



# Amt Lauenburgische Seen

DER AMTSVORSTEHER

F. 18.11.2020

61

Amt Lauenburgische Seen – Postfach 13 45 – 23903 Ratzeburg

## Hauptamt

Sachauskunft erteilt: Herr Ratje

Tel. (Durchwahl): 23

Zimmer-Nr. 1.04

E-Mail: ratje@amt-lauenburgische-seen.de

Telefon: 04541 / 80 02-0 (Zentrale)

Telefax: 04541 / 80 02-40

## Öffnungszeiten:

### 23909 Ratzeburg, Fünfhausen 1

Mo, Di, Do, Fr 8:30 - 12:00 Uhr; Do 15:00 - 18:00 Uhr

### 23627 Gr. Grönau, Am Torfmoor 2

Mo, Di, Do 8:00 - 12:00 Uhr; Mo 14:00 - 18:30 Uhr

### 23883 Sterley, Alte Dorfstraße 35 (Bürgerbüro)

Di 9:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 17:00 Uhr

Fr 9:00 - 12:00 Uhr

**mittwochs geschlossen**

s. Verteilerliste

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

22/610.21

23909 Ratzeburg, Fünfhausen 1

16. November 2020

## Gemeinde Schmilau, Kreis Herzogtum Lauenburg

### 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9

**hier:** - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.

§ 4 Abs. 2 BauGB

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit setze ich Sie über die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB davon in Kenntnis, dass die Entwürfe der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Schmilau für das Gebiet nördlich der Straße „Johnsdiek“, östlich der vorhandenen Bebauung in der Straße „Johnsdiek“, westlich der „Ratzeburger Straße“ (L 202) am nördlichen Ortsausgang in Richtung Ratzeburg in der Gemeinde Schmilau gelegen, einschließlich Begründung in der Zeit vom

**30.11.2020 bis 08.01.2021**

in der Amtsverwaltung Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, Zimmer 1.04, während der Sprechstunden (Montag – Freitag von 08.30 bis 12.00 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 15.00 bis 18.00 Uhr) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Folgende umweltrelevanten Informationen und Unterlagen sind verfügbar, liegen mit öffentlich aus und können von Ihnen bei Bedarf, sofern nicht bereits den Unterlagen beigelegt, zur Übersendung angefordert werden:

1. Begründung mit Umweltbericht zum B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Schmilau
2. Begründung mit Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schmilau
3. Umweltrelevante Stellungnahmen

#### Bankverbindungen:

##### Geldinstitut

Kreissparkasse Ratzeburg

Raiffeisenbank Ratzeburg

Postbank Hamburg

##### IBAN

DE24 2305 2750 0000 1184 00

DE38 2006 9861 0000 0100 14

DE33 2001 0020 0099 9912 01

##### BIC

NOLADE21RZB

GENODEF1RRZ

PBNKDEFF

Amtsverwaltung für die Gemeinden: Albsfelde, Bäk, Brunsmark, Buchholz, Einhaus, Fredeburg, Giesensdorf, Gr. Disnack, Gr. Grönau, Gr. Sarau, Harmsdorf, Hollenbek, Horst, Kittlitz, Klein Zecher, Kulpin, Mechow, Mustin, Pogeez, Römnitz, Salem, Schmilau, Seedorf, Sterley und Ziethen  
F:\Ordnungs- und Sozialamt\Schriftverkehr\Ordnungsamt\Bauleitplanung\Schmilau\8. ÄFPlan + BPlan 9\Anschr. Behörden Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB.docx

4. Bestand Biotoptypen
5. Geotechnische Stellungnahme
6. Schalltechnische Untersuchung
7. Entwässerungskonzept Niederschlagswasser und Schmutzwasser
8. Artenschutzrechtliche Prüfung
9. Verkehrstechnische Untersuchung
10. Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Schmilau

Im Auftrag der Gemeinde Schmilau werden Sie hiermit als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, dessen Aufgabenbereich durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 berührt werden kann, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die Inhalte der Bauleitplanung und ergänzende Informationen entnehmen Sie bitte den anliegenden Unterlagen.

