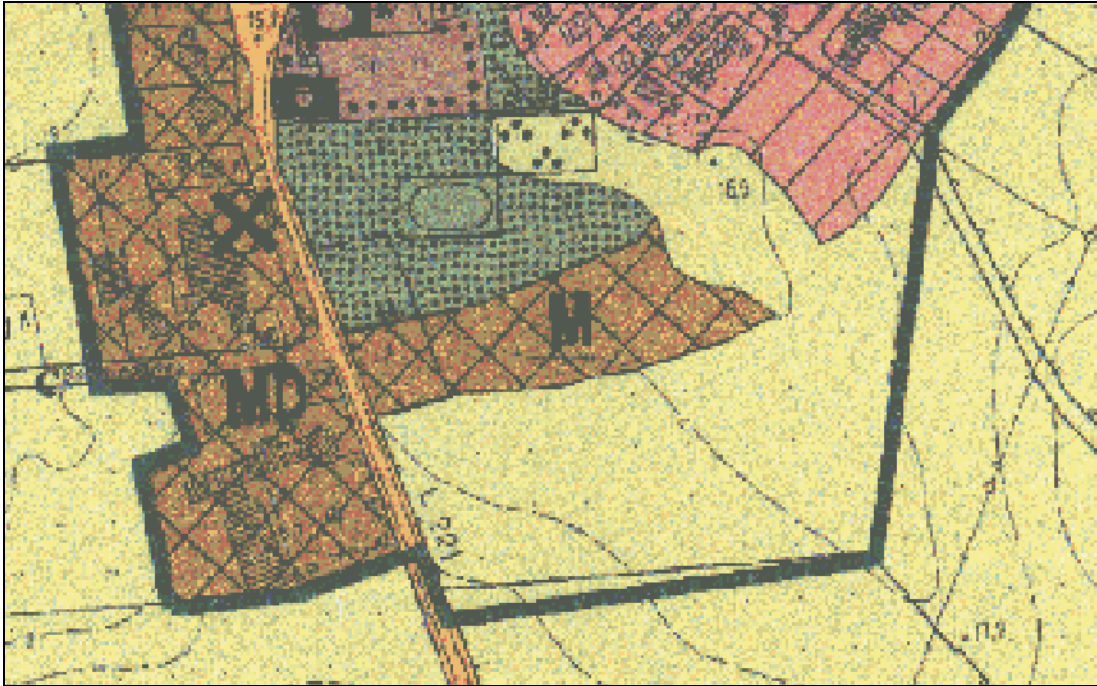
Westlich der bebauten Bereiche der Gemeinde Klempau ist eine 'Biotopverbundachse' auf Landesebene im LEP dargestellt. Ergänzend dazu liegt die Gemeinde Klempau im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst gemäß Ziffer 4.7.2 "[...] Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. [...] In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden."

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, stellt die Gemeinde ebenfalls im Ordnungsraum dar und als ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung'. Zudem ist die Gemeinde Klempau von einem regionalen Grünzug umgeben. Westlich der bebauten Bereiche ist ergänzend ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft' dargestellt.

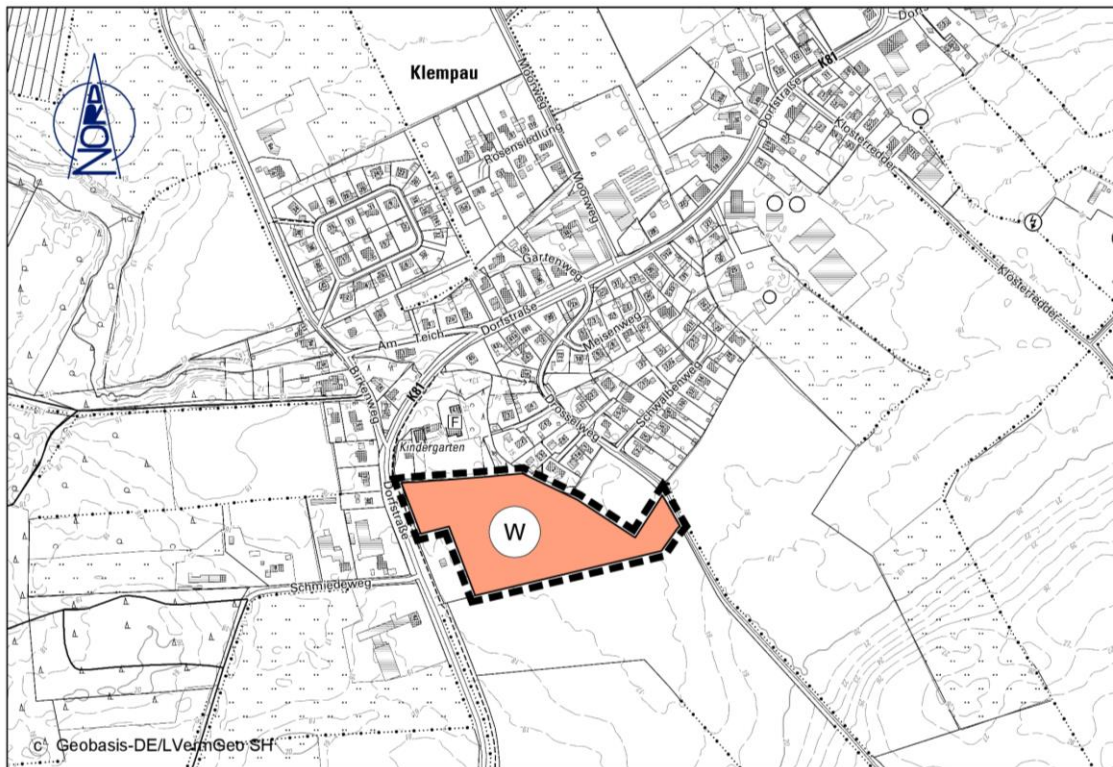
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Klempau stellt das Plangebiet anteilig im Norden bereits als 'Gemischte Baufläche' (M) dar. Die übrigen Bereiche sind als 'Grünfläche' und als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Da es beabsichtigt ist, im Bebauungsplan Nr. 11 ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) auszuweisen, besteht eine Abweichung zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann diese Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes behoben werden (1. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Der Landschaftsplan sieht die nördlichen Bereiche bereits für eine Bebauung vor. Für die südlichen Bereiche ist eine Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur angedeutet.

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**



**Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan  
(1. Änderung durch Berichtigung)**



### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt südlich des bebauten Gemeindegebietes und weist eine Größe von ca. 3,9 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet östlich 'Dorfstraße' (K 81), südlich Kindergarten, westlich 'Drosselweg' und Bebauung 'Storchenweg' sowie nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Der Planbereich besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerteilfläche, die in den Randbereichen zum Teil von Knicks begrenzt wird. Umgeben ist das Plangebiet zu drei Seiten von Bebauung. Während im Norden und Osten Wohnbebauung, die sich vorwiegend aus Einfamilienhausstrukturen mit großzügigen Hausgärten zusammensetzt, anschließt, befindet sich im Norden darüber hinaus die freiwillige Feuerwehr Klempau und eine Kindertagesstätte. In Richtung Westen schließen ein Kleingarten sowie westlich der 'Dorfstraße' landwirtschaftliche bzw. ehemals landwirtschaftliche Gebäude an. Südlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet leicht bewegt. Es fällt von Südwesten in Richtung Nordosten um ca. 3 m ab. Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 16 m über NHN.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Vermehrte Baugesuche aus dem Ort veranlassten die Gemeindevertretung Klempau dazu, bauleitplanerisch tätig zu werden. Im Ort bestehen zurzeit keine Möglichkeiten, Baulandreserven bzw. Innenentwicklungspotenziale zeitnah zu aktivieren. Die wachsende Nachfrage nach Wohngrundstücken kann durch die kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale nicht befriedigt werden, so dass es auch vereinzelt zu Abwanderungen aus der Gemeinde gekommen ist.

Die Gemeinde Klempau beabsichtigt, ein neues Wohngebiet auszuweisen. Dafür soll, nachdem in den vergangenen Jahren die mit den Bebauungsplänen Nr. 9 und Nr. 10 vorgesehenen Gebiete keine Zustimmung fanden, nunmehr der Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt werden.

