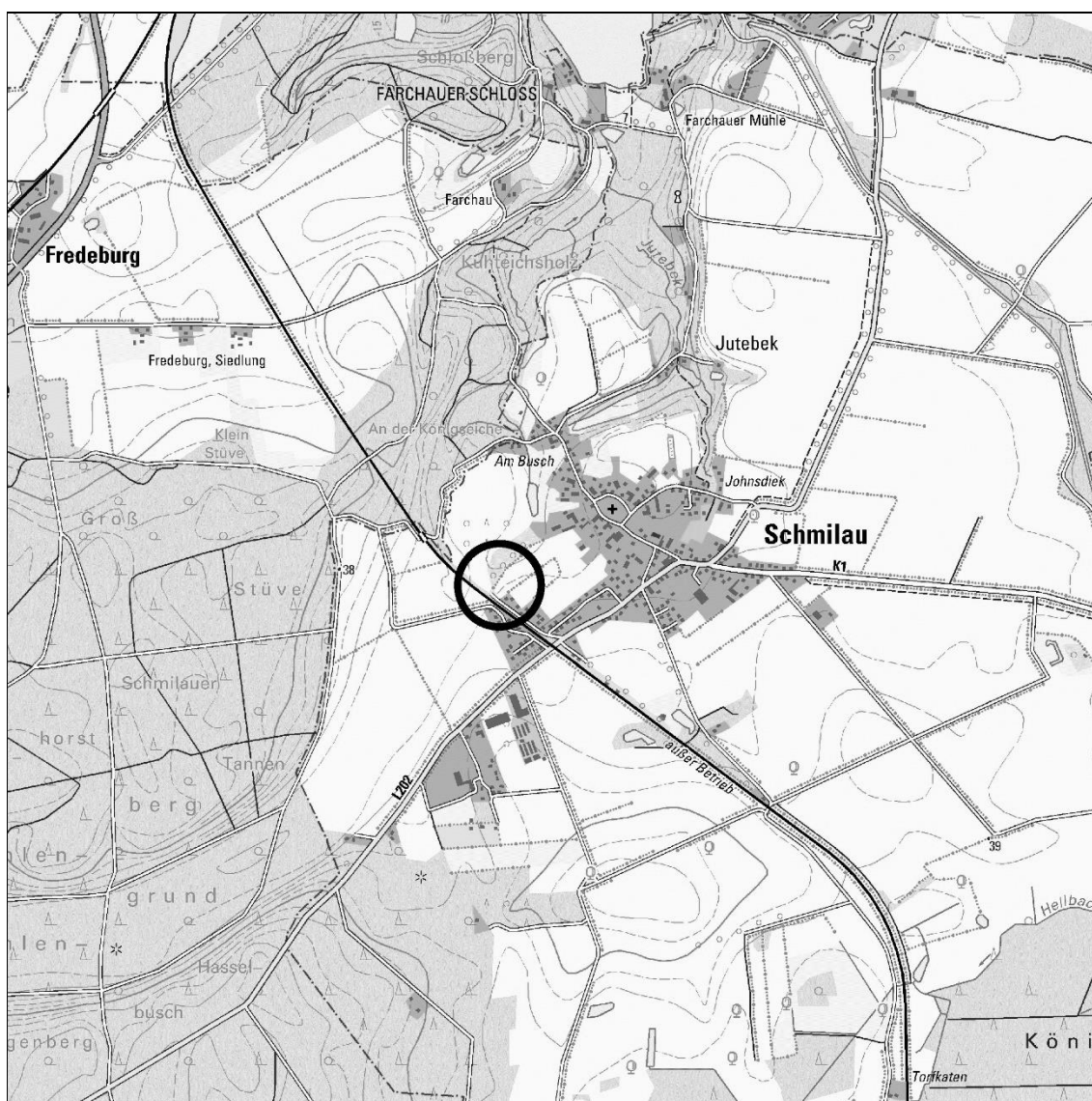




1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Am Bahndamm"

