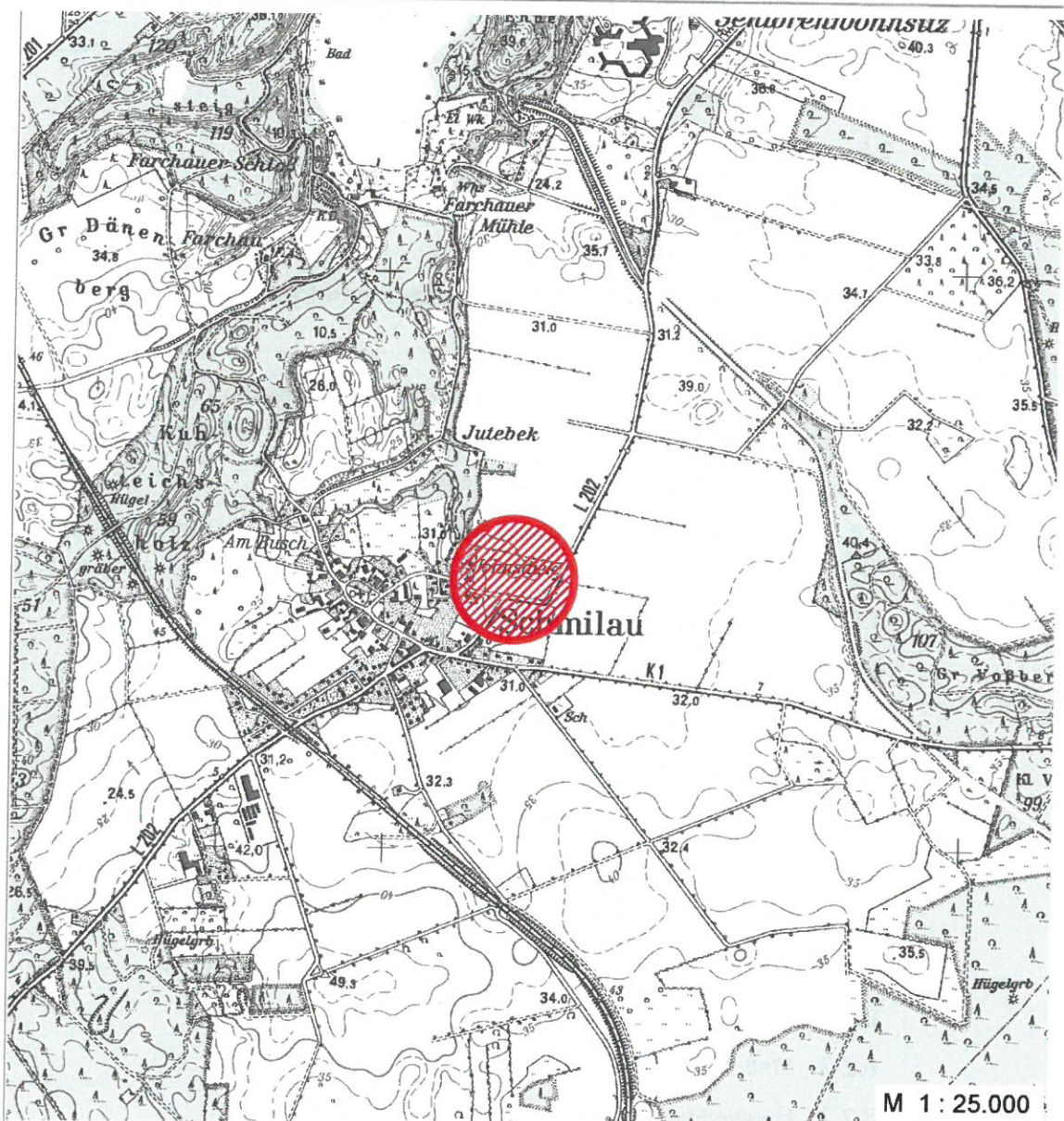


Gemeinde Schmilau Kreis Herzogtum Lauenburg



Entwurf der Begründung zum 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



Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

PROKOM

Stand: 13.10.2020

Inhaltsverzeichnis:	Seite:
1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung	1
3 Ortsplanerische Ausgangssituation	2
3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung	2
3.2 Natur und Umwelt	2
3.2.1 Bodenschutz / Bodenversiegelungen	2
3.2.2 Natur- und Artenschutz	3
3.2.3 Landschaftsbild, Erholung	3
3.3 Denkmalschutz	4
3.4 Eigentumsverhältnisse.....	4
3.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.5.1 Bebauungsplan	5
3.5.2 Flächennutzungsplan	5
4 Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen	5
4.1 Rechtsgrundlagen.....	5
4.2 Vorgaben aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 (Stand: 27.11.2018).....	5
4.3 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	6
4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Stand: Januar 2020).....	6
4.5 Landschaftsplan Gemeinde Schmilau (Dezember 2002)	7
4.6 Linienbestimmung Ortsumgehung Ratzeburg	9
5 Prüfung von Standortalternativen	9
6 Alternativenprüfung der Erschließung	12
7 Ziel und Zweck der Planung	16
8 Inhalte der Planung.....	17
8.1 Einleitende Flächenbilanz	17
8.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	17
8.2.1 Art der baulichen Nutzung	18
8.2.2 Maß der baulichen Nutzung	23
8.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24
8.2.4 Baugestaltung	24