Zunächst war es von der Gemeinde beabsichtigt, für das im nördlichen Teil des besiedelten Gemeindegebietes gelegene Gebiet westlich des 'Moorweges', nördlich der Wohnbebauung 'Rosensiedlung' sowie südlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen den Bebauungsplan Nr. 9 aufzustellen, um dort den Bedarf an dringend benötigten Wohngrundstücken zu befriedigen. Zwischenzeitlich haben sich die gemeindlichen Planungsvorstellungen geändert. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Fläche durch den südlich anschließenden Gewerbebetrieb (Holz Riegel) wurde von einer entsprechenden Planung Abstand genommen.

Im Rahmen der fortschreitenden städtebaulichen Überlegungen rückte dann das Gebiet südlich der Bebauung 'Schwalbenweg', östlich 'Drosselweg' sowie nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzter Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung in den Vordergrund. Es bestanden die Überlegungen, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 die Fläche als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) auszuweisen, um dort ca. 20 Wohneinheiten für den örtlichen Bedarf zu schaffen.

Am 09. Dezember 2020 teilte der Kreis Herzogtum Lauenburg in seinem Begleitbericht zur Planungsanzeige gem. § 11 Landesplanungsgesetz mit, dass die Fläche zwar grundsätzlich für eine Entwicklung in Frage käme, allerdings eher langfristig und im Zusammenhang mit den Flächen südwestlich des 'Drosselweges', die im Landschaftsplan seinerzeit als Hauptentwicklungsflächen definiert wurden. Eine vorgezogene Inanspruchnahme der in Aussicht genommenen Fläche sei nach dortiger Auffassung nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes sowie einer schlüssigen Alternativenprüfung möglich, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die Fläche innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Regionalen Grünzugs befinde.

Mit Schreiben vom 01. Februar 2021 teilte die Landesplanungsbehörde mit, dass sie sich der Einschätzung des Kreises anschließe. Zudem befinde sich das Plangebiet innerhalb des regionalen Grünzuges. Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollten Belastungen der regionalen Grünzüge vermieden werden. Im Rahmen der weitergehenden Überlegungen gelangte man zu der Entscheidung, von dieser Fläche Abstand zu nehmen und stattdessen eine geeignetere Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung zu wählen.

Es wurde sich nach fortschreitender Standortalternativenprüfung für die auch vom Kreis favorisierte Fläche östlich 'Dorfstraße' (K 81), südlich Kindergarten, westlich 'Drosselweg' und Bebauung 'Storchenweg' sowie nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen entschieden, auf die sich auch die hiesige Planung erstreckt. Für diese Fläche soll nun der Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt werden. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Großräumig betrachtet findet eine Arrondierung der Siedlungsstruktur statt. Das Plangebiet erhält einen direkten Anschluss an das Siedlungsgefüge. Von der Planung sind mit Ausnahme von kurzen Knickabschnitten keine geschützten Biotope betroffen. Innerhalb des Plangebietes können im Hinblick auf Geruchs- und Lärmimmissionen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Zudem steht es auch tatsächlich für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung.

Bevor jedoch ein neues Baugebiet ausgewiesen werden kann, sind Gemeinden im Hinblick auf den in § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung gefordert, gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen und ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Es ist zu überprüfen, inwieweit noch vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können, da der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Die Potenzialanalyse dient damit dem in § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Eine Prüfung der Innenbereichspotenziale ist unter Berücksichtigung von Konfliktpotential durch landwirtschaftliche Nutzung durch die PROKOM Stadtplaner



und Ingenieure GmbH durchgeführt worden. In ihrer Ausarbeitung vom 22. April 2022 sind die vorhandenen Potenziale in drei Kategorien unterteilt:

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht (grün);
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen (orange);
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungsoption (gelb).

Insgesamt konnten im Gemeindegebiet drei Baulücken mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen identifiziert werden. Die ermittelten Potenziale werden als private Gärten genutzt und sind z. T. mit Nebengebäuden bebaut oder sind aus anderen Gründen für eine Bebauung nicht geeignet (schlechter Baugrund, Immissionen aus angrenzenden Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Betrieben). Sie sind alle im Privatbesitz und standen auf Nachfrage nicht für eine Inanspruchnahme zur Verfügung. Es wurden zwei Baulücken der Kategorie A ermittelt. Dabei handelt es sich um zwar verkaufte, aber noch nicht bebaute Grundstücke innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 8 und stehen damit nicht mehr zur Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum zur Verfügung.

# Innenbereichspotenzialanalyse vom 22. April 2022



## Planzeichenerklärung

### Potenzialflächen

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungsoption  
Bebauungsplan Aufstellung oder Änderung erforderlich
- 2 Nummer der Baulücke

### Sonstige Plandarstellungen

- Abgrenzung der Ortslage
- Bebauungsgrenze
- Spielplatz
- T Teich
- P Parkplatz
- Flächen für Ver- und Entsorgung: Strom
- Flächen für Ver- und Entsorgung: Regenrückhaltebecken
- Grundstück bereits bebaut (Darstellung symbolisch)
- Hofstellen in Betrieb; mögliches Konfliktpotenzial durch landwirtschaftliche Nutzung
- Grünflächen oder Maßnahmenflächen laut B-Plan
- Wohngebiet gem. Flächennutzungsplan
- Mischgebiet gem. Flächennutzungsplan
- gewerbliche Nutzung
- Gemeindegrenze

## Baulückenkartierung Amt Berkenthin Klempau

Datum: 22.04.2022 Projekt-Nr. P603 Maßstab 1:5.000



STADTPLANER UND  
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck  
Tel.: 0451 / 610 20-26  
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47  
22081 Hamburg  
Tel.: 040 / 22 94 64-14  
hamburg@prokom-planung.de

Schließlich wurden noch zwei Bereiche der Kategorie C ermittelt, für die in einem Fall ein Bebauungsplan neu aufgestellt bzw. im anderen Fall der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Klempau geändert werden müsste. In beiden Fällen ergäbe sich das Potential für vier zusätzliche Wohneinheiten, wenn entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden würde.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die vorhandenen z. T. nicht geeigneten Potenziale die Nachfrage nach Wohnraum für den örtlichen Bedarf nicht befriedigen können. Daher soll ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden. In dem geplanten Wohngebiet soll die demographische Entwicklung Berücksichtigung finden und ein differenziertes Wohnangebot geschaffen werden. Dabei soll neben Einzelhäusern auch ein Mehrfamilienhaus errichtet werden.

## **2.2 Ziele der Planung**

Dem Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 begegnet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung sinnvoll zu steuern und das Angebot für den örtlichen Wohnungsbedarf zu verbessern. Obwohl am Rande des Siedlungsgebietes gelegen, weist das Plangebiet eine gute Erschließungslage und eine direkte Anbindung an das Siedlungsgefüge auf.

Die Planung entspricht der gesellschaftlichen Entwicklung hin zu immer kleineren Haushalten und berücksichtigt die Auswirkungen des demographischen Wandels, der einen kontinuierlich steigenden Bedarf an kleineren und auch barrierearmen Wohnungen mit sich bringt. Die Wohnungen in dem geplanten Mehrfamilienhaus sollen besonders auch für die ältere Bevölkerung in Klempau eine attraktive Alternative zum Einfamilienhaus mit großem Garten darstellen. Auch für Kinder, die das Elternhaus verlassen und im gewohnten Wohnumfeld bleiben wollen, wird hier ein entsprechendes Angebot geschaffen. Momentan ist das Angebot an kleineren Wohnungen in der Gemeinde sehr gering, so dass aufgrund fehlender Alternativen die Gefahr der Abwanderung in eine andere Gemeinde oder die Hansestadt Lübeck besteht. Durch die Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen und die Auflockerung der Siedlungsstruktur durch Einfamilienhäuser soll sichergestellt werden, dass sich die neu hinzukommende Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Zudem sollen Grün- und Naherholungsflächen mit Spazierwegen und hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden und damit der dörfliche Charakter erhalten bleiben.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen Bedarfs an Wohngrundgrundstücken;
- Bereitstellung von differenzierten Wohnformen für unterschiedliche Wohnansprüche;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Berücksichtigung des gesetzlichen Biotopschutzes sowie der Belange des Umwelt- und Landschaftsschutzes.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden zwei '**Allgemeine Wohngebiete**' (**WA 1 und WA 2**) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. In der Gemeinde Klempau besteht im Plangebiet erkennbar kein Bedarf an Anlagen für diese Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird für das WA 1 eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 und für das WA 2 eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Grundstücksgrößen im WA 1 mindestens 500 m<sup>2</sup> und im WA 2 mindestens 1.000 m<sup>2</sup> zu betragen haben. Die erhöhte GRZ im WA 2 gegenüber dem WA 1 ist der hier angedachten verdichteten Bauweise in Form eines kleineren Mehrfamilienhauses geschuldet. Durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen bleibt ein großer Anteil des Plangebietes unversiegelt.

Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. In diesem Fall ist die Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung 02.a) ist § 31 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO. Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung

vorgesehen werden. Von diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht. Zudem wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Terrassen nicht pauschal als Bestandteil der Hauptanlage betrachtet werden können. Ob Terrassen im planungsrechtlichen Sinn als Nebenanlage oder als Teil des Gebäudes (Hauptanlage) anzusehen sind, hängt von der baulichen Ausführung im Einzelfall ab. Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ist beispielsweise anzunehmen, dass eine einfache Pflasterung mit Bodensteinen oder Holzbeplankung kein hinreichend prägendes Gewicht hat, die bauliche Anlage als Teil des Hauptgebäudes erscheinen zu lassen (vgl. VG Köln, Urteil vom 03. Juli 2012 - 2 K 368/11). Mit der getroffenen Festsetzung Nr. 02 a soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und Terrassen sollen, unabhängig der Zuordnung als Haupt- oder Nebenanlage, im Baugenehmigungsverfahren einheitlich bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden.

Während die meisten Baugrundstücke direkt über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden, erfolgt die Erschließung der Grundstücke Nr. 1, 2, 3 und 4 über Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (GFL). Ohne entsprechende ergänzende Festsetzung wäre die Zufahrt bei der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mitzurechnen. Dies hätte zur Folge, dass für das Wohngebäude und die erforderlichen Nebengebäude deutlich weniger Fläche gegenüber den anderen Grundstücken zur Verfügung stehen würde. Um im Hinblick auf die zulässige GRZ für vier Grundstücke keine Sonderregelung treffen zu müssen, ist festgesetzt, dass die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen sind. Da diese Wege nicht ausreichend dimensioniert sind für Müllfahrzeuge, werden Müllsammelplätze im Bereich der GFL-Flächen vorgesehen, auf denen die Anwohner ihre Mülltonnen an den Abfuhrtagen bereitstellen können.

Die **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind.

Um die Versiegelungen möglichst gering zu halten und damit keine langen Zufahrten entstehen, sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen ausschließlich innerhalb der Bereiche zwischen der jeweils erschließenden Verkehrsflächen und den jeweiligen hinteren Baugrenzen zulässig. In den rückwärtigen Bereichen sind diese unzulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 3 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zulässig, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig. So wird sichergestellt, dass **Terrassen** und **Überdachungen von Freisitzen**, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine

eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit ohne Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einzelhäuser** zulässig, um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegenzuwirken und die verdichtete Bauweise im WA 2 entsprechend durch weniger verdichtete Siedlungsstrukturen aufzulockern. Im WA 2 ist der Bau eines kleineren Mehrfamilienhauses beabsichtigt. Für das gesamte Plangebiet gilt die **offene Bauweise (o)**.

Im WA 1 gilt ein **Vollgeschoss (I)** und im WA 2 gelten zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im WA 1 9,00 m und im WA 2 10,50 m. Die Differenzierung der Firsthöhen und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich daraus, dass im WA 2 ein kleineres Mehrfamilienhaus entstehen soll.

Bezugspunkte für die festgesetzte Firsthöhe sind die in der Planzeichnung eingetragenen grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte (HBP). Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

Um einen für dieses Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind im WA 1 maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Im WA 2, das für den Bau eines kleineren Mehrfamilienhauses angedacht ist, sind maximal acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Um einer unerwünschten Verdichtung entgegenzuwirken, ist darüber hinaus eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** für das WA 1 und das WA 2 festgesetzt. Diese beträgt für das WA 1 für Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup> und für das WA 2 1.000 m<sup>2</sup>. Trotz der im WA 2 geplanten verdichteten Bauweise sollen ausreichend Freiflächen erhalten bleiben und genügend Flächen für Stellplätze Berücksichtigung finden.

Zudem ist festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 40 % mit **Photovoltaikmodulen** zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle aus dem Jahr 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen

Klimaschutzes besonders hervorgehoben. Auch in der Gemeinde Klempau gewinnt der Klimaschutz zunehmend an Bedeutung.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB verbindlich festgesetzt werden. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sup>2</sup> noch andere Luftschadstoff-Emissionen.

Die Festsetzung betrifft die nutzbaren Dachflächen. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen. Dabei kann es sich beispielhaft um ungünstig ausgerichtete Dachflächen nach Norden oder erheblich verschattete Dachflächen durch Großbäume oder Nachbargebäude handeln. Nicht nutzbar sind ebenfalls Bereiche, die mit anderen Nutzungen belegt sind. Darunter fallen z. B. Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist die theoretisch nutzbare Dachfläche nachzuweisen.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständering auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, darf die festgesetzte Firsthöhe (FH) aber nicht überschreiten. Unzulässig sind selbständige oder freistehende Solaranlagen.

Klassisch rotierende **Windkraftanlagen** sind im Plangebiet aus optischen Gründen und denen des Immissionsschutzes unzulässig. Zulässig sind ausschließlich nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der rückwärtigen Baugrundstücke Nr. 1 bis 4 sind Flächen mit **Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (GFL 1 und 2)** festgesetzt. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Nr. 1 (GFL 1) sind festgesetzt zugunsten der Baugrundstücke 1 und 2, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Gemeinde Klempau.

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Nr. 2 (GFL 2) sind festgesetzt zugunsten der Baugrundstücke 3 und 4, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Gemeinde Klempau.

Das Plangebiet wird von einem verrohrten Gewässer gequert. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Nr. 3 (GFL 3) sind festgesetzt zugunsten des Gewässerunterhaltungsverbandes Göldenitz-Pirschbach und der Gemeinde Klempau. Die mit dem GFL 3 belasteten Flächen sind von jeglichen hochbaulichen Anlagen freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Außenwände, die Dachbegrünung von Carports und Garagen sowie die Anzahl von Stellplätzen/Garagen.

Die **Dachneigung** muss im Plangebiet mindestens 15 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, im WA 2 darüber hinaus auch Pultdächer. Die festgesetzten **Dachformen** und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet allgemein zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der Gemeinde Klempau aufgegriffen und dennoch ausreichend Spielraum gelassen für individuelle Bauwünsche.

Wie auch beim angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 sind zur einheitlichen Gestaltung und für das Erscheinungsbild des Baugebietes die **Außenwände** der Hauptgebäude mit rotem, rotbraunem oder braunem Sichtmauerwerk anzulegen. Für Fassadengliedernde Elemente sind auch andere Materialien zulässig.

Die **Dachflächen von Garagen und Carports** sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die **Begrünung** ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbarer Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Dachflächenfenster).

Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern.

Pro Wohnung sind im WA 1 mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Im WA 2 sind pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Pkw-Stellplatz und pro Wohnung ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens zwei Pkw-Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück bereitzustellen. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen im und in der Umgebung des Plangebietes und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge



nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen. Die Differenzierung ergibt sich aus der Annahme, dass in dem angedachten Mehrfamilienhaus im WA 2 in kleineren Wohnungen tendenziell auch eher kleinere und weniger mobile Haushalte einziehen werden. Zu beachten ist, dass die Stellplätze und deren Zuwegungen wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind, um die Versiegelungen auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen (vgl. Kap 3.2).

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

#### **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Der Landschaftsrahmenplan enthält die folgenden Ausweisungen:

'Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt'

"Die Gebiete sind in der Hauptkarte 2 Blatt 1 und Blatt 2 dargestellt. Sie stellen das Ergebnis einer nach landeseinheitlichen Kriterien durchgeführten Landschaftsbewertung dar. Über das Erfordernis einer Unterschutzstellung entscheidet die jeweilige Untere Naturschutzbehörde in eigener Zuständigkeit. Dabei bietet es sich an, dass die Kreise sich soweit wie möglich mit den betroffenen Städten und Gemeinden abstimmen."

'Gebiet mit besonderer Erholungseignung'

"Gebiete mit besonderer Erholungseignung umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen."

#### **Landschaftsplan (1998)**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Klempau wird das Plangebiet bereits als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt.

