



-Diese Planfassung entspricht dem am 06.12.2008 in Kraft getretenen Ausfertigungsexemplar-

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.28 der Gemeinde Lensahn

für das Teilgebiet 1, betreffend das Gelände nördlich der Dieselstraße, zwischen der geplanten Umgehungsstraße und der Gewerbegebietsbebauung der Porschestraße/ Ottostraße einschließlich des Geländes der Humifizierungsanlage des Zweckverbandes Ostholstein, im Nordwesten und Nordosten begrenzt durch vorhandene Knickstrukturen und

für das Teilgebiet 2, mit dem Gelände der Feuertechnischen Zentrale des Kreises Ostholstein, nördlich der Bäderstraße und östlich des Schwenkuhler Weges, westlich begrenzt durch die Tankstelle an der Dieselstraße

Begründung und Umweltbericht

Inhalt

1.	Allgemeines.....	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.2	Planungsanlass.....	2
1.3	Planverfahren.....	2
2.	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
2.1	Landesraumordnungsplan und Regionalplan II.....	3
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Schutzgebiete	4
3.	Bisherige Entwicklung und der derzeitige Situation im Planbereich	4
3.1	Tatsächliche Situation	4
4.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4.1	Planungsziele.....	5
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2	Flächen für Gemeinbedarf „Feuertechnische Zentrale des Kreises Ostholstein“	8
5.3	Flächen für Stellplätze sowie öffentliche Parkplätze	9
5.4	Baugestalterische Festsetzungen	9
6.	Verkehrerschließung	9
7.	Grünordnung	10
8.	Versorgung.....	10
8.1	Wasser und Abwasser	10
8.2	Stromversorgung	11
8.3	Gasversorgung	11
8.4	Abfallentsorgung.....	11
8.5	Fernmeldeanlagen.....	11
8.6	Feuerschutzeinrichtungen und Löschwasserversorgung	11
9.	Wechselwirkungen mit der Umgebung.....	12
9.1	Verkehr	12
10.	Hinweis	13
10.1	Baugrunduntersuchungen.....	13
11.	Städtebaulichen Daten.....	13
11.1	Flächenermittlung	13
11.2	Kosten.....	13
II.	TEIL : UMWELTBERICHT.....	14
1.	Einleitung	14
1.1	Inhalt und Ziele	14
1.2	Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben der Standorte.....	15
1.3	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	15
1.4	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	15
2.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	17
2.1	Lage im Raum.....	17
2.2	Schutzgut Mensch	17
2.3	Abiotische Schutzgüter	18
2.4	Arten - und Lebensgemeinschaften	19

2.5	Schutzgut Landschaftsbild	19
2.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
3.	Alternativenuntersuchung	19
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
5.	Eingriffsdarstellung und Konfliktanalyse	20
6.	Eingriffsbewertung	20
7.	Ausgleichsmaßnahmen	22
8.	Monitoring	23
9.	Zusammenfassung	23
III.	Verfahrensvermerke	24

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Lensahn befindet sich östlich des Ortszentrums zwischen der Bahnlinie Lübeck-Puttgarden und der Autobahn A 1.

Das Plangebiet ist in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten untergliedert.

Die überplante Fläche des **Teilbereiches 1** ist eingebunden in den westlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes und umfasst die dort als GE 3 bezeichnete Fläche nebst Umfeld und die dazugehörige Erschließung.

Mit dem **Teilbereich 2** wird das Gelände der „Feuertechnischen Zentrale des Kreises Ostholstein“ planerisch neu geordnet.

Die Anbindung beider Teilbereiche des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz Ostholsteins erfolgt über die Dieselstraße. Die in der Ursprungsplanung festgesetzte innerörtliche Umgehung ist weiterhin geplant und wurde lagegenau in die vorliegende Planung übernommen.

Im Anschluss an die westliche Geltungsbereichsgrenze des Teilbereiches 1 befindet sich außerhalb des Plangebietes eine als Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 des Gewerbegebietskomplexes ausgewiesene, eine bislang unbebaute Fläche. Vor Ort ist dort gegenwärtig die ehemalige Nutzung als Lager und Abstellfläche einer ortansässigen Baufirma noch deutlich ablesbar. Die Flächen werden allerdings nicht mehr aktiv als Freilager genutzt und liegen derzeit brach. Auf eine Einbeziehung dieser Flächen in die vorliegende 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 28 verzichtet die Gemeinde Lensahn bewusst, da die angedachten Nutzungen für diesen Bereich bisher zu unkonkret sind und somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine verbindlichen Bauleitplanung erfolgen kann. Zur Verdeutlichung der Gesamtkonzeption sind diese Flächen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Für die Flächen des GE 1 und GE 2 gelten die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes und dessen 1.-3. Änderung unverändert fort. Die vorliegende Planung sieht jedoch eine direkte Anbindung dieses Bereiches von der Dieselstraße/Zum Windpark vor, die nach Erlangung der Rechtskraft ergänzend zu der bisherigen Anbindung über den Schwienkuhler Weg realisiert werden könnte.

Das nordöstliche Gewerbegebiet GE 3 beherbergte bislang die Anlage zur Humusherstellung des Zweckverbandes Ostholstein. Diese Anlage wurde zwischenzeitlich aus der Nutzung genommen, so dass die Flächen zur Disposition stehen. Die bislang dort angesiedelte Anlage zur Humusherstellung befindet sich überwiegend unter Dach, so dass das Erscheinungsbild des GE 3 durch eine großmaßstäbliche Lagerhalle geprägt ist.

Innerhalb des Teilbereiches 2 ist der Hauptstandort der „Feuertechnischen Zentrale des Kreises Ostholstein“ angesiedelt. Mit der vorliegenden Planung erfolgt dort eine Neuordnung der überbaubaren Flächen sowie der Erschließungskonzeption.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird eine Fläche von ca. 6,5 ha überplant. Die Planung sieht die Ausweisung von Bauflächen sowohl als Gewerbegebiete als auch als Flächen für Gemeinbedarf und von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie von öffentlichen Verkehrsflächen vor.

1.2 Planungsanlass

Der Ausschuss für Umwelt, Wirtschaft, Verkehr und Bauwesen der Gemeinde Lensahn hat am 27.03.2007 / 04.09.2008 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen. Das Plangebiet umfasst ca. ein Viertel der mit dem Ursprungsplan ausgewiesenen Bauflächen.

Planungsanlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist der Wunsch eines ortsansässigen Betriebes, seine bisherigen über das Gemeindegelände verteilten Einzelstandort zusammenzufassen und in das gemeindliche Gewerbegebiet umzusiedeln.

Die Gemeinde Lensahn unterstützt das Vorhaben des Betriebes für Medizintechnik und bietet dem Betreiber mit der geänderten Planung die Möglichkeit, innerhalb des Gemeindegebietes ansässig zu bleiben und den Neubau eines Lager- und Verwaltungsgebäudes in Lensahn zu verwirklichen.

Somit kann das Unternehmen am Ort gehalten werden und dort sein Angebot ausweiten und räumlich konzentriert anordnen.

Weiterhin soll für den Bereich des außerhalb des Plangebietes befindlichen Gewerbegebietes „GE 2“ die Möglichkeit einer direkten Anbindung an die Haupterschließung des Gewerbegebietskomplexes geschaffen werden. Unter Realisierung dieser geplanten Änderung der Erschließungskonzeption kann das Gelände des GE 2 direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Die Verkehrsfrequenz auf dem bisher für Gewerbeverkehre nur schwer nutzbaren Schwenkühler Wege kann somit in Zukunft minimiert werden.

Mit der geplanten Neuorganisation der Verkehrsführung schafft die Gemeinde Lensahn die planerischen Voraussetzungen, mittelfristig von der doppelten Anbindung des Gewerbegebietes an die Bäderstraße Abstand zu nehmen und die Verkehrsströme auf die Dieselstraße als einzige Erschließungsmöglichkeit an das überregionale Verkehrsnetz zu konzentrieren.

Die Einbeziehung des Geländes der „Feuertechnischen Zentrale des Kreis Ostholstein“ erfolgt auf Anregung des Kreises Ostholstein, der bereits Mitte 2007 den Wunsch von Änderungen einiger das kreis-eigene Grundstück betreffenden Festsetzungen geäußert hat.

Die Bauleitplanung wird erforderlich, da die beabsichtigte Umsiedlung mit der Errichtung der erforderlichen Neubauten von Lager- und Verwaltungsgebäuden sowie die Veränderung der Verkehrskonzeption und die neu zu organisieren Aktivitäten auf dem Feuerwehrgeländes auf der Grundlage des verbindlichen Ursprungsbebauungsplans nicht realisierbar wären.

