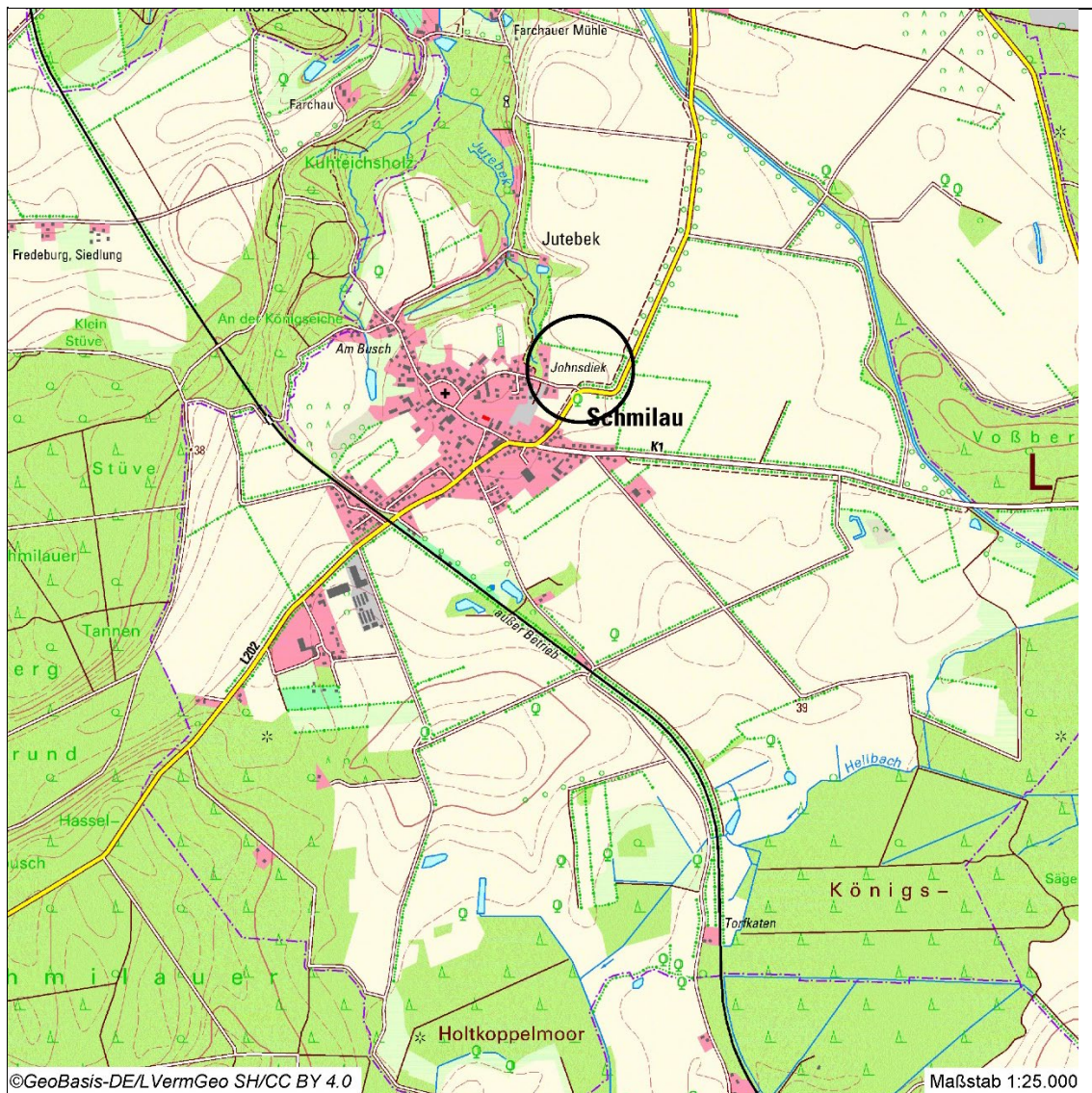




**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und  
12. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 02.06.2026

**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](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung</b> .....	<b>6</b>
1.1	Planungsanlass .....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	6
1.3	Grundlage des Verfahrens.....	7
1.4	Rechtsgrundlagen.....	7
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>8</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein .....	8
2.2	Regionalplan .....	9
2.3	Landschaftsrahmenplan .....	10
2.4	NATURA 2000-Gebiete .....	11
2.5	Seveso III-Richtlinie .....	11
2.6	Flächennutzungsplan.....	12
2.7	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen .....	13
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>13</b>
3.1	Städtebauliche Situation .....	13
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	14
3.3	Natur und Umwelt .....	16
3.3.1	Vegetationsbestand .....	16
3.3.2	Topografie.....	17
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen .....	17
3.3.4	Altlasten .....	18
3.3.5	Natur- und Artenschutz.....	18
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild .....	18
3.3.7	Erholung .....	19
3.4	Denkmalschutz .....	19
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	19
3.6	Ver- und Entsorgung.....	20
3.7	Immissionsschutz .....	21
<b>4</b>	<b>Gebietsinterne Prüfung alternativer Lagen und Anordnungen</b> .....	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Planung</b> .....	<b>23</b>
5.1	Ziele und Zweck der Planung .....	23
5.2	Flächenbilanz.....	24
5.3	Städtebauliches Konzept.....	24

5.4	Erschließung .....	24
5.5	Grün- und Freiraumkonzept.....	25
5.6	Natur- und Artenschutz.....	25
5.7	Ver- und Entsorgung.....	26
5.8	Immissionsschutz .....	26
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>28</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	28
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	34
6.4	Verkehrsflächen.....	36
6.5	Werbeanlagen .....	36
6.6	Öffentliche und private Grünflächen .....	37
6.7	Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	37
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	39
<b>7</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>43</b>
<b>10</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>44</b>
<b>11</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung und Kosten .....</b>	<b>45</b>
<b>12</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>45</b>

## **ANLAGEN**

- Lärmtechnische Stellungnahme zur Änderung der Art der baulichen Nutzung, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Stand: 24.03.2026

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Schmilau sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet und die Unterbringung der örtlichen Feuerwehr mit Bauhof geschaffen werden.

Aufgrund der veränderten Nachfrage nach Bauflächen u.a. in Folge der Corona-Pandemie und wirtschaftlichen Auswirkungen für Unternehmen in den Folgejahren, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen vermehrt nachgefragte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Gleichzeitig werden durch Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine „neuen“ Flächen in Anspruch genommen.

Die aktuelle Planung sieht vor, das Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Um eine Verträglichkeit mit dem Gewerbegebiet zu erreichen, ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer mischgebietstypischen Nutzungsintensität vorgeschaltet.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes soll ein Standort für die örtliche Feuerwehr mit Bauhof und Anlagen für sportliche Zwecke entstehen. Entsprechend ist eine Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen, die die Streuobstwiese und den nördlichen Teil der Freizeitwiese ersetzt.

Parallel erfolgt die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, Bauhof und Anlagen für sportliche Zwecke geplant.

Hierzu hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 09.03.2026 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und die 12. 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 beschlossen.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist identisch mit dem Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und entspricht dem Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 9.

Der Plangeltungsbereich liegt im Nordosten der Gemeinde Schmilau, nördlich der Straße „Johnsdiek“, westlich der „Ratzeburger Straße“ am nördlichen Ortsausgang in Richtung Ratzeburg und umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha.

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.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmilau im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (12. Änderung).

### **1.4 Rechtsgrundlagen**

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 504), zuletzt geändert durch Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)
- Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 3 Ges. v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

## 2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Gemäß Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2021 befindet sich die Gemeinde Schmilau innerhalb des "Ländlichen Raumes". Die Gemeinde befindet sich innerhalb des 10 km Radius um das Mittelzentrum Mölln und ist als "Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung" dargestellt. Die Gemeinde Schmilau befindet sich zudem im Nahbereich des Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Ratzeburg. Zudem verzeichnet der Landesentwicklungsplan 2021 (LEP 2021) die Trassensicherung für eine Bahnstrecke, die allerdings außer Betrieb ist.

In etwa 1,8 Km Entfernung wird östlich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der Trennung durch die L 203 wird davon ausgegangen, dass sich keine negativen Auswirkungen durch die Planung auf den Vorbehaltsraum ergeben.

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

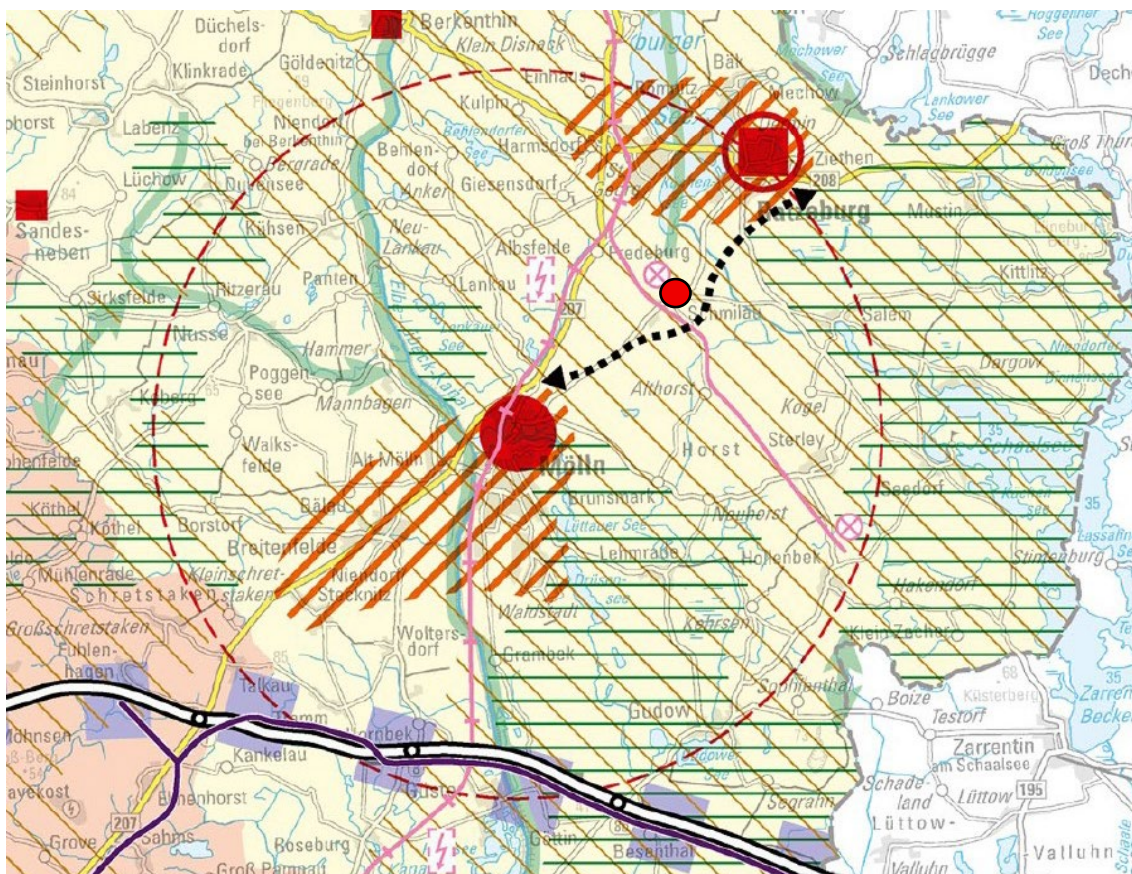


Abb.1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021) mit Verortung des Plangebietes (kleiner, roter Punkt)

Zu den ländlichen Räumen führt der Landesentwicklungsplan 2021 (LEP 2021) aus, dass diese als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebensräume gestärkt, die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung verbessert werden sollen.

