

Gemeinde Lensahn

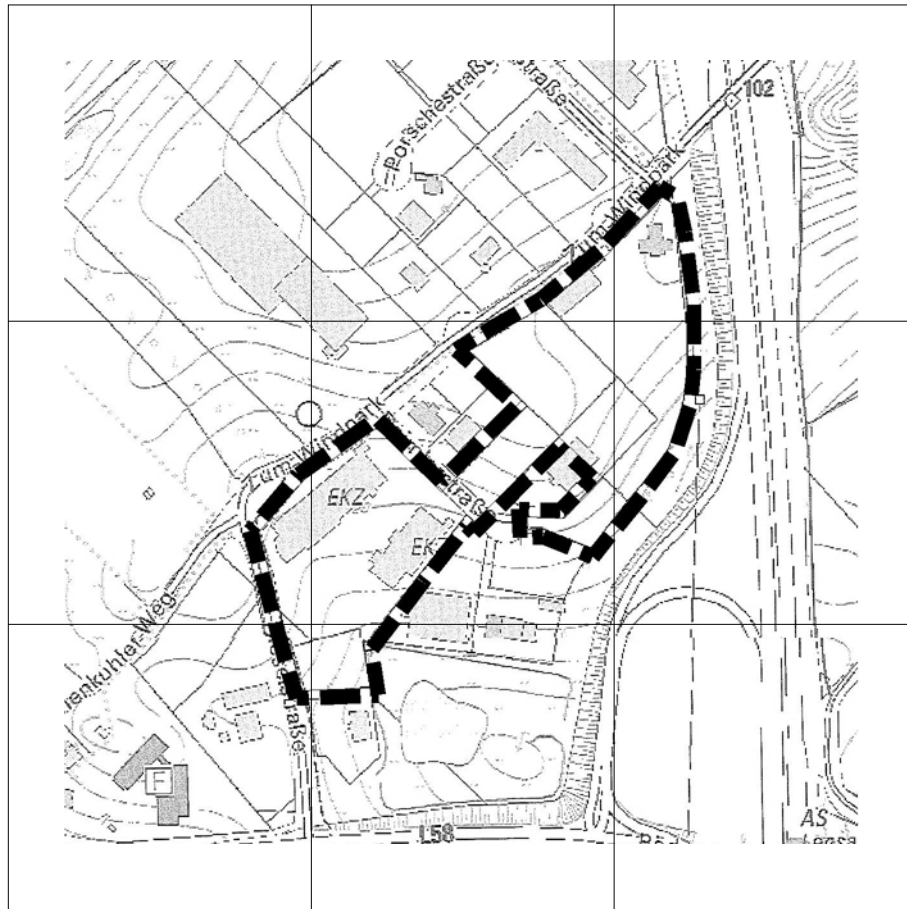
Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 28, 6. Änderung

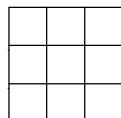
Gebiet: Südlich der Straße "Zum Windpark", östlich der "Dieselstraße" und westlich der Bundesautobahn 1

Begründung

Planstand: . Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.	Planinhalt	6
3.1.	Städtebau	6
3.2.	Verkehrliche Erschließung	7
3.3.	Immissionen.....	7
4.	Ver- und Entsorgung	7
5.	Kosten	9
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
7.	Billigung der Begründung	9
Anlage	10

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 28 ist seit dem Jahr 1998 rechtswirksam. Damit wurde die Entwicklung von überwiegend gewerblich und für den Einzelhandel genutzten Flächen sowie von Flächen für die Feuerwehrtechnische Zentrale des Kreises im Bereich zwischen der Autobahn (BAB 1) und der Bahntrasse (Lübeck - Fehmarn) planungsrechtlich vorbereitet. Einzelhandel ist im Bereich der Gewerbegebiete stark reglementiert und der Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs auf den Bereich eines Sonstigen Sondergebiets – Handel beschränkt worden. Mit der 5. vereinfachten Änderung wurden für den Bereich des Sonstigen Sondergebiets – Handel u.a. die überbaubaren Flächen erweitert, um eine zeitgemäße Entwicklung der Einzelhandelseinrichtungen durch Erweiterung der Verkaufsflächen zu ermöglichen.

Um der veränderten Nachfrage und aktuellen Kundenerwartungen zu entsprechen, wird eine neuerliche Erweiterung des Discountmarktes im Sondergebiet angestrebt, um beispielsweise durch breitere Gänge das Warenangebot großzügig und ansprechend zu präsentieren. Ziel ist es, die Verkaufsfläche des Discountmarktes von derzeit rd. 799 qm auf rd. 955 qm zu erhöhen. Der Bebauungsplan lässt diese Erweiterung nach derzeitigem Stand jedoch nicht zu. Mit der Erweiterungsplanung gehen Anpassungen der überbaubaren Flächen sowie der Stellplatzanlage einher, die eine enge Abstimmung mit dem benachbarten Frischemarkt erforderlich machen. In der Planung soll daher durch geeignete Festsetzungen die Erweiterung des Discountmarktes gewährleistet werden.

Die bisherige Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche als Obergrenze für mehrere Einzelhandelsmärkte ist mit der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht kompatibel. Deshalb sollen die Regelungen zur zulässigen Verkaufsfläche umgestellt und auf die einzelnen Vorhaben bezogen werden.