8.3	Verkehrliche Erschließung, ÖPNV und Stellplätze	26
8.4	Werbeanlagen	27
8.5	Ver- und Entsorgung.....	27
8.5.1	Versorgungsleitungen, Schmutzwasser, Müllentsorgung, Ableitung des Niederschlagwassers	27
8.6	Störfallbetriebe.....	29
8.7	Schallschutz.....	30
8.8	Verkehrsgutachten.....	34
8.9	Altlasten	36
8.10	Grün, Natur und Landschaft	36
8.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	40
8.12	Ausgleichsmaßnahmen	40
8.13	Artenschutz.....	42
8.14	Denkmalschutz	44
9	Umweltbericht.....	44
9.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. 9.....	44
9.2	Umweltschutzziele in Fachgesetzen und -plänen.....	46
9.2.1	Rechtliche Grundlagen	46
9.2.2	Übergeordnete Planungen	48
9.3	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes.....	52
9.3.1	Schutzgut Tiere	52
9.3.2	Schutzgut Pflanzen	53
9.3.3	Schutzgut Fläche	59
9.3.4	Schutzgut Boden	59
9.3.5	Schutzgut Wasser	62
9.3.6	Schutzgut Luft	63
9.3.7	Schutzgut Klima	64
9.3.8	Schutzgut Landschaft	65
9.3.9	Schutzgut Biologische Vielfalt	66
9.3.10	Schutzgut Natura 2000-Gebiete	66
9.3.11	Schutzgut Menschen	66
9.3.12	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	67

9.3.13	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	68
9.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	68
9.4.1	Schutzgut Tiere	69
9.4.2	Schutzgut Pflanzen	71
9.4.3	Schutzgut Fläche	73
9.4.4	Schutzgut Boden	73
9.4.5	Schutzgut Wasser	73
9.4.6	Schutzgut Luft	74
9.4.7	Schutzgut Klima	75
9.4.8	Schutzgut Landschaft	75
9.4.9	Schutzgut Biologische Vielfalt	76
9.4.10	Schutzgut Menschen	77
9.4.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	82
9.4.12	Kumulierende Wirkungen von benachbarten Vorhaben	85
9.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen.....	86
9.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	86
9.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	89
9.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	97
9.7	Unfälle oder Katastrophen	103
9.8	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	104
9.9	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	104
9.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	104
9.11	Referenzliste der Quellen	108
10	Nachrichtliche Übernahmen	110
11	Bodenordnung, Kosten	110
12	Beschluss	111

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Voruntersuchung Ortsumgehung Ratzeburg.....	9
Abb. 2: Ausschnitt aus Landschaftsplan (Dez. 2002), Einzelziele und Maßnahmen	10
Abb. 3: Vorentwurf zum B-Plan Nr. 9, Stand 07.10.2019	12
Abb. 4: Erschließungsvariante 1, Stand 30.01.2020.....	13
Abb. 5: Erschließungsvariante 2, Stand 30.01.2020.....	14
Abb. 6: Erschließungsvariante 3, Stand 30.01.2020.....	15
Abb. 7: Ausschnitt aus der verkehrstechnischen Untersuchung VTT Anlage 2: Übersichtsplan B-Plangebiete 9 und 10 und Knotenpunkte	35
Abb. 8: Ausschnitt aus der verkehrstechnischen Untersuchung VTT Anlage 13: KN 1 Knotenpunktskizze	36
Abb. 9: Liste der Gehölze der bunten Knicks.....	39
Abb. 10: Kaltluftproduktion.....	64
Abb. 11: Übersicht Ausgleich Knickneuanlage südöstlich der Ortslage.....	91
Abb. 12: Ausgleich Knickneuanlage ca. 350 m südöstlich der Ortslage, nordöstlich des Alt-Horster-Wegs und der stillgelegten Bahnlinie	91
Abb. 13: Übersicht Ausgleich Fläche/Boden südöstlich der Ortslage	96
Abb. 14: Ausgleichsfläche südöstlich der Ortslage, zwischen Alt-Horster-Weg und der stillgelegten Bahnlinie.....	96
Abb. 15: Planungsmöglichkeiten gem. Landschaftsplan	97
Abb. 16: Vorentwurf zum B-Plan Nr. 9, Stand 07.10.2019	100
Abb. 17: Erschließungsvariante 1, Stand 30.01.2020.....	101
Abb. 18: Erschließungsvariante 2, Stand 30.01.2020.....	102
Abb. 19: Erschließungsvariante 3, Stand 30.01.2020.....	103

Tabellenverzeichnis

Tab.: 1: Ausgleichserfordernis Boden.....	41
Tab.: 2: Flächenermäßigung gemäß Erlass – Anlage; Kap. 3.1 Abs. b).....	42
Tab.: 3: Bewertung der Biotoptypen.....	56
Tab.: 4: Ökologische Knickbewertung Teil 2.....	58
Tab.: 5: Bewertung der Landschaft (Naturraumtypische Eigenart)	65
Tab.: 6: Beeinträchtigung von Pflanzen und Biotoptypen	71
Tab.: 7: Bewertung der Beeinträchtigung von Biotoptypen.....	72

Tab.: 8:	Ausgleich für Eingriffe in Fläche und Boden	94
Tab.: 9:	Flächenermäßigung gemäß Erlass- Anlage; Kap. 3.1 Abs. b).....	94