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

## **2.2 Regionalplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) aus 1998. Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben. Somit gilt für den Planungsraum auch der Entwurf der Neuaufstellung 2023 für den Planungsraum III.

Der Regionalplan stellt die zuvor beschriebenen Inhalte des Landesentwicklungsplanes dar und konkretisiert diese.

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan 1998 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).

Ergänzend wird die vorhandene Landesstraße L 202 als regionale Straßenverbindung von Ratzeburg nach Mölln durch die Ortschaft Schmilau dargestellt. Sie verläuft an der südöstlichen Grenze des Plangebietes bzw. ist zur Hälfte Teil des Geltungsbereiches.

Nördlich und westlich der L 202 wird im Entwurf 2023 ein Kernbereich für Erholung dargestellt. Er umfasst den nordwestlichen Teil der Ortschaft. Das Plangebiet ist von dieser Darstellung ausgenommen.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Jutebek. Hier wird außerhalb des Plangebietes bzw. in etwa 400 m Entfernung ein Vorranggebiet für den Naturschutz dargestellt.

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.

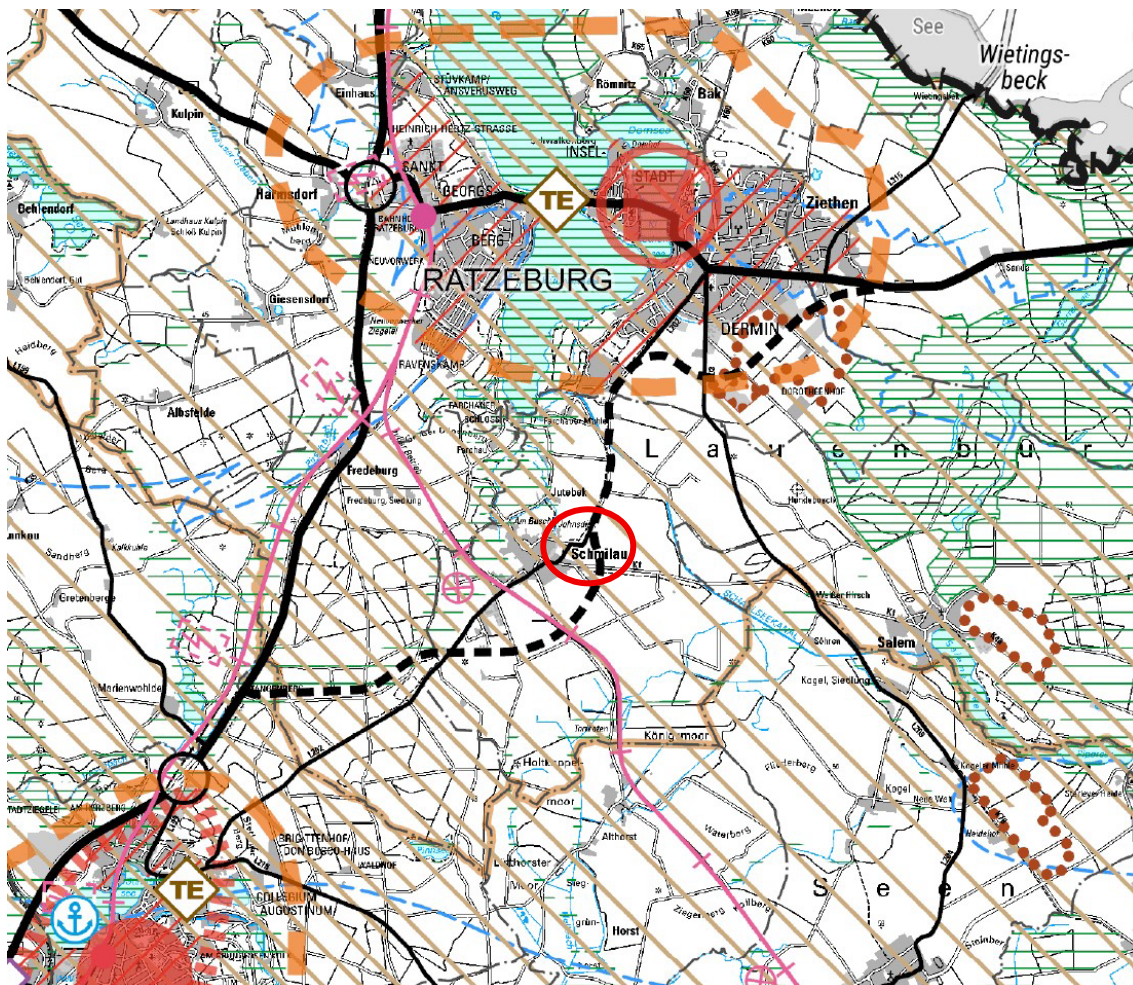


Abb.2: Auszug aus dem Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes (2023) mit Verortung des Plangebietes

### 2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Stand Januar 2020 (Karte 1 Blatt 2) werden im Bereich des Plangebietes keine Darstellungen gemacht. Im Bereich des Vorranggebietes für den Naturschutz (siehe Regionalplan) wird ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt, dargestellt.

In Karte 2 (Blatt 2) wird der überwiegende östliche Teil des Kreises Herzogtum Lauenburg als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, dargestellt. Zudem wird ein Großteil als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

Ein Verfahren zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes ist zurzeit nicht vorgesehen.

Karte 3 des Landschaftsrahmenplanes stellt am westlichen Rand des Plangebietes und nordwestlich der Ortschaft das Geotop Os 019 dar. Es handelt sich hierbei um eine glazifluviale Form, die durch Schmelzwasser des Inlandeises den Oser Farchau gebildet hat.

Aufgrund der Entfernung zu den o.g. Schutz- und Entwicklungszonen und der geringen Auswirkungen der geplanten Änderung ist davon auszugehen, dass die aus dem Landschaftsrahmenplan abzuleitenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele nicht negativ betroffen sind.

## **2.4 NATURA 2000-Gebiete**

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- das EU-Vogelschutzgebiet DE 2331-491 Schaalsee-Gebiet etwa 2,8 km östlich des Plangebietes und
- das FFH-Gebiet DE 2330-391 Salemer Moor und angrenzende Wälder und Seen ebenfalls etwa 2,8 km östlich des Plangebietes

Die geplante Änderung der Bauleitpläne ist für den Erhaltungszustand der o.g. NATURA 2000-Gebiete aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht relevant.

Denkbare Fernwirkungen treten auf die Distanz von mindestens 2.800 m nicht in Erscheinung.

## **2.5 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.

Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in der Nähe des geplanten Wohn- und Gewerbegebietes. Als Abstand zu Betrieben, die unter die s.g. Störfallverordnung fallen wurden rund 2.200 m angenommen, da gemäß Anhang 1 des Leitfadens der Kommission für

Anlagensicherheit (KAS-18)<sup>1</sup> der höchste Achtungsabstand der Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse 2190 m beträgt. Die nächstgelegenen Betriebsbereiche, die gemäß Liste der Zulassungs- und Überwachungsbehörde des LLUR geführt werden, befinden sich in Ratzeburg und sind mehr als 2,2 km vom Plangebiet entfernt. Stand der Liste unter <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/Immissionsschutz/anlagensicherheitStoerfallvorsorge.html> ist der 13.03.2026.

Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben, da diese Betriebsbereiche ausgeschlossen wurden.

Somit kann 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.

## 2.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde mit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 9 im Parallelverfahren geändert (8. Änderung).

Entsprechend sind die Flächen im Plangebiet als Gemischte Bauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Grünflächen (Zweckbestimmungen Freizeitwiesen und Streuobstwiese), Fläche für Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser) und überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Nachrichtlich ist die Anbauverbotszone von 20 m zur Landesstraße und die straßenbegleitende Allee als gesetzlich geschütztes Biotop übernommen.



Abb.3: Ausschnitt der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (2020)

<sup>1</sup> Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Leitfaden, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. Überarbeitete Fassung (KAS-18) vom November 2010

## 2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet stimmt mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 9 überein. Die Festsetzungen werden durch die geplante 1. Änderung vollständig ersetzt.

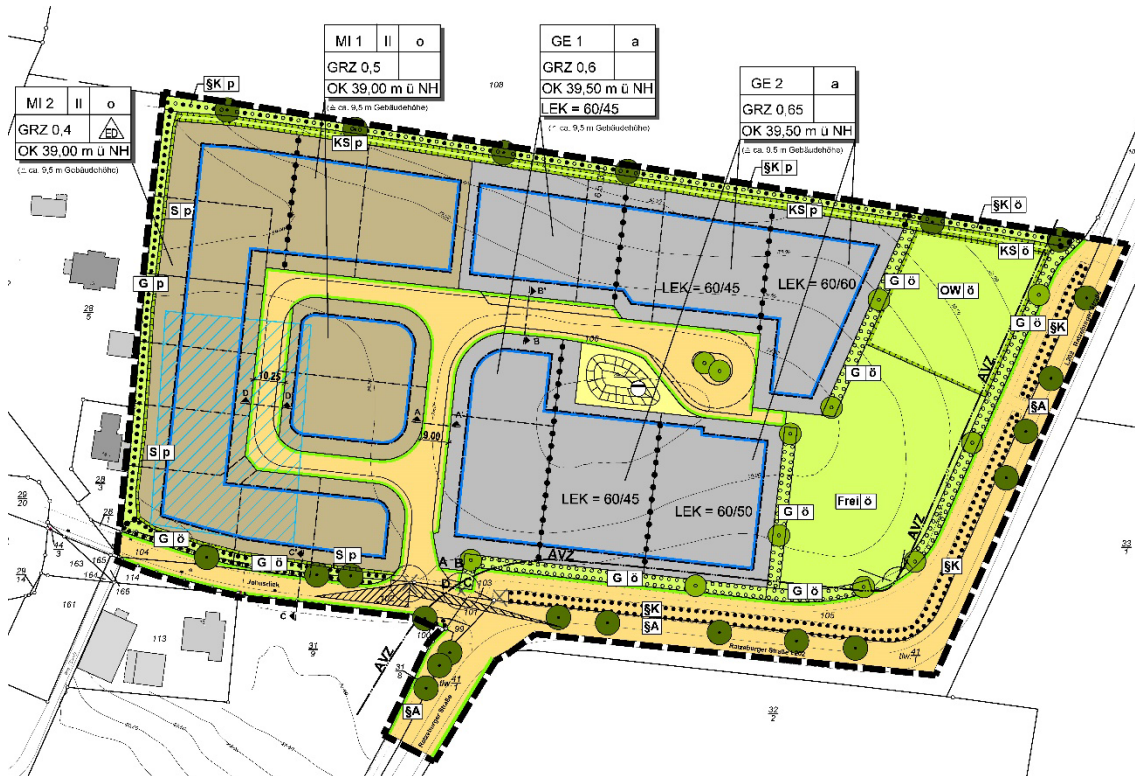


Abb.4: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Schmilau (2021)

## 3 Bestandssituation

### 3.1 Städtebauliche Situation

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

Der Plangeltungsbereich umfasst die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 9 und Teilflächen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Hierzu gehören einige Knicks und ein parallel zur Ratzeburger Straße (L 202) verlaufender Radweg.

Die Bauflächen werden von allen Seiten mit Knick und Gehölzstreifen 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 Geländenniveau 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 566<sup>2</sup> Einwohner. Neben einer gemeindeeigenen Feuerwehr und diversen Vereinen unterhält die Gemeinde eine Kindertagesstätte und eine kleine Bücherei. 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 Verkehrliche Erschließung**

#### MIV - Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Ratzeburger Straße (L 202) und einen kurzen Teil des anschließenden „Johnsdieks“ erschlossen. Der „Johnsdiek“ ist für eine Länge von etwa 30,0 m auf insgesamt 10,0 m verbreitert worden, um den Anforderungen für die Verkehre des Gewerbegebietes zu genügen.