für das Grundstück "Am Bahndamm 16" in der Gemeinde Schmilau



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

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
1.3	Grundlage des Verfahrens	5
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	6
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	7
2.3	Landschaftsrahmenplan	7
2.4	Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem	8
2.5	NATURA 2000-Gebiete.....	8
2.6	Flächennutzungsplan	8
2.7	Landschaftsplan	8
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	8
3	Bestandssituation	9
3.1	Städtebauliche Situation.....	9
3.2	Verkehrliche Erschließung	9
3.3	Natur und Umwelt	10
3.3.1	Vegetationsbestand	10
3.3.2	Boden/Grundwasser	10
3.3.3	Altlasten	10
3.3.4	Natur- und Artenschutz	10
3.3.5	Orts- und Landschaftsbild	11
3.4	Denkmalschutz	11
3.5	Eigentumsverhältnisse	11
3.6	Ver- und Entsorgung	11
3.7	Immissionsschutz.....	12
4	Planung.....	13
4.1	Ziele und Zweck der Planung	13
4.2	Flächenbilanz	13

5	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
5.3	Verkehrliche Erschließung/Fahrrechte	14
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung	15
7	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	16
8	Kosten/Finanzwirksamkeit	16
9	Beschluss	16

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Am Bahndamm" im Jahre 2003 hat die Gemeinde Schmilau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des im Geltungsbereich befindlichen Flurstücks Nr. 106 der Flur 14 in der Gemarkung Schmilau geschaffen. Ziel war die Errichtung eines Einfamilienhauses unter Berücksichtigung des umgebenden Gebietscharakter der Ortslage. Das Plangebiet am Ende der Straße "Am Bahndamm" war zuvor dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen. Zur Vermeidung von Unklarheiten und Rechtsstreitigkeit im Baugenehmigungsverfahren über die Zugehörigkeit zum Innen- oder Außenbereich erfolgte die Aufstellung der Ergänzungssatzung.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass die seinerzeit festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 die geplante Entwicklung nicht vollumfänglich zulässt. Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist im Rahmen der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Am Bahndamm" eine Änderung der Grundflächenzahl erforderlich. Die Grundflächenzahl soll demnach von 0,1 auf 0,15 erhöht werden. Die weiteren Festsetzungen werden von der Ursprungssatzung übernommen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Am Bahndamm" umfasst das gesamte Plangebiet der Ursprungssatzung.

Er wird begrenzt durch:

- Ackerflächen im Nordosten,
- die Wohnbebauung an der Straße "Am Bahndamm" im Südosten,
- Ackerbrachen und Ruderalfluren im Nordwesten und
- die Straße "Am Bahndamm" (einschließlich Wendepplatz) im Südwesten.

Der genaue Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist in der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 106, sowie Teile des Flurstückes Nr. 107 der Flur 14 in der Gemarkung Schmilau und bildet so eine Fläche von ca. 2.404 qm.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Durch die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

Durch die Änderung werden auch weiterhin keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus

bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung der Änderung der Ergänzungssatzung liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. 2009 S. 6), zuletzt geändert zuletzt geändert am 01.10.2019 (GVOBl. S. 398)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 13.11.2019 (GVOBl. S. 425)

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 liegt das Plangebiet innerhalb des "Ländlichen Raumes". Zudem ist das Gebiet als "Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung" dargestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark "Lauenburgische Seen".

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Gemäß Punkt 2.6.1 des Landesentwicklungsplanes decken Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Schmilau lag nach aktuellen Zahlen am 31.12.2020 bei 271 Wohneinheiten. Demnach könnten bis zum Jahr 2036 insgesamt 27 neue Wohneinheiten entwickelt werden.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 können zwei Wohneinheiten als Einfamilienhausbebauung entwickelt werden. Die Vorgaben der Landesplanungsbehörde zur Wohnungsbauentwicklung werden somit eingehalten.