1.3 Planverfahren

Das vorliegende Plangebiet befindet sich in Bezug auf dessen Lage sowie auf die Zielsetzung der Planung grundsätzlich innerhalb eines Bereiches, der der Innenentwicklung dient.

Die Gemeinde Lensahn hat sich jedoch, insbesondere bedingt durch die Größenordnung der zulässigen Grundfläche sowie durch die überschlägige Abschätzung der Qualitätsmerkmale der innerhalb des Plangebietes bestehenden, teilweise sehr hochwertigen Grünstrukturen, entschieden auf die Anwendung des § 13a BauGB zu verzichten und stattdessen einen Bebauungsplan im „Normalverfahren“ mit Begründung und Umweltbericht auf den gesetzlichen Grundlagen des § 8 BauGB aufzustellen. Die umweltrelevanten Belange sowie die Auswirkungen der Planung werden bei Anwendung des „Normalverfahrens“ direkt in der Bauleitplanung abgearbeitet und dort dargelegt.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Landesraumordnungsplan und Regionalplan II

Die grundsätzlichen Aussagen über die städtebaulichen Planungen in Lensahn sind im Landesraumordnungsplan und im Regionalplan II dargelegt.

Dort ist Lensahn als ländlicher Zentralort mit einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgefüge eingestuft.

Weiterhin befindet sich Lensahn innerhalb des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II -Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck-.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage verfügt Lensahn über gute Entwicklungsvoraussetzungen. Um die landesplanerisch zugeordnete zentralörtliche Funktion zu stärken, ist im Ortszentrum von Lensahn auf die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion hinzuwirken.

Der zentrale Ort Lensahn ist Arbeitsplatzzentrum für den Nahbereich. Gemäß den Aussagen des Regionalplanes II ist, zur Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse die Verlegung der Landesstraße 58 über die gewerblichen Bauflächen im Anschluss an die Landesstraße 57 vorzusehen. Bei der Realisierung der Ortsumgehungsmaßnahmen bzw. bei der Neuordnung der Verkehrsströme ist in Lensahn für die weitere verkehrliche Entwicklung die Beseitigung der höhengleichen Querung der Eisenbahnlinie Lübeck-Puttgarden wichtig.

Im Regionalplan II wird festgestellt, dass sich Lensahn über den Nahbereich hinaus zu einem zentralen Schulstandort, z.B. für Fachschulen, der Berufsfachschule für Sozialpädagogik sowie zu einem Lernzentrum für Erwachsenen gebildet hat. Darüber hinaus hat sich in Lensahn die überregionale Waldorfschule des Kreises Ostholstein erfolgreich etabliert. Diese gemeinnützigen Funktionen sollen erhalten und ausgebaut werden.

Mit der planerisch vorbereiteten Modifizierung der Grundstückszuschnitte innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes in Verbindung mit der flächenhaften Ausweitung der gewerblichen Bauflächen sowie der teilweisen Neuordnung der Gewerbegebietserschließung, auch im Hinblick auf die landesplanerischen Zielsetzung einer Verkehrsentslastung für das Ortszentrum von Lensahn, folgt die Gemeinde Lensahn den regionalplanerischen Zielvorstellungen. Neben der Schaffung von Alternativen für die gewerblichen Ansiedlungen wird der Zielverkehr in das Gewerbegebiet kanalisiert, so dass die angrenzenden Gebiete von Gewerbegebietsverkehren freigehalten werden können.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lensahn wurde mit Erlass des Innenministers, Az.:IV.81e-812-26 222 genehmigt und ist am 30.05.1968 wirksam geworden. Seither wurden 19 Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes betrieben.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes die Darstellung von Gewerbegebietsflächen, Flächen für Gemeinbedarf „Feuerwehrtechnische Zentrale des Kreises Ostholstein“ und überörtlichen Verkehrsflächen. Darüber hinaus sind beidseitig der als Entlastungsstraße geplanten Verlängerung der Dieselstraße bepflanzte Grünstreifen als Abschirmung zwischen den gewerblichen Bauflächen und der überörtlichen Verkehrsachsen Planinhalt der Flächennutzungsplandarstellung.

Aufgrund der Großmaßstäblichkeit der Darstellung des Flächennutzungsplanes bestehen zwischen den konzeptionellen Planinhalten des Flächennutzungsplanes und der Detailgenauigkeit des verbindlichen Bebauungsplanes kaum abweichende Planaussagen. Lediglich bezüglich der Flächenzuschnitte der Grünflächendarstellung in den Schnittstellen der westlichen Ausdehnung des Gewerbegebietes GE 3 bestehen geringfügige Unterschiede.

Die Lage der Bauflächen entspricht weitgehend mit den Flächenanordnungen des Flächennutzungsplanes überein, so dass die Gewerbegebietsflächen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen sind.

Anstelle der im Ursprungsplan und in der vorbereitenden Flächennutzungsplanung gewählten Ausdehnung der Flächeninanspruchnahme durch die Verkehrsflächen, die sowohl die befahrbare Verkehrsfläche als auch das Verkehrsgrün als zusammengefasste Verkehrsfläche festgesetzte, differenziert die vorliegenden Planung zwischen diesen sehr unterschiedlichen Nutzungen.

Unter Berücksichtigung der geringeren Flächendarstellungsschärfe in der vorbereitenden Bauleitplanung, mit einer Größenordnung von ca. 5.000 m² sowie der grundsätzlichen Beibehaltung der planerischen Zielvorgaben aus dem Flächennutzungsplan, verzichtet die Gemeinde Lensahn auf eine Flächennutzungsplanänderung.

2.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets und dessen angrenzender Umgebung sind keine Schutzgebiete vorzufinden. Der östlich der Entlastungsstraße straßenbegleitend festgesetzte Grünstreifen ist zwischenzeitlich mit Großgrün bepflanzt. Bei einer Ortsbesichtigung mit der Forstbehörde Eutin am 10. Mai 2007 wurde festgestellt, dass diese flächenhafte Anpflanzung zwar grundsätzlich als hochwertig einzustufen ist, jedoch nicht einen Wald gemäß § 24 Landeswaldgesetz entspricht.

3. Bisherige Entwicklung und der derzeitige Situation im Planbereich

3.1 Tatsächliche Situation

Das Plangebiet bezieht einen bislang nur teilweise baulich genutzten Teilbereich eines insgesamt neun Teilbereiche umfassenden Gewerbegebietskomplexes mit unterschiedlichen Qualitätsmerkmalen ein.

Das überplante Gewerbegebietsgrundstück umfasst das Gelände der ehemaligen Humifizierungsanlage des ZVO sowie das westlich dieser Anlage bislang unbebaute Flurstück. Die betrieblichen Aktivitäten der Humifizierungsanlage wurden zwischenzeitlich eingestellt, so dass dort sowohl die Halle als auch die umfangreichen Freiflächen für die Nutzungsänderungen zur Verfügung stehen.

Die beiden außerhalb des westlichen Plangebietsrandes befindlichen Gewerbegebietsgrundstücke sind durch die dort bisher angesiedelten Nutzungen als Lager- und Abstellflächen geprägt. Eine konkrete Anfrage bezüglich einer Nutzungsänderung liegt der Gemeinde Lensahn derzeit nicht vor. Auf eine Einbeziehung dieser Flächen in eine Änderungsplanung verzichtet die Gemeinde Lensahn daher zunächst.

Mit der vorliegenden Änderung strebt die Gemeinde Lensahn dennoch eine Zuordnung des angrenzenden Gewerbegebietes GE 2 zum Schwerpunkt der gewerblichen Ansiedlungen zwischen der Autobahn und der Dieselstraße an. Diese Neuorientierung wird durch die im Kreuzungsbereich Dieselstraße/Am Windpark modifizierte Verkehrsführung, die die Schaffung einer direkten Anschlussmöglichkeit des GE 2 zum Ziel hat, betont.

Das ebenfalls außerhalb des Plangebietes befindliche Gewerbegebiet GE 1 wird über die außerhalb des Plangebietes verlaufende Straße Am Apfelgarten sowie über den Schwienkuhler Weg erschlossen. Diese Erschließungsform soll auch künftig unverändert beibehalten werden, da sich das GE 1 in entlang der nordwestlichen Begrenzung des Plangebietes befindet und sowohl räumlich als auch nutzungsbedingt dem angrenzenden Bestand zuordnet.

Die im Ursprungsplan mit einer zulässigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 für das Gewerbegebiet gewählte Ausnutzung entspricht der Obergrenze einer möglichen Versiegelung durch Anlagen der Hauptnutzung und bleibt auch im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 weitgehend unverändert beibehalten. Lediglich für der Erhalt der gesondert in den textlichen Festsetzungen aufgeführten gewerbegebietsinternen Zu- und Abfahrten, für Erschließungsverkehre sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind planerisch für das GE 3.1. Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Grundflächenzahl bis zu 0,9 vorgesehen.

