

Stand: 6. Mai 2014

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 (TEIL 1) DER INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ

für ein Gebiet im südöstlichen Teil von Lenste, südlich des Wiesenredders sowie beidseitig des Langenredders (Flurstücke 32/19, 32/20, 41/3 und 112)



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
info@stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung des Planentwurf	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	10
2	Begründung der planerischen festsetzungen	13
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	13
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	15
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	16
2.4	Erschließung	16
2.5	Grünplanung	17
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	20
3	Emissionen und Immissionen	20
3.1	Emissionen	20
3.2	Immissionen von der Straße „Langenredder“	22
4	Ver- und Entsorgung	22
4.1	Stromversorgung	22
4.2	Wasserver- und –entsorgung	22
4.3	Löschwasserversorgung	23
4.4	Müllentsorgung	24
4.5	Gasversorgung	24
5	Hinweise	24
5.1	Bodenschutz	24
5.2	Altlasten	25
5.3	Archäologie	25
5.4	Hochwasserschutz	25
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	26
7	Städtebauliche Daten	26
7.1	Flächenbilanz	26
7.2	Bauliche Nutzung	26
8	Kosten für die Gemeinde	27
9	Verfahrensvermerk	27

Anlage 1: Bestandsaufnahme vom 05.02.2014 von Axel Kramer

Anlage 2: Immissionsstellungnahme vom 17.06.2009 von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Az.: Abt. 7 AG

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURF

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Überplanung des historischen Ortskernes von Lenste, der östlich der Straße „*Kornhof*“ beginnt. Dieser Bereich ist geprägt von gewachsener dörflicher Nutzung, bestehend aus landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnungen, einer Feuerwehr und Beherbergungsbetrieben.

In einem Teil 1 erfolgt zunächst die planungsrechtliche Absicherung eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes. Dieser teilt sich in den Bereich südwestlich und nordöstlich des „*Langenredders*“. Innerhalb des Bereiches südwestlich des „*Langenredders*“ wird der Stammbetrieb mit seinen Hallen und der Schweinehaltung abgesichert. Zudem werden die westlich der Hallen bereits genutzten Bewirtschaftungsflächen mit einbezogen (siehe Bild 4). Im Bereich nordöstlich des „*Langenredders*“ erfolgt hingegen die Neuausrichtung des dazugehörigen Betriebsteiles dahingehend, dass hier die für den Betrieb erforderlichen Wohnungen bzw. Unterkünfte für die saisonalen Erntehelfer ausgewiesen werden.

Im Teil 2 wird der verbleibende Bereich in einem folgenden Planverfahren städtebaulich geordnet.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet nordöstlich der Straße „*Langenredder*“ bestand lange Zeit ein Kinderheim. Seit seiner Aufgabe wurden die Gebäude zeitweilig zur Unterbringung von Erntehelfern vermietet. Die dafür erforderlichen Nutzungsänderungen erfolgten nicht.

Nun erwarb ein Landwirt diese Fläche, der im Ort seinen landwirtschaftlichen Hauptbetrieb hat und saisonale Wohnungen für Erntehelfer benötigt. Dabei sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Die ersten Erntehelfer werden ab April jedes Jahres benötigt. Erst mit Beginn der Erntezeit ist eine Vollauslastung mit bis zu 300 Erntehelfern zu erwarten.
- Die Erntehelfer reisen in der Regel mit Bussen an.
- Außerhalb der Erntezeiten soll – als ergänzende Nutzung - eine Vermietung an Saisonkräften anderer Gewerke möglich sein, um einen Leerstand der Gebäude außerhalb der Erntezeit zu unterbinden.

Der gesamte Betrieb, bestehend aus beiden Flächen des Plangebietes, liegt im Ortskern von Lenste. Nun sind innerhalb der Flächen umfangreiche betriebliche Neustrukturierungen geplant.

Darüber hinaus soll der Bereich südwestlich des „*Langenredders*“ gesichert werden. Weiterhin werden ihm Erweiterungsflächen nach Westen zuerkannt, um dem Betrieb innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

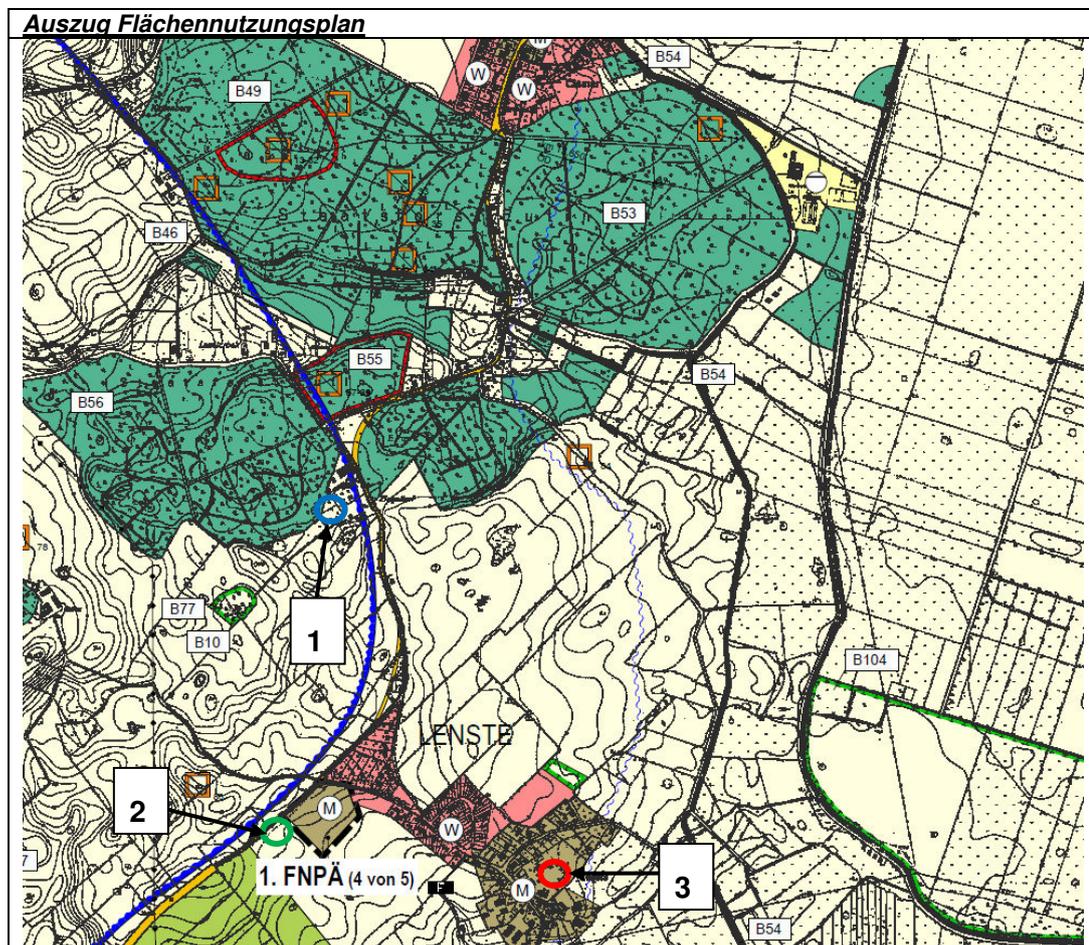
Damit sind durchaus Auswirkungen auf die Ortsentwicklung zu erwarten. Um diese städtebaulich bzw. ortsverträglich bezüglich der Art der Nutzung und der Gestaltung zu lenken, wird aus gemeindlicher Sicht ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Im Vorwege wurden vorrangig Varianten untersucht, die insbesondere für die Ansiedlung von Unterkünften für Erntehelfer möglich wären. Wesentliche Auswahlkriterien sind dabei:

- a) Lage im Ort
- b) Erschließungssituation
- c) bedarfsgerechte Mindestgröße für Gebäude, die ca. 300 Erntehelfer – gemäß den Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinien – aufnehmen können
- d) Verfügbarkeit
- e) Eingriffe in Natur und Landschaft

Bild 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Variantenübersicht



Aus diesen Rahmenbedingungen ergibt sich folgende Bewertung:

Lfd. Nr.	Fläche	Bewertung	Eignung	
			ja	nein
1.	Ziegelhof zwischen Lenste und Cismar	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche liegt im Außenbereich. → Neue Eingriffe im Außenbereich. - Fläche liegt nahe eines zugehörigem landwirtschaftlichen Betriebsteils. - Zufahrt besteht. - Flächengröße und Verfügbarkeit sind gegeben. - Grenzt direkt an ein FFH-Gebiet. → erheblicher Nutzungsdruck wäre zu erwarten. 		X
2.	Lenste, südlich des Kreuzungspunktes B 501/ Langenredder	<ul style="list-style-type: none"> - Da hier eine dritte Halle für die Erdbeersortierung geplant ist, wären weitergehende bandartige Entwicklungen in die freie Landschaft bzw. in den regionalen Grünzug nach dem Regionalplan erforderlich. → Widerspricht Zielen der Landesplanung. - Fläche liegt nahe eines zugehörigem landwirtschaftlichen Betriebsteils. - Zufahrt besteht. - Flächengröße und Verfügbarkeit sind gegeben. 		X
3.	Lenste, Plangebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Im Wesentlichen erfolgt eine Umnutzung von Gebäuden bzw. eine Nachverdichtung im Innenbereich. - Fläche liegt nahe eines zugehörigem landwirtschaftlichen Betriebsteils. - Zufahrt besteht. - Flächengröße und Verfügbarkeit sind gegeben. 	X	

Der Variante 3 wird der Vorrang gegeben, da bei dieser Variante die Eingriffe in die freie Landschaft am geringsten sind.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Durch die Planung von Wohnmöglichkeiten für bis zu 300 Erntehelfer können Immissionen von der Straße „Langenredder“ auf die angrenzende Bebauung wirken. Wie dem Punkt 3.2 zu entnehmen ist, führen diese jedoch zu keinen wesentlichen Auswirkungen.

Ansonsten umfasst das Plangebiet nur Flächen, die bereits genutzt werden.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.5 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Das Plangebiet stellt nur im südwestlichen Bereich den Ortsrand dar. Insgesamt liegt es im bebauten Innenbereich i. S. § 34 BauGB. Somit fügt es sich in die vorhandene Baustruktur ein. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Insgesamt kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet im Ort. Eine freie Entwicklung in die unbebaute Landschaft erfolgt nicht. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung kann eine Grundfläche von ca. 7.380 m² mit Gebäudeteilen nach § 19 Abs. 2 BauGB bebaut werden. Mit dieser Planung ist der zurzeit laufende Bebauungsplan Nr. 4 (Teil 2) kumulierend zu betrachten. In dem Geltungsbereich des Teils 2 stehen Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 10.600 m². Durch den Teil 1 kommen ca. 3.510 m² Neubaufäche und ca. 3.870 m² Bestandsfläche hinzu. Somit ist von einer möglichen Gesamtgrundfläche in den zu betrachtenden Bereichen von ca. 17.980 m² auszugehen. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Durch die intensive Gartennutzung sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Zudem fand am 05.02.2014 durch den Fledermausberater Axel Kramer eine Begehung statt (siehe Anlage). Danach haben die Gebäude keine Bedeutung als Wochenstation für Fledermäuse. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „*Gemischte Baufläche*“ dargestellt. Der geplante Bebauungsplan entspricht somit seinen Vorgaben.