Die öffentlich ausliegenden Entwürfe der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Schmilau kann auf der Internetseite

**[www.amt-lauenburgische-seen.de](http://www.amt-lauenburgische-seen.de)**

des Amtes Lauenburgische Seen eingesehen und heruntergeladen werden. Gleiches gilt für die zugehörigen Begründungen nebst Anlagen. Falls Sie weitere Unterlagen benötigen, die zum Bebauungsplanes erarbeitet wurden, wird Ihnen das Gewünschte in digitaler oder analoger Form umgehend zugesendet.

Ihre Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erbitte ich

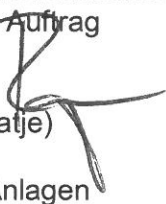
**bis zum 08.01.2021**

an die oben genannte Adresse. Sollten Ihre Belange nicht betroffen sein, bitte ich trotzdem um eine entsprechende Nachricht. Sollte mir bis zum Ablauf der Frist keine Stellungnahme von Ihnen vorliegen, gehe ich davon aus, dass Ihre Belange durch die Planung nicht berührt werden bzw. hinreichend berücksichtigt worden sind.

Für evtl. Rückfragen steht Ihnen das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro PROKOM GmbH, Lübeck, Frau Schwarz, Tel.: 0451/ 61 06 8 - 18, zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Ratje)

- Anlagen

# GEMEINDE SCHMILAU

Kreis Herzogtum Lauenburg

## 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für das Gebiet nördlich der Straße "Johnsdiek", östlich der vorhandenen Bebauung in der Straße "Johnsdiek", westlich der "Ratzeburger Straße" (L 202) am nördlichen Ortsausgang in Richtung Ratzeburg in der Gemeinde Schmilau gelegen



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

erstellt durch :

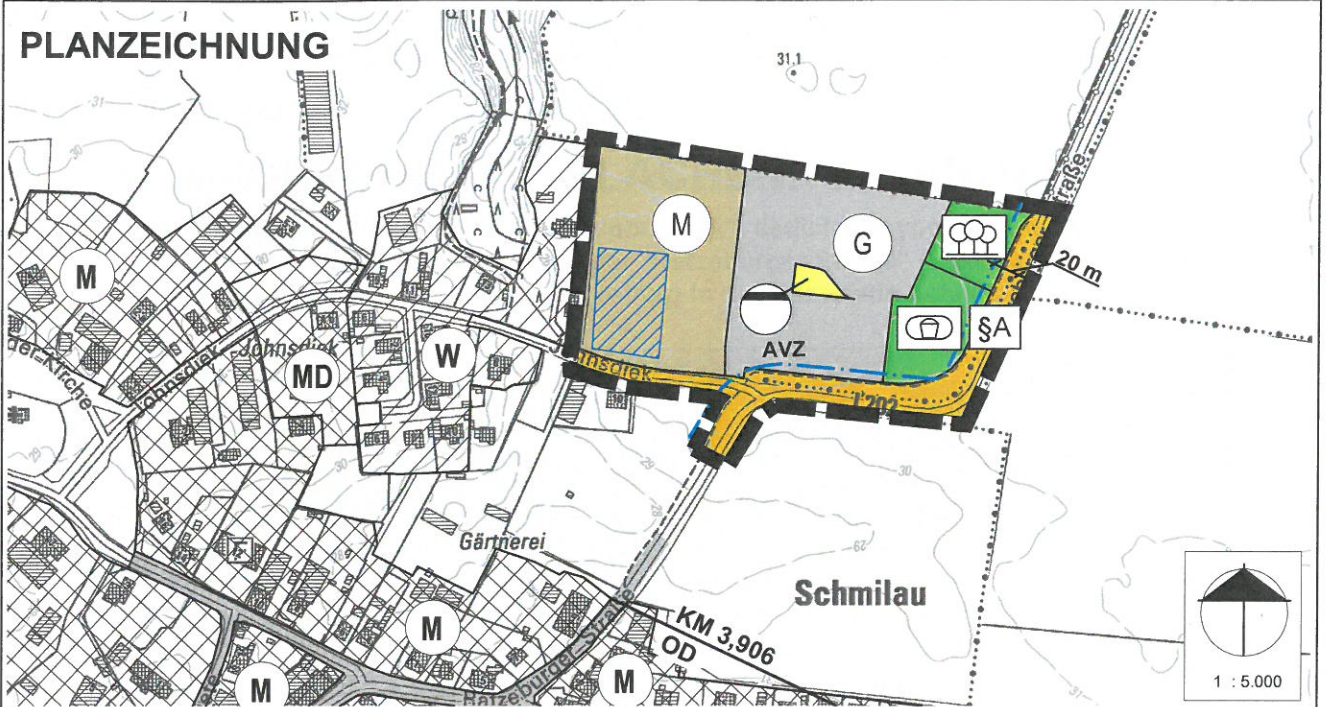


BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND  
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH  
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1  
23564 LÜBECK  
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