Für die überplante Gewerbegebietsfläche wurde im Ursprungsbebauungsplan als ergänzende Festsetzung die maximalen innerhalb des Teilgebietes zulässigen Flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt. Diese Festsetzungen basieren auf den Erkenntnissen, eines zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Ursprungsbebauungsplanes, erstellten fachtechnischen Gutachtens und sind in die vorliegende Planung unverändert übernommen worden.

Auf dem Gelände der „Feuertechnischen Zentrale“ ist gemäß der bislang verbindlichen Ursprungsbebauungsplanung auf zwei -voneinander getrennten Baufenstern- eine zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,5 ausgewiesen. Um eine bessere Nutzbarkeit des räumlich zusammenhängenden Geländes zu ermöglichen, sieht die Planung eine Zusammenfassung der Baufenster sowie dessen geringfügige räumlich Ausdehnung unter Einhaltung der bisherigen Ausnutzung vor.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Planungsziele

Die Gemeinde Lensahn beabsichtigt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 die planerischen Voraussetzungen zur Nutzungserweiterung innerhalb des Gewerbegebietes GE 3 und zur Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen zu schaffen, sowie eine Anbindung des angrenzend an das Überarbeitungsgebiet befindliche GE 2 an den Schwerpunktbereich der gewerblichen Ansiedlungen zu ermöglichen.

Gesetzlich geschützte Biotop oder schützenswerte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Auch grenzen keine nach Landesnaturschutzgesetz schützenswerten Grünstrukturen an den überplanten Geltungsbereich.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgt mit folgender Zielsetzung:

1. Erweiterung überbaubaren Flächen innerhalb Gewerbegebietes GE 3 für die gewerbliche Nutzung und für die Errichtung einer Feuerwehrumfahrt
2. Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes unter Berücksichtigung bestehender interner Erschließungskonzeptionen
3. Gliederung der bisherigen GE 3 in zwei Schwerpunktbereiche
4. Anbindung des Gewerbegebietes GE 2 an die Haupteerschließungsachse des Gewerbegebieteskomplexes
5. Reduzierung der Verkehrsströme auf dem Schwienkuhler Weg
6. Neugliederung der Verkehrs- und Grünflächen im Bereich der geplanten Ortsumgebung
7. Reduzierung der Grünflächenausweisung zugunsten innerörtlicher Gewerbegebietsflächenausweisung
8. Neuordnung der Bauflächen auf den Gelände der Feuerwehr
9. Neuordnung der Zufahrten auf das Gelände der Feuerwehr durch eine dreiseitige Anbindung an die tangierenden Erschließungsstraßen.

Für das GE 3 sieht die Gemeinde Lensahn eine Differenzierung zwischen zwei Teilgebieten vor. Innerhalb des künftig als GE 3.1. ausgewiesenen Teilbereiches sollen vorrangig die bestehenden baulichen Anlagen zu Umnutzungszwecken gesichert werden. Weiterhin soll der Erhalt der in der Örtlichkeit vorhandenen internen Erschließungskonzeption sowie die versiegelte Freiflächennutzung unverändert bestehen bleiben und planerisch abgesichert werden.

Innerhalb des GE 3-Gebietes schafft die Gemeinde Lensahn mit der geänderten Bauleitplanung die rechtlichen Voraussetzungen für eine Ausweitung der Bauflächennutzung und somit für die Umsiedlung eines ortansässigen Unternehmens in das Gewerbegebiet. Dieses Unternehmen benötigt dringend Flächen für eine räumlich zusammengefasste Errichtung neuer Lager- und Verwaltungsgebäude, da die bislang praktizierte verstreute Verteilung dieser Einrichtung über das Gemeindegebiet langfristig unwirtschaftlich ist und keine ökonomische Zukunft hat.

Bei einem Verzicht dieser Angebotsplanung muss aufgrund der eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeit für das Unternehmen an den gegenwärtigen verstreut angeordneten Einzelstandorten, mittelfristig die Umsiedlung auf Flächenangebote außerhalb der Gemeindegebietes befürchtet werden.

Bezüglich der Gemeinbedarfsfläche sind lediglich eine Neuordnung der gebietsinternen Bebauungsmöglichkeiten sowie deren geringfügige Ausweitung geplant.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO bleibt grundsätzlich unverändert erhalten. Somit entspricht die Art der baulichen Nutzung für beide Teilgebiete weiterhin den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes und umfasst uneingeschränkt die rechtlichen Möglichkeiten des § 8 BauNVO.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden, soweit zutreffend, auch in diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen und gelten unverändert fort. Darüber hinaus erfolgt eine sachgerechte Ergänzung des Textes, der auf die konkrete Einzelfallsituation der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 eingeht.

Gewerbegebiet GE 3.1.

Innerhalb des GE 3.1. beabsichtigt die Gemeinde Lensahn mit den gewählten Festsetzungen vorrangig die dortige Bausubstanz zu erhalten. Darüber hinaus sollen durch die Planung kleinere Veränderungen der vollständig fertiggestellten und genutzten Zu- und Abfahrten erforderlich werden.

Bedingt durch die Trennung des ursprünglichen GE 3 – Gebietes in das geplante GE 3.1. und GE 3.2. muss zur gesicherten Erhaltung der bestehenden Zu- und Abfahrten innerhalb des GE 3.1. künftig für diese Nutzungen sowie für die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0.8 auf eine GRZ von 0,9 ermöglicht werden. Mit dieser gewählten Festsetzung wird keine Ausweitung der Gebietsversiegelung vorgenommen, sondern vielmehr die bestehende Situation legitimiert.

Das Erfordernis dieser Überschreitung basiert auf der Trennung des GE in zwei unterschiedliche Teilgebiete, die von zwei unterschiedlichen Eigentümern genutzt werden. Somit müssen auch für die Anrechenbarkeit des Maßes der baulichen Nutzung neue Flächenzuschnitte und mithin neue Flächengrößen zugrunde gelegt werden.

Um die Anrechenbarkeit baugebietsübergreifend gleichmäßig zu erzielen, wäre ein Verzicht auf die Trennung oder eine Verschiebung der Trennlinie eine planerisch mögliche Option.

Der Verzicht folgt jedoch nicht der Zielsetzung der Planung, da künftig zwei unterschiedliche Eigentümer als Nutzer des GE 3 agieren. Auch das Verschieben der in der vorliegenden Planung gewählten Trennlinie, welches unter Erweiterung der Anrechnungsfläche für das GE 3.1. erfolgen müsste, ist ebenfalls keine realisierbare Alternative, da schon unter den gegebenen Umständen aufgrund des Zuschnittes des künftigen GE 3.2. eine Bebauung mit der vorgesehenen Anlagengröße nicht einfach ist.

Diesen in der Planung enthaltenen Kompromiss geht der Investor jedoch bewusst ein, da für ihn der Standort Lensahn wirtschaftlich wünschenswert ist.

Weitere Kompromisse bzw. Einschränkungen, durch die beispielsweise eine weitere Verringerung der Flächen erforderlich werden würde, kann die Investition verhindern. Auch bedingt durch die fertigungstechnischen Erfordernisse und somit durch den unveränderbaren vorgegebenen Zuschnitt der baulichen Anlagen sind keine weiteren Einschränkungen des Flächenzuschnittes akzeptabel. Somit müsste bei einem Verzicht auf die Bereitung der Flächen in der Größenordnung und in den Abmessungen des GE 3.2. ein Abwandern des Unternehmens einkalkuliert werden.

Gewerbegebiet GE 3.2.

Das ausgewiesene Baufenster der GE 3.2. ist gebietsübergreifend mit den überbaubaren Flächen innerhalb der GE 3.1. zusammengefasst.

Mit der zentralen Errichtung eines neuen Gebäudekomplexes mit Lager- und Verwaltungsgebäuden soll der Bereich der Verwaltung mit dem Lager an einem Standort kombiniert werden. Somit werden die bestmöglichen Bedingungen für den Hauptgeschäftsbereich der Firma INTERLOCK-MEDIZIN, die Umverpackung von großen Einheiten zu vermarktbareren Verpackungsgrößen und den Warenumschlag von medizinisch-technischem Zubehör angeboten.

Abweichend von den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes wird für die Bebauung innerhalb dieses Teilbereiches auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe verzichtet. Basieren auf den der Gemeinde Lensahn vorliegende Entwurfsplanung der Lager- und Verwaltungsgebäuden haben sich die gemeindlichen Ausschüsse entschieden, lediglich die Firsthöhe als maximale Gebäudehöhe zu beschränken.

Gegenüber den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes sieht die vorliegende Planung eine Ausweitung der überbaubaren Flächen in Richtung geplanter Umgehungsstraße vor. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Verschiebung der gewerblichen Bauflächen zu Lasten der dort bislang festgesetzten Grünflächenausweisung.