1.1.6 **Dokumentation des bisherigen Planverfahrens**

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	11.09.2008
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	16.02.2009 – 27.02.2009
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab 02.02.2009
x	Auslegungsbeschluss		23.06.2009 und 20.02.2014
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	03.03.2014 - 08.04.2014
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	06.03.2014 - 07.04.2014
-	Erneuter Auslegungsbeschluss		---
-	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	---
-	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	---
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	06.05.2014

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

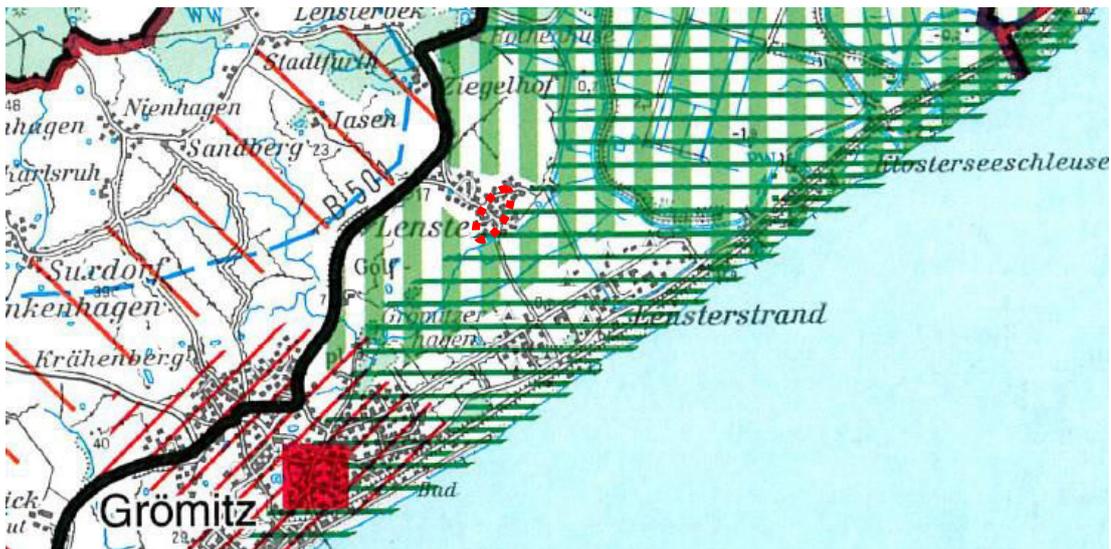
1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) kennzeichnet Lenste als ländlichen Raum, der im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung liegt.

Nach dem Regionalplan II 2004 gilt der Ort ebenfalls als ländlicher Raum. Zudem liegt der Ort eingebettet in einem regionalen Grünzug, der aber nicht genau an die Bebauung heran reicht. Zudem gilt der Bereich zwischen Ostsee und Lenste als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich in seinem Bereich und in seiner Umgebung keine geschützten Flächen.

Bild 2: Auszug aus dem Regionalplan II vom 24.09.2004



1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Der Landschaftsplan folgt dieser Darstellung.

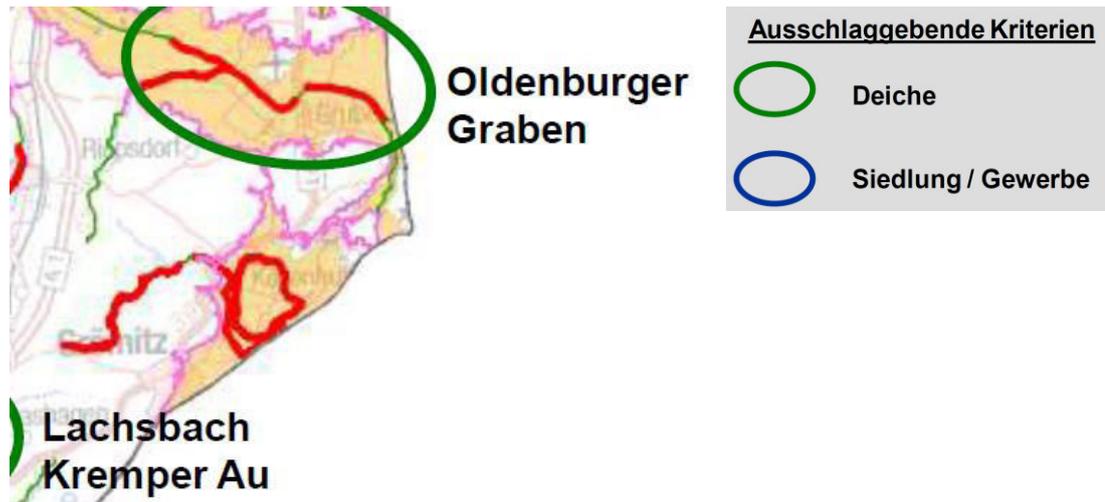
1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

In der unmittelbaren Umgebung grenzen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Der Flächennutzungsplan stellt ein Teil des Plangebietes als ein „Überschwemmungsgebiet“ dar, obwohl es bisher noch nicht festgestellt worden ist und somit die Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB rechtlich nicht korrekt ist. Zurzeit läuft die Ermittlung, Bewertung und Meldung der signifikanten Hochwasserrisikogebiete auf Grundlage der Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2007.

Das Ergebnis des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MLUR) zeigte am 27.10.2011 in Plön folgende Karte:

Bild 5: Auszug Präsentation MLUR vom 27.10.2011, Eckhard Kuberski, Folie 26



Welche rechtlichen Folgen für den gesamten Bereich aus diesem Ergebnis entstehen, kann im Einzelnen hieraus nicht abgelesen werden. Daher wird das Überschwemmungsgebiet nach § 9 Abs. 6a als „noch nicht festgesetztes Risikogebiet, da Lage unter 3,0 m über Normalnull (NN) gemäß § 73 WHG“ für den Teil 1 vermerkt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil von Lenste und zwar südlich des „Wiesenredders“ sowie beidseitig des „Langenredders“.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Der Bereich nordöstlich des „Langenredders“ diente als Kinderheim. Parallel der Straße stehen zwei zweigeschossige Gebäude, die zusammen mit dem nordwestlich gelegenen Gebäude und der Baumallee eine ortsprägende Hofstruktur darstellen. Diese Grundstruktur gilt es zu erhalten.

Auf der Fläche steht des Weiteren eine Vielzahl von Nebengebäuden, die als Lagerflächen dienen.

Markant sind die auf dem Gelände vorhandene Baumallee, sowie einige markante Bäume.