Um eine bessere Einsicht auf Radfahrer zu gewährleisten, wurden etwa 5,0 m des westlichen Knickabschnittes, der sich zwischen Radweg und Ratzeburger Straße befindet, entfernt und entsprechend ausgeglichen.

Die Erschließung im Plangebiet ist ausgebaut und führt etwa 90 m Richtung Norden und biegt parallel zum „Johnsdiek“ nach Westen und Osten ab. Im Westen erfolgt eine ringförmige Erschließung, im Osten mündet die Erschließungsstraße nach etwa 60,0 m in einer Wendeschleife. Die Fahrbahn der 90 m langen Geraden und die nach Osten abbiegende Erschließung ist etwa 6,50 m breit ausgebaut, um den LKW-Verkehr problemlos aufnehmen zu können. Die Fahrbahn der westlichen ringförmigen Erschließung ist nur etwa 5,25 m breit, da hier seltener mit LKW-Verkehr gerechnet wird. Ein Befahren von 3-achsigen Müllfahrzeugen, Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ist auch hier problemlos möglich.

Um einen vollständigen Überblick über die ansässigen Betriebe zu geben, ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche „A-B-C-D-A“ die Aufstellung einer Info-Tafel vorgesehen. Diese hat aus gestalterischen Gründen eine Höhe und Breite von 3,0 m nicht zu überschreiten.

---

<sup>2</sup>Statistikamt Nord: Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein 4. Quartal 2024

### Fuß- und Radwege

Parallel zur Ratzeburger Straße (L 202) befindet sich ein Radweg. Radfahrer müssen zur Überquerung des Johnsdieks halten und in drei Richtungen überprüfen, ob eine Überquerung möglich ist.

Aus südlicher Richtung entlang der Ratzeburger Straße kommend wird die Bestandssituation nicht verändert. Um eine Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer zu reduzieren, werden von der Gemeinde Überlegungen zur Einrichtung von Fahrradschranken oder ähnliches angestellt, um ein Halten der Radfahrer sicherzustellen. Aus Sicht der Autofahrer sind Haltelinien zu den Vorfahrtsstraßen in ausreichendem Abstand, auch in Bezug auf Radfahrer, einzurichten. Dies ist im Zuge der Ausführungsplanung und in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde umzusetzen.

Der Johnsdiek hat keinen eigenständigen Radweg. Ein Fußweg ist einseitig an der südlichen Straßenseite durch einen Grandstreifen vorhanden.

### ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle, Schmilau Kirche, befindet sich im „Johnsdiek“ in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet und wird von den Linien 8750, 8751 und 8752 des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) angefahren. Dies entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes des Kreises Herzogtum Lauenburg.

### Ruhender Verkehr

Um ein übermäßiges Abstellen von Fahrzeugen auf der Straße zu vermeiden, ist im westlichen Bereich der ringförmigen Erschließung ein Parkstreifen für PKW vorhanden. Im Bereich des Gewerbegebietes ist an der nördlichen Straßenseite ein etwa 40 m langer Parkstreifen für LKWs vorgesehen. Dadurch ist die festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit Gehweg hier 12,50 m breit, wohingegen der erste Abschnitt der geplanten Erschließung nur 9,0 m breit ist. Mit der Herstellung von Parkplätzen für LKWs soll ein Abstellen der Fahrzeuge im Ort oder auf der Fahrbahn, z.B. bei Wartezeiten im Lieferebetrieb, vermieden werden. Das Abstellen von LKWs über Nacht hingegen ist nicht gewünscht.

### Verkehrsgutachten

Zur Untersuchung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Ratzeburger Straße (L 202) wurde vom Verkehr Technik Telematik Planungsbüro (VTT) die Verkehrsabwicklung an zwei Knotenpunkten für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 9 und den nicht weiter verfolgten Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Schmilau untersucht.

Durch die geplante Neuansiedlung der B-Plangebiete 9 und 10 sind moderate Mehrverkehre zu erwarten, die die Knotenpunkte L 202 / Johnsdiek (KN1) und die neue Einmündung L 202 / „Planstraße“ (B-Plan-Erschließungsstraße) nur gering belasten. Durch den zu erwartenden Mehrverkehr als Quell- und Zielverkehr aus und zu den Erschließungsgebieten sind Störungen am Knotenpunkt nur in einem geringen Maß zu erwarten. Für eine gute Befahrbarkeit mit Lkw und Lastzügen, was nur in einem sehr geringen Ausmaß erwartet wird, ist die Aufweitung der Einmündung notwendig.

Es wurde empfohlen, den Knotenpunkt KN1 L 202 / Johnsdiek gemäß Erschließungskonzept (siehe Abb. 4 bzw. Anlage 13 des Gutachtens) umzubauen. Dabei wird die bereits im Bestand vorliegende abknickende Verkehrsführung besser gestaltet.

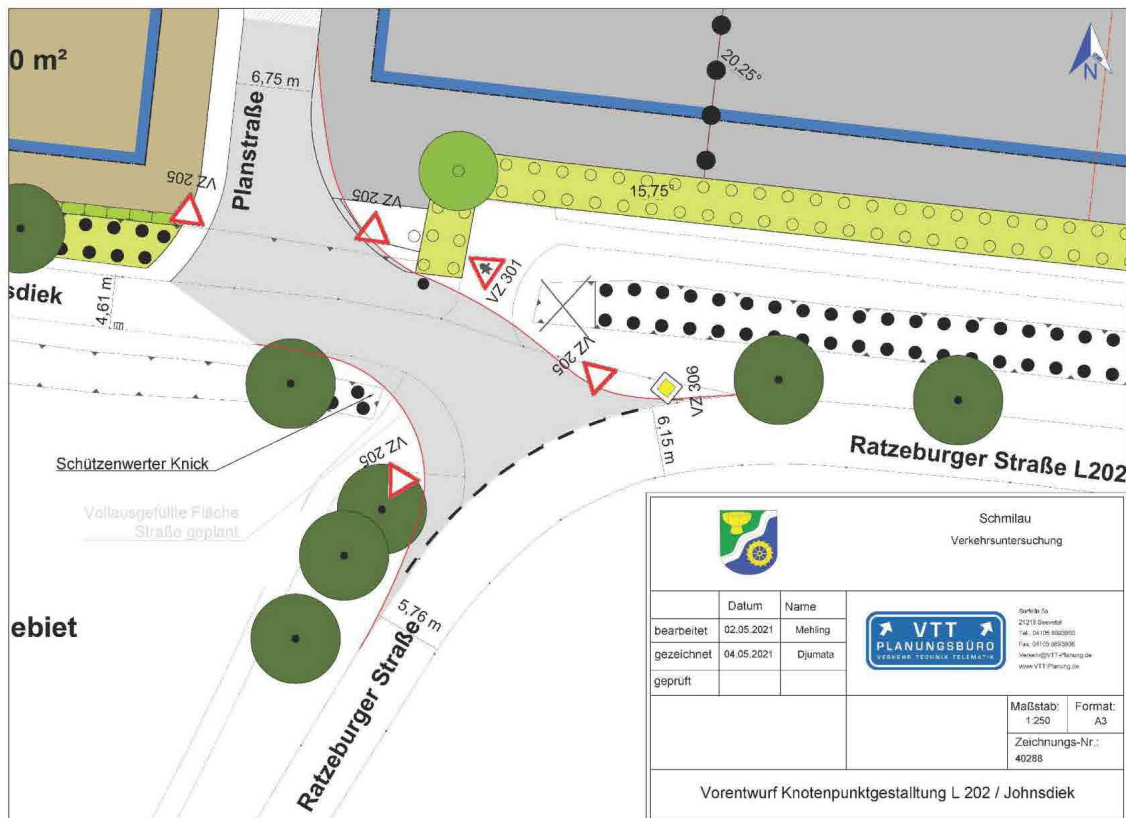


Abb. 1: Ausschnitt aus der verkehrstechnischen Untersuchung VTT Anlage 13: KN 1 Knotenpunkt-skizze

### 3.3 Natur und Umwelt

#### 3.3.1 Vegetationsbestand

Die Flächen im Plangebiet sind bereits teilweise mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. Teilweise befinden sich die Grundstücke in Vorbereitung auf eine Bebauung und ein Teil der Fläche liegt in Erwartung der geplanten Nutzungszuführung brach. Die Bauflächen sind vollständig von Gehölzen und Knicks umgeben. Zur westlich angrenzenden Wohnbebauung und zum Johnsdiek wird das Plangebiet durch Gehölzstreifen getrennt. Dem Gehölzstreifen ist ein 1,0 m breiter Schutzstreifen vorgelagert. Zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird das Plangebiet durch einen Knick abgeschildert. Der Knick wird überwiegend als mittelwertiger typischer Knick mit verschiedenen Ausprägungen der Wälle und Gehölze klassifiziert. Ein weiterer Knick verläuft zwischen Radweg und Fahrbahn straßenbegleitend zur Ratzeburger Straße (L 202). Im Kurvenbereich der Ratzeburger Straße befindet sich ein Knickabschnitt ohne Gehölze (HWO) zur Verbesserung der Einsehbarkeit für die Verkehrssicherheit.

Westlich und nördlich des Radweges befindet sich ein ruderaler Streifen, der als ruderale Gras- und Staudenflur frischer Standorte gekennzeichnet ist. Sie ist wiesenartig als Wegrain zwischen dem Baugebiet 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.

### **3.3.2 Topografie**

Das Plangebiet insgesamt ist mehrheitlich flach. Die Baugrundstücke sind teilweise eingeebnet. Es ist eine leichte Mulde in der Mitte des Plangebiets zu erkennen. Hier wurde zudem das Sickerbecken für das anfallende Niederschlagswasser angelegt. Die Höhen im Plangebiet bewegen sich hier zwischen 30,0 und 28,50 m ü NH.

### **3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen**

Die Flächen im Plangebiet sind bis auf die bereits bebauten Grundstücke, die ausgebaute Erschließung und vorhandenen Straßen mit Radweg unversiegelt. Da die Flächen vor Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 9 ackerbaulich genutzt wurden, wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten im Plangebiet vorkommen.

Zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 9 wurde eine Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen durch das Ingenieurbüro Höppner<sup>3</sup> erstellt.

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.

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro Höppner: Erschließung B-Plan Nr. 9 Gemeinde Schmilau. Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Verkehrsflächen, Versickerung. Stand 20.03.2019

### **3.3.4 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

### **3.3.5 Natur- und Artenschutz**

Innerhalb und angrenzend bzw. grenzübergreifend zum Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope in Form von Knicks und der straßenbegleitenden Allee.

Tierlebensräume sind im Plangeltungsbereich in erster Linie in den Gehölzstrukturen (Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus) zu erwarten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde die Haselmaus kartiert (2019). Es erfolgten jedoch keine Nachweise.

In den Bäumen im Geltungsbereich können Spalten als Tagesquartiere für Fledermäuse angenommen werden. In der Lindenallee sind Höhlen für Wochenstuben und Balz- und Tagesquartiere anzunehmen. Durch die Planung sind jedoch keine Fällungen von Bäumen notwendig.

Laichgewässer für Amphibien sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, jedoch ein Teich westlich des Plangebietes. Hier wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Teichfrosch festgestellt. Vorkommen von Erdkröten sind weniger wahrscheinlich. Teichmolch oder Grasfrosch sind in Knicks und Gärten nicht auszuschließen. In Knick, Allee und angrenzenden Gärten können Waldeidechsen vorkommen. Diese Arten sind national besonders geschützt und daher ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten, jedoch artenschutzrechtlich nicht relevant.