Anlagen

1. Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand 23.04.2019
2. Geotechnische Stellungnahme, Ingenieurbüro Höppner, Stand 20.03.2019
3. Artenschutzrechtliche Prüfung Schmilau B-Plan Nr. 9 Johnsdiek, erstellt von BBS Büro Greuner-Pönicke, vom 12.06.2020
4. Entwässerungskonzept Niederschlagswasser und Schmutzwasser B-Plan Nr. 9 Misch- und Gewerbegebiet in der Gemeinde Schmilau, Stand 08.10.2020
5. Verkehrstechnische Untersuchung für die verkehrliche Anbindung und Verkehrsabwicklung an 2 Knotenpunkten in Schmilau im Rahmen der B-Plan-Verfahren 9 und 10, erstellt vom Planungsbüro Verkehr Technik Telematik, vom 13.05.2020
6. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Schmilau, erstellt von der Akustik Labor Nord GmbH, 02.10.2020

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha.

Der Plangeltungsbereich liegt im Nordosten der Gemeinde Schmilau, nördlich der Straße „Johnsdiek“, westlich der „Ratzeburger Straße“ am nördlichen Ortsausgang in Richtung Ratzeburg. Das Plangebiet wird über den „Johnsdiek“ an das überörtliche Verkehrsnetz, die Ratzeburger Straße (L 202), angebunden.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 106, 103, 101, 99, 100, 102 tlw., 104, 41/1 tlw., 105 und tlw. 31/8 der Flur 4 in der Gemarkung Schmilau.

An den Geltungsbereich grenzen:

- nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- östlich und südöstlich die Ratzeburger Straße und dahinter befindliche landwirtschaftliche Flächen,
- südwestlich der „Johnsdiek“ mit einer südlich angrenzenden Wiese sowie einem Wohnhaus und einem Hofladen und
- westlich Wohnbebauung.

2 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung

Um den gemeindeeigenen Bedarf an Gewerbebauflächen zu decken und Flächen für den Bauhof der Gemeinde bereitzustellen, soll am nordöstlichen Ortsrand ein Gewerbegebiet entstehen. Da das Plangebiet im Westen und Südwesten an Wohnbebauung angrenzt, soll der westliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche bzw. als Mischgebiet entwickelt werden. Somit werden wohnverträglichere Nutzungen an die sensiblere Ortsrandbebauung gelegt und gleichzeitig ein Angebot für kleinere Handwerksbetriebe mit Wohnnutzung geschaffen.

Weiterhin sollen im Südosten Flächen für eine Freizeitwiese mit Bolzplatz, Basketballkorb und ähnlichen Nutzungsmöglichkeiten vorgehalten werden. Der Nordosten soll als Ausgleichsfläche mit einer Streuobstwiese angelegt werden.

Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 die Möglichkeit schaffen, sowohl Gewerbebetriebe der Gemeinde bei ihrer Entwicklung zu unterstützen und diese Betriebe in der Gemeinde zu halten als auch Flächen für kleinere Handwerksbetriebe bereitzustellen, den Bauhof unterzubringen und Flächen für die Freizeitgestaltung vorzuhalten.

Das Plangebiet ist derzeit im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Parallel zur Aufstellung des B-Planes wird der F-Plan geändert (8. Änderung).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmilau hat in ihrer Sitzung am 21.02.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 aufzustellen und die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

3 Ortsplanerische Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Das Plangebiet liegt an der Ratzeburger Straße, am nordöstlichen Ortsrand.

Der Plangeltungsbereich umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen und Teilflächen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Hierzu gehören einige Knicks und ein parallel zur Ratzeburger Straße (L 202) verlaufender Radweg.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden von allen Seiten mit Knick umgeben, wobei der straßenbegleitende Knick an der L 202 zwischen Radweg und Fahrbahn liegt.

Die Ratzeburger Straße (L 202) wird von einer gesetzlich geschützten Allee aus Linden, die vor dem Knick stehen, begleitet. Etwa mittig der südlichen Plangebietsgrenze biegt die L 202 nach Süden ab. Von Westen kommend mündet hier der merklich schmalere „Johnsdiek“ in die Ratzeburger Straße. Südwestlich der Einmündung befinden sich eine Wiese, ein Wohnhaus und ein Hofladen, während östlich landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Westlich angrenzend an das Plangebiet schließt sich die Wohnbebauung des Ortes an.

Das Plangebiet liegt im Südwesten auf etwa 29,5 m über Normalhöhe (ü NH), fällt mittig in eine etwa 1 m tiefere Senke und steigt in nordöstliche Richtung auf etwa 31 m ü NH an. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt etwa 2,5 m. Das Geländeniveau der westlich angrenzenden Wohngrundstücke liegt teilweise etwa 2 m tiefer.

Die Ortschaft Schmilau wird von einigen landwirtschaftlichen Hofstätten und vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägt. In der Dorfmitte befindet sich eine ca. 800 Jahre alte Kapelle auf dem Anger. Ortstypisch sind die eingeschossige Bauweise, die Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie die Orientierung der Wohnhäuser entlang des Angers.