Vorrangig dient die Ausweitung des Gewerbegebietes in den mit der Freihaltezone der geplanten Umgehung überlagerten Bereich, der gesicherten Bereitstellung von Flächen für die Feuerwehrumfahrt.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen wie Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind dort lagebedingt keinesfalls möglich, zumal der Ursprungsplan auch derartige Nutzungen außerhalb der Baufenster generell ausschließt.

5.2 Flächen für Gemeinbedarf „Feuertechnische Zentrale des Kreises Ostholstein“

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 28 wurde seitens des Kreises Ostholstein der Wunsch an die Gemeinde Lensahn herangetragen, das Gelände der Feuer-technischen Zentrale der Kreises Ostholstein mit in die Planung einzubeziehen, da der Fachdienst „Sicherheit und Ordnung“ dort den Neubau eines Feuerwehrübungsplatzes beabsichtigt. Eine Änderung der bisherigen Planinhalte wurde erforderlich, da der geplante Übungsplatz möglichst über die bisherigen Grenzabstände hinweg bis zu 3 m an die Gebietsgrenze heranreichen sollte, um die vorhandenen kreiseigenen Flächen optimal ausnutzen zu können.

Neben den geänderten Festsetzungen für die Realisierung des neuen Feuerwehrübungsplatzes durch den Fachdienst „Sicherheit und Ordnung“ wurden der seitens des Fachdienstes „Grundstücks- und Grundservice“ weitere Änderungswünsche bezüglich der Bebaubarkeit des Kreisgrundstückes vorgebracht. In diesem Zusammenhang wurde

1. die Schaffung einer Zufahrt von der Dieselstraße auf das Feuerwehrgelände
2. die Beseitigung der planerisch bislang vorgesehenen nördlichen Zufahrtsmöglichkeit
3. die Zusammenführungen der Baugrenzen beider überplanter Flurstücke unter Wegfall der in Übergangsbereich bislang geplanten Pflanzfläche

als Änderungswünsche genannt.

Da sich alle angestrebten Änderungen in die städtebaulichen Zielvorstellungen einfügen lassen und der gewerbliche Standort Lensahn zusätzlich durch eine Ausweitung der Aktivitäten der Feuerwehr aufgewertet wird, hat sich die Gemeinde Lensahn entschieden, die Anregungen der Feuerwehr in die vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 uneingeschränkt zu übernehmen und dort planerisch einzuarbeiten.

5.3 Flächen für Stellplätze sowie öffentliche Parkplätze

Die Anordnung der nutzungsbedingt erforderlichen privaten Stellplätze erfolgt innerhalb der Gewerbegebiete.

Zusätzlich sind entlang der Straße „Zum Windpark“ die Flächen für straßenbegleitende öffentliche Parkplätze beibehalten worden. Bezüglich der Straßenquerschnitte übernimmt die vorliegende Planung die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes nachrichtlich.

5.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Vorschriften für die Gewerbegebietsplanung konzentrierten sich auf Regelungen bezüglich der Ausbildung der befestigten Flächen und der Gestaltung der Einfriedungen. Diese Festsetzungen werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht geändert und gelten unverändert auch für den vorliegenden Änderungsbereich fort.

6. Verkehrserschließung

Abweichend von den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes hat die Gemeinde Lensahn bei der Überarbeitung der Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 28 von der Darstellung der Verkehrsgrünflächen als bepflanzte Verkehrsflächen abgesehen und weist die straßenraumbegleitenden Grünflächen als gesonderte Flächenfestsetzung „Verkehrsgrün“ aus.

Das Plangebiet ist sowohl über die Dieselstraße als Haupteerschließungsstraße, als auch über die Nebenerschließungsstraßen des Schwienkuhler Weges an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der vorliegenden Planung wird die derzeit vorgefundene Situation, die basiert auf den Inhalten des Ursprungsplanes, in Kombination mit der vorgefundenen Situation, wie sie in der Örtlichkeit praktiziert wird, neu geordnet.

Hierbei wird eine Konzentration der Erschließungsverkehre in die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 über die Dieselstraßen angestrebt. Geplant ist eine Neuausbildung der Verkehrsknotenpunkte Dieselstraße/Schwienkuhler Weg/Entlastungsstraße mit einer direkten Anbindung des GE 2 an den Bereich des Knotenpunktes. Somit wird das GE 2 räumlich dem übrigen Gewerbegebietskomplex zugeordnet und mit diesem verkehrlich verknüpft.

7. Grünordnung

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Lensahn die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Bauflächen für gewerbliche Nutzung und die direkte Anbindung der GE 2 an das übrige Gewerbegebiet neu zu strukturieren.

Die Neugestaltung der Verkehrsflächenkonzeption im Kreuzungsbereich beeinträchtigen keine qualitätsvollen Grünflächen bzw. Anpflanzungsbereiche.

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Grünstrukturen erfolgt allerdings durch die Ausweitung der überbaubaren Flächen innerhalb des GE 3- Gebietes. Die Planung der 4. Änderung umfasst ein Verschieben der straßenbegleitenden Baugrenze auf 5 m an die Straßenbegrenzungslinie heran. Somit werden die in diesem Bereich bislang vorgesehenen gewerbegebietsinternen Grünflächenfestsetzungen auf die Breite eines 5 m Gehölzstreifens minimiert.

Mit dieser planerisch vorbereiteten Einschränkung der Gehölz- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ein ausgleichender Eingriff vorbereitet. Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung sowie erforderlichen Ausgleichmaßnahmen werden in dem separaten in dem Umweltbericht darlegt.

8. Versorgung

8.1 Wasser und Abwasser

Das Gebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der Lensahner Wasserbetriebe angeschlossen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbandes Karkbrook zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus diesem Bereich ist schadlos abzuführen. Ein entsprechender Einleitungsantrag ist der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen, wobei die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (siehe Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50, S. 829 ff.) zu beachten sind.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die durch die zusätzliche Bebauung ausgelöste Zunahme der abzuleitenden Niederschlagsmenge so gering ist, dass eine Einleitung in das unmittelbar angrenzende, bereits bestehende RRB erfolgen kann. Der hydraulische Nachweis ist im Rahmen der Durchführungsplanung zu erbringen. Ebenso wird dann bei der Wasserbehörde ein entsprechender Antrag zur Änderung der Einleitungsmenge gestellt. Sollte sich herausstellen, dass eine weitere Einleitung in das RRB nicht mehr möglich ist, müsste das bestehende Becken erweitert werden. Eine weitere Möglichkeit der Rückhaltung ergibt sich auf den Baugrundstücken durch Einbau von Sickersgolen unter Stell-, Lager- oder Parkplatzflächen.

Sofern sich die bereits zugelassene Einleitungsmenge aus der privaten Oberflächenentwässerung durch die Versiegelung weiterer Flächen verändert, ist im Rahmen der Durchführungsplanung bei der Wasserbehörde eine Änderung des auf den ZVO ausgestellten Erlaubnisbescheides vom 07.01.1994 zu beantragen.

Bezüglich der feuertechnischen Zentrale muss zwischen dem unbelasteten Niederschlagswasser und dem zum Teil zu Übungszecken genutzten Niederschlagswasser unterschieden werden. Das unbelastete Niederschlagswasser wird, wie bislang praktiziert, in das vorhandene RRB im östlich angrenzenden Bereich des Gewerbegebietes eingeleitet. Das für Übungszwecke der Feuerwehr benutzte Niederschlagswasser wird zum Teil aufbereitet und erneut verwendet. Soweit dies erforderlich ist erfolgt eine Klärung der anfallenden Wässer über gesonderte Anlagen wie z.B. Ölabscheider.

Bei der Durchführungsplanung wird der Wasserbehörde der hydraulische Nachweis der Regenwasserrückhaltung und Regenwasserklärung vorgelegt.

8.2 Stromversorgung

Die Gemeinde Lensahn wird durch die E.ON Hanse mit Strom versorgt.

8.3 Gasversorgung

Die Baugrundstücke sind bereits an das bestehende Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) angeschlossen.

8.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein sichergestellt. Um eine gesicherte Entsorgung zu gewährleisten, kann die Verkehrsgrünfläche in Verlängerung des Schwienkuhler Weges von den Fahrzeugen des Zweckverbandes Ostholstein überfahren werden.

Eine Zufahrtsmöglichkeit für Müllfahrzeuge in die Gewerbegebiete besteht nicht. Die Behältnisse zur Abfall und Wertstoffentsorgung sind an den Erschließungsstraßen bereit zu stellen.

8.5 Fernmeldeanlagen

In der Gemeinde Lensahn werden Fernmeldeeinrichtungen durch die TELEKOM und andere private Anbieter bereitgestellt.