Vorkommen von weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-RL wie Rotbauchunke, Laubfrosch, Kammmolch oder Zauneidechse sind aufgrund der Habitatstrukturen nicht zu erwarten, auch wenn südlich von Schmilau Nachweise vorliegen.

In den vorhandenen Gehölzstrukturen in Knicks, Altbäumen sowie im Umfeld können verbreitete Brutvögel der Gehölze, die für Knicks und für Siedlungsbereiche typisch sind, vorkommen. Es sind zudem Boden- und Nischenbrüter in angrenzenden Gärten und dem Ruderalstreifen am Acker anzunehmen.

Zur Vermeidung des Tötens von Gehölzvögeln und Arten der Staudenfluren sind Fäll- und bei Bauarbeiten Bauzeitenregelungen erforderlich.

Für Offenlandvögel ist keine erhebliche Betroffenheit gegeben. Eine besondere Bedeutung des Untersuchungsraumes ist auch für Rastvögel nicht anzunehmen.

### **3.3.6 Orts- und Landschaftsbild**

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.

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.

### **3.3.7 Erholung**

Das Plangebiet selbst weist keine eigenständige Erholungsfunktion auf. Der Radweg entlang der Ratzeburger Straße (L 202) ist Teil des Rad- und Wanderwegenetzes in der Regionalkarte Lauenburgische Seen (offizielle Karte des Amtes Lauenburgische Seen).

In der Gemeinde gibt es zwei Reitställe, einen Hofladen und einen Bauernmarkt.

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

### **3.4 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. Vor Baubeginn des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde diese Fläche entsprechend archäologisch untersucht. Die Funde wurden dokumentiert und archiviert, sodass die Fläche für eine Bebauung freigegeben werden konnte.

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.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Bauflächen wurden in unterschiedlich große Grundstücke unterteilt und mit Flurstücksnummern versehen. Die Bauflächen und die Freizeit- und Streuobstwiese

befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Einige Baugrundstücke sind bereits verkauft. Einige sind für Bauinteressenten reserviert. Die Straßenverkehrsfläche der neuen Erschließung im Plangebiet (Rikoppel) und der „Johnsdiek“ gehören ebenfalls der Gemeinde Schmilau. Der randliche Knick im Norden sowie die randlichen Gehölzstreifen im Westen und Südwesten befinden sich in Gemeindegut. Der straßenbegleitende Knick parallel zum Radweg gehört samt Radweg und Landesstraße 202 dem Land Schleswig-Holstein.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

#### Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung ist die Gemeinde.

#### Abwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist das Amt Lauenburgische Seen.

#### Strom, Gas, Telekommunikation

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

#### Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden (siehe Teil B – Text – Ziffer 1.6.4 des Ursprungsplanes Nr. 9). Je nach Art der gewerblichen Nutzung muss eine Reinigung des Wassers erfolgen, bevor es versickert wird. Gemäß der geotechnischen Stellungnahme des Büros Höppner sind für die Versickerung möglichst langgestreckte Anlagen (Rohrigolen, Sickerkästen) vorzusehen. Schluffige bzw. lehmige Schichten innerhalb der Anlagen sind auszutauschen.

Die Oberflächen der Erschließungsstraße (Rikoppel) sind an das Sickerbecken angeschlossen, das auch eine Reinigungsstufe für Öle, Benzine etc. enthält.

Das Sickerbecken befindet sich am tiefsten Punkt im Plangeltungsbereich und kann deshalb auch für die bebauten Grundstücke als Notüberlauf für starke Regenereignisse genutzt werden, die seltener als alle 5 Jahre vorkommen. Da das Versickerungsbecken über keinen Notüberlauf verfügt, wurde das Speichervolumen größer gewählt als notwendig. Dieser Puffer könnte jedoch in Anspruch genommen werden müssen, falls die Versickerungsanlagen auf den Grundstücken noch nicht installiert sind oder teilweise versagen. Es ist auch davon auszugehen, dass von den Zufahrten der jeweiligen Grundstücke noch ein Teil des anfallenden Regenwassers in den öffentlichen Raum gelangt und das Einzugsgebiet des Versickerungsbeckens sich entsprechend vergrößert.

Für den Extremfall wurde damit gerechnet, dass ca. 20 % der Grundstücksflächen bei einem 30-jährlichen Regenereignis noch mit in das Versickerungsbecken entwässern.

Für den Fall, dass dieses äußerst unwahrscheinliche Szenario eintreten sollte, wurde im Zuge der Erschließung bei den südlich angrenzenden Grundstücken die Geländehöhe

auf 28,80 m erhöht, sodass sich das Wasser bei einem Versagen des Entwässerungssystems im öffentlichen Straßenraum sammelt und verzögert in den Boden versickert.

### Müllbeseitigung

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

### Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwassermenge für Gewerbegebiete beträgt 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden. Für Wohngebiete beträgt die Löschwassermenge 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

## **3.7 Immissionsschutz**

### Seveso III-Richtlinie

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie<sup>4</sup>, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 1.06.2015 durch Art. 32 der am 13.08.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie)<sup>5</sup> aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art. 12 Abs. 1 Satz 2 der Seveso-II-Richtlinie die Ansiedlung neuer Betriebe, Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Art. 10 und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe wie beispielsweise Wohngebiete, wenn diese das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in der Nähe des geplanten Wohn- und Gewerbegebietes. Als Abstand zu Betrieben, die unter die s.g. Störfallverordnung fallen, wurden

---

<sup>4</sup> Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (ABl. L 10 vom 14.01.1997, S. 13), in der durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16.12.2003 (ABl. L 345, S. 97) geänderten Fassung.

<sup>5</sup> Richtlinie 2012/18EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 4.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. L 197/1 vom 24.07.2012, S. 1.

rund 2.200 m angenommen, da gemäß Anhang 1 des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18)<sup>6</sup> der höchste Achtungsabstand der Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse 2.190 m beträgt. Die nächstgelegenen Betriebsbereiche, die gemäß Liste der Zulassungs- und Überwachungsbehörde des LLUR geführt werden, befinden sich in Ratzeburg und sind mehr als 2,2 km vom Plangebiet entfernt. Am 04.05.2026 wurde das Verzeichnis der Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Schleswig-Holstein (letzte Aktualisierung 13.03.2026) eingesehen und verwendet.

Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben, da diese Betriebsbereiche ausgeschlossen wurden.

Somit kann 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.

#### Schallschutz

Zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 9 wurde von der Akustik Labor Nord GmbH eine Schalltechnische Untersuchung für das Misch- und das Gewerbegebiet sowie eine gutachterliche Stellungnahme erstellt.

Zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde von der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH eine Lärmtechnische Stellungnahme zur Änderung der Art der baulichen Nutzung erarbeitet. Unter Kapitel 5.8 Immissionsschutz werden die Aussagen der Lärmtechnischen Stellungnahme zusammenfassend wiedergegeben.

## **4 Gebietsinterne Prüfung alternativer Lagen und Anordnungen**

Mit der vorgelegten Bauleitplanung wird die Nutzungsänderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9) vorbereitet.

Entsprechend ist eine Standortalternativenprüfung nicht zielführend. Gebietsinterne alternative Lösungsmöglichkeiten wurden untersucht und werden nachfolgend erläutert.

Neben der Nutzungsänderung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet soll ein Standort für die Feuerwehr und der Bauhof der Gemeinde untergebracht werden. Die geplante Freizeitwiese mit Bolzplatz soll erhalten bleiben.

Da die Erschließung bereits fertig gestellt ist sind die Bauflächen definiert. Aufgrund der Schutzwürdigkeit der unterschiedlichen Baugebiete ist es sinnvoll die Mischgebiete zu Allgemeinen Wohngebieten umzuwandeln. Somit bleibt die Verträglichkeit zu westlich angrenzenden Wohnnutzungen erhalten und es erfolgt eine Abstufung der unterschiedlichen nutzungsbedingten Emissionsmengen.

---

<sup>6</sup> Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Leitfaden, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. Überarbeitete Fassung (KAS-18) vom November 2010

Gleichwohl ist es sinnvoll den Standort für die Feuerwehr und den Bauhof so weit entfernt wie möglich zu den Wohnnutzungen anzuordnen. Mit der Inanspruchnahme der nordöstlichsten Fläche im Plangebiet wird der Gliederung der lärmintensivsten Nutzungen an den Ortsrand und möglichst entfernt zum Wohngebiet Rechnung getragen.

Um eine Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe sicherzustellen, sind die mittig gelegenen Gewerbegrundstücke als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

## **5 Planung**

### **5.1 Ziele und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 möchte die Gemeinde auf die veränderte Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen reagieren. Weiterhin soll die örtliche Feuerwehr erneuert und einen den aktuellen Anforderungen entsprechenden Standort erhalten. Aus logistischen Gründen soll der gemeindeeigene Bauhof mit der Feuerwehr kombiniert werden. Zudem sollen auf der Fläche für Gemeinbedarf auch sportliche Aktivitäten für eine lebendige Dorfgemeinschaft möglich sein.

Entsprechend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet und die Unterbringung der örtlichen Feuerwehr mit Bauhof und Anlagen für sportliche Zwecke geschaffen werden.

Mit der Planung wird lediglich auf die gemeindeeigenen Flächenbedarfe reagiert. Mit der Änderung der Art der Nutzung wird auf eine Mischung und ein damit einhergehendes Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen verzichtet. Der aktuellen vermehrten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird begegnet. Gleichzeitig werden auch die nachgefragten Gewerbeflächen angeboten.

Weiterhin sollen die Freizeiteinrichtungen (Freizeitwiese) mit der Anlage eines Bolzplatzes, Basketballkorb etc. für die Jugendlichen des Ortes erhalten bleiben.

Für die Einrichtung der Feuerwehr mit Bauhof und Anlagen für sportliche Zwecke muss die Streuobstwiese im Nordosten des Plangebietes entfallen. Da sie zum Ausgleich für entstandene Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 9 eingeplant war, muss ein entsprechender Ersatz für den entfallenden Ausgleich geschaffen werden.

Die Gemeinde verspricht sich durch die Planung eine Bindung der ansässigen Betriebe, die Erweiterungsbedarf anmelden, an das Dorf, eine Verbesserung der Wohnsituation, einen angemessenen Standort für Feuerwehr und Bauhof und insgesamt eine Stärkung der ländlichen Region in und um Schmilau.

## 5.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	44.220 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet		10.700 m <sup>2</sup>
Eingeschränktes Gewerbegebiet		4.445 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet		5.605 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf: Feuerwehr, Bauhof, Anlagen für sportliche Zwecke		4.640 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (Bestand)		11.330 m <sup>2</sup>
- davon Knick (Erhalt)	1.155 m <sup>2</sup>	
Fläche für Abwasserbeseitigung: Sickerbecken für Niederschlagswasser		675 m <sup>2</sup>
Grünfläche		6.825 m <sup>2</sup>
- davon Flächen für Freizeitwiese	2.215 m <sup>2</sup>	
- davon Flächen für Knick (Erhalt) und Knickschutzstreifen	1.670 m <sup>2</sup>	
- davon Flächen für Gehölzstreifen (Erhalt) und Gehölzschutzstreifen	600 m <sup>2</sup>	
- davon Flächen für Gehölzstreifen (Anpflanzung)	2.340 m <sup>2</sup>	

## 5.3 Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept sieht vor die Mischgebiete des ursprünglichen Bebauungsplanes in Allgemeine Wohngebiete zu ändern. Der westliche Teil des Gewerbegebietes wird zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet, um eine Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen herzustellen. Ein Teil des nordöstlichen Gewerbegrundstückes und die angrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ werden zu einer Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr, Bauhof und Anlagen für sportliche Zwecke“.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitwiese bleibt nahezu unverändert und wird zur Verkehrsfläche der Ratzeburger Straße (L 202) durch einen Wall mit Gehölzanpflanzung abgeschirmt. Der Wall zieht sich bis an den nordöstlichen Rand des Plangebietes und sorgt somit auch für eine doppelte Eingrünung der Gemeinbedarfsflächen.