Derzeit leben in der Gemeinde Schmilau 560¹ Einwohner. Die Wohnungsbauentwicklungsquote beträgt derzeit (15.07.2019) 26 Wohneinheiten im Zeitraum von 2018 bis 2030. Neben einer gemeindeeigenen Feuerwehr und diversen Vereinen unterhält die Gemeinde eine Kindertagesstätte, eine kleine Bücherei und eine Badestelle im Ortsteil Farchau am Kückensee. Grundschulen befinden sich im nahe gelegenen Ratzeburg, weiterführende Schulen in Ratzeburg und Mölln. Neben den Landwirtschaftlichen Betrieben gibt es in der Gemeinde über 20 weitere Gewerbebetriebe.

3.2 Natur und Umwelt

3.2.1 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Die Flächen im Plangebiet sind bis auf die vorhandenen Straßen und den Radweg unversiegelt. Da die Flächen ackerbaulich genutzt werden, wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten im Plangebiet vorkommen.

¹Amt Lauenburgische Seen, Stand 30.06.2019

Die Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen des Ingenieurbüros Höppner² macht Aussagen zu den Bodenverhältnissen, die hier zusammenfassend wiedergegeben werden.

Es wurden von 6 charakteristischen Bodenproben Siebanalysen durchgeführt. Anhand der Körnungslinie wurden die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte rechnerisch ermittelt oder aus Erfahrungswerten angegeben. Danach handelt es sich unterhalb des Oberbodens, in Oberflächennähe, um überwiegend schluffige Fein- bis Grobsande mit vereinzelt eingelagerten stark schluffigen und lehmigen Lagen. Durch den Schluffgehalt haben diese Sande eine relativ geringe Wasserdurchlässigkeit und durch die eingelagerten stark schluffigen und lehmigen Lagen, ist die Wasserdurchlässigkeit vertikal stark reduziert, sodass es zu Staunässe innerhalb der Sande kommen kann.

Zur Tiefe hin handelt es sich um Fein- bis Mittelsandgemische, die zur Versickerung von Niederschlagswasser gut geeignet sind.

3.2.2 Natur- und Artenschutz

Die Ackerfläche im Plangebiet ist, mit Ausnahme von Zufahrten, vollständig von Knicks umgeben. Die Knicks im Untersuchungsraum sind überwiegend als mittelwertige typische Knicks mit verschiedenen Ausprägungen der Wälle und Gehölze zu klassifizieren. Im Kurvenbereich der Ratzeburger Straße befindet sich ein Knickabschnitt ohne Gehölze (HWO) zur Verbesserung der Einsehbarkeit für die Verkehrssicherheit (siehe Anlage 1: Bestand Biotop- und Nutzungstypen).

Westlich und nördlich des Radweges befindet sich ein ruderaler Streifen, der als ruderale Gras- und Staudenflur frischer Standorte im Bestandsplan gekennzeichnet ist. Sie ist wiesenartig als Wegrain zwischen dem Acker und dem Radweg ausgebildet. Auf der gegenüberliegenden Seite des Radweges befindet sich im Bereich des Knickwalles ohne Gehölze ebenfalls eine ruderale Gras- und Staudenflur frischer Standorte, welche jedoch mehr durch Stauden geprägt wird.

Die Ratzeburger Straße (L 202) wird durch eine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG Schl.-H. geschützte Lindenallee begleitet. Unterhalb der Linden befindet sich ein Straßenbegleitgrün, das wiesenartig ausgeprägt ist.

3.2.3 Landschaftsbild, Erholung

In der Ortslage gibt es neben den Wohnhäusern mit ihren Gartengrundstücken vereinzelte Gehöfte, die mit den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen das Landschaftsbild prägen.

Entlang der innerörtlichen Gemeindestraßen sind Wohnhäuser (Einfamilienhäuser) aufgereiht, die sich mit größeren landwirtschaftlichen Gebäuden abwechseln.

In der Gemeinde gibt es zwei Reitställe, einen Hofladen und einen Bauernmarkt. Es sind Wander-, Rad- und Reitwege ausgewiesen, die zur Erholung genutzt werden. Entlang der L 202

² Ingenieurbüro Höppner: Erschließung B-Plan Nr. 9 Gemeinde Schmilau. Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Verkehrsflächen, Versickerung. Stand 20.03.2019

wird in der Regionalkarte Lauenburgische Seen (offizielle Karte des Amtes Lauenburgische Seen) ein straßenbegleitender Radweg dargestellt.

Im Südwesten der Ortschaft befindet sich ein Erlebnisbahnhof. Die Trasse zwischen Hollenbek und Ratzeburg kann mit einer Draisine befahren werden.

Das Landschaftsbild um das Plangebiet wird durch die intensive Landwirtschaft, teilweise unter Verwendung von Folientunneln, geprägt. Westlich der angrenzenden Wohnbebauung fließt die Jutebek in nördliche Richtung. Das Bachbett wird von Gehölzstreifen, im Norden von Wald begleitet.

3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Die geschützte Kapelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Archäologisches Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher 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 diesem Bereich bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG gesetzlich geschützt.

Vor Eingriff sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs, in diesem Fall die Gemeinde, hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Darüber hinaus gilt § 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 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.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 106, die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Plangebiet, befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Straßenverkehrsfläche des „Johnsdieks“ gehört ebenfalls der Gemeinde Schmilau. Die randlichen Knicks im Norden, Westen und Südwesten gehören zum Flurstück 106 und teilweise zum Flurstück 104 und sind Gemeindeeigentum. Die südöstlichen und östlichen Knicks parallel zum Radweg gehören samt Radweg und Landesstraße 202 dem Land Schleswig-Holstein.

3.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.5.1 Bebauungsplan

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Es ist dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen.