Auf die bestehenden Anlagen der TELEKOM und anderer privater Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Beim Straßenneubau sind ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen. Bei Veränderung und/oder Verlegung ist frühestmöglich – ca. 2 Monate vor Baubeginn – mit dem zuständigen Fernmeldeamt bzw. den sonstigen privaten Anbietern Kontakt aufzunehmen.

Alle Telekommunikationslinien (Leitungen für Festnetzanschlüsse) sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung unterirdisch zu verlegen.

8.6 Feuerschutzeinrichtungen und Löschwasserversorgung

Der Brandschutz wird durch die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Lensahn sichergestellt. Der bauliche Brandschutz ergibt sich aus der Landesbauordnung.

Die Löschwasserversorgung innerhalb des GE 3 –Gebietes kann über zwei Anfahrten von der Straße „Am Windpark“ erfolgen, so dass auch für dieses Gebiet die gesicherte feuertechnische Erschließung gewährleistet werden kann. Neben der bestehenden Feuerwehrumfahrt um das Gebäude der Humifizierungsanlage sieht die Objektplanung eine zweite Feuerwehrumfahrt um die geplanten Lager- und Verwaltungsgebäude vor. Die Planung stellt mit den gewählten Festsetzungen ausreichend Flächen für die Realisierung dieser Umfahrt vor.

Notwendige Hydranten für die Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Baugebietsrealisierung bereitgestellt bzw. sind für den realisierten Bauabschnitt vorhanden.

Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Std. gemäß Erlass des Innenministers vom 24. August 1999 - IV 334 - 166.701.400 - / Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. vom Juli 1978 ist gesichert.

Innerhalb des Plangebietes ist die Grundversorgung von 96m³ gesichert. Soweit erforderlich, kann weiteres Löschwasser aus den Regenrückhalteteichen auf dem Grundstück selbst und in der Ausgleichsfläche an der Daimlerstraße entnommen werden.

9. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Durch die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 vorbereitete Neuordnung der Gewerbegebietsstrukturen entstehenden Wechselwirkungen mit der Umgebung.

Wechselwirkungen betreffen die Bereiche

- Verkehr
- Natur
- Ortsbild

9.1 Verkehr

Mit der Änderung der Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes durch die Ausweitung der Kreuzessituation Dieselstraße/ Zum Windpark und die neu geschaffenen direkte Anbindungsmöglichkeit des GE 2 – Gebietes an die neu zu gestaltende Kreuzung wird der Zielverkehr in das Gewerbegebiet auf die Haupterschließungsstraße konzentriert. Der Schwienkuhler Weg könnte, nach Umsetzung dieser Planungs-idee, in seiner vorhandenen geringen Ausbaubreite unverändert bestehenden bleiben und künftig lediglich als zusätzliche Erschließungsmöglichkeit in die GE 1 und das GE 2 –Gebiet dienen.

Die in der Ursprungsplanung festgesetzte Variante einer Haupterschließung des GE 2 – Gebietes über den Schwienkuhler Weg bleibt der Gemeinde Lensahn als optimale Möglichkeit vorbehalten, da diese Flächen von der vorliegenden Planung unberührt bleiben.

Für die Anwohner des Schienkuhler Weges tritt mit einer Realisierung der direkten Anbindung eine deutliche Verbesserung der Wohnumfeldsituation ein. Weiterhin erfolgt durch die Bündelung der Gewerbegebietserschließung auf eine Hauptzufahrtstraße eine bessere Orientierung innerhalb des gesamten Gewerbegebietes.

Der Bedarf an Parkplätzen ist auch nach der Änderung des Bebauungsplanes gleichbleibend und wird weitestgehend auf den Gewerbegebietsflächen in Zuordnung der Einzelnutzungen untergebracht. Lediglich entlang der Straße „Am Windpark“ werden Parkplätze innerhalb der Verkehrsfläche ausgewiesen.

10. Hinweis

10.1 Baugrunduntersuchungen

Von Seite der Ingenieurgeologie wird die Empfehlung gegeben, für das Plangebiet im Vorlauf zu den Bauvorhaben spezifische Baugrunduntersuchungen durchführen und ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Sollten begleitend zu Bauvorhaben, zu Flächennutzungs-, Bauleit-, Bebauungsplanungen oder für sonstige Zwecke Bohrungen oder geophysikalische Untergrundmessungen durchgeführt werden (Baugrundstabilität, Untergrundverhältnisse usw.), so sind die Bohrungen vor Bohrbeginn beim Staatlichen Geologischen Dienst anzuzeigen und die Bohrergebnisse (Schichtenverzeichnisse, Mess- und sonstige Untersuchungsergebnisse) nach Abschluss der Bohrarbeiten an das Geologische Landesarchiv im LANU SH weiterzureichen. Sollten solche Untersuchungen bereits durchgeführt worden sein und dem Geologischen Landesarchiv noch nicht vorliegen, so sind die Ergebnisse dem Geologischen Landesarchiv nachzureichen. Vorhabenbegleitende geowissenschaftliche Gutachten sollten dem Geologischen Landesarchiv ebenfalls (in Kopie bzw. zum Kopieren) zur Verfügung gestellt werden.

11. Städtebaulichen Daten

11.1 Flächenermittlung

Die Fläche des der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 umfasst ca. **6,5253 ha** aufgeteilt in folgende Teilflächen:

Teilfläche/ Gebiet	Größe in m ²	Gesamtgröße
Gewerbegebiet (GE 1)	14.393 m ²	
Gewerbegebiet (GE 2)	14.387 m ²	
Gewerbegebiete		28.780 m²
Gemeinbedarfsfläche	13.038 m ²	
Gemeinbedarfsfläche		13.038 m²
Verkehrsfläche (Straße)	3.558 m ²	
Verkehrsfläche(Verkehrsgrün)	7.302 m ²	
Verkehrsfläche		10.860 m²
Grünfläche (Knickschutzfläche)	10.965 m ²	
Grünfläche		10.965 m²
Wasserfläche (Teich)	1.610 m ²	
Wasserfläche		1.610 m²
Gesamt		65.253 m²

11.2 Kosten

Der Gemeinde Lensahn entstehen durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 die Kosten für die Durchführung dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens sowie durch die baulichen Maßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen.

II. TEIL : UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Lensahn wird erforderlich, da nach der Nutzungsaufgabe der ehemaligen Humifizierungsanlage des Zweckverbandes Ostholstein die Größe des Gewerbegrundstückes in der jetzigen Flächenabgrenzung kaum Anbauten bzw. verwertbare Nutzungsänderungen zulässt. Die bislang unbebauten Teilflächen des betreffenden Gewerbegebietes an der Straße „Zum Windpark“ lassen keine nennenswerten Gebäudeerweiterungen zu, so dass die südwestlich angrenzende Grünfläche dem Gewerbegrundstück zugeschlagen werden soll.

Mit der Umnutzung der bepflanzten Grünfläche werden Umweltauswirkungen hervorgerufen und naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

In einer zweiten Teilfläche wird die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehrezentrale in die Änderungsplanung einbezogen. Die Änderungen betreffen den Eintrag eines Leitungsrechtes sowie geringfügige Abweichungen in der Bebaubarkeit des Grundstückes. So werden entgegen dem Ursprungsplan eine abweichende Bauweise und eine zusammenhängende Baugrenze von ehemals zwei getrennten Baufeldern vorgesehen. Die im Teilbereich 2 vorgenommenen Änderungen sind eingriffsrechtlich und auch hinsichtlich sonstiger Umweltauswirkungen unerheblich, so dass in den folgenden Ausführungen ausschließlich auf die Festsetzungen und Darstellungen in der Teilfläche 1 Bezug genommen wird.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Im Umweltbericht sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Vorliegender Umweltbericht enthält zudem die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Darin werden mögliche Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen aufgezeigt und für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen formuliert. Des Weiteren ist in der Änderungsplanung die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Ursprungsplanes zu berücksichtigen, da die nunmehr als Gewerbegebiet überplante Grünfläche als Ausgleichsfläche bewertet worden war.

Inhalt und Methodik zur Herleitung des erforderlichen Ausgleichs orientieren sich an den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben der Standorte

Der Teilbereich 1 des Änderungsplanes umgrenzt das Gewerbegrundstück GE 3 des Ursprungsplanes inklusive der umgebenden Grün- und Verkehrsflächen.

Das im Nordosten bereits bebaute Gewerbegrundstück wird in südwestliche Richtung um ca. 25 m erweitert. Zwischen der geplanten Umgehung und dem Gewerbegrundstück kann von dem ca. 20-25 m breiten Gehölzstreifen nur noch ein ca. 5 m breiter Streifen zum Erhalt festgesetzt werden.