Bild 6 Eigene Fotos vom 14.01.2014

Ein Gebäude des ehem. Kinderheimes



Baumallee



Rückwertige Bebauung



Rückwertige Gehölzstruktur



Innerhalb des Bereiches südwestlich des „Langenredders“ befindet sich der Hauptbetrieb. Zu diesem gehören Hallen, Wohnhäuser für den Landwirt sowie für hier dauerhaft wohnende Mitarbeiter und ein Schweinestall mit dem dazugehörigen Güllebehälter.

Markant sind auch hier einige dominierende Bäume.

Bild 7: Eigene Fotos vom 14.01.2014

Landwirtschaftliche Hallen



Mitarbeiterwohnungen



Beide Flächen sind eben. Die bebauten Flächen liegen oberhalb von 3 m über Normalnull (NN).

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen.

Feuchtere Böden sind im südöstlichen Bereich des südwestlich des „Langenreders“ gelegenen Gebietes anzunehmen, da südwestlich davon der Niederungsbeereich des Grabens „Deepenbeek“ liegt. Eine zusätzliche Bebauung ist in dem Bereich nur möglich, wenn Maßnahmen gegen mögliche Überflutungen umgesetzt werden.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wie unter Punkt 1.1.1 dargelegt besteht das Hauptziel der Planung darin, den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Bereich südwestlich des „Langenredders“ zu sichern und die Erweiterungen zu sichern, die seine langfristige Existenz sichern.

Zudem soll die Nutzung der nordöstlich des „Langenredders“ gelegenen Fläche in einer Form geregelt werden, dass sie als Bestandteil des landwirtschaftlichen Hauptbetriebes mit entwickelt werden kann. Dabei ist Ziel der planerischen Absicherung:

- die Sicherung und Erhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs mit ackerbaulicher Ausrichtung sowie einer Schweinehaltung,
- die Unterbringung aller zum Betrieb gehörenden Mitarbeiter,
- die Unterbringung der zum Betrieb gehörenden Saisonarbeiter,
- die zusätzliche Nutzung der immissionstechnisch geeigneten Flächen als Unterbringungsmöglichkeit für Saisonkräfte anderer Gewerke.

Erntehelfer können in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO untergebracht werden in

- „die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude“ zum landwirtschaftlichen Betrieb nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und
- sonstigen Gewerbebetrieben nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO als „nicht störende gewerbliche Anlagen i. S. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“; hier ist auch die Unterbringung von Saisonkräfte anderer Gewerke zulässig. Diese Nutzungsform ist nur außerhalb des halbierten Immissionsschutzkreises nach der VDI-3471 zulässig.

Somit bietet sich die Festsetzung des Gebietstyps an, um den gewollten Nutzungszweck absichern zu können, wenn darüber hinaus klare dörfliche Strukturen vorhanden sind. Dies ist gegeben durch das Vorhandensein von drei landwirtschaftlichen Betrieben im historisch gewachsenen Ortskern. Eine Regelung über ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO ist somit nicht erforderlich.

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO nicht vorhanden und städtebaulich auch nicht gewollt. Daher bleiben sie auch zukünftig unzulässig.

Der historische Ortskern von Lenste ist geprägt von großzügigen Freiflächenbereichen zwischen den Gebäuden und der Straße „Langenredder“. Diese prägen den Straßenraum wesentlich und sollen daher erhalten werden. Um diese Zielvorgabe umzusetzen, bleiben Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zwischen den Baugrenzen bzw. Baulinien und zu den zugehörigen Straßenverkehrsflächen (hier: Straße „Langenredder“) unzulässig.

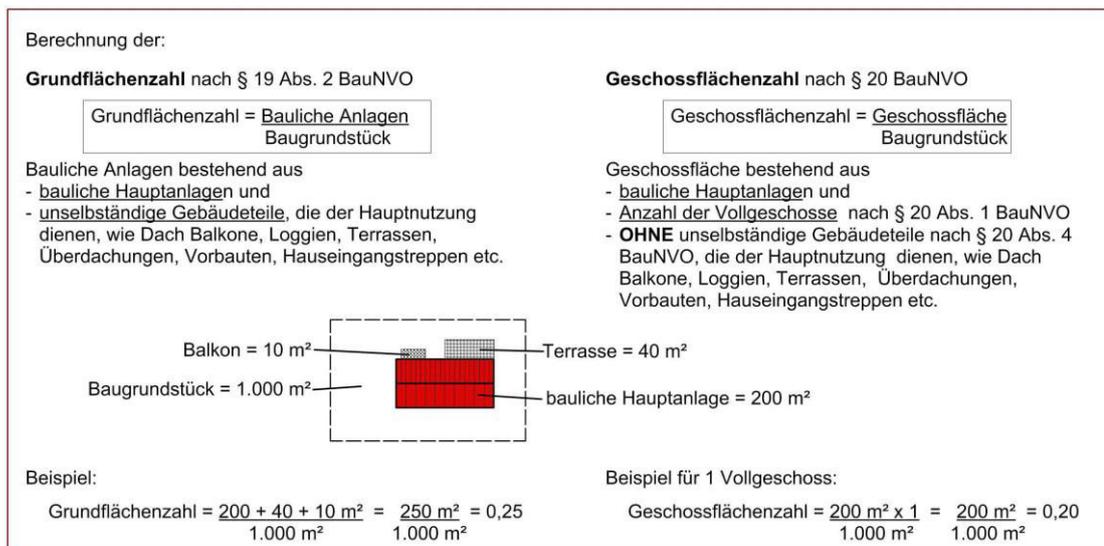
Die Zulässigkeit der weiteren Nutzungen regelt § 5 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den MD-Gebieten sollen die vorhandenen baulichen Strukturen gesichert bleiben und ortstypische Erweiterungen zugelassen werden. Auf Grund der z. T. großen Bauflächen und der eingeschränkten Bebaubarkeit der südwestlichen Fläche am südlichen Ortsrand kann dieses Ziel bereits mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 erreicht werden.