3.5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schmilau stellt den Planbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Die Ratzeburger Straße (L 202) und der „Johnsdiek“ werden als Fläche für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt.

Die westlich angrenzenden Wohnnutzungen werden als Wohnbauflächen dargestellt. Das südlich gelegene Wohnhaus und der Hofladen sowie die Wiese befinden sich in einer Fläche für die Landwirtschaft.

Große Teile der Gemeinde Schmilau werden als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Hiervon ausgenommen sind die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Der Plangeltungsbereich angrenzend an die Ortslage wird ebenfalls als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Nachdem die Schutzgebietsausweisung 1994 eingestellt worden ist, steht eine Neuausweisung zurzeit nicht in Aussicht.

4 Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen

4.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 2 d. G. v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786),
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, die zuletzt durch Art. 3 d. G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398).

4.2 Vorgaben aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 (Stand: 27.11.2018)

Das Gemeindegebiet von Schmilau gehört zu den ländlichen Räumen. Diese sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebensräume gestärkt, die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung verbessert werden.

Schmilau liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Die Gemeinde befindet sich im 10 km-Umkreis des Mittelzentrums Mölln und gehört damit zu den Stadtrandkernen um einen übergeordneten Zentralen Ort. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen in Abstimmung mit dem Zentralen Ort erfolgen. Die Stadtrandkerne nehmen im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahr.

Die Gemeinde Schmilau befindet sich zudem im Nahbereich des Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Ratzeburg.

Sie liegt etwa 1 km südlich einer Biotopverbundachse, die in nördliche Richtung entlang des Ratzeburger Sees verläuft.

In Schmilau beginnt die Stilllegung der Bahnstrecke von Ratzeburg kommend in Richtung Zarentin am Schaalsee. Die Bahnstrecke endet in Hollenbek und wird für Draisinefahrten genutzt.

Südöstlich Schmilaus wird ein Ausbau der Landesstraße von Ratzeburg nach Mölln als geplanter Neubau dargestellt (siehe Kap. 4.6 Linienbestimmung Ortsumgebung Ratzeburg).

4.3 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Neben den in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Das Plangebiet liegt im Naturpark 'Lauenburgische Seen', der den gesamten Osten des Kreises Herzogtum Lauenburg umfasst, und in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Durch die Lage zwischen Ratzeburg und Mölln gehört Schmilau sowohl zum Nahbereich des Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Ratzeburg als auch zum 10 km-Umkreis des Mittelzentrums Mölln (siehe Landesentwicklungsplan).

Durch den Ort verläuft die regionale Straßenverbindung von Ratzeburg nach Mölln (L 202). Sie ist im Osten Teil des Plangebietes.

Da sich das Plangebiet außerhalb der Kernzone des Naturparks befindet und ein Abstand von ca. 400 m zum nordwestlich gelegenen Vorranggebiet für den Naturschutz besteht, werden die Entwicklungsziele des Naturparks nicht erheblich beeinträchtigt. Die Bedeutung des Gebietes für den Tourismus und für die landschaftsbezogene Erholung wird aufgrund der Ortsrandlage und der vorhandenen Eingrünung ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt.

4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Stand: Januar 2020)

Für den Bereich der Ortslage Schmilau und das anschließende Plangebiet werden im Landschaftsrahmenplan keine Aussagen getroffen.

Etwa 400 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt. Bisher wurde hier jedoch kein Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Hier beginnt auch der Schwerpunktbereich für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Da sich die hier dargestellten Schutzgebiete in ausreichender Entfernung (ca. 400 m) zum Plangebiet befinden, wird davon ausgegangen, dass mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete hervorgerufen werden.

4.5 Landschaftsplan Gemeinde Schmilau (Dezember 2002)

Bestand

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schmilau stellt für das Plangebiet Acker und randliche Knicks dar. Entlang der L 202 wird die geschützte Lindenallee und die darunter befindliche Ruderalflur dargestellt. Der vorhandene Radweg ist hier noch nicht aufgenommen.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende „Johnsdiek“ und die südlich und östlich angrenzende L 202 (Ratzeburger Straße) werden als versiegelte Verkehrsflächen ausgewiesen. Ein Wander-, Rad- oder Reitweg wird hier nicht dargestellt.

Das südwestlich angrenzende Wohnhaus wird als Einzel- und Reihenhausbebauung dargestellt, der benachbarte Hofladen als aktive landwirtschaftliche Hofstelle ausgewiesen. Die angrenzende westliche Wohnbebauung wird wieder als Einzel- und Reihenhausbebauung dargestellt.

Nordwestlich dieser Wohnbaugrundstücke befinden sich Biotope in Form von einem naturnahen Fischteich, einem naturnahen Bach (Jutebek) und einem Eichen-Hainbuchenwald. Sie sind, wie die randlichen Knicks, gesetzlich geschützt.

Die Jutebek ist in ihrem südlichen Verlauf etwa ab dem „Johnsdiek“ verrohrt. Westlich davon befindet sich eine Fläche für die Wasserversorgung.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Acker und Erdbeerkulturen dargestellt.

Leitbild Naturschutz

Im Leitbild Naturschutz wird im Bereich der Jutebekniederung ein Biotopverbund mit überwiegend örtlicher Bedeutung dargestellt. Dieser Bereich wird gleichzeitig als geplantes Naturschutzgebiet (siehe Landschaftsrahmenplan) ausgewiesen.