Die randlichen Gehölzstrukturen wie Knicks und Gehölzstreifen bleiben inklusive der vorgelegerten Schutzstreifen erhalten. Die geplanten Gehölzstreifen bleiben nahezu unverändert. Somit ist auch mit Änderung des Bebauungsplanes weiterhin eine ausreichende Eingrünung gegeben. Der straßenbegleitende Knick und die Allee bleiben ebenfalls erhalten.

## 5.4 Erschließung

Das Plangebiet wird vom Johnsdiek ausgehend durch die neu gebaute Straße (Rikoppel) erschlossen. Östlich und südlich verläuft teilweise im Plangebiet die Ratzeburger

Straße (L 202). Sie biegt nach Süden ab und wird dann zur Gemeindestraße. Im Kurvenverlauf dieser Südkurve schließt in westliche Richtung der Johnsdiek an.

Die Erschließung der Baugebiete bleibt weitestgehend unverändert. Für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes sorgt ein ringförmiger Straßenausbau. Das östliche Ende der Verkehrsfläche ist in Form einer Wendeschleife ausgebaut. Die Fläche für Abwasserbeseitigung (Sickerbecken für Niederschlagswasser) wird etwas vergrößert, da bei den Ausbauarbeiten des Sickerbeckens unerwartet wasserundurchlässige Bodenschichten angetroffen wurden. Entsprechend wurde das südliche Gewerbegebiet etwas kleiner.

### **5.5 Grün- und Freiraumkonzept**

Die randlichen Gehölzstrukturen in Form von Knicks und Gehölzstreifen bleiben inklusive der eingeplanten Schutzstreifen erhalten. Die Schutzstreifen für die Gehölzstreifen entlang der südwestlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind 1,0 m breit. Der Knickschutzstreifen am Knick entlang der nördlichen Plangebietsgrenze hat eine Breite von 3,0 m. Die zugewandte Baugrenze hält einen Abstand von 5,0 m ein.

Die Streuobstwiese mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> im Nordosten des Plangebietes muss zu Gunsten der Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr, Bauhof und Anlagen für sportliche Zwecke entfallen. Dies wird entsprechend ausgeglichen. Die südlich davon gelegene Freizeitwiese bleibt erhalten und soll auch weiterhin mit einem Bolzplatz, Basketballkorb etc. gestaltet werden. Sie wird zur Verkehrsfläche der Ratzeburger Straße (L 202) durch einen Wall mit Gehölzanzpflanzung abgeschirmt. Der Wall zieht sich bis an den nordöstlichen Rand des Plangebietes und sorgt somit auch für eine doppelte Eingrünung der Gemeinbedarfsflächen.

### **5.6 Natur- und Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 9 wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Erhebliche Beeinträchtigungen für den Natur- und Artenschutz wurden durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe in Knicks und das Schutzgut Boden wurden entsprechend ausgeglichen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich im Bereich der festgesetzten Bauflächen keine negativen Auswirkungen für den Natur- und Artenschutz. Im Bereich der überplanten Streuobstwiese muss mit Beeinträchtigungen gerechnet werden. Da die Streuobstwiese zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes noch nicht angelegt war, ergeben sich für den Artenschutz vermutlich keine Auswirkungen.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese diene zum Ausgleich für hervorgerufene Eingriffe. Der Verlust dieser Fläche und Überplanung mit der Fläche für Gemeinbedarf muss entsprechend bilanziert und ausgeglichen werden.

Tierlebensräume sind im Plangeltungsbereich in erster Linie in den Gehölzstrukturen (Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus) zu erwarten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde die Haselmaus kartiert (2019). Es erfolgten jedoch keine Nachweise.

In den Bäumen im Geltungsbereich können Spalten als Tagesquartiere für Fledermäuse angenommen werden. In der Lindenallee sind Höhlen für Wochenstuben und Balz- und Tagesquartiere anzunehmen. Durch die Planung sind jedoch keine Fällungen von Bäumen notwendig oder vorgesehen.

Amphibien und Reptilien können in Knicks und Gärten vorkommen. Da der nördliche Knick mit Knickschutzstreifen im Plangebiet erhalten bleibt und auch die Knicks entlang der L 202 unverändert bleiben, werden keine Beeinträchtigungen durch die Planung hervorgerufen.

Auch Brutvögel der Gehölze, die für Knicks und für Siedlungsbereiche typisch sind, können im Plangebiet vorkommen. Da alle Gehölze erhalten bleiben wird lediglich auf die gemäß § 39 BNatSchG geregelten Schutzzeiten hingewiesen.

Aufgrund der anhaltenden Bautätigkeiten wird davon ausgegangen, dass Boden- und Nischenbrüter innerhalb des Plangebietes nicht vorkommen.

## **5.7 Ver- und Entsorgung**

Die Bestandssituation für die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht verändert (siehe Kap. 3.6).

Mit Überplanung der Streuobstwiese zu einer Fläche für Gemeinbedarf wird eine Fläche vom 1.700 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Auch für das Grundstück der geplanten Feuerwehr, Bauhof und Anlagen für sportliche Zwecke gilt, dass anfallendes Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück zu versickern ist. Aufgrund der Nutzung durch Feuerwehr und Bauhof ist eine Reinigung des Wassers erforderlich, bevor es versickert wird. Gemäß der geotechnischen Stellungnahme des Büros Höppner sind für die Versickerung möglichst langgestreckte Anlagen (Rohrrigolen, Sickerkästen) vorzusehen. Schluffige bzw. lehmige Schichten innerhalb der Anlagen sind auszutauschen.

## **5.8 Immissionsschutz**

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung im Plangebiet von einem Mischgebiet hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet und der Ansiedlung der örtlichen Feuerwehr mit Bauhof und Anlagen für sportliche Zwecke wurde eine Lärmtechnische Stellungnahme von der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH<sup>7</sup> erstellt. Diese bezieht sich auf die Lärmtechnische Untersuchung aus dem Jahre 2020 des Akustik Labors Nord (*LTU 2020*) und bewertet die Situation nach aktuellen Gesichtspunkten.

---

<sup>7</sup> Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH: Lärmtechnische Stellungnahme zur Änderung der Art der baulichen Nutzung, Gemeinde Schmilau, 1. Änderung B-Plan Nr. 9. Stand: 24.03.2026

Nachfolgend werden die Aussagen der Stellungnahme zusammenfassend und vereinfacht wiedergegeben.

Aus Sicht des **Verkehrslärms** resultieren aus der Umwandlung der Nutzungsarten keine Konflikte.

Mit der geplanten Nutzungsänderung der bisherigen Flächen MI 1 (alt) und MI 2 (alt) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird der Immissionsrichtwert der *TA Lärm* und damit der zulässige Gewerbelärmbeitrag um 5 dB(A) abgesenkt. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gelten damit 55 dB(A), für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) und das normale Gewerbegebiet (GE) gelten weiterhin 65 dB(A), sodass diese den maßgeblichen Außenlärmpegel dominieren.

Aus diesem Zusammenhang resultiert in den Baugrenzen des neuen Allgemeinen Wohngebietes (WA) ein gegenüber der *LTU 2020* geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel zwischen 59 dB(A) und 62 dB(A). Etwa das südöstliche Drittel läge damit in Lärmpegelbereich III.

In den Gewerbegebietsflächen GEe und GE ist innerhalb der Baufelder weiterhin mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 69 dB(A) zu rechnen. Er bleibt damit gegenüber der *LTU 2020* unverändert. Die Gewerbegebietsflächen liegen gänzlich im Lärmpegelbereich IV.

Für den **von außen einwirkenden Gewerbelärm** gilt, dass durch die Erneuerung des Kühlaggregates mit Einhausung beim Spargelhof geringere Lärmimmissionen auftreten. Auch die Transporter-Fahrgeräusche werden in der Lärmtechnischen Stellungnahme von WVK genauer untersucht und können geringer eingeschätzt werden.

Aufgrund der anzunehmenden deutlich niedrigeren Schalleistungspegel des Transporters kann die vormalige Festsetzung Nr. 1.7.2 des Bebauungsplanes Nr. 9 mit dem Ausschluss von zu öffnenden Fenstern oder der Einsatz von besonderen Fensterkonstruktionen im dort gekennzeichneten Bereich oder im Einzelnachweis darzulegende Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte entfallen, wenn der maximale Schalleistungspegel des Kühlaggregates klein (GR-19) auf LWA  $\leq 70$  dB(A) begrenzt wird.

In der **Emissionskontingentierung** führt die Änderung der Nutzungsart zu einem Absenken der Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* um 5 dB(A) auf 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA). Die Immissionsrichtwerte für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) liegen wie in einem normalen Gewerbegebiet (GE) bei 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Die zulässigen Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) schließen im Vorfeld bereits Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, aus. Diese Festsetzung entspricht dem Nutzungsspektrum nach § 6 Abs. 1 „Mischgebiete“ der *BauNVO*. Die 1. Änderung B-Plan Nr. 9 folgt somit durch die Staffelung der Gebiete dem § 50 „Planung“ des *BImSchG*, einen Schutz vor Immissionen durch Zuordnung von Flächen zueinander zu bewirken. Die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) werden daher nicht mit Emissionskontingenten versehen, weil sie nicht wesentlich störend

sein dürfen. Gewerbebetriebe müssen sich mit Nachweis im Baugenehmigungsverfahren nach *TA Lärm* in die Situation einfügen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den bestehenden Gewerbebetrieben werden mit den in der Lärmtechnischen Stellungnahme (WVK) vorgeschlagenen Beiträgen die Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an den Immissionsorten eingehalten (siehe Tab. 4.2 der Lärmtechnischen Stellungnahme WVK).

Es wird empfohlen das im B-Plan Nr. 9 festgesetzte Emissionskontingent von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> im nord-östlichen Baufeld der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) auf 57 dB(A) nachts zu senken. Dies wurde in den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 umgesetzt.

Die Einschränkung des Kontingentes wird für die **Feuerwehr** keine wesentlichen Auswirkungen haben, denn im Fall eines nächtlichen Ausrückens eines Feuerwehrlöschzuges ist häufig auch in einem Abstand von rund 30 m von der Alarmausfahrt noch mit Richtwertüberschreitungen zu rechnen. Im Baugenehmigungsverfahren sollte daher auf eine Sonderfallprüfung nach *TA Lärm* für den nächtlichen Feuerwehreinsatz abgestellt werden, welche die soziale Adäquanz und die Häufigkeit der nächtlichen Einsätze benennt.

In Bezug auf den **Sportanlagen- und Freizeitlärm** ergeben sich durch die Änderung der Nutzungsarten zu Allgemeinem Wohngebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet keine Konflikte zu einer Ballspielnutzung.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes geht die Gemeinde Schmilau von folgenden Rahmenbedingungen aus:

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen **Gewerbegebiete** vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind dort insbesondere Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Diese Kategorie umfasst ihrem Wortlaut nach sämtliche gewerbliche Nutzungen, die mit Rücksicht auf das Wohnen wegen ihres Störgrades nicht mehr ohne weiteres mischgebietsverträglich sind, ohne andererseits so erheblich zu belästigen, dass sie nur in einem Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO verwirklicht werden können. Die Vielgestaltigkeit, durch die Gewerbegebiete gekennzeichnet sind, äußert sich gerade in der typischen Funktion, neben Betrieben des produzierenden und des verarbeitenden Gewerbes auch Betrieben des Dienstleistungsgewerbes sowie weiteren nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen, wie Lagerhäusern und Lagerplätzen (Abs. 2 Nr. 1) als Standort zu dienen (BVerwG, Beschl. v. 08.11.2004 - 4 BN 39.04; SächsOVG).