Die Geschossigkeit orientiert sich am Bestand. Für das Gebäude, das als dauerhaftes Wohnhaus dient, wird die Eingeschossigkeit gesichert. Für die Flächen, die für landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen in Frage kommen, weil hier bereits große Gebäude vorhanden sind, wird die Zweigeschossigkeit zugelassen.

Bild 8: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an das Planungsziel; so erfolgt die Festsetzung der Geschossflächenzahl für den Bereich nordöstlich des „Langenredders“ dahingehend, dass eine durchgängige Zweigeschossigkeit möglich ist. Im Bereich südwestlich des „Langenredders“ begrenzt sich diese Möglichkeit nur auf Teilbereiche.

Landwirtschaftliche Betriebe erfordern mehr versiegelbare Flächen, um den gesamten Zielverkehr auf dem Gelände unterzubringen. Entsprechend erfolgt die Anhebung des zulässigen Versiegelungsgrades.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gesetzt, dass

- zum „Langenredder“ hin die Baufluchten gewahrt bleiben,
- die hofähnliche Situation des ehemaligen Kinderheims mit seiner Baumallee gesichert wird,
- eigenständige Grundstückszuschnitte gewahrt bleiben und
- im rückwertigen Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen ausreichend Erweiterungsflächen bleiben.

Dabei wird die Bauflucht der zwei Gebäude des ehemaligen Kinderheims parallel des „Langenredders“ über Baulinien gesichert und die verbleibenden Baufluchten über Baugrenzen. Damit wird insb. die städtebauliche Bedeutung des ehemaligen Kinderheims gestalterisch betont und gesichert.

An der **östlichen** Grenze des Bereiches nordöstlich des „Langenredders“ steht ein Gebäude nur knapp 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Dieses Gebäude soll umgenutzt werden. Da es keine städtebauliche Bedeutung hat, die die Festsetzung einer Baulinie begründet, ist eine Nutzung nur möglich, wenn in der Projektplanung nachgewiesen wird, dass die Abstände nach LBO eingehalten sind. Kann das nicht gewährleistet werden, ist vom angrenzenden Grundstückseigentümer eine Baulast in der Baugenehmigung nachzuweisen.

Wie dem Punkt 1.2.3, bzw. dem Bild 4, zu entnehmen ist, grenzt im Nordwesten der südwestlich gelegenen Baufläche eine ca. 0,3 ha große Waldfläche. Nach § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz gilt zum Wald eine 30 m Freizone; allerdings nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben nach § 69 LBO (neu § 63), jeweils mit Ausnahme von Gebäuden. Nach § 63 Abs. 1 Nr. 5 LBO zählen zu den genehmigungsfreien Vorhaben Behälter (nicht Gebäude nach Nr. 1), wie typische landwirtschaftliche Bauten in Form von Gärfutterbehälter oder landwirtschaftliche Silos. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn es sich um „Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO“ handelt. Allerdings zeigte sich in der Vergangenheit bei vergleichbaren Vorhaben, dass genau die g. landwirtschaftlichen Silos etc. nur in den überbaubaren Flächen zugelassen werden sollten, da sie nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB geplant worden sind. Um mögliche Unsicherheiten in weiteren Planverfahren auszuschließen, wird daher die Baugrenze bis in die Bauverbotszone erweitert.

Im Übrigen besagt der Kohlhammer-Kommentar von Fickert zur BauNVO, 11. Auflage, unter § 23 Rd.-Nr. 16, Abs. 3:

„Weichen festgesetzte Baugrenzen von landesrechtlichen Abstandsbestimmungen ab, muss die jeweils strengere Regelung – der weitere Grenzabstand – eingehalten werden, (...)“

Somit sind abweichende Regelungen zwischen Baugrenzen und landesrechtlichen Bestimmungen zulässig, ohne dass eine Fehlentwicklung möglich ist. Daher widerspricht diese Festsetzungsform nicht der Sicherung einer geordneten Bauleitplanung.

Innerhalb aller überbaubaren Grundstücksflächen ist eine offene Bauweise zulässig; also Gebäude bis zu 50 m Länge.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Ziel der Planung besteht darin, in Lenste dauerhaft Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten. Daher erfolgt zu deren Sicherung die Festsetzung, dass die Mindestgrößen der Baugrundstücke in den MD1- und MD3-Gebieten von je 7.000 m² nicht unterschritten werden darf.

In Dorfgebieten haben nach § 5 Abs. 1, letzter Satz BauNVO die Belange der Landwirte einen höheren Belang, als andere Nutzungen. Daher ist für Lärm und Gerüche „die Schwelle der Unzumutbarkeit deutlich herabgesetzt“ (vgl. Kommentare Fickert/Fieseler zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 5 Red.-Nr. 4). Daher sind „Sonstige Wohnungen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bereits innerhalb des im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten "50 % reduzierten Abstandsbereiches (Geruchsschwellenbereich) nach der VDI-Richtlinie 3471" zulässig. Sollen diese jedoch noch dichter an den bisherigen Schweinestall heran gebaut werden, ist dies nur zulässig, wenn:

- ein qualifiziertes Sondergutachten nach der VDI-RL 3471 die Verträglichkeit gegenüber dem gekennzeichneten landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinehaltung nachweist oder
- die emittierende Schweinehaltung nachweislich aufgegeben worden ist.

Die Baugenehmigung kann somit nur erteilt werden, wenn eine der g. Umstände eingetreten ist.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Um eine klare Struktur der Grundstückseingrenzungen zu erhalten, sind in Richtung Straßenverkehrsfläche folgende Einzäunungsformen zulässig:

- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist,
- bepflanzte Steinwälle oder
- Holzzäune.

Diese prägen bereits jetzt den historischen Ortskern von Lenste und werden daher auch entsprechend fortgesetzt. Darüber hinaus kann auch auf eine Einfriedigung vollständig verzichtet werden.