Der Rand der Niederung sowie die Grenzen der Ortsbebauung werden als ökologische Raumeinheiten abgegrenzt.

Weiterhin wird die Grenze der baulichen Entwicklung und das subglaziale Tal Farchau / Küchensee – Wensöhlengrund – Mölln als schützenswerte geologische und geomorphologische Form gemäß Landschaftsrahmenplan dargestellt.

Einzelziele und Maßnahmen (siehe Abb. 1 unter Kapitel 5. Prüfung von Standortalternativen)

Die westliche Hälfte der im Plangebiet befindlichen Ackerfläche wird als Eignungsfläche für die Siedlungsentwicklung dargestellt. Dabei sollen ökologisch wertvolle Strukturen, wie Knicks oder Einzelbäume, erhalten bleiben. Die Entwicklungsflächen sind zur freien Landschaft einzugrünen.

Weiterhin wird ein von der Gemeinde vorgeschlagener, vom Abstimmungsergebnis abweichender Grenzverlauf des geplanten Landschaftsschutzgebietes an der nördlichen Plangebietsgrenze und östlich der L 202 dargestellt. Nach diesem Grenzverlauf läge das Plangebiet noch außerhalb des geplanten Landschaftsschutzgebietes. Die 1999 zwischen Gemeinde und Kreis Herzogtum Lauenburg abgestimmte Grenze des geplanten Landschaftsschutzgebietes verläuft jedoch von Südosten kommend an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze. Demnach liegt das Plangebiet innerhalb des geplanten Landschaftsschutzgebietes (siehe Abb. 1 unter Kapitel 5. Prüfung von Standortalternativen). Nachdem die Schutzgebietsausweisung 1994 eingestellt worden ist, steht eine Neuausweisung jedoch zurzeit nicht in Aussicht.

Südöstlich des Plangebietes beginnt der in einem Bogen nach Südwesten verlaufende Trassensuchraum für die Ortsumgehung Ratzeburg. Zwischen den südlich ausgewiesenen Eignungsflächen für die Siedlungsentwicklung und dem Trassensuchraum wird eine Aufforstungsfläche als Abgrenzung zwischen geplanter Ortsumgehung und den Eignungsflächen dargestellt. Diese Darstellung reicht bis zur südlichen Straßenseite der L 202 und grenzt im Südosten an das Plangebiet.

Konflikte

Als Nutzungskonflikte werden im Bereich der Eignungsfläche zur Siedlungsentwicklung der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen bzw. die Bodenversiegelung und Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die geplante Bebauung dargestellt.

Weiterhin werden im Bereich der Landesstraße 202 die Barrierewirkung und Kollisionsgefahr für Tiere, der Schadstoffeintrag sowie die Zerschneidung der Freiräume, Emissionen und die Unfallgefahr für Fußgänger und Radfahrer und die fehlende Wegeverbindung für Radfahrer und Wanderer dargestellt.

Mit der Einrichtung des Radweges entlang der L 202 werden die Konflikte der Unfallgefahr für Fußgänger und Radfahrer sowie die fehlende Wegeverbindung aufgehoben.

Abweichungen vom Landschaftsplan

Mit der Entwicklung der Mischgebiets- und Gewerbeflächen wird teilweise von den Vorgaben des Landschaftsplanes abgewichen. Der östliche Bereich der geplanten Bauflächen im Plangebiet liegt teilweise außerhalb der ausgewiesenen Entwicklungsflächen.

Ein etwa 30 m langer Knickabschnitt im südlichen Plangebiet muss zur Anbindung der geplanten Erschließungsstraße entfallen. Der südwestliche Abschnitt sowie der westliche Knick angrenzend zur benachbarten Wohnbebauung wird entwidmet und als Gehölzstreifen erhalten. 5 m Knick an der nach Süden abbiegenden L 202 müssen zur besseren Einsehbarkeit gerodet werden.

Da die übrigen randlichen Knicks im Plangebiet erhalten werden und etwa 375 m Gehölzstreifen neu angepflanzt werden, wird den Vorgaben des Landschaftsplanes zum Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen zum Teil entsprochen.

Die nordwestlich gelegenen Biotope werden aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und die Trennung durch das angrenzende Wohnbaugrundstück nicht beeinträchtigt.

4.6 Linienbestimmung Ortsumgehung Ratzeburg

Zur Entlastung der Ortsdurchfahrten Ziethen, Ratzeburg und Schmilau ist eine Ortsumgehung von der B 208 östlich von Ziethen zur B 207 nördlich von Mölln geplant. Die Neubaustrasse führt als Ortsumgehung u.a. auf Ackerflächen um Schmilau herum.

Das Projekt wurde 2017 aufgrund des hohen Nutzen-Kosten-Verhältnisses in den Vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans 2030 aufgenommen.



Abb. 1: Voruntersuchung Ortsumgehung Ratzeburg

Die Priorisierung aller Baumaßnahmen waren für Ende März 2018 vorgesehen. Weitere Gespräche zwischen Verkehrsminister Dr. Buchholz, den Bürgermeistern der Stadt Ratzeburg und den Gemeinden Schmilau und Ziethen und dem Landtagsabgeordneten Klaus Schlie stehen noch aus.