07.10.2019	
13.10.2020	

# PLANZEICHNUNG



## Zeichenerklärung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017, und die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

### I DARSTELLUNGEN

#### 1 Art der baulichen Nutzung



Gemischte Baufläche

§ 5 Abs 2 Nr. 1 BauGB  
§§ 1 bis 11 BauNVO  
§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO



Gewerbliche Baufläche

§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

#### 2 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge



überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

§ 5 Abs 2 Nr. 3 BauGB

#### 3 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Fläche für Abwasserbeseitigung Niederschlagswasser

§ 5 Abs 2 Nr. 4 BauGB

#### 4 Grünflächen



Zweckbestimmung:

§ 5 Abs 2 Nr. 5 BauGB



Freizeitwiese

Streuobstwiese

#### 5 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

### II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



gesetzlich geschützte Allee

§ 5 Abs. 4 BauGB  
§ 30 BNatSchG i.V.m.  
§ 21 LNatSchG  
§ 29 Abs. 1a StrWG S-H



Anbauverbotszone  
L 202 = 20 m



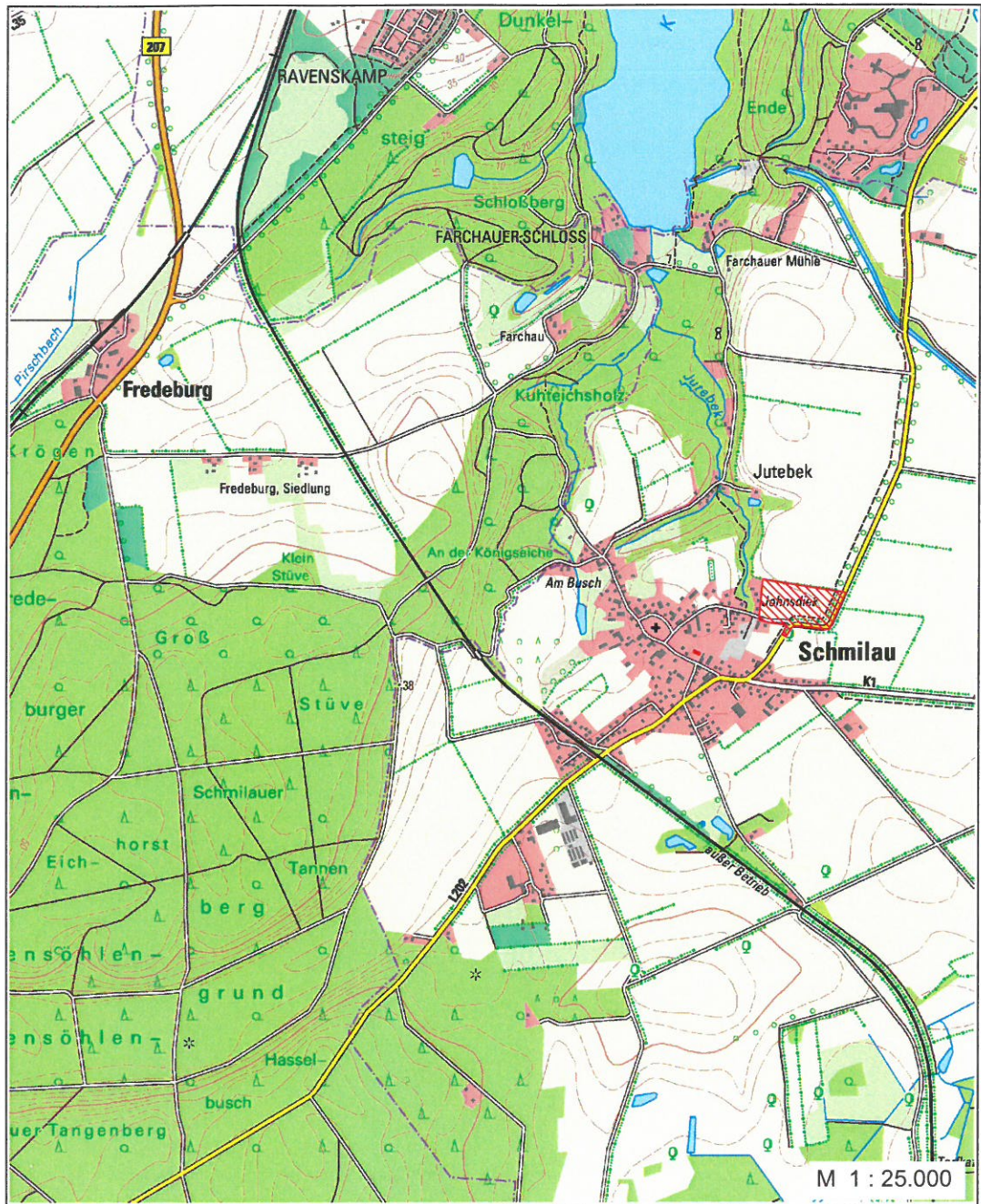
Archäologisches Interessengebiet

### III HINWEIS



Grenze Ortsdurchfahrt mit  
Kilometerangabe

§ 4 Abs. 1 StrWG S-H  
Stand: 13.10.2020



# SATZUNG DER GEMEINDE SCHMILAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

für das Gebiet

nördlich der Straße "Johnsdiek", östlich der vorhandenen Bebauung in der  
Straße "Johnsdiek", westlich der "Ratzeburger Straße" (L 202) am  
nördlichen Ortsausgang in Richtung Ratzeburg in der Gemeinde Schmilau  
gelegen

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden  
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

erstellt durch :



BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND  
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH  
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1  
23564 LÜBECK  
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

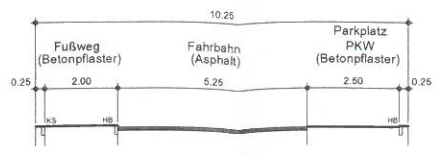
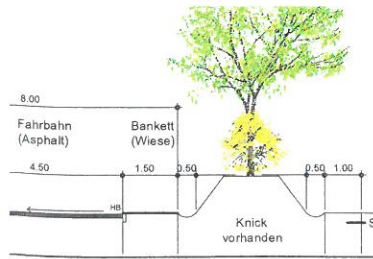
05.09.2019	
13.10.2020	

1	a
0,6	
39,50 m ü NH	
= 60/45	
(ca. 9,5 m Gebäudehöhe)	





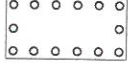








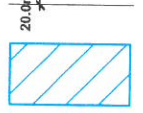
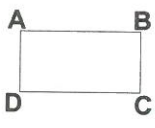



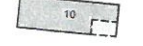
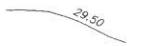



GE 2	a
GRZ 0,65	
OK 39,50 m ü NH	
