

# **KURZ-BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 47**

### **UND ZUR**

## **26. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **DER GEMEINDE LENSAHN**

FÜR EIN GEBIET AM WESTLICHEN ORTSRAND VON LENSAHN,  
NÖRDLICH DER L 258, NORDWESTLICH DER WALDORFSCHULE,  
ZWISCHEN PETERSDORFER ALLEE UND MÜHLENBACH  
- WOHNGEBIET MÜHLENBEK -

*- Vorentwurf -*

---

#### VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

#### AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>7</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.3	Auswirkungen der Planung	8
3.4	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
3.5	Verkehr	12
3.6	Grünplanung	12
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
5.1	Stromversorgung	14
5.2	Gasversorgung	14
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	14
5.4	Müllentsorgung	15
5.5	Löschwasserversorgung	16
<b>6</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>16</b>
7.1	Bodenschutz	16
7.2	Archäologie	17
<b>8</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>17</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

zum **Bebauungsplan Nr. 47 und zur 26. Flächennutzungsplanänderung** der Gemeinde Lensahn für ein Gebiet am westlichen Ortsrand von Lensahn, nördlich der L 258, nordwestlich der Waldorfschule, zwischen Petersdorfer Allee und Mühlenbach - Wohngebiet Mühlenbek -

### **1 Vorbemerkungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird eine Kurzbegründung mit Darlegung der wesentlichen Planinhalte vorgelegt, die tlw. noch unvollständig ist. Im weiteren Verfahren werden für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung jeweils eigene Begründungen mit allen erforderlichen Angaben einschließlich Umweltberichten entsprechend § 2a BauGB erstellt.

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 verfolgt die Gemeinde Lensahn das Ziel, ein Baugebiet mit ca. 90 Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser (WA-Gebiet ca. 7,3 ha) zu schaffen. Es ist eine abschnittsweise Realisierung geplant, wobei im 1. Bauabschnitt ca. 30 Grundstücke entstehen sollen. Mit der Planung soll dem Bedarf an Wohngrundstücken innerhalb der Gemeinde nachgekommen werden. In der Gemeinde Lensahn besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für Wohnhäuser. Planungsziel ist die Bereitstellung von Baugrundstücken und Berücksichtigung der Mühlenbek im Südosten, der Waldflächen im Nordwesten und unter Nutzung der bestehenden Zufahrt zur Landesstraße (Rudolf-Steiner-Weg).

In einer 2017 angefertigten Untersuchung der Bauflächenpotentiale wurden bereits die Innenentwicklungspotenziale erfasst und bewertet. Nach erneutem Abgleich mit dem derzeitigen tatsächlichen Bestand, stehen weiterhin keine ausreichend großen Innenbereichsflächen zur Verfügung, um den bestehenden Baulandbedarf zeitnah decken zu können.

Die Gemeinde Lensahn hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2020 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb auf der *Landesentwicklungssachse Hamburg-Lübeck-Puttgarden-Kopenhagen/Malmö*. Bei den Landesentwicklungssachsen stehen eine zukunftsfähige wirtschaftliche und verkehrliche Entwicklung sowie die Förderung von Kooperationen im Vordergrund. Zudem wird Lensahn als *Unterzentrum* im zentralörtlichen System eingestuft. Der

LEP 2020 formuliert dazu folgendes Ziel: Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt Lensahn noch als ländlichen Zentralort (jetzt Unterzentrum) mit einem land- und forstwirtschaftlich geprägten Nahbereich dar. Das Plangebiet selbst grenzt direkt an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet von Lensahn.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Hauptkarte 2 für die Flächen südlich der L 258 (außerhalb des Plangebietes) auf ein *Gebiet mit besonderer Erholungseignung* und ein *Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt*. In seiner Karte 3 stellt der Landschaftsrahmen die Flächen östlich des Plangebietes (außerhalb des Plangebietes), zwischen Schule und Ortskern von Lensahn als *klimasensitiven Boden* und *Hochwasserrisikogebiet (HQ 200)* dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lensahn von 1969 stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Nördlich angrenzend wird eine Fläche für die Forstwirtschaft (Wald) und in Ost-West-Richtung durch das Gebiet wird eine Hochspannungsleitung (11 kV-Freileitung) dargestellt. Um den Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB Rechnung zu tragen wird parallel die 26. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Südöstlich für den Bereich der Waldorfschule grenzt an das Plangebiet die 13. Flächennutzungsplanänderung, die ein Sonstiges Sondergebiet -Waldorfschule- nach § 11 BauNVO und Maßnahmenflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darstellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lensahn aus dem Jahr 2000 stellt in seinem *Bewertungsplan* den Mühlenbach als Fließgewässer bzw. als regionale-lokale Hauptachse mit einer Bedeutung für die Verbreitung und den Austausch der Arten mit Vernetzungsfunktion (V 4.1) dar. Beidseitig begleitend werden Pufferbereiche mit einer Bedeutung für hochwertige und wertvolle Biotope abgebildet. Der Wald nördlich des Plangebietes wird als hochwertiges, naturnahes Biotop (Nr. 36) dargestellt, während der Umgebungsbereich bzw. die Ackerflächen als Funktionsbereich im Naturhaushalt ausgewiesen werden.