Die übrigen Darstellungen des Teilbereiches 1 entsprechen in etwa der Ursprungsplanung. Entgegen der Ursprungsplanung wird lediglich die geplante Straßenverkehrsfläche auch als solche dargestellt und die beiderseits angrenzenden Straßenbegleitgrünflächen werden auch als Verkehrsgrünflächen gekennzeichnet. Die Darstellungen im nordwestlich angrenzenden Areal mit Regenrückhalteteich und Anpflanzflächen werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

1.3 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Teilbereich 1 der Änderungsplanung umgrenzt eine Fläche von 5,03 ha. Davon werden 2,88 ha als Gewerbegebiet festgesetzt. 2,54 ha sind von der Baugrenze erfasst.

Die Festsetzungen, welche die Überbaumöglichkeiten des Gewerbegrundstückes regeln, werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Lediglich in dem nunmehr in GE 3.1 und GE 3.2 geteilten Gewerbegebiet wird für die bereits bebaute Teilfläche des GE 3.1 eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Die um 0,1 hochgesetzte Überbaumöglichkeit bezieht sich auf Stellplätze und Nebenanlagen.

1.4 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Nachfolgend aufgeführte Richtlinien, Gesetze, Verordnungen und Erlasse sind für die Abarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998

Das **BauGB** integriert die umweltbezogenen Anforderungen des Gemeinschaftsrechts im Bereich der Bauleitplanung mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Verfahrensschritte auf hohem Umweltschutzniveau zu vereinheitlichen und zu stärken. So ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Hier sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugänglich gemacht.

Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung finden sich im § 18 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (**BNatSchG**) sowie in den §§ 10 bis 14 des Landesnaturschutzgesetzes (**LNatSchG**). Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Die §§ 42 und 43 BNatSchG bezüglich des Artenschutzes sind auch in der Bauleitplanung zu beachten.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich im Bebauungsplan durch geeignete Darstellungen nach § 9 BauGB. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs durchgeführt werden.

Nach Rücksprache mit dem Kreis Ostholstein ist der überplante Gehölzstreifen nicht als ein nach § 25 LNatSchG geschütztes Biotop einzustufen. Ebenso sind keine flächenhaften Gebietsunterschützungen (NSG, LSG) oder nach Naturschutzrecht geschützte Einzelschöpfungen von der Bauleitplanung berührt. Lebensräume von nationaler oder internationaler Bedeutung (FFH-Lebensräume und EU-Vogelschutzgebiete) sind ebenfalls nicht betroffen. Der überplante Gehölzbestand ist auch nicht als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen, so dass in der vorliegenden Bauleitplanung auch forstrechtliche Belange nicht zu berücksichtigen sind. Diese Einschätzung wurde im Rahmen einer Vorortbesichtigung mit der Unteren Forstbehörde Eutin am 10.05.2007 bestätigt.

Die Norm für die Bewertung des Schutzgutes Boden bzw. das Qualitätsziel sind neben den auf den Boden bezogenen Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 10 LNatSchG) insbesondere die Vorschriften des § 1 BBodSchG und des § 1 LBodSchG (Ziele des Bodenschutzes). Das BBodSchG stellt in § 1 die nachhaltige Sicherung bzw. die Wiederherstellung der Funktionen des Bodens in den Vordergrund. Gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. In § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) werden die Bodenfunktionen benannt.

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum II in der Gesamtfortschreibung 2003 oder im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) sind keine Darstellungen zu beachten, die das Plangebiet betreffen.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Lensahn enthält keine Darstellungen, die Eingang in die Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 28 finden müssten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Auch umfasst die Planung weder Vorhaben, für die die Erarbeitung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zutreffend ist, noch werden Vorhaben ermöglicht, für die eine standortbezogene Vorprüfung erforderlich wird.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Erfasst und anschließend bewertet werden neben den vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft sowie das Landschaftsbild, soweit es für die Abarbeitung der Eingriffsregelung und sonstiger umweltrelevanter Belange bedeutsam erscheint. Um alle Wechselwirkungen und auch mittelbare Beeinträchtigungen als Fernwirkungen außerhalb des Eingriffsortes zu erfassen, muss das Untersuchungsgebiet zum Teil weiter gefasst werden als das Plangebiet des Bebauungsplanes.

Der Bestand wurde durch mehrere Geländebegehungen erfasst. Aufgrund der einfachen Nutzungsverhältnisse sind spezielle faunistische Untersuchungen entbehrlich.

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet des Teilbereiches 1 der Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Lensahn liegt im Nordwesten des Gewerbegebietes Dieselstraße. Der Geltungsbereich umgrenzt im Wesentlichen das Gewerbegrundstück der ehemaligen Humifizierungsanlage des Zweckverbandes Ostholstein. Die Halle wurde entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die nicht überbauten Flächenanteile des Grundstückes werden als Grünweide genutzt. Die westliche Grundstücksgrenzung bildet eine breite Anpflanzung. Westlich des Gehölzstreifens liegt die für eine Ortsumfahrung vorgesehene Trasse, die derzeit ackerbaulich genutzt wird. Das Grundstück befindet sich am nordwestlichen Gebietsrand des Gewerbegebietes Dieselstraße.

2.2 Schutzgut Mensch

Der überplante Teil des Gewerbegebietes ist für die Schutzgutbetrachtung Mensch kaum relevant. Da es sich um ein bereits bebautes bzw. genutztes Grundstück handelt, dienen diese Flächen kaum der Erholungsvorsorge.

Mit Vergrößerung des Gewerbegebietes GE 3 wird sich zwar die überbaubare Fläche vergrößern. Zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden dadurch jedoch nicht ausgelöst. Weitergehende, als im Ursprungsplan prognostizierte Geruchs- oder Lärmimmissionen sind von dieser Teilfläche des Gewerbegebietes nicht zu erwarten, da die zulässigen Immissionswerte (Lärm) aus dem Ursprungsplan übernommen werden. Zudem sind Form und Ausmaß der Emissionen vorrangig vom Bauvorhaben und weniger von der Gebietsgröße des Baugrundstückes begründet. Sind über dem Zulassungskatalog definierte Emissionswerte zu erwarten, sind in der jeweiligen Betriebsgenehmigung entsprechende Einzelgenehmigungen einzuholen.

Der in das Plangebiet einbezogene Abschnitt der Ortsumgehung wird ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen, so dass auch weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Bauvorhabens bestehen und die entsprechenden entlastenden Wirkungen für betroffene Anlieger an der Bäderstraße ermöglicht werden können.

2.3 Abiotische Schutzgüter

Boden

Überplant wird ein jungeszeitlich geprägter, nur schwach reliefierter Landschaftsausschnitt. Die Höhenlage schwankt von ca. 23 bis 27 m über NN. Das Plangebiet liegt südwestlich von einer Kuppenlage. Das natürliche Höhengelände und die Reliefausprägung sind jedoch mit der Überbauung und Erschließung des Gewerbegebietes erheblich überprägt.

Geschiebemergel stellt das Bodenausgangsmaterial dar. Unter dem Oberboden wird ein wechselnder Bodenaufbau sandigen Geschiebelehmen vermutet. Sandiger Schluff wird die vorherrschende Bodenart sein.

Die Errichtung des Hallengebäudes mit den großzügig bemessenen Arbeits- und Hofflächen im Umfeld des Gebäudes führte zu großflächigen Bodenversiegelungen. Auch in den nicht direkt überbauten oder versiegelten Flächenanteilen ist von umfangreichen anthropogenen Überprägungen durch Bodenaufschüttungen, -abgrabungen und Bodenverdichtungen auszugehen. Lediglich die ackerbaulich genutzte Trasse für die Ortsumgehung dürfte bislang weitgehend unbeeinflusst geblieben sein.

Trotz der anthropogenen Überprägung ist anzumerken, dass grundsätzlich alle nicht überbauten Flächen des Plangebietes Bodenfunktionen erfüllen. Der Boden ist unabhängig vom Grad der erfolgten Einwirkungen Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Des Weiteren ist nicht versiegelter Boden mit seinen Regler- und Speicherfunktionen wesentlicher Bestandteil des Naturhaushalts und zugleich Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Die hierbei entscheidenden Messparameter, die den Nährstoff-, Wasser- und Lufthaushalt und somit die Regler- und Speicherfunktionen maßgeblich bestimmen, sind im vorliegenden Fall allerdings nicht näher bekannt, so dass dazu keine detaillierten Ausführungen erfolgen können. Die Bedeutung des Bodens für die Natur- und Kulturgeschichte (=Archivfunktion) ist im vorliegenden Fall zu vernachlässigen.