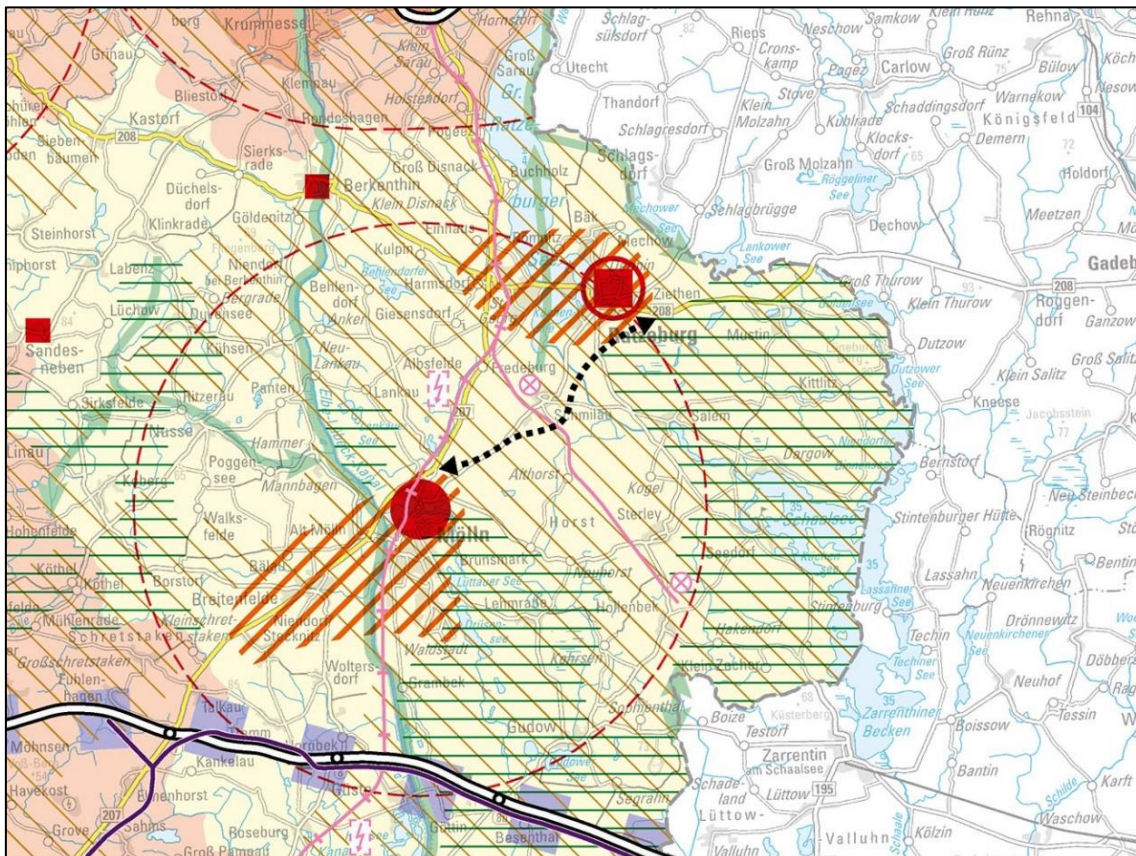


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kernzone des Naturparkes „Lauenburgische Seen“ und innerhalb eines im Regionalplan 1998 für den Planungsraum I dargestellten "Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung".

2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Naturpark und einem Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (geplantes Landschaftsschutzgebiet). Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung wie auch im Geoportal der Metropolregion Hamburg liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

2.5 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet. Die nächstgelegenen sind mit einer Entfernung zum Plangebiet von etwa:

- 2,80 km das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 2331-491 "Schaalsee-Gebiet" sowie das FFH-Gebiet Nr. 2330-391 "Salemer Moor und angrenzende Wälder und Seen",
- 4,0 km das FFH-Gebiet Nr. 2330-351 "Moorwald im Ankerschen Ziegelbruch".

Die Entwicklungsziele dieser Gebiete werden durch die Änderung der Ergänzungssatzung nicht beeinträchtigt.

2.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmilau stellt das Plangebiet der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 als Fläche für Landwirtschaft dar. Die angrenzende Bebauung an der Straße "Am Bahndamm" und "An der Lehmkuhle" südlich der Bahnlinie sind als Wohnbauflächen angewiesen.

2.7 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schmilau stellt die Flächen als Siedlungserweiterungsflächen dar. Während der nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) geschützte Knick teils Bestandteil des Plangebiets ist, liegt die ehemalige Lehmkuhle jenseits des Knicks ca. 50 m vom Plangebiet entfernt.