Ebenfalls dargestellt ist der Graben, der jedoch derzeit verrohrt ist. Als Abgrenzung nach Süden wurde eine Eingrünung in Form eines Knicks vorgesehen. Die Eingrünung wird auch in dieser Planung berücksichtigt, allerdings in Form einer freiwachsenden Gehölzfläche. Die Planung steht den Aussagen aus dem Landschaftsplan daher nicht entgegen.

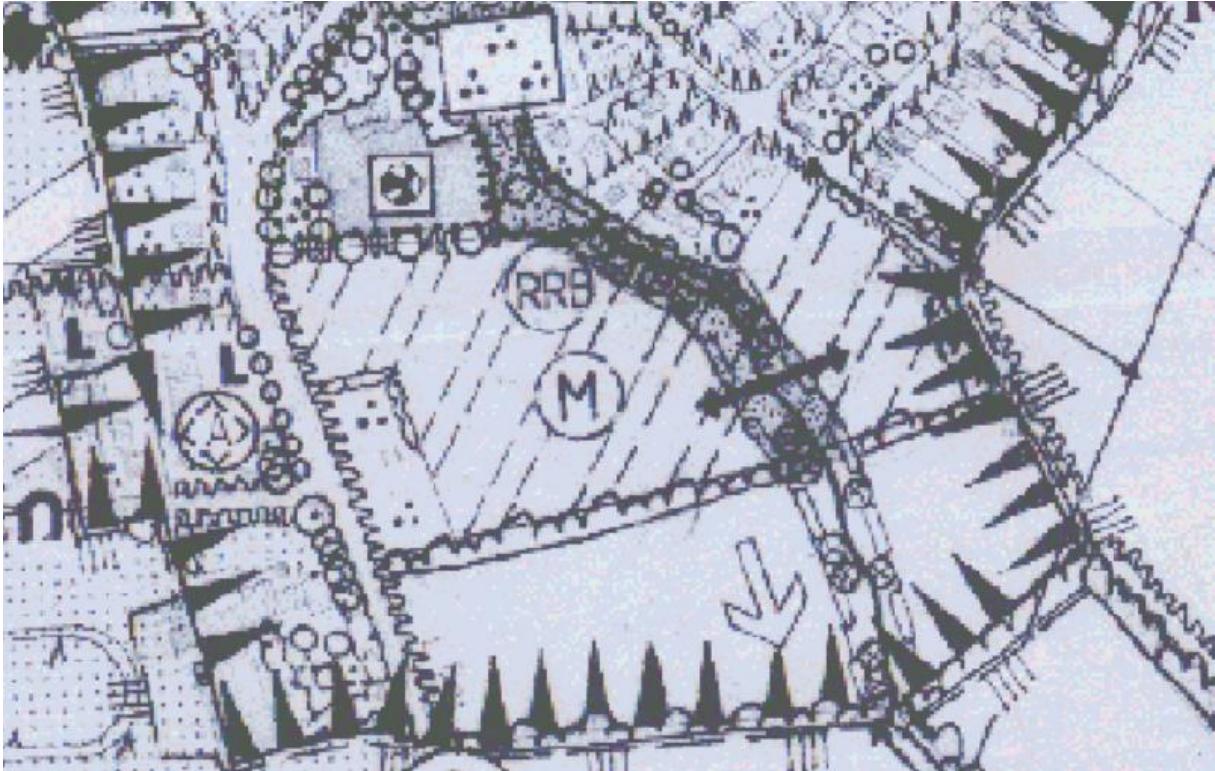


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Klempau (Quelle: <https://gis.herzogtum-lauenburg.de/MapSolution/apps/app/client/bauleitplanung>)

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Knicks, die gem. § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt sind.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Ackerfläche. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Knick begrenzt, ebenso im Westen. Im Osten grenzt Wohnbebauung direkt an das Plangebiet an. Im Norden befinden sich ebenfalls Wohnbebauung sowie der Kindergarten und der Bolzplatz der Gemeinde Klempau.

Im Westen wird das Plangebiet von der 'Dorfstraße' begrenzt. Zudem befindet sich in diesem Bereich noch ein Gartengrundstück.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Ackerfläche führen. Durch die Schaffung von Baugrundstücken und den Bau der Erschließungsstraße werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens

zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer. Im nördlichen Bereich verläuft jedoch die 'Mühlenbek', die im weiteren Verlauf verrohrt ist. Ein verrohrter Graben verläuft im östlichen Bereich des Plangebietes. Im Osten entlang des 'Drosselweges' verläuft ein weiterer Entwässerungsgraben, der im Mündungsbereich der zukünftigen Planstraße A in den 'Drosselweg' verrohrt werden muss.

Hinsichtlich der Flurabstände des Grundwassers bestehen gem. Baugrunduntersuchung von der GBU mbH, Fahrenkrug, vom 22.03.2022 die nachfolgenden Wasserstände am Tag der Bohrungen (15.02.2022).

Bohrung	OK Gelände der Ansatzpunkte der Kleinrammbohrungen in [m] zu BN	Wasserstände unter Ansatzpunkt in [m] unter Gelände	Wasserstände in [m] zu BN
15.02.2022			
BS 1	-0,36	1,15	-1,51
BS 2	-0,61	1,00	-1,61
BS 3	-0,88	0,89	-1,71
BS 4	-0,10	0,90	-1,00)*
BS 5	-0,37	0,81	-1,18)*
BS 6	-0,80	0,80	-1,60
BS 7	+1,17	2,20	-1,03)*
BS 8	+0,62	0,82	-0,20)*
BS 9	+0,15	0,75	-0,60)*
BS 10	-0,06	1,02	-1,08)*
BS 11	-0,33	0,86	-1,19)*
BS 12	+0,46	3,65	-3,19

Tab. 1: Wasserstände  
)\* - Überlagerung durch Stauwasser

Abbildung 2: Wasserstände aus der Baugrunduntersuchung vom 22.03.2022

Zwar ergeben die Wasserstände im Mittel einen Stand von 1,24 m und damit mehr als 1,00 m, allerdings ist hier zu beachten, dass lediglich 2 Proben deutlich über 1 m liegen und 3 weitere nah bei 1 m. Alle anderen Proben weisen Wasserstände unter 1 m auf. Es kann also in einigen Bereichen von oberflächennahem Grundwasser ausgegangen werden.

Die Lage der Bohrpunkte innerhalb des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

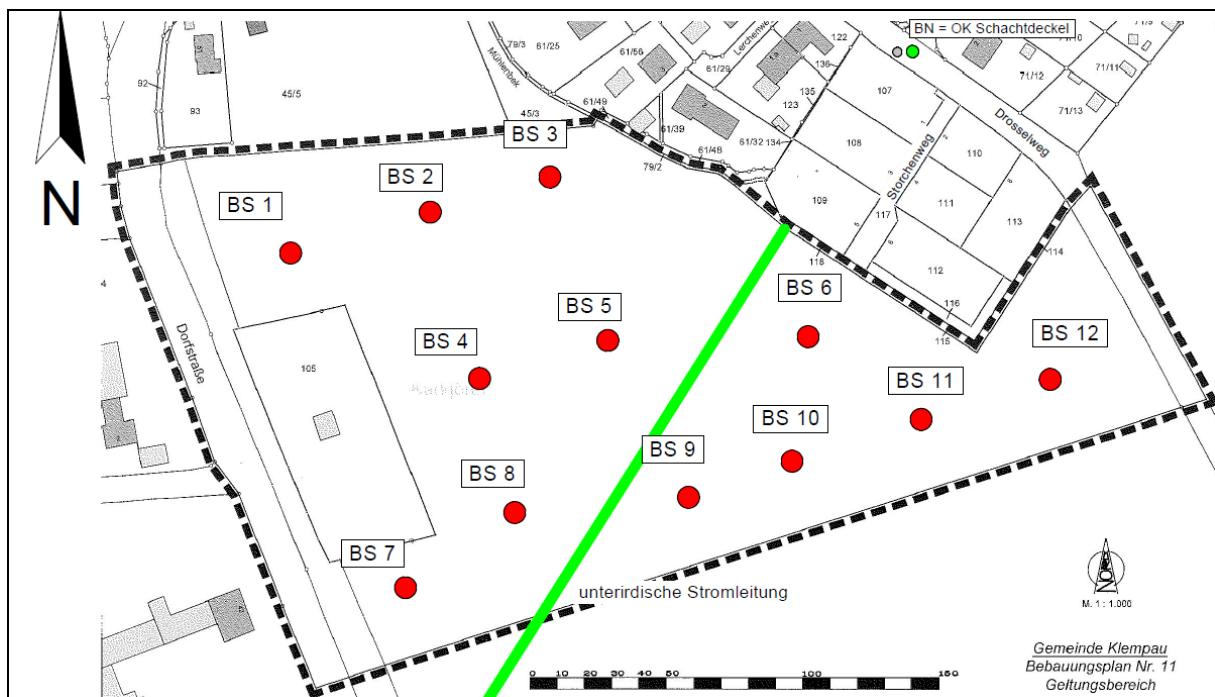


Abbildung 3: Lageplanskizze mit der Lage der Bohrpunkte BS 1 - BS 12 (Quelle: Baugrunduntersuchung vom 22.03.2022)

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Gemäß 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016', stehen im Plangebiet überwiegend Lehmböden über Schluff an. Gem. Baugrunduntersuchung stehen unterhalb der Mutterbodenüberdeckung Wechsellagerungen von Sanden und bindigen Böden an.