(ca. 9,5 m Gebäudehöhe)	



Profil D - D'  
M 1 : 200



Stand: 13.10.2020

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	Schutzstreifen, 1,0 m breit (privat) siehe Teil B -Text- Ziffer 1.6.3	
	Streuobstwiese (öffentlich), siehe Teil B -Text- Ziffer 1.6.6	
	Anpflanzung von Bäumen, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.5.1 - 1.5.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.5.5	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.5.4	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.5.6	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.5.7	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
<b>8 Sonstige Planzeichen</b>		
LEK 60/45	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> nach DIN 45691:2006-12 Tag/Nacht, hier: 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts siehe Teil B - Text - Ziffer 1.7.1	§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach Art und Maß	§ 1 Abs. 4 BauNVO und
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9	§ 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 7 BauGB
	Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangabe = Längen in Metern	
<b>9 Nachrichtliche Übernahmen</b>		
	gesetzlich geschützter Knick, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.5.7 - 1.5.8 und Hinweis "Erhaltung von Bäumen, Gehölzstreifen und Knicks"	§ 9 Abs. 6 BauGB § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
	gesetzlich geschützte Allee, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.5.5 und Hinweis 3.1.1	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
	20 m Anbauverbotszone an Landesstraßen	§ 29 Abs. 1a StrWG S-H
	Archäologisches Interessengebiet, siehe Hinweis 3.2	§ 15 DSchG
	Umgrenzung einer Fläche zur Aufstellung einer Infotafel, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.2.2	
<b>II DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	Flurgrenze	
	vorhandene Gebäude	
	Höhenlinien Bestand über NH	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	Sichtfeld für die Anfahrtsicht gemäß RAS <sub>t</sub> +06, Ziffer 6.3.9.3	
	entfallener Überhänger	

## TEIL B – TEXT

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO

##### 1.1.1 Mischgebiet

1.1.1.1 In den Mischgebieten sind allgemein und auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Tankstellen,
- Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr,
- Vergnügungsstätten und
- Wettbüros.