Mit "Gewerbebetriebe aller Art" (siehe § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind die zulässigen Nutzungen lediglich allgemein gehalten. Das Gewerbegebiet ist gewissermaßen als "Auffang-Baugebiet" für all diejenigen gewerblichen Unternehmen anzusehen, die wegen der besonderen Rücksichtnahme auf das Wohnen einerseits im Mischgebiet nicht zulässig sind oder nur bei atypischer Nutzungsweise dort zugelassen werden können. Bei den gewerblichen Unternehmen handelt es sich andererseits um diejenigen, die etwa selbst eine gewisse Störungsfreiheit benötigen, z.B. zur Herstellung optischer und sonstiger technischer (Steuerungs-)Geräte müssen Erschütterungen und Staubemissionen weitgehend ausgeschlossen werden.

Anders verhält es sich indes bei dem **eingeschränkten Gewerbegebiet** (GEe). Hier sind in erster Linie Gewerbebetriebe ausgeschlossen, die das Wohnen wesentlich stören.

Der Wortlaut „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ stammt aus der Beschreibung der Baunutzungsverordnung für gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten zulässige Gewerbebetriebe. Diese Art der baulichen Nutzung setzt eine Verträglichkeit zu angrenzenden Wohnnutzungen, wie im Allgemeinen Wohngebiet, voraus.

Da in Mischgebieten das Wohnen und das Gewerbe typischer Weise gemischt auftreten muss, sind beide Nutzungstypen in einem Mischgebiet zwingend erforderlich.

Diese Nutzungsmischung ist im Bereich angrenzend an das geplante Allgemeine Wohngebiet nicht gewünscht. Die Flächen sollen ausschließlich für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden. Daher wäre eine Festsetzung als Mischgebiet oder Darstellung als gemischte Baufläche im Plangebiet nicht zielführend.

Entsprechend wird der westliche Teil des Gewerbegebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um einerseits eine wohngebietsverträgliche Betriebsansiedlung zu ermöglichen und andererseits auf eine mischgebietstypische Mischung von Wohnen und Gewerbe zu verzichten.

Dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Funktion einer Pufferzone zwischen der geplanten Wohnnutzung im Westen und dem geplanten Gewerbegebiet im Osten zugewiesen.

Unter "Gewerbebetriebe aller Art" fallen auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind für den Einzelhandel noch zulässig, um nicht als großflächiger Einzelhandel angesehen zu werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, Az. 4 C 8.05, Volltext.). Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zudem nur in Sondergebieten zulässig.

Planungsrechtlich bewirkte Beschränkungen der Standorte von Einzelhandelsbetrieben aus Gründen der Stadtentwicklung in einem Gewerbegebiet sind grundsätzlich zulässig (BVerwG, Beschluss v. 30.05.2013 – 4 B 3.13).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt. Zu den Arten von Nutzungen, die auf diese Weise ausgeschlossen werden können, gehören auch im Gewerbegebiet sonst allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.5.1999 - 4 BN 15.99).

§ 1 Abs. 5 BauNVO knüpft Festsetzungen, die auf seiner Grundlage getroffen werden, an die Voraussetzung, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben muss. Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets, in dem nach § 8 Abs. 2 BauNVO u.a. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig sind, wird nicht beeinträchtigt, wenn z.B. Tankstellen sowie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gänzlich ausgeschlossen werden würden. Weitere Voraussetzung für die Gültigkeit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO ist, dass der Ausschluss im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die den Zielen der Landesplanung und ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört die Entscheidung, in welchem Umfang sie Flächen zur Unterbringung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stellt. Wünscht sie an einem bestimmten Standort z.B. keine Tankstellen oder Vergnügungsstätten, so ist es ihr unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3 BauGB nicht verwehrt, ein Gewerbegebiet unter Ausschluss dieser Nutzungstypen festzusetzen (BVerwG, Beschluss v. 11.05.1999 – 4 BN 15/99).

Die folgenden Einschränkungen sind mit dem Ziel der Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf den Einzelhandel der nächstgelegenen Städte Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und Mölln als Mittelzentrum festgesetzt worden.

Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe 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.

Als übliche Größenordnung für den „untergeordneten“ Einzelhandelsanteil werden auf der Basis der Musterfestsetzungen der Landesplanung maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesetzt. Vor diesem Hintergrund erscheint die Beschränkung für die Einzelhandelsnutzungen in Zusammenhang mit Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben als sinnvoll, um die Unterordnung des Einzelhandelsanteils zu verdeutlichen.

Großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken, wie Einzelhandelsbetriebe für Kfz-Handel, können nach Auffassung verschiedener Fachgutachter auch in

Gewerbegebieten angesiedelt sein. In der Sortimentssystematik der einschlägigen Fachgutachter wird der Kfz-Handel nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet. Das bedeutet, dass bei Betrachtungen bspw. im Rahmen von Einzelhandelskonzepten der Handel mit Kraftfahrzeugen nicht berücksichtigt wird und somit auch die Steuerungswirkung kommunaler Einzelhandelskonzepte sich nicht auf Autohäuser und andere Formen des Kfz-Handels bezieht<sup>8</sup>.

Die Rechtsprechung sieht den Kfz-Handel losgelöst vom „klassischen“ Einzelhandel und regelmäßig als eindeutiges Kennzeichen von Gewerbegebieten<sup>9</sup>. Dies einerseits aus dem Grund, weil Kfz-Handelsbetriebe neben dem An- und Verkauf von Fahrzeugen oftmals auch durch Werkstatt-Tätigkeiten (Instandsetzung und Reparatur von Kfz) sowie ggf. durch Vermietungstätigkeiten gekennzeichnet sind, also durch klassische Dienstleistungs- und Handwerkstätigkeiten.

Zudem können insbesondere von den Werkstatttätigkeiten störende Einwirkungen auf benachbarte Wohngebiete entstehen, weshalb Kfz-Handel – anders als „klassischer“ Einzelhandel im engeren Sinne, aus Gründen des Immissionsschutzes zu Wohngebieten einen gewissen Abstand halten sollte<sup>10</sup>. Eine ähnliche Auffassung wird auch in Bezug auf Garten- und Pflanzenmärkte vertreten. Auch sie stehen oft in Zusammenhang mit einem Betrieb, der durch seine Emissionen Konflikte zu benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen hervorrufen kann und daher eine Ansiedlung im Gewerbegebiet sinnvoll macht.

Daher ist im Gewerbegebiet eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m<sup>2</sup> für Kraftfahrzeuge und Anhänger aller Art sowie für Garten- und Pflanzenmarkt zulässig. Diese Zulässigkeit besteht nicht für das eingeschränkte Gewerbegebiet, um Konflikte zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zu vermeiden.

Eine Begrenzung der Verkaufsfläche ist nicht erforderlich, da, wie bereits oben erläutert, in Gewerbegebieten eine Verkaufsfläche für den Einzelhandel nur bis zu 800 m<sup>2</sup> möglich ist, um nicht als großflächiger Einzelhandel angesehen zu werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Sondergebieten zulässig.

---

<sup>8</sup> vgl. bspw. Cima Standart-Arbeitshilfe Verkaufsfläche, Stand 2015: [http://www.cima.de/files/cima\\_standart-arbeitshilfe\\_verkaufsflaeche\\_stand\\_2015\\_1.pdf](http://www.cima.de/files/cima_standart-arbeitshilfe_verkaufsflaeche_stand_2015_1.pdf)

<sup>9</sup> Hierzu u.a. OVG NRW, Urteil vom 14.10.2013 – 2 A 204/12: Autohaus mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen sowie einer Werkstatt als Hinweis auf das Vorliegen eines faktischen Gewerbegebietes i.S. d. § 8 BauNVO

<sup>10</sup> Hierzu u.a. VG Aachen, Beschluss vom 01.02.2012 – 3 L 280/11 (Störpotenzial von Arbeiten bei der Aufarbeitung und Reparatur von Fahrzeugen im Rahmen eines Kfz-Handelsbetriebes); VGH BaWü, Beschluss vom 16.02.1987 – 3 S 261/87 (Störungen für die Wohnruhe wegen des motorisierten Kundenverkehrs und der sich anschließenden Probefahrten sowie der Geräusche, die sich aus dem Öffnen und Schließen von Türen, Motorhauben, Kofferraumdeckel usw. ergeben).

Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet 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, um die Einrichtung von Betriebswohnungen zu erleichtern. Der Zusammenhang zwischen den Funktionen im Betrieb und der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Wohnung hat zur Folge, dass die Wohnungen den Betriebsangehörigen und ihren Familien nicht belassen werden dürfen, wenn sie andere Funktionen im Betrieb übernehmen oder ausscheiden. Somit ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten betriebsbedingt begrenzt. Außerdem muss die Gesamtheit der Wohnungen den Baulichkeiten des übrigen Betriebs hinsichtlich Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Betriebswohnungen ist aufgrund ihrer Lage im Gewerbegebiet (oder Mischgebiet oder Industriegebiet) ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Emissionen zuzumuten als Bewohnern sonstiger Wohnungen in anderen Baugebieten.

Sowohl im Gewerbegebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet sind keine Tankstellen zulässig, da diese bereits in Ratzeburg und Mölln vorhanden sind, die Flächen im Geltungsbereich vorrangig dem produzierenden Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorgehalten und abendliche und nächtliche Kfz-Verkehre am Allgemeinen Wohngebiet minimiert werden sollen.

Das BVerwG hat in seinem Urteil v. 25.11.1983 (Az.: 4 C 21.83) entschieden, dass ein Bordell, in dem Dirnen nicht wohnen, unter die Gewerbebetriebe aller Art fällt, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind. Eine Zulässigkeit von Bordellbetrieben und sonstigen ähnlichen Gewerbebetrieben, aber auch von Einrichtungen für die Zurschaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Vergnügungsstätten würden dem Gebietscharakter der Gewerbegebiete im Bebauungsplan widersprechen. Infolgedessen ist deren Zulässigkeit ausgeschlossen.

Zum Schutz von Mensch und Umwelt vor schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie<sup>11</sup>, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicherzustellen.

Da die Gewerbegebiete unmittelbar an die Landesstraße 202, die hier die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung darstellt, angrenzen, Wohnnutzungen geplant sind und sich auch Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe befinden, sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind, ausgeschlossen.

Somit wird dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 Satz 1 BImSchG gefolgt, der wie folgt lautet:

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche*

---

<sup>11</sup>Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (ABl. L 10 vom 14.01.1997, S. 13), in der durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16.12.2003 (ABl. L 345, S. 97) geänderten Fassung.

*Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“*

Die westlichen Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind als „**Allgemeine Wohngebiete**“ gemäß § 4 BauNVO (WA) festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund Ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird entsprechend der Zielsetzung als **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Bauhof und Anlagen für sportliche Zwecke“ festgesetzt. Die Fläche soll als Standort für die örtliche Feuerwehr mit den zugehörigen Nebenräumen wie Sozial- und Personalräumen, Büros und Besprechungsräumen sowie der Nutzung des gemeindlichen Bauhofes zur Pflege und Unterhaltung des Gemeindegebietes dienen. Da sich die Räumlichkeiten und Flächen gleichzeitig für eine lebendige Dorfgemeinschaft eignen soll neben den genannten Nutzungen auch die Einrichtung für Sport- und Freizeitanlagen möglich sein.

Zudem sind der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen, Abstell- und Lagerräume sowie Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.

Somit entsteht hier eine Fläche, die der Gemeinde ermöglicht ihren Aufgaben und Pflichten als Feuerwehr und Bauhof nachzukommen. Gleichzeitig entsteht in Ergänzung zur südlich gelegenen Freizeitwiese ein Raum für Aktivitäten, die den Zusammenhalt der Gemeinde stärken und ein Zusammenkommen ermöglicht.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche (GRZ), über die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und über eine Höhenfestsetzung der Gebäude bestimmt.