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 deckt sich mit dem Geltungsbereich der Ursprungsfassung. Mit Rechtskraft der Satzung im Jahre 2003 wurden die Flächen innerhalb des Plangebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Bebaubarkeit ist demnach gemäß § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung Nr. 2 zu beurteilen.



Abb. 2: Auszug aus der Ursprungsfassung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Am Bahndamm" mit Rechtskraft vom 07.08.2003)

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 2 und deren 1. Änderung liegt am Ende der Straße "Am Bahndamm", die parallel zur Bahnstrecke Ratzeburg-Schmilau verläuft.

Die Straße "Am Bahndamm" ist von einer Bebauung mit Einzelhäusern geprägt. Auch der Bereich südwestlich der Bahnstrecke an der Straße "An der Lehmkuhle" ist mit Einzelhäusern bebaut. Die vorhandene Bebauung stellt sich auf Grund der Erschließungs- und Baustruktur und der unproblematischen Topografie insgesamt als geordnet dar.

Die Erschließung der ehemaligen Lehmkuhle nordwestlich der Bahn wird durch die Bahnlinie durchkreuzt. Die Straße "Am Bahndamm" mündet auf diese von der Bahn abgeschnittene Wegeparzelle. Das planerisch betrachtete Gebiet nordwestlich dieser Wegeparzelle ist bisher nicht bebaut. Die Lage an der Wegeparzelle einerseits und die vorhandene Bebauung an der Straße "Am Bahndamm" andererseits lässt eine Verlängerung der Bebauung bis zu der ehemaligen Zufahrt zur Lehmkuhle jedoch logisch erscheinen.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die öffentliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße "Am Bahndamm".

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Im Nordwesten wird das Plangebiet durch einen Knick begrenzt. Der Knick besteht ökologisch gesehen aus zwei zusammengerückten Waldrändern. Hier leben Pflanzen und Tiere sowohl der Wälder als auch des Freilandes, die zusammen stabile und besonders nachhaltige Lebensgemeinschaften bilden. Wegen dieser biologischen Vielfalt wirken sie weit in die umgebende Kulturlandschaft hinein. Besondere Bedeutung hat der Knick für die nordwestlichen Ruderafflächen und für die Lehmkuhle. Darüber hinaus erhöht ein Knick die Vielfalt des Landschaftsbildes und damit des Erholungswertes.

Das Plangebiet wird ansonsten ackerbaulich genutzt. Die ökologische Bedeutung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist als eher gering zu beurteilen. Sie hängt neben der Nutzungsintensität entscheidend von den so genannten Nachbarschaftseffekten, d.h. von der Nähe und der Verteilungsdichte naturnaher Landschaftselemente (Knicks, breite Wege, Kleingewässer etc.), ab.

3.3.2 Boden/Grundwasser

Das Gemeindegebiet von Schmilau liegt naturräumlich im Westmecklenburgischen Seen-Hügelland des Naturraums Mecklenburgische Seenplatte. Die Oberflächengestaltung dieses Naturraums erfolgte durch die Bewegungen des Inlandeises in der Zeit der Weichsel-Vereisung. Es handelt sich um ein welliges und flachkuppiges Jungmoränengebiet, in das Kerbtäler eingeschnitten sind. Das Plangebiet liegt ca. zwischen 26,0 und 28,0 m ü.NHN.

Als Bodenart stehen im Plangebiet (Pseudogley-Parabraunerde-) Braunerde Gesellschaften an, die nicht grundwasserbeeinflusst sind und die folgenden Eigenschaften aufweisen:

- Bodenart: Böden aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über Schmelzwassersand (Geschiebelehm), saisonal z.T. staunass.
- Nährstoffverbindung (Sorptionsvermögen): gering bis mittel.
- Feldkapazität (Wassergehalt): gering bis mittel.
- Wasserdurchlässigkeit: mittel bis hoch.

3.3.3 Altlasten

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes bestehen keine bekannten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

3.3.4 Natur- und Artenschutz

Bedeutende Tierlebensräume sind im Plangeltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Am Bahndamm" in erster Linie in den Knicks und Bäumen abzuleiten.