1.1.1.2 Im MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.1.1.3 Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen, diesen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

##### 1.1.2 Gewerbegebiete

1.1.2.1 In den Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

1.1.2.2 In den Gewerbegebieten sind allgemein und auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Tankstellen,
- Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr,
- Vergnügungsstätten und
- Wettbüros.

1.1.2.3 Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen, diesen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

1.1.2.4 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus für Kraftfahrzeuge und Anhänger aller Art sowie für Garten- und Pflanzenmarkt zugelassen werden.

1.1.2.5 In den Gewerbegebieten sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind.



## **1.2 Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 1.2.1 Fremdwerbung ist innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen unzulässig.
- 1.2.2 Innerhalb der umgrenzten Fläche A-B-C-D-A ist eine Infotafel bis zu 3,0 m Höhe zur Darstellung der im Plangebiet ansässigen Betriebe zulässig.

## **1.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 – 21 BauNVO**

- 1.3.1 Im MI 2 dürfen direkt am Hauptgebäude befindliche Terrassen auch außerhalb des Baufensters angeordnet werden.
- 1.3.2 In den Gewerbegebieten und im MI 1 darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch technische Bauteile und Anlagen (Lüftungsschächte etc.) auf maximal 10% der Dachflächen der Hauptgebäude um maximal 3,0 m überschritten werden.

## **1.4 Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO**

- 1.4.1 Im Mischgebiet dürfen die Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten.
- 1.4.2 Im Gewerbegebiet dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

## **1.5 Anpflanzungen und Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

- 1.5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Mindestens 4 dieser Bäume sind als Ahornbäume mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm anzupflanzen.
- 1.5.2 Der Standort der festgesetzten Bäume kann bis zu 5 m verändert werden, wenn die Lage von Beleuchtungen oder von Ver- und Entsorgungsanlagen dieses erforderlich macht.
- 1.5.3 Bäume sind in unversiegelten Baumscheiben von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen.
- 1.5.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durchgehend mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 1.5.5 Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei Bodenarbeiten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m zur Kronentraufe des Baumes gem. RAS-LP 4 einzuhalten.
- 1.5.6 Die vorhandenen Gehölzstreifen sowie die vorhandenen Knicks auf den öffentlichen und privaten Grünflächen und im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 1.5.7 Die Bäume und Sträucher auf den als zu erhalten und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die defizitären Abschnitte sind mit Gehölzen der bunten Knicks aufzuwerten (siehe Begründung zum B-Plan Nr. 9 S. 39 Abb. 9). Die Bepflanzung der defizitären Abschnitte ist zweireihig in der Reihe versetzt im Pflanzraster 0,75 m in der Reihe und zwischen den Reihen auszuführen. Alle 50 m ist ein Überhälter zu erhalten bzw. anzupflanzen.
- 1.5.8 Die Knicks sind gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen.
- 1.5.9 Im Mischgebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 25° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Der Knickschutzstreifen ist in einer Breite von 3,0 m als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 1. Juli d.J., zu mähen inkl. Abfuhr des Mähgutes und auf Dauer zu erhalten. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig.
- 1.6.2 Der Knickschutzstreifen ist zu den Mischgebiets- und Gewerbegrundstücken mit einem mindestens 0,8 m hohen Zaun abzugrenzen.
- 1.6.3 Der Schutzstreifen ist in einer Breite von 1,0 m als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 1. Juli d.J., zu mähen inkl. Abfuhr des Mähgutes und auf Dauer zu erhalten. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig.
- 1.6.4 In den Mischgebieten und in den Gewerbegebieten ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.
- 1.6.5 Das Niederschlagswasser von den neu geplanten Straßenverkehrsflächen ist dem Sickerbecken zuzuführen.
- 1.6.6 Die Streuobstwiese ist entsprechend der Angaben aus dem Umweltbericht (Kap. 9.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu nutzen.
- 1.6.7 Stellplätze einschließlich der Zufahrten sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## 1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 1.7.1 Emissionsbeschränkungen (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zum Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen in der Umgebung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Schmilau bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Hierbei werden Emissionskontingente  $L_{EK}$  entsprechend DIN 45691:2006-12 festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts in dB(A)/qm