Üblich sind weiterhin in diesem Bereich nicht reflektierende bzw. glänzende Dachpfannen. Daher werden diese gesichert. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

2.4 Erschließung

Nordwestlich von Lenste verläuft die Bundesstraße B 501, die Neustadt i. H. mit Heiligenhafen verbindet bzw. über die Landesstraße L 58 nach Lensahn führt. In Lensahn stößt die L 58 auf die Autobahn A 1. Somit verfügt Lenste über kurze und sehr gut ausgebaute Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz. Per Bahn ist Lenste über Hamburg mit dem Zielbahnhof Lensahn erreichbar. Von dort kann der Busverkehr genutzt werden. Das Plangebiet selbst liegt im südlichen Bereich von Lenste. Es ist über den „Langenredder“ erschlossen.

Der „Langenredder“ verbindet u. a. auch die B 501 und Lensterstrand. Somit sind gerade in den Sommermonaten erhöhte Verkehrsmengen zu erwarten. Mit Rücksicht auf diese Situation ist der „Langenredder“ bereits entsprechend breit und übersichtlich ausgebaut worden.

Entsprechend dem Bestand wird die Verkehrsfläche gesichert.

Die Planung bereitet den Bau von Unterbringungsmöglichkeiten für bis zu 300 Erntehelfern vor. Da diese dort nur wohnen und nicht arbeiten, handelt es sich eher um Zielverkehr, der hinnehmbar ist. Um diesen jedoch weitgehend zu reduzieren, wird eine Fläche für die Stellplätze festgesetzt, deren Standort keinen unmittelbaren Bezug zu angrenzenden Wohngebäuden hat.

Das Plangebiet ist so konzipiert, dass drei Bereiche intensiv bebaut werden können und der östliche Bereich frei bleibt als Stellplatzfläche. Somit besteht in den nicht baulich genutzten Bereichen wenig Platz für Stellplätze, wenn die innere Grundstückerschließung gewahrt wird.

Bei bis zu 300 Erntehelfern könnte es jedoch irgendwann vorkommen, dass diese Stellplatzflächen nicht ausreichen. Um ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu verhindern, wird von einem Verbot zur Unterbringung von Stellplätzen an anderer Stelle des Plangebietes abgesehen.

2.4.1 Stellplätze

Der Stellplatzerverlass gibt keine Vorgaben für die Unterbringung von Erntehelfern. Es wird daher der Bedarf für Jugendherbergen angesetzt. Hier ist auf 10 Betten ein Stellplatz zu berechnen. Bei ca. 300 Erntehelfern wären es ca. 30 Stellplätze. Die Flächengröße der festgesetzten Stellplatzanlage ermöglicht die Unterbringung von max. 44 Stellplätzen. Somit kann der Stellplatzbedarf vor Ort ausreichend abgedeckt werden. Bisher erfolgt die Anreise vorrangig mit Bussen. Daher ist praktisch ein entsprechender Bedarf nicht gegeben.

Die übrigen Dorfgebiete sind ebenfalls ausreichend bemessen, um die Pflichtstellplätze unterbringen zu können.

2.4.2 Parkplätze

In den MD-Gebieten sind bisher ca. 3 Wohneinheiten vorhanden.

Somit sind für die drei Wohnungen gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 0,5 bis (: 3 =) 1 Parkplatz nachzuweisen. In der Umgebung von 300 m befinden sich ausreichend viele, breit dimensionierte Straßen, die diesen Parkverkehr aufnehmen können.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Bereich nordöstlich des „Langenredders“ befindet sich eine Baumallee, die nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz als „geschütztes Biotop“ gilt. Dieses wird entsprechend in die Planzeichnung übernommen.

Weiterhin stehen in dem Bereich zwei markante Bäume, die ebenfalls in ihrem Bestand gesichert werden.

Das gemeindliche Ziel besteht darin, die unterschiedliche Nutzung zwischen den Wohngebäuden im Westen und der landwirtschaftlich geprägten Nutzung im Plangebiet nordöstlich des „Langenredders“ optisch klar zu trennen. Daher erfolgt die

Festsetzung eines 2 m breiten anzupflanzenden Gehölzstreifens. Seine Umsetzung wird durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer dieser Fläche und der Gemeinde gesichert. Darin erfolgt auch die Festschreibung von Gehölzen, die höher sind, um eine optische Sichtverbindung zwischen beiden Nutzungsbereichen zu minimieren.

Im Bereich südwestlich des „Langenredders“ stehen vier markante Bäume. Diese werden ebenfalls in ihrem Bestand gesichert. Der rückwertige Bereich ist durch zwei hohe Hallen geprägt. Er wird bereits genutzt für die Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten etc. Ein Grünbereich fehlt hier. Daher ist ein Eingriff in die Landschaft nicht erkennbar.

Da es sich bei der Planung um eine „bewusste“ Ergänzung und Nachverdichtung des Innenbereichs handelt, wird von der Aufnahme weiterer grünordnerischer Festsetzungen abgesehen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung werden u. a. Neueingriffe vorbereitet, die nach § 30 BauGB so nicht zulässig sind. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m ²) – Bestand (m ²) =	Neueingriff (m ²)
1.	MD-1 (= 8.000 m ²)	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 2.800 - 1.750 =	1.050
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 2.000 - 1.500 =	500
2.	MD-2 (= 740 m ²)	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 260 - 150 =	90
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 130 - 80	50
3.	MD-3 (= 12.330 m ²)	Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 4.320 - 1.950 =	2.370
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO 3.080 - 2.000	1.080
			Ca. 5.140

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und in geringem Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet wird in seiner Gesamtheit intensiv genutzt. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Im Vorwege wurde untersucht, ob sich geschützte Tierarten in den Gebäuden im Bereich nordöstlich des „Langenredders“ angesiedelt haben, die abgerissen werden sollen. Das Fazit der Besichtigung der Gebäude am 05.02.2014 wurde durch den Gutachter Axel Kramer, Dahme, wie folgt zusammengefasst:

„In einem Gebäudebereich sind Kotspuren von Fledermäusen und ein Rauchschwalbennest.

Grundsätzlich sind die besichtigten Gebäude gerade im Dachbereich alle sehr zugig, sehr hell, keine guten Spalten → also ungeeignet für Fledermäuse. Die unteren Bereiche sind ausgebaut und verkleidet und haben keine Spalten.