5 Prüfung von Standortalternativen

Der Standort für das geplante Misch-/ Gewerbegebiet muss aus Sicht der Gemeinde folgende Merkmale aufweisen:

- Lage am Ortsrand,
- keine direkte Benachbarung von Wohnen und Gewerbe,
- Lage an Hauptverkehrsstraße,
- intensive landwirtschaftliche Nutzung,
- im Bereich der Entwicklungsflächen für die Siedlungserweiterung gemäß Landschaftsplan,
- Gebietsgröße ca. 4,0 ha.

Schon bei der Bearbeitung des Landschaftsplanes in den Jahren 2000 bis 2002 wurde das Ziel verfolgt, die dorftypischen und vielfältigen Strukturen nördlich der Möllner Straße und in der Umgebung der Schmilauer Kapelle weitgehend zu erhalten. Die schon damals angedachte östliche Ortsumgehung bot die Gelegenheit, größere Siedlungserweiterungen nur nach Osten und Süden vorzunehmen. Die Ergebnisse der Diskussionen wurden in der Karte Einzelziele und Maßnahmen dargestellt.

In der folgenden Abbildung sind fünf potenzielle Standorte aufgeführt, die die oben genannten Merkmale mehr oder weniger erfüllen:

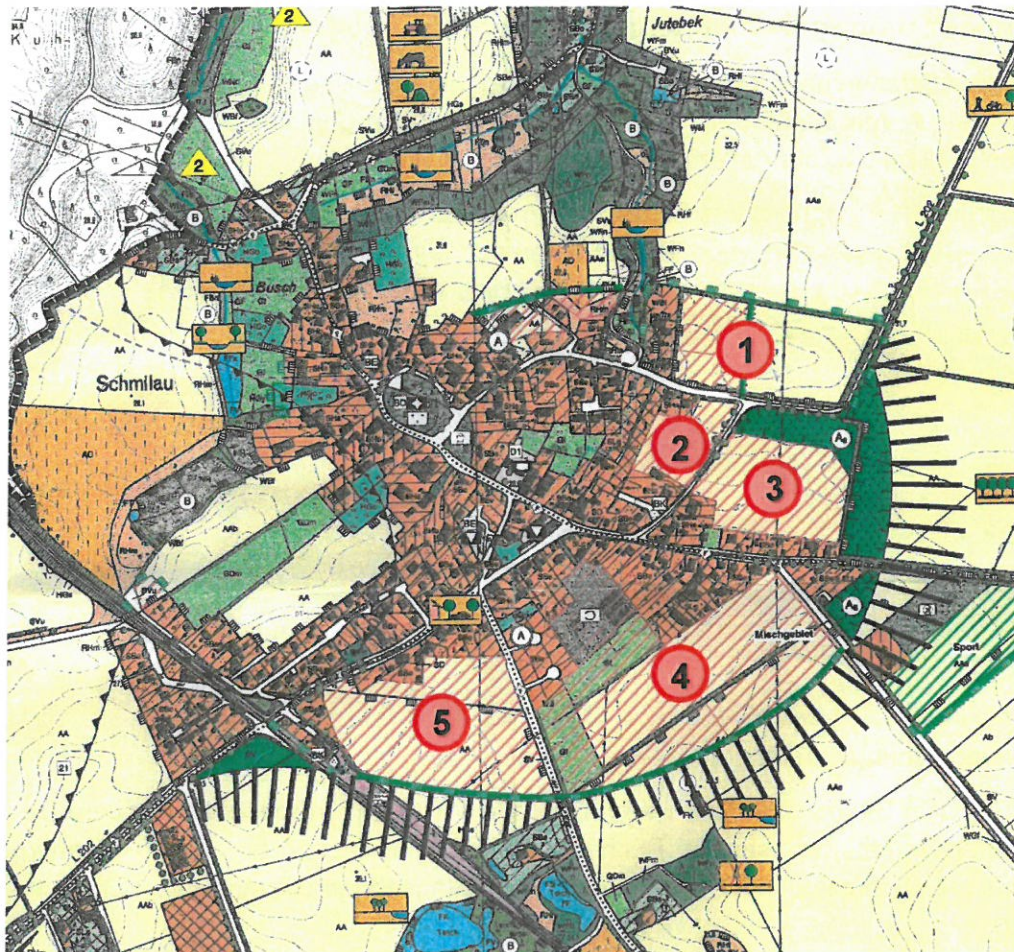


Abb. 2: Ausschnitt aus Landschaftsplan (Dez. 2002), Einzelziele und Maßnahmen

Standort 1: nordöstlicher Ortsrand

Während die westliche Fläche (Mischgebiet) zusammen mit der Fläche Standort 2 als Ortsabrundung zu sehen ist, ragt das geplante Gewerbegebiet in die freie Landschaft hinein. Die Fläche ist über die L 202 und den (teilweise auszubauenden) Johnsdiek gut zu erschließen, wird intensiv ackerbaulich genutzt und ist ca. 4,0 ha groß. Im Westen grenzt eine Wohnbebauung an, im Süden ist ein Wohngebiet (Standort 2) geplant. Vorhandene Knicks im Norden, Osten und Süden binden das Gebiet optisch in die Landschaft ein.

Die östliche Teilfläche ist im Landschaftsplan nicht als Siedlungserweiterungsfläche enthalten. Es ist zu berücksichtigen, dass bei der Aufstellung des Landschaftsplanes von Siedlungserweiterungen vorwiegend für die Wohnnutzung ausgegangen wurde.