"Für die bindigen Böden wurden teilweise breiige und weiche Konsistenzen ermittelt. Abhängig von der Tiefenlage und Mächtigkeit sind diese Weichschichten nicht oder nur gering tragfähig."

Lehmböden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf, zudem sind die Grundwasserflurabstände in einigen Bereichen kleiner als 1 m, weshalb hier keine Versickerung möglich ist.

"Lediglich im Bereich von BS 12 ist die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138 über (Rohr-)Rigolenversickerung denkbar. Vorbehaltlich notwendiger Abgrenzungsbohrungen kann hier für die weitere Bearbeitung der mittlere höchste Wasserstand mit - 2,50 m zu BN und der Durchlässigkeitsbeiwert mit  $k_f = 1 \times 10^{-5}$  [m/s] angesetzt werden. Die Abgrenzungsbohrungen sind erforderlich, um nur lokal günstige Verhältnisse ausschließen zu können." (Vgl. Baugrunduntersuchung vom 22.03.2022, GBU mbH Fahrenkrug, S. 8)

Zu der Wasserhaltung wird im Baugrundgutachten Folgendes aufgeführt, was zu beachten ist:

"Bei der vorhandenen Baugrundsichtung ist im Zuge der Baumaßnahme eine offene Wasserhaltung (Bauhilfsdrainage, Pumpensumpf, Pumpe) in Kombination mit KleinfILTERbrunnenanlagen vorzuhalten und ggf. zu betreiben. Im Bereich wasserführender Sandschichten kann außerdem die Absenkung mittels KleinfILTERbrunnenanlage erforderlich werden.

Die Grundwasserentnahme und -einleitung ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn zu stellen.

Baubegleitende Kontrollen der Absenkungsmaßnahme (Pegelstände, Wasserqualitäten) aus Gründen der Beweissicherung sind zu berücksichtigen. Die ausreichende Auftriebssicherheit ist zu jeder Zeit sicherzustellen.

Die o. g. Aussagen werden vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen getroffen. Der Umfang zur Wasserhaltung insgesamt ist auch jahreszeitlich und von den zum Zeitpunkt der Baumaßnahme herrschenden Witterungsverhältnissen abhängig." (Vgl. Baugrunduntersuchung vom 22.03.2022, GBU mbH Fahrenkrug, S. 7)

Für die Regenwasserentsorgung wurde ein Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Urban am 05.04.2023 erstellt. In den Planstraßen sind Regenwasserhaltungen vorgesehen, damit das anfallende Oberflächenwasser der Straßenflächen und der Grundstücke, sofern erforderlich, aufgenommen werden kann. Dabei ist das Oberflächenwasser der Grundstücke 1 - 4, 8, 16 - 18 und 19 - 22 in die festgesetzten Entwässerungsmulden bzw. Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Die Entwässerungsmulden haben eine Breite von 3,0 m bei einer Tiefe von 0,3 m. Durch die sehr flach auszubildenden Böschungsneigungen wird der zukünftige Pflegeaufwand erleichtert. Sie sind in der Planzeichnung dargestellt.

Über die Entwässerungsmulden wird das anfallende Oberflächenwasser zeitverzögert und teilweise reduziert den geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt.

Es sind drei offene Regenrückhaltebecken in Erdbauweise geplant. Die gedrosselte Einleitungsmenge soll gemäß Vorgabe der Unteren Wasserbehörde bei max. 5 l/s liegen und wird aus den Regenrückhaltebecken in das Gewässer 18 abgegeben. Die Lage der Regenrückhaltebecken ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Tiefe liegt bei etwa 1 m, eine Einzäunung ist erforderlich.

Südlich der B-Plangebietsgrenze und des geplanten Pflanzstreifens ist eine Entwässerungsmulde vorgesehen, damit zukünftig das anfallende Oberflächenwasser, das auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen anfällt, aufgenommen werden kann. Hier wird zugleich ein Sandfang installiert.

Das Plangebiet besteht aus einer als Acker genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Im Norden und Westen des Plangebietes grenzen Knicks an das Plangebiet an. Knicks sind gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Sie werden, bis auf insgesamt ca. 10 m breite Abschnitte, die für die Zufahrt und das Sichtdreieck erforderlich werden, erhalten.

Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Zum Schutz erhält der Knick im Norden einen mindestens 5 m breiten Knickschutzstreifen, der so groß gewählt wurde, dass die Kronenbereiche der vorhandenen Überhälter dort enthalten sind. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Der Knick im Westen erfährt, bis auf die beiden insgesamt ca. 10 m breiten Abschnitte, keine Änderungen. Er liegt bereits im Bereich der Straße und des Geh- und Radweges. Die vorhandene Grünfläche wird festgesetzt.

Die Baugrenzen halten die erforderlichen Abstände von 1 H gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' ein. Es werden um die WA herum Grünflächen festgesetzt, sodass an der engsten Stelle mindestens 20 m Abstand zum Knickfuß gewährleistet werden.

Die Bäume, deren Kronenbereiche im Nordwesten des Plangebietes, nördlich des nicht überplanten Grundstückes innerhalb des Plangebietes liegen, erhalten ebenfalls einen Schutzstreifen. Der Bereich der Maßnahmenfläche im Bereich der Kronentraufbereiche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Versiegelungen jeglicher Art sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind hier unzulässig. Diese Festsetzung dient dem größtmöglichen Schutz der Großbäume.

Bei Ackerflächen handelt es sich um strukturlose Flächen mit keiner geschlossenen Vegetationsdecke. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Da die Ackerfläche keine geschlossene Vegetationsdecke aufweist, trägt sie nur eingeschränkt zur Kaltluftentstehung bei. Die Bedeutung dieser Ackerfläche für die Kaltluftentstehung ist deshalb als gering einzustufen.

Die Beseitigung eines Teils der Ackerfläche wird nur sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima und Luft' haben. Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken jedoch lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Es ist davon auszugehen, dass im WA 1 über 60 % der zukünftigen Wohngebietsfläche als Grün- bzw. Gartenflächen ausgebildet werden, da hier eine GRZ von maximal 0,375 nicht überschritten werden darf. Das WA 1 macht den größten Anteil der festgesetzten 'Allgemeinen Wohngebiete' (WA) aus. Lediglich in dem kleinen Bereich des WA 2 wird eine verdichtete Bauweise angestrebt. Hier darf eine GRZ von 0,525 nicht überschritten werden. Es ist davon auszugehen, dass auf dem unversiegelten Anteil geschlossene Vegetationsdecken in Form von Rasenflächen überwiegen werden, da flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen unzulässig sind. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Berücksichtigung von Klimagesichtspunkten ist möglich, z. B. ist eine Energiegewinnung durch erneuerbare Energien oder die Errichtung von Gründächern allgemein zulässig. Hierfür darf auch von der vorgegebenen Dachform, -neigung und -farbe abgewichen werden. Gründächer sind für Carports und Garagen sogar verbindlich vorgegeben.

Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Außerdem sind die GFL-Flächen, die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sowie der neu zu errichtende Fußgängerbereich im Norden des Plangebietes wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben werden.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Bebauung und der damit verbundene Verlust einer Teil-Ackerfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'

hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Außenlampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen, wie z. B. Außenleuchten, überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist es, eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist pro Baugrundstück mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Zudem sind im Bereich der Straße weitere 3 Bäume anzupflanzen. Die im Bereich der Planstraße festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Standorte können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Als Gartenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Malus silvestris	-	Apfelbaum
Pyrus pyraeaster	-	Birnbaum



Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Als Straßenbäume werden die folgenden Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Alnus spaetii	-	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Prunus padus Schloss Tiefurt	-	Traubenkirsche
Quercus robur Fastigiata	-	Stielsäuleneiche

Für die Laubbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD), mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

**Die Bäume sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Sollte ein Wildschutzzaun errichtet werden, ist dieser nach erfolgreichem Anwuchs der Gehölze restlos zu entfernen.**

Eine Durchgrünung wird durch die Festsetzung der neu anzupflanzenden Bäume gewährleistet.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung bzw. von Straßen umgeben. Im Süden schließt die freie Landschaft an das Plangebiet an. Daher ist in Richtung Süden eine Eingrünung erforderlich. Die in der Planzeichnung im Süden des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie ist freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Sie darf im Bereich des GFL 3 um 5 m unterbrochen werden. Diese dient zugleich als Zufahrt zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Außerdem darf sie in zwei weiteren Bereichen um jeweils 8 m unterbrochen werden, um eine Erschließung eventueller weiterer Bauflächen im Süden zu gewährleisten.

Die Gehölzreihen sind zweireihig zu pflanzen. Zwischen den Reihen beträgt der Abstand 1,00 m, zu dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand ebenfalls jeweils 1,00 m. Die Gesamtbreite der Gehölzpflanzung beträgt somit 3,00 m. Zur Bepflanzung der Gehölzreihe sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet wären.

### **Einheimische standortgerechte Gehölze für die Bepflanzung**

#### **Heister**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

**Sträucher**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere (mehrere Arten)
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste sollte eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten getroffen werden. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bepflanzung aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3-5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

**Sollte der Wildverbiss zu stark sein, wird empfohlen einen Wildschutzzaun zu errichten, der nach erfolgreichem Anwuchs der Gehölze wieder entfernt wird.**

Von der Planung ist eine Ackerfläche betroffen. Hierbei handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Fläche, die nur eine geringe Bedeutung als Tierlebensraum hat. Die vorhandenen, in den Randbereichen gelegenen Gehölze bleiben weitestgehend erhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Planung nur geringe Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenlebensräume haben wird. Zudem werden neue Gehölze gepflanzt.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Im Plangebiet bestehen Bruthabitate für Vögel. Ferner können sich in den alten Bäumen Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse befinden. Zudem können die randlich gelegenen Gehölze einen Lebensraum für Haselmäuse darstellen.

## **A) Säugetiere**

### **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

Die alten Bäume können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden.

### **Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Die alten Bäume bleiben allesamt erhalten. Die potentiellen Tagesverstecke gehen dort somit nicht verloren. Dennoch können sich durch die heranrückende Bebauung Beeinträchtigungen für die Fledermäuse ergeben. Es wurde aus Artenschutzgründen daher eine bedingende Festsetzung aufgenommen: Der Erschließungs- und Baubeginn sowie die Gehölz-/Knickbeseitigungen sind erst zulässig, wenn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch einen Sachverständigen ausgeschlossen wurden und ggf. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festgelegt worden sind.

### **Haselmaus**

Die Gehölze innerhalb des Plangebietes sind aufgrund ihrer Gehölzzusammensetzung als Lebensraum für die Haselmaus geeignet. Gemäß der Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen in Schleswig-Holstein, herausgegeben von der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein im März 2008, ist die Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen in der Gemeinde Klempau hoch, da sie im Hauptverbreitungsgebiet der Haselmaus liegt. In der Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein ist die Haselmaus als 'stark gefährdet' eingestuft (RL SH 2) und hat nur ein geringes Vorkommen in ihrem Hauptverbreitungsgebiet. Der Erhaltungszustand wird als 'ungünstig' bewertet.

### **Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Da zwei Knickabschnitte beseitigt werden sollen, ist davon auszugehen, dass sich Beeinträchtigungen für potentiell vorkommende Haselmäuse ergeben werden. Zum Schutz der Haselmäuse ist daher, wie auch zum Schutz der Fledermäuse und generell zum Artenschutz, eine bedingende Festsetzung aufgenommen worden. Der Erschließungs- und Baubeginn sowie die Gehölz-/Knickbeseitigungen sind erst zulässig, wenn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch einen Sachverständigen ausgeschlossen wurden und ggf. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festgelegt worden sind.

## **B) Europäische Vögel**

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die Knickgehölze sowie die restlichen Gehölzstrukturen bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten.

In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (*Buchfink, Ringeltaube, Elster*), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (*Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber*). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Offenlandbrüter können für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, da es sich um ein recht großes Gebiet handelt, das bebaut werden soll, an das nur im nördlichen und nordöstlichen Bereich sowie zum Teil im Westen Bebauung und Gehölze angrenzen. Nach Süden ist eine offene, weiträumige Fläche anzutreffen.

Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

**Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.**

Aus Artenschutzgründen wurde eine bedingende Festsetzung zum Bau- und Erschließungsbeginn sowie zur Knickbeseitigung aufgenommen. Der Erschließungs- und Baubeginn sowie die Gehölz-/Knickbeseitigungen sind erst zulässig, wenn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch einen Sachverständigen ausgeschlossen wurden und ggf. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festgelegt worden sind.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

**Flora**

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

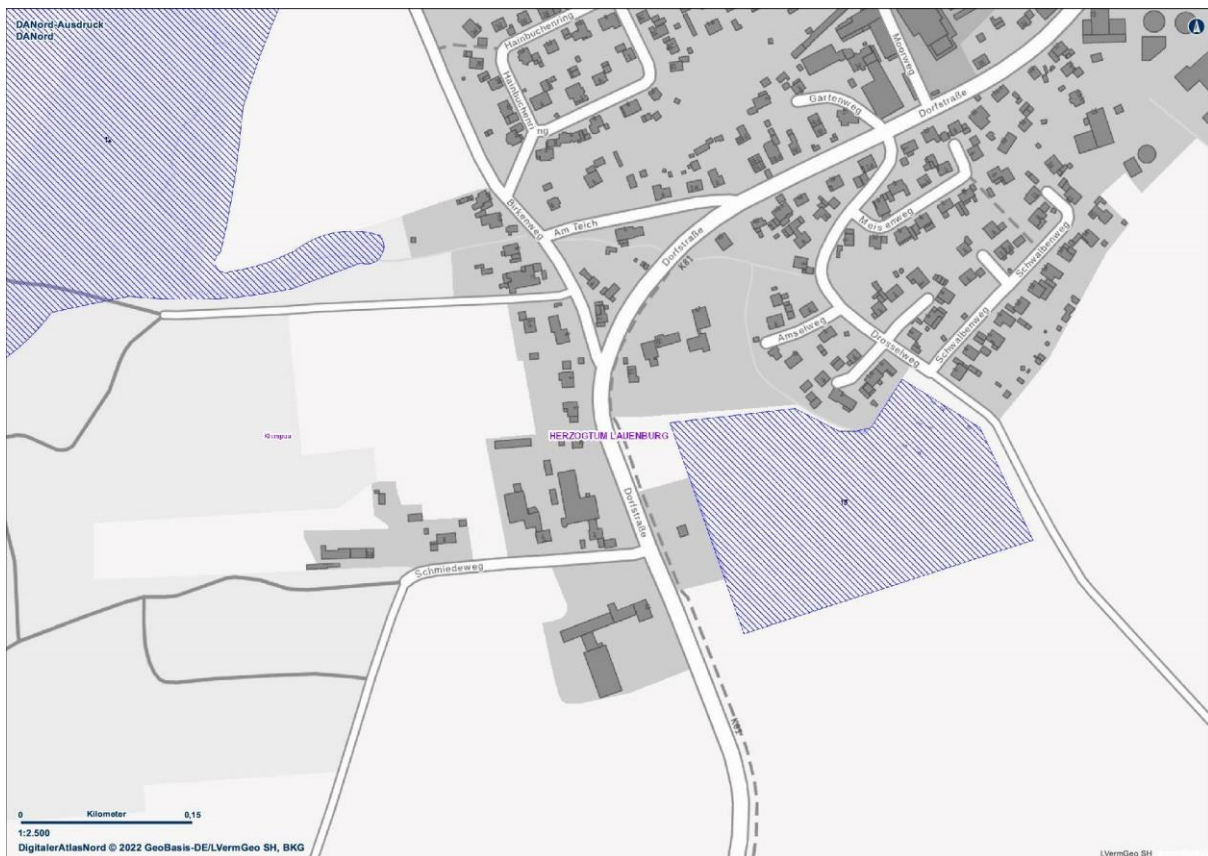
**Fazit**

Durch die Planung ergibt sich eine Betroffenheit für Vogel- und Fledermausarten sowie für Haselmäuse. Zum Schutz der Arten wurde die nachfolgende bedingende Festsetzung aufgenommen: Der Erschließungs- und Baubeginn sowie die Gehölz-/Knickbeseitigungen sind erst zulässig, wenn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch einen Sachverständigen ausgeschlossen wurden und ggf. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festgelegt worden sind.