Im *Entwicklungsplan* des Landschaftsplanes wurde für den Mühlenbach eine Fließgewässerrenaturierung mit einem beidseitigen 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifen vorgesehen. Zudem wurde die Verlegung oder Erdverkabelung für die 11 kV- Freileitung geplant.



Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan der Gemeinde Lensahn, Entwicklungsplan, 2000

Das Plangebiet liegt in ausreichend großer Entfernung (150 m, gegenüberliegende Straßenseite) zum FFH-Gebiet „1731-303 Wälder um Güldenstein“ südlich der Landesstraße 258. Das FFH-Gebiet umfasst repräsentative artenreiche Wälder der östlichen Jungmoränenlandschaft mit hervorragend erhaltenem Bachschluchtensystem mit natürlich fließenden Bächen und entsprechenden begleitenden Au- und Talgrundwäldern.

Zudem befindet sich westlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Alleen und Baumreihen“ von 1961, welches sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Petersdorfer Allee bis zur Bebauung Op de Luhr erstreckt.



Abb.: Schutzgebiete (gelb schraffiert: FFH-Gebiet, grün: Landschaftsschutzgebiet), Quelle: Bundesamt für Naturschutz

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Lensahn, nördlich der Lütjenburger Straße (L 258) und westlich des Rudolf-Steiner-Weges. Direkt östlich angrenzend besteht die Waldorfschule, welche im Jahr 2002 dort errichtet wurde und seitdem kontinuierlich erweitert wurde. Nördlich der Schule schließt sich eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Die südliche und östliche Begrenzung bildet zudem der Mühlenbach der später weiter nördlich in die Johanniskampfbek einfließt. Nördlich des Plangebietes schließt sich eine Waldfläche an, welche von der Gemeinde Lensahn erworben wurde und als Hundenauslauffläche genutzt werden soll. Entlang der Landesstraße besteht zudem ein straßenbegleitender Knick mit Überhängen. Der zu beplanende Bereich selbst wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist topografisch bewegt und steigt von Nordost (ca. 9 m über Normalhöhennull (NHN)) in südwestliche Richtung (ca. 14 m über NHN) an.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Es erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO bzw. auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Entlang des Mühlenbaches und nach Norden werden Grünflächen ausgewiesen. Die Wohnbauflächen haben eine Größe von ca. 7,2 ha und die umgebenden Grünflächen eine Größe von ca. 1,9 ha. Der Geltungsbereich der 26. FNPÄ beträgt 9,1 ha.

#### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Die Gemeinde Lensahn hat sich mit den Bebauungsmöglichkeiten des Plangebietes befasst. Maßgeblich wurden dabei die begrenzenden Parameter bzw. erforderlichen Abstände zum Mühlenbach und der Landesstraße sowie der Waldfläche im Norden berücksichtigt.

Die Gemeinde strebt unter Beachtung einer behutsamen Einfügung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild eine auch wirtschaftlich optimale Inwertsetzung der Flächen an. Somit berücksichtigen die Gebäudeanordnung die topografische Situation im Plangebiet. Die

Gebäude sind überwiegend so angeordnet, dass großzügige Gärten in Südausrichtung möglich sind. Dazu gehört auch die Aussparung des westlichen Flurstücks in Richtung Petersdorfer Allee, da das Gelände dort steil ansteigt und eine Bebauung somit erheblich herausragen und das Landschaftsbild beeinträchtigen würde. In Anlehnung an die südlichen Wohngebiet Hirschkoppel und Mittelste Bohnrade wird vor allem im ersten Bauabschnitt eine Haupterschließungsstraße mit Wendehammer vorgesehen. Die Erschließungsflächen sollen insgesamt möglichst reduziert werden und die innere Erschließung, wenn möglich über Stichstraßen erfolgen.