Sowohl im **Gewerbegebiet** als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet wird das Ziel verfolgt, eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Daher sind hier Grundflächenzahlen von 0,65 und 0,6 festgesetzt.

Die Gebäudehöhen sind je nach Geländeanstieg auf etwa 9,5 m über dem anstehenden Gelände festgesetzt. Dies entspricht etwa 39,50 m über Normalhöhe. Somit wird eine wirtschaftliche, aber noch ortsverträgliche Bebauung gewährleistet. Auch eine wirksame Eingrünung der geplanten Gewerbegebiete durch die vorhandenen Knicks und die geplanten Gehölzstreifen ist bei diesen Gebäudehöhen noch gegeben.

In den Gewerbegebieten darf die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch technische Bauteile und Anlagen, wie beispielsweise Lüftungsschächte, Klimaanlage etc., auf maximal 10% der Dachflächen der Hauptgebäude um maximal 3,0 m überschritten werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass für Gewerbegebiete typische Anlagen und Größenordnungen zulässig sind.

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan ergibt sich für die Gewerbegebiete keine Veränderung der baulichen Dichte (GRZ) oder Höhe.

Die GRZ für die Allgemeinen Wohngebiete orientiert sich an den möglichen Gebäuden in den Baufenstern. Sie ist sowohl im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) als auch im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) mit 0,4 festgesetzt, um sich der angrenzenden Wohnbebauung anzunähern.

Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan verringert sich die GRZ in Teilgebieten von 0,5 auf 0,4. Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt hier somit eine etwas geringere Versiegelungsmöglichkeit.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet dürfen direkt am Gebäude befindliche Terrassen auch außerhalb des Baufensters liegen, um Einschränkungen des Baufensters auf Terrassen zu vermeiden. Somit werden flexible Gestaltungsmöglichkeiten für die zukünftigen Bauherren erreicht.

Die Gebäudehöhen werden auch hier auf etwa 9,5 m festgesetzt (entspricht etwa 39,00 m ü NH), um eine zweigeschossige Bauweise zu ermöglichen und ausreichend Wohnraum zu schaffen.

Eine Veränderung der zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich im Wesentlichen durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht.

Für die Fläche für Gemeinbedarf ist weder eine GRZ noch eine maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Da die Flächen gemeindlichen Zwecken dienen und entsprechend der geplanten Nutzung bebaut werden, ist eine Angabe der GRZ oder Höhe der baulichen Anlagen nicht zwingend notwendig, zumal die Gemeinde zugleich als Bauherren fungiert.

In der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird vom schlechtesten Planungsfall bzw. der größten Versiegelung ausgegangen.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass seitliche Grenzabstände eingehalten werden müssen und Gebäudelängen 25 m nicht überschreiten dürfen. In den Gewerbegebieten gilt eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass seitliche Grenzabstände eingehalten werden müssen und Gebäudelängen 50 m überschreiten dürfen, um die Anforderungen an Gewerbebauten zu berücksichtigen.

Die Baugrenzen halten zu den geplanten Straßenverkehrsflächen überwiegend einen gleichbleibenden Abstand von 5,0 m ein. Dies ermöglicht noch ausreichend Spielraum

für PKW-Stellplätze, sorgt aber auch dafür, dass die Hauptbaukörper genügend Fläche und Flexibilität in den Baugebieten erhalten. Am Regenwassersickerbecken ist nur ein Abstand von 3,0 m geplant, da hier keine Zufahrten vorgesehen sind. Auch an der westlichen Seite des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) beträgt der Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche nur 3,0 m. Hier sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche Parkplatzflächen möglich. Weiterhin ist es durch die inselartige Lage des WA 2 nicht notwendig an allen straßenseitigen Baugrenzen einen Abstand von 5,0 m einzuhalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung der Grundstücke im WA 2 aus ökonomischen Gründen von Norden oder Osten erfolgt.

Die Baugrenzen halten zu den geplanten und vorhandenen Gehölzstreifen einen Abstand von 5,0 m ein. Zum westlich gelegenen Gehölzstreifen wird ein Abstand von etwa 8,0 m eingehalten. Dies dient sowohl dem Gehölzstreifen als auch der Vermeidung von Verschattungen der Gartenflächen durch südliche Nachbargebäude.

Zum nördlich gelegenen Knick hält die Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet, im Gewerbegebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf den Abstand der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,50 m ein, um Beeinträchtigungen durch Verschattung zu vermeiden und einen ausreichend großen Abstand zum gesetzlich geschützten Biotop einzuhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt, um zusätzlich zur Gebäudehöhe ein Maß für die Ausnutzung vorzugeben. Im Gewerbegebiet wurde auf eine Festsetzung zur Geschossigkeit verzichtet, um ausreichend Spielraum für die Bauweise zu ermöglichen. Zudem wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe eine obere Grenze definiert.

Durch die Kombination der Festsetzungen der Gebäudehöhe, der Geschossigkeit und der Lage der Baugrenzen ist davon auszugehen, dass eine ortsverträgliche Bebauung entstehen wird.

Um zu steuern wo im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten entstehen sollen, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 (WA 1) sind pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Hier sollen klassische Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen, um sich der ortüblichen Bauweise für Wohnnutzungen anzupassen und Wohnraum für junge Familien mit erhöhtem Flächen- und Freiraumbedarf zu entwickeln.

Um auch ein Angebot für kleineren Wohnraum insbesondere für 1 bis 2 Personenhaushalte zu schaffen, soll im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 (WA 2) auch ein Einzel- oder Doppelhaus mit bis zu 10 Wohnungen möglich sein. Die Gemeinde möchte mit einem möglichen Mehrfamilienhaus dem demografischen Wandel im ländlichen Raum begegnen. Senioren wird die Möglichkeit geboten aus ihren meist zu groß gewordenen Einfamilienhäusern in kleineren Wohnraum, barrierearm und ggf. betreut zu wechseln, ohne dafür den Heimatort und altbekannte Strukturen verlassen zu müssen.

Gleichzeitig wird vorhandener Wohnraum frei, der von der jüngeren Generation nach deren Wünschen gestaltet, saniert und weiter genutzt werden kann.

## 6.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Ratzeburger Straße (L 202) und einen kurzen Teil des anschließenden „Johnsdieks“ erschlossen. Der „Johnsdiek“ wurde im Zuge des Erschließungsausbaus auf einer Länge von etwa 30,0 m auf insgesamt 10,0 m verbreitert.

Die Erschließung führt etwa 90 m Richtung Norden in das Plangebiet und biegt parallel zum „Johnsdiek“ nach Westen und Osten ab. Im Westen ist ein ringförmiger Ausbau vorhanden, der das Allgemeine Wohngebiet erschließt. Im Osten mündet die Erschließungsstraße nach etwa 60,0 m in einer Wendeschleife. Dieser Teil der Straße dient der Erschließung des Gewerbegebietes und der geplanten Feuerwehr mit Bauhof und Anlagen für sportliche Zwecke. Die Fahrbahn der 90 m langen Geraden und die nach Osten abbiegende Erschließung ist etwa 6,50 m breit ausgebaut, um einen LKW-Verkehr problemlos aufnehmen zu können. Auch die Ein- und Ausfahrt der Feuerwehr ist mit der vorhandenen Straße problemlos möglich. Die Fahrbahn der Erschließungsstraße für das geplante Allgemeine Wohngebiet ist nur etwa 5,25 m breit ausgebaut, da hier seltener mit LKW-Verkehr gerechnet wird. Ein Befahren von 3-achsigen Müllfahrzeugen, Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ist auch hier problemlos möglich. Um ein übermäßiges Abstellen von Fahrzeugen auf der Straße zu vermeiden, ist im westlichen Bereich der ringförmigen Erschließung ein Parkstreifen für PKW vorgesehen. Im Bereich des Gewerbegebietes ist an der nördlichen Straßenseite ein etwa 40 m langer Parkstreifen für LKWs vorhanden. Mit der Herstellung von Parkplätzen für LKWs wird ein Abstellen der Fahrzeuge im Ort oder auf der Fahrbahn, z.B. bei Wartezeiten im Lieferebetrieb, vermieden. Das Abstellen von LKWs über Nacht hingegen ist nicht gewünscht.

Um einen vollständigen Überblick über die ansässigen Betriebe zu geben, ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche „A-B-C-D-A“ die Aufstellung einer Info-Tafel vorgesehen. Diese hat aus gestalterischen Gründen eine Höhe und Breite von 3,0 m nicht zu überschreiten. Fremdwerbung ist innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen unzulässig.

Gemäß § 29 Abs. 1a StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung von 20 m nicht errichtet werden. Diese so genannte Anbauverbotszone (AVZ) ist in die Planzeichnung der Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen.

Die nächste Bushaltestelle, Schmilau Kirche, befindet sich im „Johnsdiek“ in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet und wird von den Linien 8750, 8751 und 8752 des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) angefahren. Dies entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes des Kreises Herzogtum Lauenburg.

## 6.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung außerhalb der Anbauverbotszone zulässig, um eine Gefährdung des überörtlichen Verkehrs durch Ablenkung zu vermeiden und das Orts- /Landschaftsbild zu schützen. Fremdwerbung ist unzulässig, um übermäßige Werbung auszuschließen.

Die betriebseigenen Werbeanlagen auf den zugehörigen Grundstücken dürfen eine Höhe und Breite von 5,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Beleuchtete oder selbst leuchtende Werbeanlagen sind ebenfalls nur bis zu einer Höhe und Breite von 5,0 m zulässig.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die Werbeanlagen im Gewerbegebiet nur auf die ansässigen Betriebe hinweisen und in angemessener Größe erscheinen.

Zudem wird am Eingang des Plangebietes durch eine gemeindeeigene Info-Tafel auf die ansässigen Betriebe hingewiesen.

## **6.6 Öffentliche und private Grünflächen**

### Private Grünflächen

Als private Grünflächen werden der Gehölzstreifen an der westlichen Plangebietsgrenze und der nördlich gelegene Knick sowie die zugehörigen Schutzstreifen festgesetzt. Sie sind nicht öffentlich zugänglich und daher ihrer Nutzungsart entsprechend privat, auch wenn die Flächen in Gemeindehand verbleiben. Auch der 1,0 m breite Schutzstreifen entlang des südwestlich gelegenen Gehölzstreifens wird als private Grünfläche festgesetzt.

Die Gehölzstrukturen werden erhalten und dienen weiterhin der Abschirmung und Eingrünung der benachbarten Wohnhäuser.

### Öffentliche Grünflächen

Der südwestliche Gehölzstreifen am Johnsdiek ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da der Gehölzstreifen einseitig von der Öffentlichkeit erlebbar ist. Auch die anzupflanzenden Gehölzstreifen südlich des Gewerbegebietes und südlich und östlich des Plangebietes sind, da sie gemeinsam mit der öffentlichen Freizeitanlage erlebbar sind, als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

## **6.7 Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Knickstrukturen an der nördlichen Plangebietsgrenze und an der L 202 werden als Knick erhalten. Der nördliche Knick wird zu den Bauflächen hin mit einem 3,0 m breiten Knickschutzstreifen und einem 80 cm hohen Zaun von den Wohngebiets- und Gewerbegrundstücken getrennt. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind im Knickschutzstreifen nicht zulässig. Er ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 mal jährlich, jedoch nicht vor dem 1. Juli des Jahres, zu mähen inklusive Abfuhr des Mähgutes und auf Dauer zu erhalten. Knickschutzstreifen und Knick sollen in Gemeindehand verbleiben, um eine ordnungsgemäße und einheitliche Pflege sicherzustellen. Die ursprüngliche Planung wird hier übernommen und bedarf keiner Änderung.