Außerdem ist die nachfolgende Frist einzuhalten:

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Im Plangebiet sind weder Kulturdenkmäler noch archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich aber in einem archäologischen Interessensgebiet. Das Archäologische Landesamt teilte mit, dass Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Es sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Es wird daher eine archäologische Voruntersuchung beauftragt und sich rechtzeitig mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt.



**Abbildung 4: Lage des Archäologischen Interessensgebietes (Quelle: [https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/\)](https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/)**

Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das zukünftige Siedlungsgebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Siedlungsgebiet ausgehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die zukünftige Bebauung zu signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen wird. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Baugebiet wird nicht so stark sein, dass sich für die Anwohner in der Umgebung immissionsschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ergeben.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

### **Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Das zukünftige 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) birgt keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet katastrophemäßig einwirken könnten.

### **Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des B-Planes**

Es ist die Schaffung eines Baugebietes mit voraussichtlich 23 neuen Baugrundstücken vorgesehen. Die Grundstücke werden durch die neu zu errichtenden Planstraßen A und B erschlossen.

#### **b) Schutzgut Boden**

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude, die Anlage von befestigten Hofflächen und den Bau der Erschließungsstraßen.

## 1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

### Versiegelung in dem 'Allgemeinen Wohngebiet 1' (WA)

Für das 'Allgemeine Wohngebiet 1' (WA 1) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

14.975 m<sup>2</sup> x 0,25

3.744 m<sup>2</sup>

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

50 % von 3.744 m<sup>2</sup>

1.872 m<sup>2</sup>

**Summe bebaubare Grundstücksflächen WA 1**

**5.616 m<sup>2</sup>**

### Versiegelung in dem 'Allgemeinen Wohngebiet 2' (WA 2)

Für das 'Allgemeine Wohngebiet 2' (WA 2) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

1.882 m<sup>2</sup> x 0,35

659 m<sup>2</sup>

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

50 % von 659 m<sup>2</sup>

330 m<sup>2</sup>

**Summe bebaubare Grundstücksflächen WA 2**

**989 m<sup>2</sup>**

### Versiegelung der Planstraßen A und B

neu zu errichtende Planstraßen A und B

3.867 m<sup>2</sup>

**Verkehrsflächen Neuversiegelung:**

**3.867 m<sup>2</sup>**

**Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt:**

**10.472 m<sup>2</sup>**

## 2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es ist festgesetzt, dass Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig herzustellen sind. Da im Rahmen des Bebauungsplanes noch nicht vorausgesagt werden kann, wie viele Stellplätze letztendlich geschaffen werden, wird im vorliegenden Fall komplett von Vollversiegelungen ausgegangen. Die Berechnung ist daher dem Punkt 'Vollversiegelungen' zu entnehmen.

Es ist außerdem festgesetzt, dass die GFL-Flächen 1 und 2 wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind. Diese haben gem. Planzeichnung eine Größe von insgesamt ca. **372 m<sup>2</sup>**.

Weiterhin ist festgesetzt, dass der neu zu errichtende Fußweg im Norden des Plangebietes ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen ist. Dieser hat gem. Planzeichnung eine Größe von insgesamt ca. **548 m<sup>2</sup>**

**Summe neu teilversiegelbare Fläche                      920 m<sup>2</sup>**

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Voll- und Teilversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Regelverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft treten.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für Teilversiegelungen wäre ein Verhältnis von 1 : 0,3 zu veranschlagen. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 5.512 m<sup>2</sup> ergeben (10.472 m<sup>2</sup> x 0,5 + 920 m<sup>2</sup> x 0,3).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

### **c) Schutzgut Wasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet überwiegend Lehmböden an. Lehmböden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf, weshalb das Oberflächenwasser nicht innerhalb des Plangebietes versickert werden kann. Zudem steht das Grundwasser in einigen Bereichen oberflächennah an. Ein Hinweis zu der Wasserhaltung wurde unterhalb der textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Das Oberflächenwasser wird daher zentral in die zu errichtenden Regenrückhaltebecken im Norden, Nordosten und Osten des Plangebietes gesammelt. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist gemäß dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Urban vom 05. April 2023 zu bewirtschaften.



Dabei ist das Oberflächenwasser der Grundstücke 1 - 4, 8, 16 - 18 und 19 - 22 in die festgesetzten Entwässerungsmulden bzw. Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Die Flächenversiegelungen werden nur geringe Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

#### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust der Ackerfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es werden zudem Durch- und Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Ebenfalls werden Klimagesichtspunkte berücksichtigt (vgl. Ausführungen S. 20 - 22). Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

#### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- 2 kleine Knickabschnitte im Bereich der Zufahrtsstraße

Um eine Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten, wird die Beseitigung von 2 kleineren Knickabschnitten im Bereich der Planstraße A und des Sichtdreieckes notwendig.

Der nördliche Knickabschnitt hat dabei eine Länge von ca. 6 m, der südliche Abschnitt ca. 4 m. Insgesamt müssen daher Knickabschnitte von 10 m Breite beseitigt werden.

Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sind Knickbeseitigungen im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen.

10 m Knick-Beseitigung x 2 = 20 m Knick-Neuanlage

Es sind demnach 20 m Knick neu anzulegen. Außerdem ist ein Antrag auf Knickbeseitigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg zu stellen.

Der Knickausgleich wird im Westen des Plangebietes durch eine 41 m lange Knickneuanlage erbracht. Die Lage des Knicks ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche im Westen des Plangebietes ist als Knick anzulegen (Pflanzenweisung siehe Begründung). Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG neu angelegte, gesetzlich geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Der Knick ist in der typischen Form und mit den Maßen anzulegen, wie sie von der oberen Naturschutzbehörde grundsätzlich festgelegt wurden. Die Grundfläche des Erdwalles ist demnach 2,50 m breit. Eine Breite von 3,00 m ist ebenfalls zulässig. Die Wallkrone erhält eine Breite von 1,50 m. Die Wallhöhe beträgt 1,00 m.

Die Wallkrone des Knicks ist mit einheimischen standortgerechten Gehölzen (Sträucher und Heister) zu bepflanzen. In der Pflanzenliste sind Gehölzarten aufgeführt, die für die Knick-Bepflanzung geeignet sind.

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung eines Knicks jeweils aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

### **Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage von Knicks**

#### **Heister**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeinse Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere (mehrere Arten)
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Der Knick ist zweireihig zu bepflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzenreihe beträgt 1,00 m, der Reihenabstand beträgt 0,50 m. Der Pflanzboden ist mit Strohmulch zu bedecken.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

**Der Knick ist wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Sollte der Verbiss zu stark werden, wird empfohlen, zum Schutz der Gehölze zu allen Seiten des**

**Knicks einen Wildschutzzaun (Höhe von 1,80 m) zu errichten. Der Zaun ist nach erfolgreichem Anwuchs der Gehölze restlos zu entfernen.**

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Ackerfläche.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

**Knickbeseitigungen sind im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Es wird demnach ein Ausgleich von 20 m erforderlich. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB handelt.**