Gewerbe Teilfläche	$L_{EK}$ , Tag	$L_{EK}$ , Nacht
Fläche GE 1	60	45
Fläche GE 2 Nordwest	60	45
Fläche GE 2 Nordost	60	60
Fläche GE 2 Südwest	60	45
Fläche GE 2 Südost	60	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

### 1.7.2 Schallschutz (Gewerbelärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem in Abbildung 1 gekennzeichneten Bereich des Mischgebietes ist ausreichender Schutz vor Gewerbegeräuschen aus den benachbarten gewerblichen Nutzungen herzustellen, mit folgender Maßnahme:

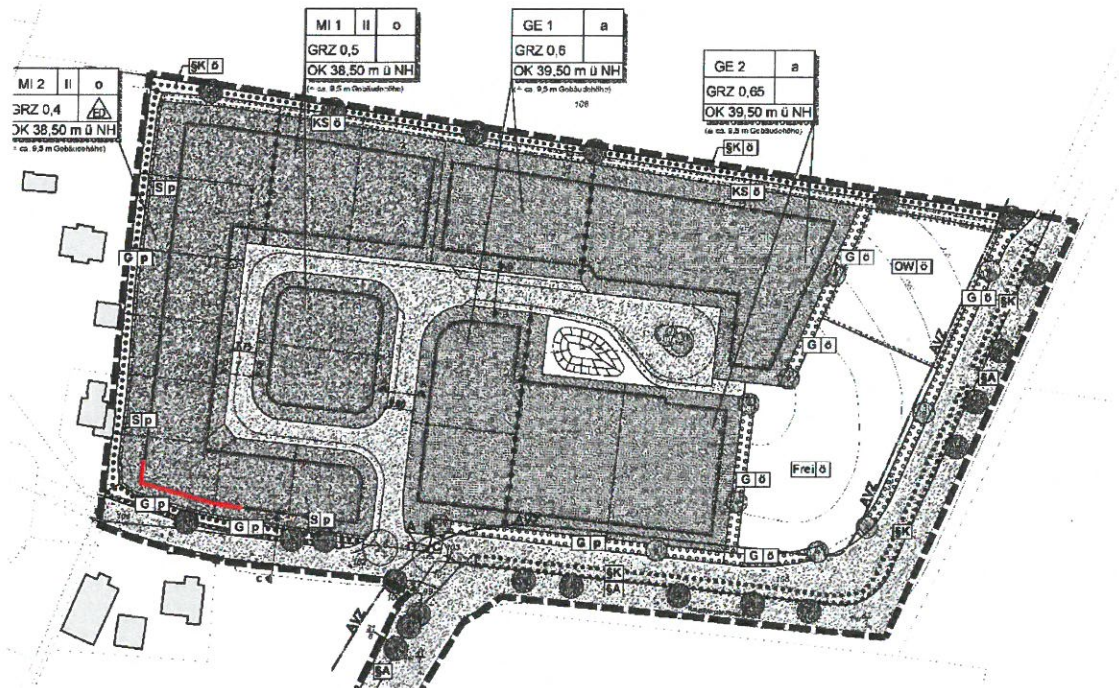
Keine zu öffnenden Fenster von dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen (Büro, Wohn- und Schlafzimmer)

oder:

für dem ständigen Aufenthalt dienende Räume (Büro, Wohn- und Schlafzimmer) ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie besondere Fensterkonstruktionen (z.B. Vorhangscheiben), oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass durch die Maßnahmen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor dem betroffenen Fenster erreicht wird.

Soll von der o.g. Festsetzung abgewichen werden, ist ein vorhabenbezogener Nachweis zur Einhaltung der nutzungsabhängigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der tatsächlich zur Ausführung kommenden Baukörper zu erstellen.