Wasser

Erheblich eingeschränkt wird die Versickerung von Niederschlagswasser durch die großflächige Überbauung und die Versiegelungen. Das Niederschlagswasser kann nicht ungehindert versickern, die Speicherfunktionen des Bodens sind gestört. Die Bodenverdichtungen und -durchmischungen außerhalb der nicht direkt überbauten oder versiegelten Flächenanteile führen infolge der intensiven Nutzung auch dort zu Störungen im Bodenwasserhaushalt. Die Schutzgutfunktionen Boden und Wasser sind auf dem Gewerbegrundstück erheblich beeinträchtigt.

Die 1994 durchgeführten Sondierbohrungen zeigen Grund- bzw. Schichtenwasserstände von unter 1,5 m. Ein Wasserschongebiet oder rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Klima / Luft

Das ehemals ackerbaulich genutzte Areal war Frischluftproduktionsfläche und Kaltluftentstehungsgebiet. Mit der Überbauung des Geländes wurden die klimatischen Parameter grundlegend verändert. In der überplanten Teilfläche sind heute keine besonderen bio- oder kleinklimatischen Verhältnisse zu beschreiben. Die in Nordwest/Südost verlaufende Gehölzreihe hat jedoch positive bioklimatische Ausgleichsfunktionen zu erfüllen. Winde werden gebremst, Temperaturextrema gemindert und die Luftfeuchte erhöht. Im Bestandsinnern herrscht ein ausgeglichenes besiedlungsförderndes Kleinklima.

2.4 Arten - und Lebensgemeinschaften

Mit Ausnahme der flächig entwickelten Gehölzreihe erfüllt das Plangebiet kaum Funktionen im Arten- und Biotopschutz. Das bebaute Gelände ist durch Nutzungsform und dauerndem Störpotenzial ohne Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften. Auch die Lebensraumfunktionen im unmittelbar angrenzenden Grünland sind infolge der Störwirkungen gering. Gewisse Lebensraummöglichkeiten haben sich in dem Regenrückhaltebecken samt Umland entwickeln können. Dieser Bereich bleibt in der vollständigen Flächenabgrenzung erhalten.

Die vor ca. 15 Jahren angepflanzte Gehölzfläche südwestlich der Halle hat sich zu einem hochwertigen Landschaftsbestandteil. Besiedlungsfördernd ist zum einen der naturnahe Aufbau der Gehölzfläche mit ausschließlich heimischen Arten vornehmlich aus Stieleiche und Wildkirsche und anderen heimischen Baum- und Straucharten, zum anderen aber auch das geringe Störpotenzial durch die angrenzenden Gewerbegrundstücke. Diese liegen in genügendem Abstand zum Gehölzstreifen, so dass vor allem Heckenbrüter ungestörte Niststätten vorfinden, aber auch Kleintiere ausreichend Rückzugs- und Schutzmöglichkeiten finden. Arten wurden während der Geländebegehungen nicht gezielt erfasst. Zur Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung erscheint diese allgemeine tierökologische Lebensraumeinschätzung ausreichend. Nist- oder Brutstätten besonders geschützter Arten gem. § 43 Abs. 4 BNatSchG wurden nicht festgestellt.

Einbezogen in die Änderungsplanung ist der an den Gehölzstreifen angrenzende Ackerstreifen, der Teil eines großflächigen Ackerschlagens ist und kaum Lebensraumfunktionen bietet.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

In der Naturschutzgesetzgebung findet das Landschaftsbild eigenständige Erwähnung als Schutzgut, so dass zur Eingriffsbeurteilung die zweifelsohne stets mit subjektiven Elementen behaftete Bewertung dieses Schutzgutes unverzichtbar ist. In der freien Landschaft können Kriterien wie Naturnähe, Seltenheit und Vielfalt des Landschaftsausschnittes zur Bewertung herangezogen werden.

Das Plangebiet ist Teilfläche des Gewerbegebietes und somit durch vielfache, sich kaum in das Landschaftsgefüge einpassende Nutzungsstrukturen geprägt. Von besonderer Bedeutung sind somit die eingrünenden Gehölzflächen an den Gebietsrändern des Gewerbegebietes. Die im Plangebiet liegende Gehölzfläche schirmt zwar nicht zur freien Landschaft ab, erfüllt aber dennoch auch als gliederndes Element wertvolle Funktionen in dieser Schutzgutbetrachtung.

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von der Planung betroffen.

3. Alternativenuntersuchung

Sämtliche ausgewiesene Gewerbegrundstücke im Gemeindegebiet sind entweder bereits bebaut oder - im Falle einer Flächenverfügbarkeit - relativ kleinflächig dimensioniert. Vor diesem Hintergrund entschließt sich die Gemeinde zur vorliegenden Änderungsplanung, um ein bestehendes und voll erschlossenes Gewerbegrundstück in den Flächenabgrenzungen und somit Nutzungsmöglichkeiten zu optimieren. Anderenfalls müsste großflächig neues Bauland in der freien Landschaft erschlossen werden, was trotz der Inanspruchnahme der überplanten Gehölzfläche im Änderungsbereich des Bebauungsplanes mit größeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wäre.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes. Für das betreffende Gewerbegrundstück wären Erweiterungsmöglichkeiten und somit Nutzungsänderungen somit nur bedingt möglich. Die Gehölzfläche würde in vollständiger Flächenabgrenzung erhalten bleiben können.

5. Eingriffsdarstellung und Konfliktanalyse

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes GE 3 in Richtung geplanter Umgehungsstraße wird der baurechtlich zulässige Überbauungsgrad des Grundstückes erhöht. Das GE wird um ca. 5.000 m² vergrößert. Bislang als naturnahe Grünfläche ausgewiesene und vollständig unbebaute Flächenanteile werden somit einer möglichen Überbauung zugeführt. Berücksichtigt man die Versiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrt kann 90 % dieser Fläche (= 4.500 m²) dauerhaft überbaut oder versiegelt werden.

Mit der Versiegelung werden die natürlichen Boden-Wasser-Luftaustauschprozesse unterbunden. Regenwasser kann nicht mehr ungehindert versickern, in der Folge verringert sich die Grundwasserneubildungsrate und eine künstliche Ableitung wird erforderlich. Ebenfalls steht der Boden nicht mehr als Filter- und Pufferraum zur Verfügung und verliert weitgehend seine Funktion als Lebensraum für Pflanze und Tier.

Von der baulichen Inanspruchnahme ist die als Grünland eingesäte Freifläche und der im Mittel 25 m breite Gehölzstreifen betroffen. Als schwerwiegend wird der Verlust der gehölzbestockten Flächenanteile bewertet. So liegt mit 20 m Breite der überwiegende Flächenanteil des Gehölzstreifens innerhalb des Gewerbegebietes. Nur die westlichen 5 m können zum Erhalt festgesetzt werden. Auch für den verbleibenden Gehölzbestand sind mittelbare Einwirkungen bzw. indirekt wirkende Störfaktoren durch den dann unmittelbar angrenzenden Gewerbebestandort zu bewerten. Mit Beseitigung des biologisch besonders wirksamen Gehölzrandbereiches auf der Ostseite wird die gesamte Lebensraumfunktion erheblich gestört werden. Hinzu kommen dauernde Störfaktoren durch den später einsetzenden Gewerbebetrieb (An- und Abfahrtsverkehr, Produktion, etc.).

Mit dem Fortfall der überwiegenden Gehölzfläche wird sich auch das Landschaftsbild verändern. Die Einsehbarkeit auf den großmaßstäblichen Gewerbebau wurde bislang zumindest partiell durch diese breite Anpflanzfläche eingeschränkt. Wenngleich der verbleibende Gehölzbestand auch diesbezügliche Schutzfunktionen erfüllen kann und noch eine gewisse Sichtbarriere bildet, wird die Abschirmung auf das Gelände von dieser Seite aus wesentlich verschlechtert.

6. Eingriffsbewertung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist auf Grundlage der Ursprungsplanung zu überprüfen. Eingriffsrechtlich bedeutsam sind somit nur die gegenüber dem Ursprungsplan abweichenden Darstellungen. Unberücksichtigt bleiben die veränderten Darstellungen, die hinsichtlich der Umweltauswirkungen ohne Belang sind.

Die wesentliche Planänderung besteht in der Gebietsvergrößerung des Gewerbegebietes GE 3.

Das Baugebiet wird in südwestliche Richtung bis an die geplante Verkehrsfläche (Ortsumgehung) um 5.000 m² erweitert. Die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“ verringert sich um die gleiche Flächengröße.

Eingriffsrechtlich ist zudem die Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 für die Teilfläche GE 3.1 zu bewerten. Sonstige eingriffsrelevante Nutzungsverchiebungen gegenüber der Ursprungsplanung sind nicht zu bewerten.

Die numerische Eingriffsbewertung erfolgt nach den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998.

Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist die maximal mögliche versiegelte Fläche zu bewerten. Wenngleich die Baugrenze an der von Bebauung freizuhaltenen Fläche entlang der Planstraße endet, ergibt sich auch für die 5.000 m² große Erweiterungsfläche ein maximaler Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad von 80 %. Bei einer Erweiterungsfläche von 5.000 m² sind somit 4.000 m² maximal mögliche Versiegelungsfläche innerhalb dieses ca. 200 m langen und 25 m breiten Streifens einzuschätzen.

Zusätzlich sind für die Erhöhung der GRZ im GE 3.1 ca. 1.400 m² zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit durch die Aufhebung der Kappungsgrenze anzusetzen.

Der Ausgleichsfaktor für vollversiegelte Flächen beträgt 0,5 Daraus ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

4.000 m ²	Faktor 0,5	2.000 m ²
1.400 m ²	Faktor 0,5	700 m ²
gesamt		2.700 m ²

Eine weitere Schutzgutbetroffenheit ergibt sich aus dem Verlust der Lebensraumfunktion der überplanten Grünflächen. Einer Nutzungsänderung sollen ca. 1.000 m² Wiesenfläche und ca. 4.000 m² Gehölzfläche zugeführt werden. Da die Wiesenfläche keine besonderen Lebensraumfunktionen erfüllt, ist für deren Überplanung kein zusätzlicher Ausgleich zu berechnen. Nach erfolgter Bepflanzung hat sich jedoch der Gehölzstreifen zu einer Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gemäß Ziffer 3.2. der Anlage zu den „Hinweisen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ entwickelt. Der Gehölzstreifen ist nicht kurzfristig wiederherstellbar. Eine Einstufung in mittelfristig wieder herstellbare Lebensräume (wie Obststreuwiesen oder Jungwaldbestände) erscheint jedoch auch nicht gerechtfertigt, so dass der Mittelwert zwischen beiden Ausgleichsrelationen (kurzfristig 1:1 und mittelfristig 1:2) angesetzt wird. Der Verlust ist somit im Verhältnis 1 zu 1,5 auszugleichen. Bei einer Verlustfläche von 4.000 m² sind somit 6.000 m² Ersatzfläche bereitzustellen. Für den verbleibenden Gehölzstreifen in einer Größe von 1.000 m² sind mittelbare Eingriffswirkungen zu bewerten. Diese werden mit dem Faktor 1:0,5 ausgeglichen. Mithin sind dafür 500 m² anzusetzen.

Schutzgut Boden	2.700 m ²
Schutzgut Lebensräume	6.500 m ²
Gesamt	9.200 m ²

Die nunmehr als Gewerbegebiet überplante Grünfläche wurde im Ursprungsplan zudem als Ausgleichsfläche in einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,75 angerechnet (siehe Punkt 6.1.1 zum Erläuterungsbericht Grünordnungsplan ASMUSSEN, KIEL 1995). Um auch für den Ursprungsplan wiederum eine ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu bekommen, ist zusätzlich zum oben ermittelten Ausgleichsbedarf für die zusätzlichen Überbaumöglichkeiten und den Verlust der Gehölzfläche auch der rechnerische Fortfall der Ausgleichsfläche zusätzlich zu kompensieren. Wenngleich ein 5 m breiter Streifen erhalten werden kann, ist die Ausgleichsfunktion nicht mehr gewährleistet, so dass die gesamte Flächengröße zu ersetzen ist. Bei einer Verlustfläche von 5.000 m² sind somit 75 %, d.h. eine Fläche von 3.750 m² als weitere Ausgleichsfläche bereitzustellen.

Insgesamt ist somit gerundet eine **13.000 m² große Ausgleichsfläche** (9.200 m² + 3.750 m²) zuzuordnen. Im Plangebiet der Änderungsplanung stehen keine geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung, so dass auf externe Flächen zurückgegriffen werden muss.

Auch können aufgrund nicht gegebener Verfügbarkeiten keine Entsiegelungsmaßnahmen im Gemeindegebiet vollzogen werden. Ein funktionsgleicher Ausgleich ist somit nicht zu realisieren.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet stehen keine Flächen, die Ausgleichsfunktionen erfüllen könnten, zur Verfügung.

Zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen stehen der Gemeinde das Flurstück 45, der Flur 11 und das Flurstück 43, der Flur 11 - Gemarkung Lensahn – an der Johannesbek zur Verfügung. Als Ausgleichsfläche für die Eingriffe im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 und zur Bereitstellung einer Ersatzfläche für den Verlust der Gehölzfläche (die Kompensationsfläche für den Ursprungsplan war) wird dort die Zuordnung einer 1,3 ha großen Teilfläche vorgenommen. Die, bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird aus der Intensivnutzung genommen und rein nach Naturschutz Gesichtspunkten gestaltet. Der gewählte Zuschnitt der zuzuordnenden Teilfläche orientiert sich an der zeitgleich mit der Bauleitplanung erarbeiteten Konzeption für die Ausweisung von Retentionsflächen innerhalb des Gemeindegebiets von Lensahn.

Um auch den funktionalen Ausgleich für den Fortfall der Gehölzfläche zu erbringen, werden auf geeigneten Teilflächen der zugeordneten Ausgleichsfläche auch Flächen für die Anlage von Gehölzflächen in Form von Knicks bzw. Feldgehölzinseln vorgesehen. Geeignete Flächen ergeben sich im Niederungsbereich vorzugsweise linear an Feldrainen bzw. entlang von Flurstücksgrenzen. Für die externe Ausgleichsfläche wird ein Entwicklungskonzept erarbeitet und mit dem Kreis Ostholstein, Fachdienst Naturschutz abgestimmt. So ist gewährleistet, dass nur dem Naturraum entsprechende und sinnvolle Maßnahmen umgesetzt werden.

8. Monitoring

Im Rahmen des Monitoring wird die Amtsverwaltung insbesondere auf die strikte Einhaltung der in der Planzeichnung Teil A dargestellten Gebietsgrenzen achten, damit der Verbleib des durchschnittlich 5 m breiten Gehölzstreifens auf der Südwestseite des Gewerbegebietes gewährleistet ist.

9. Zusammenfassung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Lensahn sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Vergrößerung des Gewerbegrundstückes GE 3 geschaffen werden. Das Grundstück ist mit der Halle der ehemaligen Humifizierungsanlage des Zweckverbandes Ostholstein bebaut. Das GE wird um ca. 5.000 m² in südwestliche Richtung vergrößert, um bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und somit auch Nutzungsänderungen des Grundstückes zu ermöglichen.

In einer zweiten Teilfläche wird die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehrezentrale in die Änderungsplanung einbezogen. Die dort vorgenommenen Änderungen sind eingriffsrechtlich und auch hinsichtlich sonstiger Umweltauswirkungen unerheblich, so dass sich der Umweltbericht ausschließlich auf die Festsetzungen und Darstellungen im Teilbereich 1 beschränken kann.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt werden dargestellt. Der Umweltbericht enthält zudem die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird auf Grundlage der Ursprungsplanung überprüft und den veränderten Nutzungszuweisungen angepasst. Eingriffsrechtlich bedeutsam sind somit nur die gegenüber dem Ursprungsplan abweichenden Darstellungen.

Die wesentliche Planänderung besteht in der Gebietsvergrößerung des Gewerbegebietes GE 3. Das Baugebiet wird in südwestliche Richtung bis an die geplante Verkehrsfläche (Ortsumgehung) um 5.000 m² erweitert. Die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“ verringert sich um die gleiche Flächengröße. Eingriffsrechtlich ist zudem die Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 für die Teilfläche GE 3.1 zu bewerten. Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden sind somit 2.700 m² Ausgleichsfläche anzusetzen.

Eine erhebliche Schutzgutbetroffenheit ergibt sich aus dem Verlust der Lebensraumfunktion der überplanten Gehölzfläche als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gemäß Ziffer 3.2. der Anlage zu den „Hinweisen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“. Unter Berücksichtigung der mittelbaren Wertminderungen des verbleibenden, nur noch 5 m breiten Gehölzstreifens ergibt sich hier ein Ausgleichsbedarf von 6.500 m². Das Gehölz war zudem als Ausgleichsfläche für Eingriffe im Rahmen der Ursprungsplanung angelegt worden, so dass hier nochmalig 3.750 m² als Ausgleichsfläche bereitzustellen sind.

In der Summe ist eine 13.000 m² große Ausgleichsfläche zuzuordnen. Dazu wird eine bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Johanniskamp aus der Intensivnutzung genommen und rein nach Naturschutzgesichtspunkten gestaltet. Um den funktionalen Ersatz für den Verlust des Gehölzstreifens zu erbringen, werden dort auch neue lineare Gehölzstrukturen geschaffen.

III. Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.11.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lensahn, den

Bürgermeister

planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de