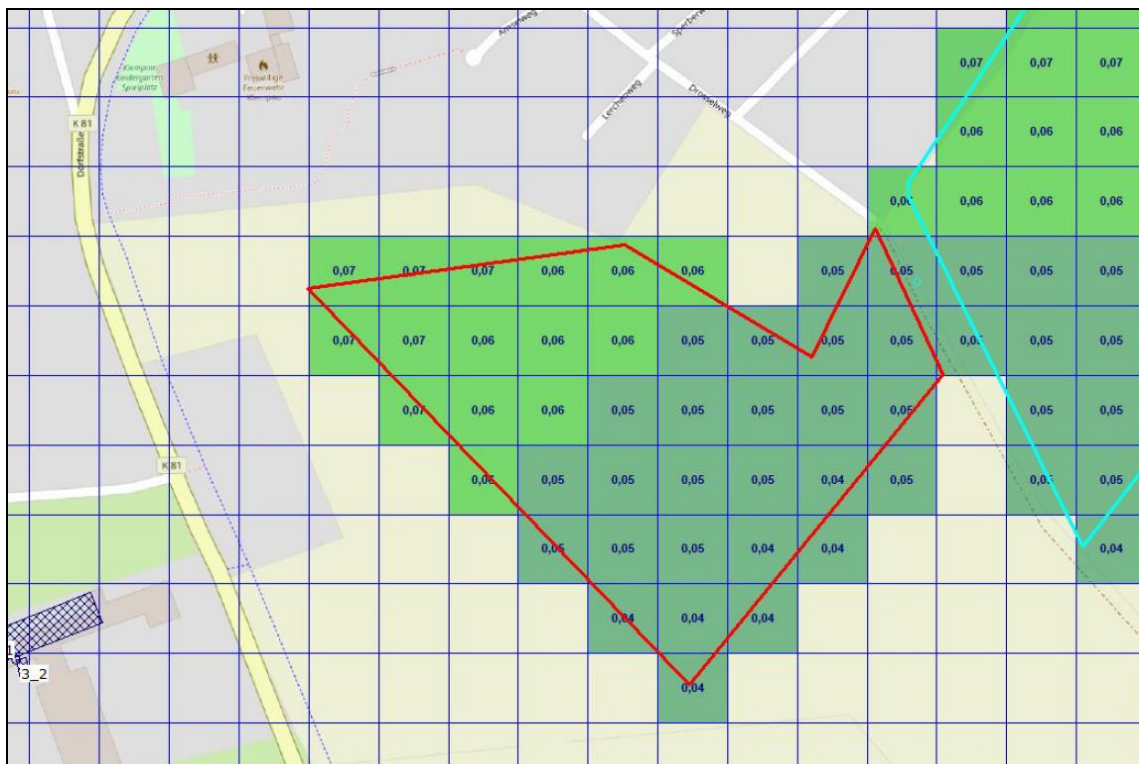
**f) Schutzgut Landschaftsbild**

Da das Plangebiet in Richtung Süden an die freie Landschaft angrenzt, ist eine Gehölzpflanzung als Eingrünungsmaßnahme festgesetzt. Eine Durchgrünung wird durch die Festsetzung der neu anzupflanzenden Bäume sowie der festgesetzten Dachbegrünungen von Garagen und Carports gewährleistet.

**3.3 Immissionsschutz**

In der Nähe des Plangebietes befinden sich ein Reiterhof sowie eine Biogasanlage. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, wurde vorab eine Vorprüfung der Geruchsmissionen von der Olfasense GmbH aus Kiel am 21. Juli 2020 durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 im Plangebiet sicher eingehalten wird. Es wurde eine Geruchsbelastung von maximal 7 % der Jahresstunden ermittelt.

### Ausschnitt aus der Vorprüfung der zu erwartenden Geruchsimmissionen



(Quelle: Olfasense GmbH 2020)

### 3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

#### Verkehr

Das Plangebiet wird über eine Planstraße, die von der 'Dorfstraße' (K 81) abzweigt und an die Straße 'Drosselweg' anbindet, erschlossen. Der 'Drosselweg' führt in Richtung Norden ebenfalls zur K 81. Die K 81 stellt die überörtliche Anbindung der Gemeinde Klempau sicher. In Richtung Süden führt die K 81 zur Gemeinde Berkenthin und in Richtung Norden zur Gemeinde Krummesse. In Richtung Osten geht die K 81 in die K 37 über, die an die B 207 anbindet, die zwischen den Städten Lübeck und Ratzeburg verkehrt. Gleichzeitig bietet die B 207 eine Anbindung an die Autobahn A 20.

Da es sich bei der 'Dorfstraße' (K 81) um eine Kreisstraße handelt, die im Bereich des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, ist ein Anbauverbot gemäß dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) beachtlich. § 29 Abs. 1 StrWG sagt Folgendes aus:

"Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an

a) [...],

b) Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m,

jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden."

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Außerhalb der Ortsdurchfahrt bedarf es für Zufahrten und Zuwegungen der Zustimmung des Straßenbaulasträgers. Die prinzipielle Zustimmung für eine Planstraße wurde auf Grund der dort vorliegenden Rahmenbedingungen vom Kreis Herzogtum Lauenburg in Aussicht gestellt.

Um den Autofahrern, die die Planstraße verlassen, ein sicheres Einmünden in die 'Dorfstraße' und in den 'Drosselweg' zu ermöglichen, sind Sichtflächen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von Sichthindernissen und jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante 'Dorfstraße' dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Haltestellen 'Klempau, Drosselweg' und 'Klempau, Birkenweg' befinden sich in ca. 300 bis 600 m Entfernung vom Plangebiet. Folgende Buslinien verkehren von der Haltestelle 'Klempau, Drosselweg':

- 8770: Kronsforde - Klempau - Berkenthin - Mölln;
- 8771: Krummesse - Klempau - Berkenthin;
- 8773: Krummesse - Klempau - Berkenthin.

#### Wasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Wasserbeschaffungsverband Kastorf zuständig. Das vorhandene Leitungsnetz ist mit hydraulisch ausreichend dimensionierten Querschnitten in das Plangebiet zu erweitern.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m. Löschwasser in ausreichender Menge kann zum einen aus vorhandenen Hydranten in den umliegenden Straßen entnommen werden. Zum anderen wird im Rahmen der Erschließungsplanung in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr zu prüfen sein, wie viele weitere Hydranten innerhalb des Plangebietes zu setzen sind.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Durch das Büro Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH aus Fahrenkrug wurde am 22.03.2022 eine Baugrunduntersuchung erstellt. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist nicht möglich. Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, wonach das Oberflächenwasser zu bewirtschaften ist. Es wird drei neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken zugeleitet, zum Teil über Entwässerungsmulden.

##### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über das Kanalnetz, das in den öffentlichen Straßen und Wegen der benachbarten Baugebiete vorhanden ist, entsorgt werden. Hierfür muss das Kanalnetz in das Plangebiet verlängert werden.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Klempau ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

#### Gas

Die Gemeinde Klempau wird von den Vereinigten Stadtwerken Netz GmbH mit Erdgas versorgt. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas aber nicht beabsichtigt.

#### Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht über die Schleswig-Holstein Netz AG.

#### Abfall

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

### **3.5 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Aus diesem Grund wird ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen: 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.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, anzuzeigen.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit

zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Vor der Beseitigung der Knickabschnitte ist durch einen Sachverständigen zu überprüfen, ob sich Haselmäuse in ihnen befinden.

#### Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

#### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleich für die Beseitigung eines 6 m und eines 4 m breiten Knickabschnittes (Ausgleich 20 m) wird im Westen des Plangebietes durch eine 41 m lange Knickneuanlage erbracht. Die Lage des Knicks ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Schutz des Bodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

#### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

#### Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Wasserhaltung

Bei der vorhandenen Baugrundsichtung ist im Zuge der Baumaßnahme eine offene Wasserhaltung (Bauhilfsdrainage, Pumpensumpf, Pumpe) in Kombination mit Kleinfiterbrunnenanlagen vorzuhalten und ggf. zu betreiben. Im Bereich wasserführender Sandschichten kann außerdem die Absenkung mittels Kleinfiterbrunnenanlage erforderlich werden. Die Grundwasserentnahme und -einleitung ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn zu stellen. Baubegleitende Kontrollen der Absenkungsmaßnahme (Pegelstände, Wasserqualitäten) aus Gründen der Beweissicherung sind zu berücksichtigen. Die ausreichende Auftriebssicherheit ist zu jeder Zeit sicherzustellen. Die o. g. Aussagen werden vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen getroffen. Der Umfang zur Wasserhaltung insgesamt ist auch jahreszeitlich und von den zum Zeitpunkt der Baumaßnahme herrschenden Witterungsverhältnissen abhängig.

**3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind in Folge der Planung nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, kann dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

**4. Flächen und Kosten**

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	16.857	43,07
Verkehrsflächen	9.566	24,44
Grün-, Anpflanz- und Maßnahmenflächen	10.004	25,56
Entsorgungsanlagen	2.710	6,93
<b>Gesamtfläche</b>	<b>39.137</b>	<b>100,00</b>

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 26. Juli 2021 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 01. Januar 2022 erteilt.



Die Gemeindevertretung der Gemeinde Klempau hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Klempau, den**

.....  
**Ralf Neumann  
(Bürgermeister)**