Der nördliche Knick sowie die Knicks innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind nach den Vorgaben gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu

pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope zu erwarten. Hinzu kommt, dass der straßenbegleitende Knick an der L 202 auch vor Aufstellung oder Änderung des B-Planes von zwei Seiten durch Verkehrswege begrenzt wird. Somit ist dort keine Nutzungsänderung oder -intensivierung, die zu einer Beeinträchtigung des straßenbegleitenden Knicks führen könnte, gegeben.

Der zu erhaltende Knick an der nördlichen Grundstücksgrenze weist teilweise defizitäre Abschnitte auf. Diese sind mit Gehölzen der folgenden Liste (Gehölze der bunten Knicks) aufzuwerten. 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. Dies trägt zur besseren Eingrünung des Plangebietes bei und verringert die Einsehbarkeit aus nördlicher Richtung.

Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Schlehdorn ( <i>Prunus spinosa</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus div. spec.</i> )
Weiden ( <i>Salix div. spec.</i> )	Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Zitterpappel ( <i>Populus tremula</i> )
Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )

Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes sind Gehölzstreifen vorgesehen. Sie sind durchgehend mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb dieser Gehölzstreifen sind Bäume geplant. Sie 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. Hierdurch wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes unterstützt.

Standortheimische Gehölze bieten vielen Vögeln und Kleinsäugetern Lebensraum und Nahrungsquelle. Daher wird auf die Erhaltung und das Anpflanzen dieser Gehölze besonders Wert gelegt.

Der Standort der festgesetzten Bäume kann bis zu 5 m verändert werden, wenn die Lage von Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder von Ver- und Entsorgungsanlagen dies erfordert.

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. RSBB 2023 einzuhalten, um Beeinträchtigungen der Bäume auszuschließen.

Die vorhandenen Knicks und Gehölzbestände sind im Baubereich nach den Regeln der DIN 18920 und der RSBB 2023 vor Schäden zu schützen.

Die straßenbegleitende Allee ist gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 3 LNatSchG gesetzlich geschützt. Die im Plangebiet befindlichen Bäume der Allee sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Aus nordöstlicher Richtung ist die Einsehbarkeit des Plangebietes von der L 202 aus durch den nördlichen Knick, die Baumreihe und den straßenbegleitenden Knick ausreichend minimiert. Hinzu kommt die geplante Anlage der Gehölzpflanzung auf einem Wall entlang der östlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze, die die Sicht von Osten und Südosten kommend verdeckt.

Aus südwestlicher Richtung ist die Sicht auf das Plangebiet von der L 202 aus durch den straßenbegleitenden Knick, die Baumreihe und den geplanten Gehölzstreifen minimiert.

Somit ist das Plangebiet gut eingegrünt. Das Landschaftsbild wird durch die Entwicklung der Bauflächen auch mit Verzicht der Streuobstwiese nicht erheblich beeinträchtigt, zumal die Sicht auf das Gebiet von der L 202 aus zusätzlich durch die Baumreihe und die begleitenden Gehölze eingeschränkt wird.

#### **6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz des Knicks entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird auch weiterhin ein mindestens 3,0 m breiter Knickschutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Eine Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt hier nicht.

Zum westlichen und südwestlichen Gehölzstreifen wird der 1,0 m breite Schutzstreifen auch weiterhin als Maßnahmenfläche festgesetzt.

Sowohl der Knickschutzstreifen als auch der Schutzstreifen ist 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.

Als weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Allgemeinen Wohngebiet und in den eingeschränkten und regulären Gewerbegebieten das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

### **7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Es ist das Ziel, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Verspiegelte und hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Landschaft sichtbar sind. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen.

Im Zuge der wasserrechtlichen Anforderungen für den Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (Erlass des Landes Schleswig-Holstein vom 18.10.2019) wurde für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 9 eine Wasserbilanz aufgestellt, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung abschätzen zu können.

Um die Schädigung des Wasserhaushalts im Plangebiet zu reduzieren, war im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 9 ursprünglich geplant im Gewerbegebiet flach geneigte begrünte Dächer festzusetzen.

Dies würde jedoch zu erheblichen Baukostensteigerungen führen. Diese Kosten müssten von den in dieser Region eher kleinen und mittleren Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben getragen werden. Diese vermeidbaren Kosten möchte die Gemeinde den zukünftigen Bauherr/innen nicht zumuten. Zudem würde die Festsetzung von Gründächern zusätzlich die Wettbewerbssituation gegenüber vorhandenen Gewerbegebieten, z.B. in Ratzeburg und in Mölln, für die Gemeinde Schmilau wesentlich verschlechtern. Die Gemeinde befürchtet, dass die höheren Baukosten auch die ortsansässigen Betriebe zwingen könnte, auf andere Gewerbegebiete auszuweichen.

Eine Reduzierung der Wasserhaushaltsschädigung wird auch durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erreicht. Das anfallende Regenwasser der Baugrundstücke soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Aufgrund mäßig guter Versickerungseigenschaften des Bodens wird die Versickerung über Rohrrigolen oder Sickerkästen empfohlen. Auch Mulden-Rigolen-Elemente sind möglich. Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in das Sickerbecken geleitet und kann hier verdunsten und versickern.

Das Teilziel des Erlasses, den Oberflächenabfluss nicht zu erhöhen, wird auch ohne Gründächer erreicht. Es wird lediglich das Verhältnis zwischen Verdunstung und Versickerung verändert.

Die Dachneigungen im **Gewerbegebiet** sind von 0° bis 50° zulässig. Für Dächer von freistehenden Wohngebäuden zur Unterbringung von Betriebswohnungen gelten die nachfolgend genannten gestalterischen Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet.

Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die Neigung und Ausrichtung der Solar- und Photovoltaikanlagen muss bei Dachneigungen von 25° bis 50° der Dachneigung entsprechen, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Bei flacher geneigten Dächern darf die Neigung und Ausrichtung abweichen, um noch eine genügend große Effizienz zu erreichen.

Fassaden in den Gewerbegebieten sind in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen, grünen, weißen und schwarzen Farbtönen zulässig. Hiermit ist ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum gegeben, ohne zu extreme Farbgestaltungen zuzulassen.

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. Somit wird eine Begrünung von langen, ungegliederten und geschlossenen Fassaden gewährleistet mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf das Ortsbild, Kleinklima etc..

Für Fassaden von freistehenden Wohngebäuden zur Unterbringung von Betriebswohnungen gelten die gestalterischen Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind als Dachformen für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie begrünte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 50° zulässig. Dacheindeckungen, mit Ausnahme von begrünten Dächern, sind in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig. Damit wird entweder auf die vorhandene Bauweise und Baugestaltung der angrenzenden Wohn- und Landwirtschaftsgebäude Bezug genommen oder bei flach geneigten Gründächern die Wasserhaushaltsbilanz verbessert.

Die Neigung und Ausrichtung der Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen muss auch im Allgemeinen Wohngebiet bei Dachneigungen von 25° bis 50° der Dachneigung entsprechen, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten. Bei flacher geneigten Dächern können Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen von der Dachneigung abweichen, um einerseits noch eine genügend große Effizienz zu erreichen und andererseits genügend Luft für eine mögliche Vegetation auf dem Dach, frei zu lassen.

Fassaden sind in den Allgemeinen Wohngebieten in Verblendmauerwerk, Putz und Holz in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farbtönen zulässig. Auch hiermit wird eine Angleichung an das Ortsbild angestrebt. Da im Ort keine Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Rundhölzern vorhanden sind, ist diese Bauweise ausgeschlossen.

Um sicherzustellen, dass ausreichend **Stellplätze** auf den Baugrundstücken hergestellt werden, sind im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 (WA 1) mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung bereitzustellen.

Da davon ausgegangen wird, dass im WA 2 ein Mehrfamilienhaus mit kleinerem Wohnraum für 1 bis 2 Personen entstehen wird, ist der Stellplatzbedarf weniger groß. Entsprechend sind im WA 2 nur 1,5 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

## **8 Hinweise**

### Gehölzschutz

Zum Schutz von Bäumen, Gehölzstreifen und des Knicks sind diese während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Alle Bauarbeiten sind nach DIN 18920 und RSBB 2023 durchzuführen.

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.

### Beleuchtung

Es sind möglichst fledermaus- und insektenschonende 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 sind zu vermeiden.

### Baufeldfreimachung

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.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Interessengebiet 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. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Bebauungsplanes Nr. 9 wurden Untersuchungen durchgeführt und entsprechend dokumentiert.

Unabhängig davon wird auf § 15 DSchG hingewiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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.

### Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Wird vorgesehen das Löschwasser über die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitzustellen ist die DVGW Information Wasser Nr. 99 zu beachten.

### Lichtquellen

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.

### Niederschlagswasser der Verkehrsflächen im Gewerbegebiet

Niederschlagswasser von Lager- und Verkehrsflächen auf Gewerbegrundstücken ist gem. Merkblatt DWA-M 153 zu reinigen und über den bewachsenen Oberboden (Mulden-, Flächenversickerung) zu versickern.

### Minimierung Freizeitlärm

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.

### Materialtransporte für Bauarbeiten

Materialtransporte zur Baudurchführung, die über die L 204 erfolgen, sind im Vorwege mit der Baustellenkoordination des LBV.SH abzustimmen, so dass sich Baumaßnahmen des LBV.SH nicht mit den Bauarbeiten zur Erschließung des Bebauungsplanes überschneiden. Die Abstimmung mit der Baustellenkoordination des LBV.SH hat über das Funktionspostfach [baustellenkoordination@lbv-sh.landsh](mailto:baustellenkoordination@lbv-sh.landsh) zu erfolgen.

### Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

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.

## **9 Umweltbericht**

Als Grundlage für die Umweltprüfungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen die Fachgutachten der ursprünglichen Bauleitplanungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vor:

- eine Biotoptypenkartierung,
- eine Geotechnische Stellungnahme,
- eine Artenschutzrechtliche Prüfung und Kartierung der Haselmaus (2019),
- eine Verkehrstechnische Untersuchung für die verkehrliche Anbindung und

Verkehrsabwicklung an 2 Knotenpunkten in Schmilau,

- eine Schalltechnische Untersuchung und
- ein Entwässerungskonzept Niederschlagswasser und Schmutzwasser

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderung von einem Mischgebiet hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet aber auch Aufgrund der Ansiedlung der Feuerwehr wurde zur Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes eine

- Lärmtechnische Stellungnahme zur Änderung der Art der baulichen Nutzung erstellt.

Die Umweltprüfungen sowie eigenständige Begründungen werden im weiteren Verfahren durchgeführt bzw. erarbeitet, das Ergebnis der Umweltprüfungen in Umweltberichten dargestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen zu äußern.

## **10 Nachrichtliche Übernahmen**

Zum Fahrbahnrand der Landesstraße 202 besteht gemäß § 29 Abs. 1a StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein) in einer Breite von 20,0 m eine Anbauverbotszone.

Die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Allee und die Knicks werden nachrichtlich übernommen.

Aufgrund der abgeschlossenen archäologischen Untersuchungen in Vorbereitung auf die Bebauung im Plangebiet wird das Archäologische Interessengebiet nicht mehr dargestellt.

## **11 Maßnahmen zur Bodenordnung und Kosten**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Gemeinde Eigentümerin sowohl der Straßenverkehrsfläche des Johnsdieks als auch der geplanten Bau- und Erschließungsflächen ist.

Die Planungskosten trägt die Gemeinde. Die Refinanzierung erfolgt durch den Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke.

## **12 Beschluss**

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Schmilau, den .....

.....

Bürgermeister  
(Greve)