Abb.: Entwurfskonzept, PLOH, Januar 2021

### 3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind durch die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Demgegenüber

stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. In der Gemeinde Lensahn besteht eine entsprechende Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung. Dabei werden seitens der Interessenten Einfamilienhäuser bevorzugt. Die Gemeinde trifft daher die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan so, dass ein homogener Siedlungscharakter entsteht. Sofern im Rahmen des demographischen Wandels in der Zukunft andere Bauformen nachgefragt werden, wird die Gemeinde die Festsetzungen zur Bauweise überprüfen. Die gewählte Fläche ist für das geplante Baugebiet aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet und rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Bereiche.

### **3.3.1 Siedlungsentwicklung**

In der Gemeinde Lensahn besteht trotz des sich abzeichnenden demographischen Wandels ein großer Bedarf an Bauland. Um dem Ziel des Landesentwicklungsplans 2020 zur vorrangigen Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen nachkommen zu können, weist die Gemeinde Lensahn nach, dass andere geeignete Flächenpotenziale nicht zur Verfügung stehen. In der Gemeinde stehen derzeit keine größeren Baugebiete für Wohngrundstücke zur Verfügung. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- *im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,*
- *im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie*
- *in Bereichen gemäß § 34 BauGB.*

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. Die Gemeinde Lensahn erarbeitet derzeit eine Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet, um gegebenenfalls zukünftig die Nachfrage nach Baugrundstücken bedienen zu können. In einer ersten Auswertung dieser Überprüfungen ergibt sich folgendes Bild:

In der Ortslage Lensahn sind die Bebauungspläne Nr. 6, 7, 10, 13, 14, 17, 19, 23, 33, 39, 42 und zuletzt 44 rechtskräftig, in denen eine Wohnbebauung möglich oder vorgesehen ist. Davon sind insgesamt noch 20 Grundstücke unbebaut und stehen damit zur Verfügung. Berücksichtigt man dabei Grundstücke die erkennbar als Hausgarten gestaltet sind oder auf denen sich zwischenzeitlich umfangreiche Gehölz- und naturnahe Flächen entwickelt haben, verringert sich die Anzahl auf voraussichtlich nur noch 13 Grundstücke. Das zuletzt entwickelte Wohngebiet „Mittelste Bohnrade“ ist ebenfalls vollständig verkauft und fast vollständig bebaut.

Weiter sind 2 Baulücken nach § 34 BauGB oder Baugrundstücke innerhalb von Lensahn vorhanden. Beide Baulücken sind mittlerweile mit erheblichen Gehölzen bestanden, was einer Bebauung entgegensteht. Reserveflächen im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind in größerem Umfang beidseitig der Lütjenburger Straße in der Ortschaft Lensahn vorhanden, wobei die größere Fläche mittlerweile nicht mehr zur Verfügung steht, aufgrund von Aufforstungen in diesem Bereich. Somit verbleibt eine größere Fläche im Norden, welche aufgrund der ungünstigen Bodenbeschaffenheit (Gley mit Niedermoor) auch langfristig nicht zur Verfügung steht. Die Gesamtzahl des vorhandenen Flächenpotenzials innerhalb der Ortschaft Lensahn beläuft sich damit auf ca. 13 Grundstücke.

Hierbei ist zu beachten, dass sich diese Grundstücke allesamt in Privateigentum befinden und teilweise als Hausgarten, tlw. als Lager- oder landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Sie stehen damit für die Gemeinde Lensahn kurzfristig für die bestehende Baulandnachfrage nicht zur Verfügung. In der Summe geht die Gemeinde Lensahn davon aus, dass die Erschließung des geplanten Baugebietes mit ca. 90 Baugrundstücken (in 2 Bauabschnitten) gerechtfertigt ist, da keine ausreichend großen Innenbereichsflächen zur Verfügung stehen, die für den bestehenden Baulandbedarf zeitnah entwickelt werden könnten.

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Der Landesentwicklungsplan verweist in den neuen Rahmenbedingungen auf die zu erwartende Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten Wohnformen. Es ist grundsätzlich möglich, derartige Wohnformen innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Den im Landesentwicklungsplan dargestellten weiteren Grundsätzen zur städtebaulichen Entwicklung entspricht die Planung ebenfalls. So werden die Bauflächen in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft wird durch die Gestaltung der Grün- und Freiflächen geachtet. Dem sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch wird durch die weitgehende Ausrichtung der Gebäude nach Südwesten Rechnung getragen.