Der bauliche Zustand von den 2 Gebäuden ist „ nicht gut“ ...

Eine Empfehlung: 4 Fledermaustafeln an den bleibenden Gebäuden im Vorderbereich anbringen, um den einen Fund auszugleichen und am zukünftigen Energiegebäude 4-5 künstliche Schwalbennester anbringen.“ Die Fotodokumentation ist der Anlage 1 zu entnehmen).

Somit ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Artenschutzes erkennbar. Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen sichert sich die Gemeinde über einen städtebaulichen Vertrag ab, den sie mit dem Grundstückseigentümer schließt.

Boden: Infolge der Planung kann es auf 5.140 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren heutigen – bereits intensiven - Nutzungsform sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 5.140 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche bzw. deren heutigen – bereits intensiven - Nutzungsform sind nach heutigem Kenntnisstand jedoch keine Verschlechterungen des Abfluszzustandes zu erwarten (siehe Begründung Punkt 4.2).

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Grünfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die klein-klimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt im Ort und reicht bis an den Ortsrand. Der Ortsrand wird jedoch nicht wesentlich verändert, da dieser bereits durch hohe Hal-

len geprägt und nicht eingegrünt ist. Neue und wesentliche Eingriffe erfolgen in das Landschaftsbild nicht.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Grünflächen, z. B. als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Im Plangebiet erfolgt der Abriss von ca. 740 m² Gebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen. Für weitere Maßnahmen bestehen im Bearbeitungsraum keine Möglichkeiten.

Im Änderungsbereich können ca. 5.140 m² erstmalig versiegelt werden. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, ein Ausgleichserfordernis von ca. 2.570 m².

Landschaftsbild: Da das Landschaftsbild nicht erkennbar verändert wird, erfolgen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Landschaftsbild.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient als Dorfgebiet. Ein Spielplatz grenzt direkt im Nordosten an.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

a) Geruch

Im Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. Seine Immissionen wurden im Rahmen der Immissionsschutz-Stellungnahme vom 17.09.2009 (siehe Anlage 2) untersucht. An der Bewirtschaftungsform der Schweinehaltung hat sich seit dem nichts geändert. Daher ist dieses nach wie vor relevant. Diese Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

„Nach dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 16.6.2008 (V 61-570.490.101, IV 64) sind in Schleswig-Holstein zur Abschät-

zung der Immissionssituation für Stallanlagen mit Rinderhaltung die Mindestabstände nach der Abstandskurve der VDI 3471 zu ermitteln. Nach dem Erlass ist das Lebendgewicht der Rinder mit dem Faktor 0,25 zu gewichten und bei 100 VDI-Bewertungspunkten sind die halbierten bzw. vollen Mindestabstände nach dem Abstandsdiagramm der VDI 3471 zu bestimmen. Der Betrieb mit Rinderhaltung ist daher mit der vorgegebenen Gewichtung nach der VDI 3471 berechnet worden. Für die Beurteilung der Schweinehaltung wurde die VDI - Richtlinie 3471 direkt (ohne Gewichtung) angewandt.

Tabelle: Mindestabstände für die Tierhaltung nach der VDI 3471

Betrieb	Tierle- bendmasse GV	Geruchlich gewertete Tierlebens- masse mt in GV ¹⁾	VDI-Punkte Ausrüstung Emissions- minderung	Richtlinien- Mindestabstand	
				voll m	halbiert m
Nr. 1 (Mougin)	62,5	62,5	65	254	127
Nr. 2 (Faasel)	10,0	2,5 ¹⁾	100	_2)	_2)

1) Gewichtung der spezifischen Geruchsströme für die Rinder (Faktor 0,25).

2) Die Rinderhaltung des Betriebes liegt mit 2,5 GV unterhalb der von der VDI 3471 vorgesehenen Geringfügigkeitsgrenze (Bagatellgrenze) von 10 GV. Von solchen kleinen Tierbeständen sind nur geringe Geruchsemissionen zu erwarten, so dass keine Vergabe eines Mindestabstandes notwendig ist.

Gemäß Urteil des OVG Münster vom 17.04.1985 sind Dorfgebiete und analog dazu Wohnhäuser im Außenbereich nicht als Wohnbebauung im Sinne der TA-Luft anzusehen. Daher ist in nicht beplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne von § 34 Baugesetzbuch, deren Eigenart einem Dorfgebiet entspricht, und gegenüber festgesetzten Dorfgebieten (MD-Gebieten nach § 5 BauNVO) sowie gegenüber Wohnhäusern im Außenbereich ein höheres Maß an Geruchsstoffimmissionen zumutbar.

Gegenüber diesen Gebieten kann nach den Vorschriften der VDI-Richtlinien und der bisherigen Genehmigungspraxis der notwendige Mindestabstand auf die Hälfte verringert werden.

Der Gültigkeitsbereich der ermittelten vollen Mindestabstandsbereiche (gestrichelte rote Linie) gegenüber einer Wohnbebauung im Gebietscharakter Wohngebiet und der halbierten Mindestabstandsbereiche (durchgezogene rote Linie) gegenüber einer Wohnbebauung im Gebietscharakter Dorfgebiet ist in den beigefügten Übersichtsplan eingetragen worden.“

b) Immissionen durch Stellplätze im MD1-Gebiet

Die Stellplätze sollen im nordöstlichen Bereich konzentriert werden. In dem Umfeld bis ca. 30 m Entfernung befinden sich keine geschützten Gebäude. Wesentlichen Beeinträchtigungen der Anwohner sind daher nicht zu erwarten.

3.2 Immissionen von der Straße „Langenredder“

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Der „Langenredder“ dient als gemeindliche Erschließungsstraße, die den Zielverkehr nach Lenste und zum Teil nach Lensterstrand aufnimmt.

Lensterstrand dient vorrangig als Campingplatz, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet. Diese werden hauptsächlich in den Monaten zwischen Mai und September angefahren.