Innerhalb des Plangebietes unterliegt der Knick entlang der nordwestlichen und westlichen Plangebietsgrenze dem gesetzlichen Schutz nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG).

3.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit geprägt durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden dörflichen Strukturen von Schmilau. Die Umgebung wird zudem durch das Zusammenspiel als Ackerflächen und den umgebenden Knicks geprägt.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Am Bahndamm" befinden sich in privatem Eigentum.

3.6 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung der Gemeinde ist das Amt Lauenburgische Seen.

Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist das Amt Lauenburgische Seen. Aufgrund der Bestandsnutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Fläche ist derzeit keine Schmutzwasserbeseitigung erforderlich.

Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die TraveNetz GmbH, die Gasversorgung durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Fläche wird das Niederschlagswasser derzeit gesamt versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen bestehen nicht.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten

Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

3.7 Immissionsschutz

Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU ("Seveso III-Richtlinie") dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie ("Land-use-planning") ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Innerhalb und im weiten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Betriebsbereiche, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) fallen.

Ziel der Ergänzungssatzung Nr. 2 und deren 1. Änderung ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

Verkehrslärm

Die Straße "Am Bahndamm" ist derzeit als deutlich untergeordnete Straße vornehmlich den Anliegern und dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten. Demgemäß ist keine Belastung durch Verkehrslärm im Bestand abzuleiten.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Am Bahndamm" der Gemeinde Schmilau sowie deren 1. Änderung ist eine wohnbauliche Nutzung der Flächen. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass die in der Ergänzungssatzung Nr. 2 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 die geplante Entwicklung nicht vollumfänglich zulässt. Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist im Rahmen der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Am Bahndamm" eine Erhöhung der Grundflächenzahl erforderlich. Die Grundflächenzahl soll demnach von 0,1 auf 0,15 erhöht werden. Die weiteren Festsetzungen werden von der Ursprungsfassung der Ergänzungssatzung Nr. 2 übernommen.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	2.404 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)		1.250 qm
Private Grünfläche		899 qm
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		255 qm

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Am Bahndamm" übernimmt weitestgehend die bestehenden Festsetzungen der Ursprungsfassung. Lediglich die bislang festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 wird geringfügig auf 0,15 erhöht.

Die Ergänzungssatzung Nr. 2 und deren 1. Änderung sieht für das Plangebiet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiet (WA) vor. Der nordwestliche Bereich des Grundstücks wird als private Grünfläche entwickelt.

Mit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt, so dass bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von ca. 1.250 qm (Fläche des Allgemeinen Wohngebietes) eine Fläche von 187,50 qm bebaut werden kann. Unter Berücksichtigung einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten baulichen (Neben-)Anlagen können insgesamt 281 qm baulich genutzt werden.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf dem großzügigen Grundstück soll ein eingeschossiges Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten entstehen. Insgesamt ist die überbaubare Grundstücksfläche großzügig gehalten, um eine möglichst große Flexibilität in der Stellung des Gebäudes zu geben. Das Baufenster ist im südlichen Teil des Grundstücks angeordnet, um eine Verbindung mit der angrenzenden Bebauung herzustellen.

5.3 Verkehrliche Erschließung/Fahrrechte

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt direkt von der Straße "Am Bahndamm". Aufgrund der umgebenden Bestandsknicks erfolgt die Festsetzungen der Zufahrt zu dem Grundstück im südlichen Bereich. In diesem Bereich besteht bereits heute eine Lücke im Knick.

Für die Erschließung der verbleibenden Ackerfläche des Flurstücks wird an der südöstlichen Grenze ein Fahrrecht zugunsten des nördlichen Flurstückes Nr. 107 der Flur 14 über das Plangebiet festgesetzt.