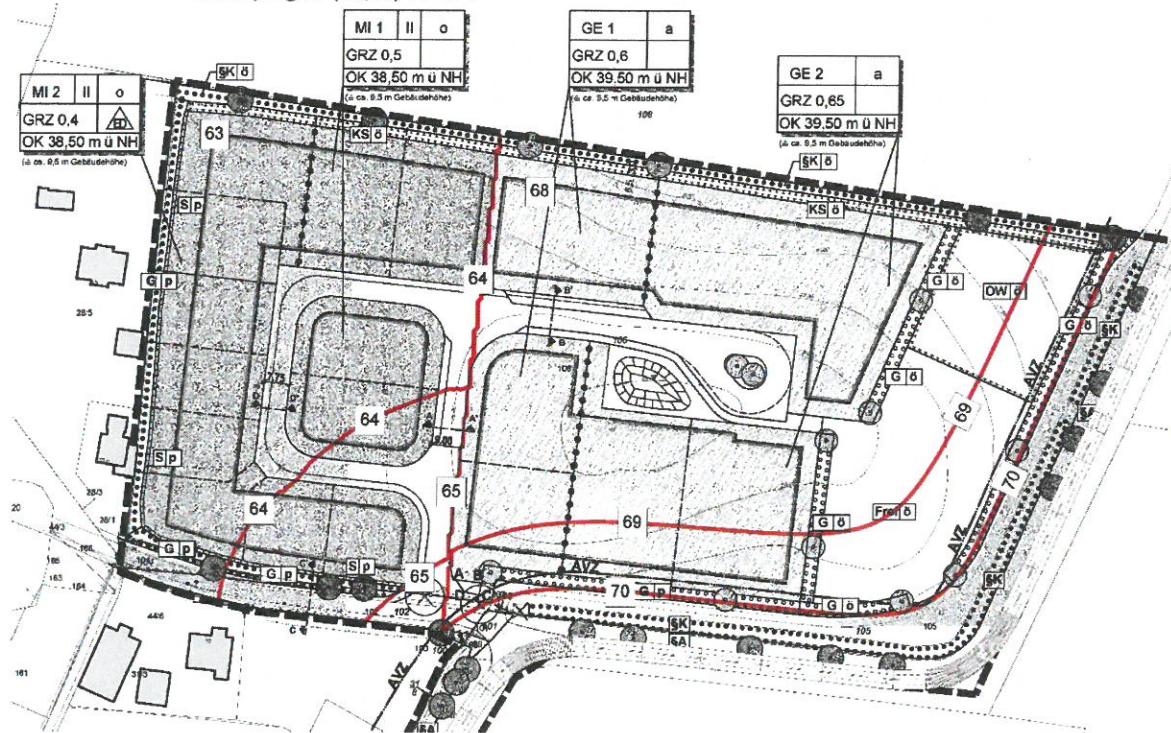
Abb. 1: Darstellung Bereich Schallschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm (rot)



### 1.7.3 Passiver Schallschutz (Verkehrslärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der resultierende Außenlärmpegel ( $L_{a,res}$ ) kann der Abbildung 2 entnommen werden.

Abb. 2: Resultierender Außenlärmpegel ( $L_{a,res}$ ) für sonstige Aufenthaltsräume, z.B. Wohnzimmer, Büroräume und Wohnküchen, z.B. 65 = resultierender Außenlärmpegel ( $L_{a,res}$ ) in dB



1.7.4 Für zum Schlafen genutzte Räume sind im gesamten Plangebiet schalldämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement  $R_{w,res}$  muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

1.7.5 Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt 1.7.3 bis 1.7.4 abgewichen werden.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S.-H.)

### 2.1 Werbeanlagen auf privaten Baugrundstücken

2.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.1.2 Werbeanlagen sind im Bereich der Anbauverbotszone unzulässig.

- 2.1.3 Werbeanlagen dürfen 5,0 m nicht überschreiten.
- 2.1.4 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.
- 2.1.5 Fremdwerbung ist unzulässig.
- 2.1.6 Beleuchtete oder selbst leuchende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.

## **2.2 Mischgebiet**

### **2.2.1 Dachgestaltung**

- 2.2.1.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Grün-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 50° zulässig.
- 2.2.1.2 Flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 25° sind als extensives Gründach herzustellen.
- 2.2.1.3 Für Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° sind ausschließlich matte Dacheindeckungen in rötlichen, bräunlichen oder schwarzen Farbtönen zulässig.
- 2.2.1.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss bei Dachneigungen von 25° bis 50° der Dachneigung entsprechen.