### **3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz**

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden Bodenversiegelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Innenentwicklungsflächen größeren Umfangs für die Entwicklung eines Baugebiets mit ca. 90

Grundstücken stehen nicht zur Verfügung. Durch eine mögliche am Bedarf orientierte abschnittsweise Realisierung wird ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein weisen die Böden im Plangebiet eine hohe bis besonders hohe Nährstoffverfügbarkeit auf. Besonders wertvolle oder seltene Böden (überwiegend Pseudogley, Pseudogley-Parabraunerde) werden für die Bebauung nicht in Anspruch genommen.

Das Plangebiet bietet sich für eine bauliche Entwicklung an, da die ausgeräumte und intensiv als Acker genutzte Fläche kaum ökologische Qualität besitzt. Der 30 m Waldabstand wird eingehalten. Es wird im weiteren Verfahren eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird im weiteren Verfahren nachgewiesen. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet. Für die Betrachtung des Artenschutzes wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzgutachten erstellt. Eingriff in geschützte Biotope oder auch den Mühlenbach sind nicht vorgesehen.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

### **3.3.3 Immissionen**

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm der L 258 ausgesetzt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund des Abstandes der Baukörper zur Straße und aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzung auf die lärmabgewandte Seite) geschaffen werden.

## **3.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Planvorstellungen der Gemeinde Lensahn durch die Darstellungen von Bauflächen und Grünflächen vorbereitet. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der beabsichtigten Wohnnutzungen als Wohnbaufläche dargestellt. Die gewählte Darstellung der Abgrenzung von Wohnbaufläche und Grünfläche erfolgt schematisch. Planungsintention ist dabei eine große umgebende Grünfläche entlang

des Mühlenbaches und eine Aufweitung im Norden unter Berücksichtigung des Waldabstandes. Die genaue Abgrenzung der Grünflächen und Wohngebiete wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer Weise vorgenommen, die die oben genannten Kriterien beachtet.

### **3.5 Verkehr**

Das Plangebiet wird über die bestehende Zufahrt des Rudolf-Steiner-Weges im Osten erschlossen und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung wird durch Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan geregelt. Die Gemeinde Lensahn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung im Straßenraum vorgesehen.

Eine fußläufige Verbindung vom Wohngebiet in Richtung Norden zu den bestehenden Wander- und Feldwegen ist ebenfalls vorgesehen.

### **3.6 Grünplanung**

Wesentlicher Inhalt des Grünkonzepts sind die großflächig naturnah gestalteten Grünflächen entlang des Mühlenbaches und vor allem der großzügige Grünzug zwischen den Baugrundstücken und dem vorhandenen Wald. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen und zum Landschaftsraum Grünflächen dargestellt. Weitere Darstellungen sind nicht erforderlich. Detaillierte Festsetzungen zu Bepflanzungen werden im nachfolgenden Bebauungsplan getroffen.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen.

Es werden Ausgleichsfläche erforderlich. Diese werden im weiteren Verfahren nachgewiesen.

### 3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Haselmäuse hat das Plangebiet bzw. die Planung keine bzw. nur eine geringe Bedeutung, da in Gehölze nicht eingegriffen wird. Die Haselmaus benötigt, dichte, fruchtragende und besonnte Hecken. Solche Hecken sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine Betroffenheit weiterer Arten des Anhangs IV ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes und fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Von dem Vorhaben

sind lediglich die angrenzenden Intensivackerflächen betroffen. Das Eintreten des Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

Bei Beachtung von Maßnahmen (Rodungszeitpunkt für Gehölze) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Die Nutzungen im Plangebiet verursachen keine relevanten Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche o. ä., die zu unzulässigen Störungen in der Nachbarschaft führen können.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm der L 258 ausgesetzt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund des Abstandes der Baukörper zur Straße und aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzung auf die lärmabgewandte Seite) geschaffen werden.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

##### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

##### **5.2 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

##### **5.3 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Lensahner Wasserbetriebe.

Die Entsorgung anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes Ostholstein und erfolgt im Freigefälle.

Es liegt ein *Untersuchungsbericht zu bodenmechanischen Feld- und Laboruntersuchungen, Beschreibung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse und grundsätzliche Aussagen zur Bebaubarkeit (-B 293320-, Ingenieurbüro Reinberg GmbH & CO. KG, Lübeck, 12.10.2020)* vor. Im Ergebnis stellt sie Untersuchung heraus, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, da die gewachsenen und

flächig vorhandenen bindigen Böden sowie auch die angetroffenen Sande mit Schluff-Streifen überwiegend schwach wasserdurchlässig bis sehr schwach wasserdurchlässig sind.