Somit ist auf der Straße kein durchschnittlich hoher Verkehr zu erwarten, der zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Anwohner führt.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EON-Hanse AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

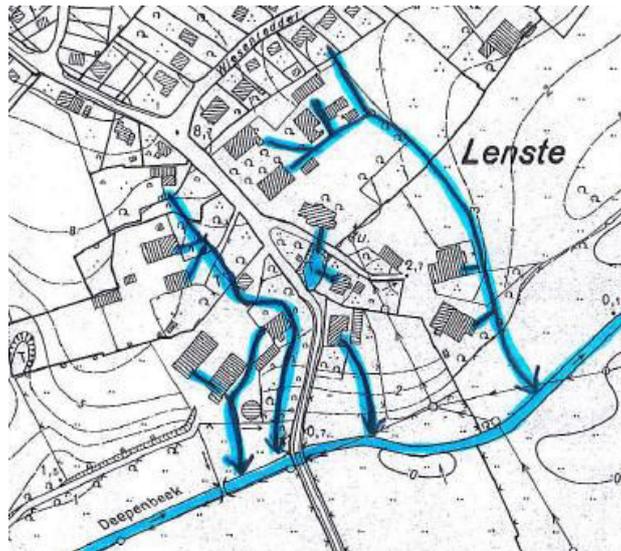
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser kann über eine Trennkanalisation der Schmutzwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet, dort gereinigt und sodann schadlos abgeleitet werden.

Zur Situation der Regenrückhaltung teilte der Zweckverband Karkbrook mit Schreiben vom 02.04.2014 mit:

„Im Zuge des Ausbaus der Trennkanalisation im Planungsbereich der Ortslage Lenste, der im Zeitraum 1974/75 stattfand, wurde aufgrund der vorhandenen Topographie, sowie aus ökonomischer Sicht die Entscheidung getroffen, dass für den südöstlichen Teil des Straßenzuges „Langenredders“ eine Regenwasser-Kanalisation nicht verlegt wird. Die damals und bis dato vorhandenen Regenwasser-Ableitungen in den „Deepenbek“ sind aufgrund jahrzehntelanger Handhabung entstanden und betrafen ursprünglich den alten Ortskern des Dorfes Lenste.

Die unmaßstäbliche Leitungsführung dieser Regenwasser-Ableitungen ist im beigefügtem Lageplan farblich eingezeichnet.

Bild 9: Skizze ZVK zu Regenwasser-Ableitungen



Danach wird dem mittig gelegenen Rückhaltebecken, das gleichzeitig als Feuerlöschteich dient, nur von 2 direkt anliegenden Gebäuden das Niederschlagswasser zugeführt, die nicht Gegenstand des B-Planes sind.

Diese, vom Zweckverband Karkbrook vorgenommene Rückübertragung der Aufgabe der Niederschlagswasserentsorgung auf die Grundstückseigentümer ist auch festgeschrieben im gültigen Abwasserbeseitigungskonzept nach dem Stand vom 22.11.2013. Weiterhin darf in diesem Zusammenhang nicht unberücksichtigt bleiben, dass eine derartige Ableitung von Niederschlagswasser in ein ortsnahes Gewässer im Einklang mit § 31 Abs. 5 LWG steht und bislang in der Vergangenheit keinerlei Ableitungsprobleme aktenkundig sind.

Da nach der vorliegenden Planung keine umfassende weitere Bebauung, somit auch eine stärkere Versiegelung von Flächen nicht gewollt ist, wird seitens des Zweckverbandes kein Handlungsbedarf gesehen, dass bestehende Abwasserbeseitigungskonzept kurzfristig zu ändern, zumal Entsorgungsempässe für die Ableitung von Niederschlagswasser in diesem Bereich der Ortslage nicht zu befürchten sind.“

Somit ist im Rahmen der Projektplanung zu klären, ob eine über den jetzigen Versiegelungsgrad hinausgehende Versiegelung überhaupt auftritt; was bisher nicht zu erwarten ist. Wenn ja, dann ist zu prüfen, ob das überschüssige Regenwasser noch in das vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden kann oder ein eigenes Regenrückhaltebecken erforderlich ist, um eine Drosselung des zusätzlich anfallenden Regenwassers zu erreichen. Die entsprechenden Anträge dazu sind dann im Rahmen der Projektplanung zu stellen.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanaalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Grömitz" gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern. In diesem Fall beträgt die höchste Geschossflächenzahl 0,5. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwasserrohrnetz angeschlossen werden, welche im Regelfall einen Mindestdruck von 48 m³/h aufweisen. Somit kann aus diesem auch die allgemeine Grundversorgung gesichert werden. Eine Messung soll jedoch erfolgen, sobald konkrete Bauanträge vorgelegt werden.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5.4 Hochwasserschutz

Wie dem Punkt 1.2.3 zu entnehmen ist, ist das Plangebiet als „noch nicht festgesetztes Risikogebiet, da Lage unter 3,0 m über Normalnull (NN) gemäß § 73 WHG“ einzustufen. Daher sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Bauten, die in einer Höhe von weniger als NN + 3,50 m errichtet werden, sind in der Projektplanung aktive technische Schutzmaßnahmen vor Hochwasser zu berücksichtigen. Aus heutigem Kenntnisstand empfehlen sich folgende Maßnahmen:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,00 m

- Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NN + 3,00 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Dorfgebiete	21.070 m ²
MD-1	8.000 m ²
MD-2	740 m ²
MD-3	12.330 m ²
Verkehrsfläche	1.220 m ²
Gesamt	22.290 m² (2,2 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

In den MD-Gebieten werden die bebaubaren Geschossflächen erhöht. Diese Erhöhungen dienen vorrangig der Schaffung von Anlagen, die insb. für die landwirtschaftlichen Nutzungen erforderlich sind. Die planerischen Voraussetzungen zum Bau von dauerhaften Wohnungen werden somit nicht vorbereitet.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 4 (Teil 1), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 6. Mai 2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Grömitz, 30. Juli 2014

(gez. Mark Burmeister)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 4 (Teil 1) trat am 06. August 2014 in Kraft.