Standort 2: westlich Ratzeburger Straße

Die Fläche hat eine Größe von ca. 1,2 ha und soll aufgrund seiner Nähe zum Ortszentrum kurzfristig als Wohngebiet entwickelt werden. Es steht für eine Gewerbeansiedlung nicht zur Verfügung.

Standort 3: östlich Ratzeburger Straße

Die Fläche lässt sich von Westen über die Ratzeburger Straße gut erschließen. Sie ist ca. 3,0 ha groß, wird intensiv ackerbaulich genutzt und ist nach Norden und Osten gut eingegrünt. Im Süden grenzt eine Wohnbebauung an, die aber ähnlich wie beim Standort 1 mit einem Mischgebiet vom Gewerbegebiet getrennt werden kann.

Der Standort ist Teil der Siedlungserweiterungsflächen des Landschaftsplanes.

Standort 4: östlicher Ortsrand zwischen Borgstedt Redder und Alt-Horster-Weg

Die Fläche zwischen dem Ortsrand und dem östlich vorhandenen Knick ist ca. 5,4 ha groß und über den Alt-Horster-Weg und den Borgstedt Redder gut zu erschließen. Westlich angrenzend befinden sich zwei kleine Wohngebiete, hauptsächlich jedoch ein Reiterhof und ein Kfz-Betrieb. Mit entsprechenden Abstandsflächen bzw. Ausweisung von Mischgebieten kann ein Gewerbegebiet verträglich umgesetzt werden.

Der Standort ist Teil der Siedlungserweiterungsflächen des Landschaftsplanes, nach Osten gut eingegrünt und wird intensiv ackerbaulich genutzt.

Standort 5: südlicher Ortsrand zwischen Erlebnisbahn Ratzeburg und Alt-Horster Weg

Die Fläche ist ca. 4,9 ha groß und kann von der Möllner Straße / L 202 und dem Alt-Horster-Weg gut erschlossen werden. Sie ist intensiv landwirtschaftlich genutzt und nach Süden durch die Gehölzstrukturen an der Erlebnisbahn gut eingegrünt.

Die im Norden angrenzende Wohnbebauung kann durch die Ausweisung eines Mischgebietes vom dann südlich gelegenen Gewerbegebiet getrennt werden.

Der Standort ist Teil der Siedlungserweiterungsflächen des Landschaftsplanes.

Zusammenfassende Bewertung und Auswahl

Bis auf den Standort 2 bieten alle anderen Standorte die Möglichkeit, mindestens ein ca. 3,0 ha großes Gewerbe-/ Mischgebiet zu entwickeln.

Der Standort 4 hat etwas schlechtere Voraussetzungen für die Erschließung, da er nicht direkt an die L 202 angeschlossen ist.

Die Standorte 3 und 5 haben eine verhältnismäßig lange Grenzlinie zur Wohnbebauung mit entsprechenden Konflikten bei Lärmimmissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet.

Der Standort 1 ragt verhältnismäßig weit nach Osten über den vorhandenen Ortsrand hinaus. Dieses gilt jedoch auch für die Standorte 3 bis 5.

Ein wichtiger Aspekt, der in die Gesamtabwägung einfließen muss, ist die Verfügbarkeit der Flächen. Die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der beauftragten Amtsverwaltung hat seit mehreren Jahren versucht, am östlichen und südlichen Ortsrand Flächen für die Ansiedlung von Misch-/ Gewerbegebieten zu erwerben. Dieses ist ihr letztendlich nur im Bereich des Standortes 1 gelungen.

Daher stehen geeignete Flächen für eine Gewerbe- und Mischgebietenentwicklung nur am Standort 1 zur Verfügung. Um etwas weniger mit der Bauflächenentwicklung in die Landschaft und über das im Landschaftsplan vorgegebene Maß hinaus zu gehen, werden im Osten des

Plangebietes Grünflächen festgesetzt. Somit wird die vom Landschaftsplan vorgegebene Siedlungserweiterung geringfügig überschritten, bzw. nur für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen.

Kurzfristig sollen die Standorte 1 und 2 für die Siedlungserweiterung entwickelt werden, so dass dann am nordöstlichen Ortsrand eine verträgliche Abrundung auch ohne die geplante Ortsumgehung entsteht.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit entschlossen, den Standort 1 für eine Gewerbe-/ Mischgebietsausweisung vorzubereiten.

6 Alternativenprüfung der Erschließung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sah die Erschließung des Plangebietes weiter westlich, etwa 80 m von der Einbiegung des Johnsdieks in die Ratzeburger Straße (L 202), vor. Geplant war ursprünglich eine Erschließungsstraße, die nach etwa 90 m nach Osten abbiegt und nach etwa 100 m in einer Wendeschleife endet (siehe Abb. 3).

Teil A PLANZEICHNUNG



Abb. 3: Vorentwurf zum B-Plan Nr. 9, Stand 07.10.2019

Diese Planung weist den geringsten Flächenverbrauch für die Erschließung auf. Somit könnte ökonomisch mit geringem Aufwand viel Bauland erschlossen werden. Da die Planung jedoch auch Nachteile bezüglich der Lärmbelastung für die angrenzenden Mischgebiete mit sich bringt und etwa 80 m des südlichen Knicks zur Verbreiterung des Johnsdieks entfallen müssten, wurden im Zuge der Berücksichtigung von Stellungnahmen Erschließungsalternativen überprüft.