Der vorhandene Knick an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets wird als zu erhalten festgesetzt. In südöstlicher Richtung wird die Knickstruktur bis zu dem angrenzenden, bereits bebauten Grundstück mit einer ortstypischen und standortgerechten Bepflanzung fortgeführt, wobei eine Durchfahrt zu der angrenzenden Ackerfläche offengelassen wird. Für die Entwässerung ist vorgesehen, das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Am Bahndamm" sieht eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 auf einen Wert von 0,15 vor. Bei einer Größe der überbaubaren Grundstücksfläche von rund 1.250 qm ergibt sich eine zunächst eine zulässige Grundfläche von 187,50 qm. Diese Grundfläche darf durch die Grundflächen baulicher (Neben-)Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Hierdurch wird eine gesamte Versiegelung von ca. 281 qm ermöglicht. Zusätzlich wird für das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 107, das weiterhin ackerbaulich genutzt werden soll, ein Fahrrecht eingeräumt. Hierfür muss von einer Teilversiegelung einer Fläche von ca. 250 qm ausgegangen werden.

Im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 2 wurde diese Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes bewertet. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde der erforderliche Ausgleich errechnet und mit entsprechenden Maßnahmen hinterlegt.

Der Ausgleich soll hierbei durch eine Knickneuanlage entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze erfolgen. Diese Maßnahme wird entsprechend in der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 weiterhin als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Tab. 1: Ausgleichserfordernis für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden

Eingriff	Flächengröße	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichserfordernis
Vollversiegelung	281 qm	1 : 0,5	141,0 qm
Teilversiegelung	250 qm	1 : 0,3	75,0 qm
gesamt:			216 qm

Unter Berücksichtigung des erforderlichen Ausgleiches von rund 172,5 qm und einem tatsächlichen Ausgleich von 255 qm ergab sich bereits in der Ursprungsfassung der Ergänzungssatzung Nr. 2 durch die geplante Knickneuanlage ein Ausgleichsüberschuss in Höhe von 82,5 qm. Mit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung wird die zulässige Grundflächenzahl geringfügig erhöht, so dass künftig eine Versiegelung von 187,50 qm bzw. 281 qm (inkl. Nebenanlagen) ermöglicht wird. Unter Berücksichtigung der ergänzenden Teilversiegelung im Bereich des festgesetzten Fahrrechtes ergibt sich mit der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 demnach ein Ausgleichserfordernis von rund 216 qm (141 qm + 75 qm). In Anbetracht des genannten Ausgleichsüberschusses durch die Knickneuanlage in der Ursprungsfassung der Ergänzungssatzung Nr. 2 wird somit auch der künftig mögliche Eingriff durch die Erhöhung der Grundflächenzahl ausgeglichen.

Tab. 2: Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Ausgleichserfordernis	Ausgleichsmaßnahmen	Erbrachter Ausgleich
Schutzgut Boden ca. 216 qm	Knickneuanlage an der nordöstlichen Grenze des Grundstücks.	51 m x 5 m (einschließlich Knickschutzstreifen) ca. 255 qm
Schutzgut Wasser	Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück. Die Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Arten- und Lebensgemeinschaften kommen auch dem Schutzgut Wasser zugute.	kein weiterer Ausgleich erforderlich
Schutzgut Landschaftsbild	Erhalt und Ergänzung der Knickstrukturen in den Randflächen zur optischen Abgrenzung und Minimierung der Fernwirkung	kein weiterer Ausgleich erforderlich

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen wurden bereits in der Ursprungsfassung der Ergänzungssatzung gestalterische Festsetzungen im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 der LBO S-H aufgenommen.

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes in Anlehnung an den Bestand Hauptgebäude mit geneigten Dachflächen mit Dachneigungen von 20° bis 45° zu

versehen. Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherren zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet.

7 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die im Plangeltungsbereich der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 befindlichen landwirtschaftlichen Flächen einschließlich der zu den Flurstücken gehörenden randlichen Knicks und Gehölze befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Am Bahndamm" entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes. Eine Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümer:innen geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Gemeinde.

Öffentliche Maßnahmen werden durch die Änderung der Ergänzungssatzung nicht begründet, so dass keine Herstellungs-, Unterhaltungs- oder Folgekosten für die Gemeinde anfallen.

9 Beschluss

Die Begründung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 2 "Am Bahndamm" wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Schmilau, den

.....

Bürgermeister
(Greve)