### **2.2.2 Fassadengestaltung**

- 2.2.2.1 Fassaden sind in Verblendmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Grau und Weiß zulässig.
- 2.2.2.2 Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Rundhölzern sind ausgeschlossen.

## **2.3 Gewerbegebiet**

### **2.3.1 Dachgestaltung**

- 2.3.1.1 Die Dachneigung ist von 0° bis 50° zulässig. Für Dächer von freistehenden Wohngebäuden zur Unterbringung von Betriebswohnungen gelten die gestalterischen Festsetzungen in Mischgebieten Nr. 2.2.1.1 bis 2.2.1.4.
- 2.3.1.2 Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien sind, mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen, unzulässig.
- 2.3.1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss bei Dachneigungen von 25° bis 50° der Dachneigung entsprechen.

### **2.3.2 Fassadengestaltung**

- 2.3.2.1 Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungegliederten Wandflächen ab einer Länge von 30 m sind je 10 m Wandlänge mit je drei Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Für Kletterpflanzen sind geeignete Klettergerüste oder -hilfen vorzusehen.
- 2.3.2.2 Fassaden sind in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Grau, Grün, Weiß und Schwarz zulässig.

### 3 HINWEISE

(nicht Teil der Festsetzungen)

#### 3.1 Arten- und Biotopschutz

##### 3.1.1 Erhaltung von Bäumen, Gehölzstreifen und Knicks

3.1.1.1 Zu erhaltende Bäume, Gehölzstreifen und Knicks sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Alle Bauarbeiten sind nach DIN 18920 und RAS LP Abschnitt 4 durchzuführen.

##### 3.1.2 Fäll- und Rodungsfristen (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 2)<sup>1</sup>

3.1.2.1 Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu fällen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

##### 3.1.3 Beleuchtung (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1)<sup>1</sup>

3.1.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind möglichst fledermaus- und insekten-schonende Leuchten und Leuchtmittel mit einer Lichtfarbtemperatur von maximal 3000 Kelvin einzusetzen. Es sind nur Leuchten mit einer Abstrahlung nach unten zu verwenden. Beleuchtungen der Knicks und der Schutzstreifen müssen vermieden werden.

##### 3.1.4 Baufeldfreimachung (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 3)<sup>1</sup>

3.1.4.1 Baufeldfreimachungen sind in Randstreifen mit Staudenfluren außerhalb der Brutzeit der Vögel i.d.R. zwischen 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Bauarbeiten können auch vor der Brutsaison aufgenommen und permanent weitergeführt werden, so dass die Bauarbeiten eine vergrämende Wirkung erzeugen.

#### 3.2 Denkmalschutz

##### § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Intressengebiet bzw. gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

##### § 14 DSchG

Sind archäologische Untersuchungen erforderlich, hat der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit

<sup>1</sup> BBS Büro Greuner-Pönicke (2020): Schmilau B Plan Nr. 9 Johnsdiek. Artenschutzrechtliche Prüfung. Kiel, 12.06.2020.

keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- und Bauablauf entstehen.

### § 15 DSchG

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 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 an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **3.3 Löschwasserversorgung**

- 3.3.1 Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und das Arbeitsblatt W 405 des DVGWs sicherzustellen.

## **3.4 Lichtquellen**

- 3.4.1 Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und –einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen.

## **3.5 Niederschlagswasser Verkehrsflächen**

- 3.5.1 Niederschlagswasser von Lager- und Verkehrsflächen auf Gewerbegrundstücken ist gem. Merkblatt DWA-M 153 zu reinigen und über den bewachsenen Oberboden (Mulden-, Flächenversickerung) zu versickern. Auf das Entwässerungskonzept des Ing.-Büros Prokom vom 28.04.2020 wird hingewiesen.

## **3.6 Minimierung Freizeitlärm**

- 3.6.1 Um eine Reduzierung von Geräuschspitzen durch den Aufprall von Bällen auf den Ballfangzaun im Bereich des Bolzplatzes zu mindern, ist für den Ballfangzaun eine höherwertige Ausführung aus Stahlgittermatten mit Schalldämpfungen vorzusehen.



### **3.7 Einsehbarkeit von Vorschriften**

- 3.7.1 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten und nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften/technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls beim Amt Lauenburgische Seen zur Einsichtnahme bereitgehalten.