Somit soll das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet nach Norden über den vorhandenen und ggf. aufzuweitenden Graben östlich des Waldes abgeleitet werden. Von dort aus soll das Wasser in einer neu anzulegenden Retentionsfläche gesammelt werden. Ein Notüberlauf soll in das vorhandene Gewässersystem erfolgen. Eine Belastung bzw. direkte Einleitung in die Mühlenbek oder Johannisek soll nicht erfolgen. Im weiteren Verfahren wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept angefertigt.

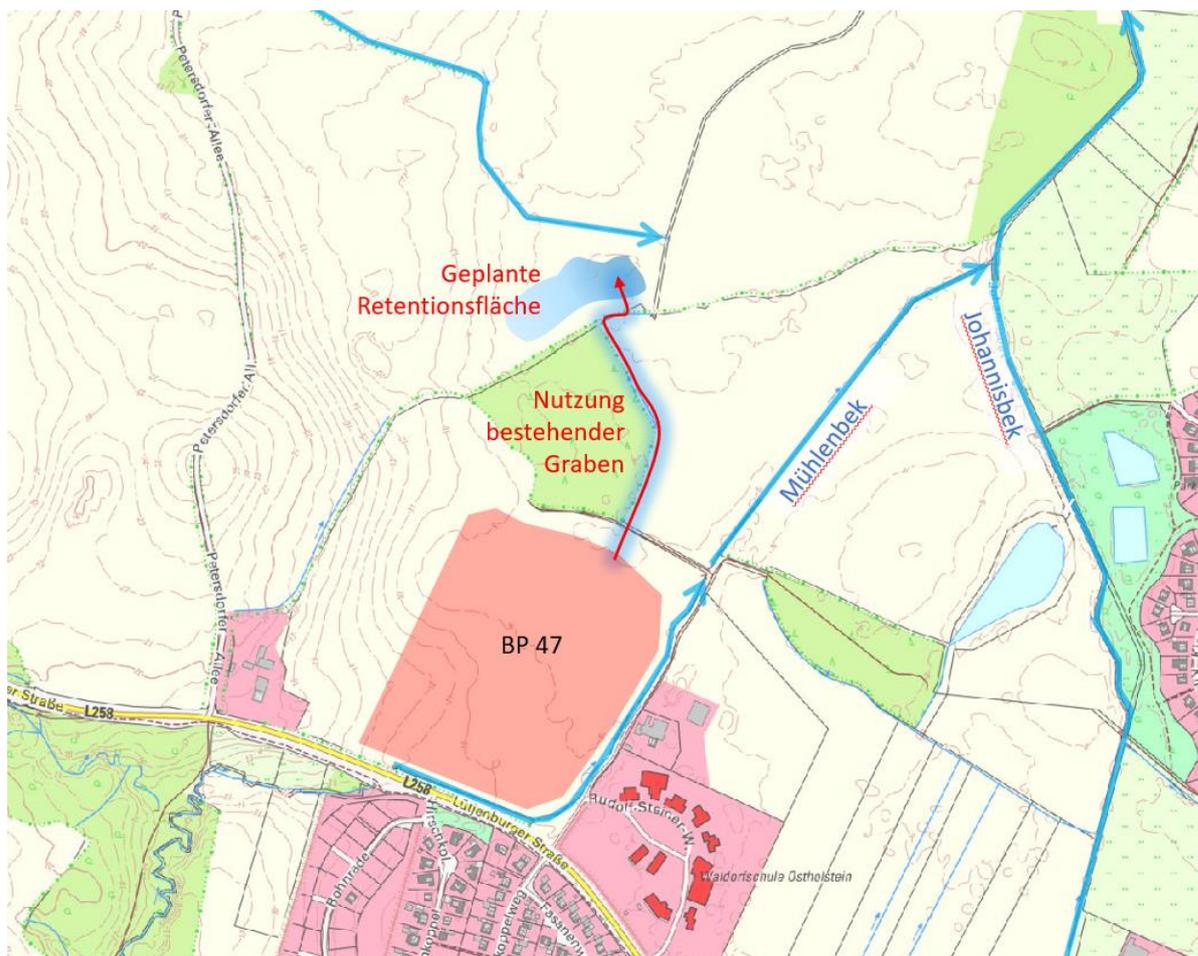


Abb.: Prinzipskizze Entwässerung, PLOH, Februar 2021

## 5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen, mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen

sein. Das Lichtraumprofil ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken.

## **5.5 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Lensahn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

## **6 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

*- Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt. -*

## **7 Hinweise**

### **7.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die

Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## 7.2 Archäologie

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Daher wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## 9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lensahn am ..... gebilligt.

Lensahn,

Siegel

(Klaus Winter)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Lensahn ist am ..... rechtskräftig geworden.