An die den Einkaufsmärkten gegenüberliegende Seite der Daimlerstraße grenzt das rund 1,7 ha große Firmengelände eines Betriebes, der sich auf Handel von Wohnwagen, Reisemobilen und Campingbedarf sowie auf Wartung, Reparatur und Vermietung dieser Fahrzeuge konzentriert hat. Im derzeitigen Verkaufs- und Verwaltungsgebäude erfolgt darüber hinaus auf untergeordneter Fläche der Verkauf von Deko- und Geschenkartikeln (Saisonartikel). Aufgrund der prosperierenden Firmenentwicklung werden der Neubau einer Ausstellungshalle mit Büroräumen sowie die Neuorganisation der Außenbereiche (Stellplätze, Werkstatt) angestrebt. Da die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung sowie der Lage der Zufahrten der aktuellen Nutzung und den Entwicklungsabsichten entgegenstehen, soll eine entsprechende Änderung vorgenommen werden.

Die Gemeinde Lensahn unterstützt die Entwicklung der eingesessenen Wirtschaftsbetriebe und strebt eine Änderung des Bebauungsplans zur Sicherung der Versorgungsfunktion sowie des Gewerbestandes an.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Das beschleunigte Verfahren ist jedoch 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. Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVP. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind danach nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (2010) stellt die Gemeinde Lensahn als Unterzentrum im ländlichen Raum dar. In Unterzentren mit bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich sind Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 qm Verkaufsfläche je Einzelvorhaben möglich. Lensahn liegt zusätzlich gemäß Landesentwicklungsplan in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Ländliche Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden, wobei die Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung verbessert werden sollen. Die Ortslage befindet sich direkt westlich der als Landesentwicklungsachse zwischen Hamburg, Lübeck und Fehmarn verzeichneten Bundesautobahn 1. Ziel ist hier die Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie die Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land, wobei der Entwicklung von Orientierungspunkten für potenzielle gewerbliche Standorte von überregionaler Bedeutung eine besondere Bedeutung zukommt.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum II (2004) ist Lensahn als regionaler Zentralort im ländlichen Raum eingestuft. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Bereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes, an welches in nordöstliche Richtung Eignungsgebiete für Windenergienutzung sowie ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft anschließen.

Das Landschaftsprogramm (1998) stellt südwestlich der Ortslage ein Wasserschongebiet dar, während sich nordöstlich der Siedlung Gletscherrand-Ablagerungen (Moränen) erstrecken, die als großflächiges Geotop verzeichnet sind. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich keine Aussagen zu den Bereichen Landschaft und Erholung sowie Arten und Biotope getroffen.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2003) ist das Geotop genauer abgegrenzt, so dass eine Betroffenheit des Plangebiets nicht gegeben ist. Es wird auf den stark landschaftsprägenden Charakter der Moräne Damlos - Lensahn hingewiesen.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lensahn gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist mit der 8. Änderung des F-Plans (1997) als Sondergebiet – Handel und als Gewerbegebiet dargestellt worden. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und der bislang als Gewerbegebiet ausgewiesene Teilbereich als Sonstiges Sondergebiet – Campingartikel dargestellt (siehe Anlage).

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage westlich der Anschlussstelle zur Bundesautobahn 1. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,2 ha. Die Flächen sind bereits vollständig in Nutzung. Auf den Grünflächen angrenzend an die Erschließungsstraßen sind Einzelbäume und Böschungen vorhanden.

Der Geltungsbereich umfasst südwestlich der Daimlerstraße die Flurstücke 20/10, 21/15 und 21/29 sowie nordöstlich der Daimlerstraße die Flurstücke 20/17, 20/14, 20/23, 8/22, 8/23, 8/24, 8/19 und tlw. 20/30.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe können Arbeitsplätze erhalten und gesichert werden. Negative Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da die Anbauten bzw. Neubauten weitgehend auf bereits in Anspruch genommenen Flächen errichtet werden. Die Einbeziehung des Campinghandels ist notwendig, da der Einzelhandel die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet und eine Sondergebietausweisung erforderlich wird.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets – Handel befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und ein Frischemarkt mit Getränkehandel. Neben der Erhöhung der zulässigen max. Verkaufsfläche von insgesamt 2.400 qm auf 2.550 qm ist aufgrund aktueller Rechtsprechung die Festsetzung der Verkaufsfläche näher zu bestimmen. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation in der Gemeinde sind nicht zu erwarten.

Der im Bereich Campingartikel tätige Betrieb hat weiterhin seinen eindeutigen Schwerpunkt im Bereich Ausstellung- und Verkaufsflächen für Wohnwagen, Reisemobile und Campingbedarf. Eine Sondergebietausweisung wird erforderlich, um die zulässigen Einzelhandelssortimente und zugehörigen Verkaufsflächengrößen eindeutig zu bestimmen sowie Randsortimente einzuschränken.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch Änderung und Erweiterung der zulässigen Nutzungen des Ursprungsplans.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet – Handel bzw. Campingartikel festgesetzt und konkret bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen wurden nach Überprüfung im Wesentlichen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen. So erfordern beispielsweise die betrieblichen Abläufe bei Fachhandel, Vermietung und Reparatur von Wohnmobilen, Zelten und anderen großvolumigen Sortimenten bislang und zukünftig einen erhöhten Flächenbedarf, dem durch die gewählte Beibehaltung der Grundflächenzahl entsprochen wird.

Erforderlich wird eine geringfügige Anhebung der maximal zulässigen Verkaufsflächen bzw. die Neuregelung für Campingartikel. Eine Reglementierung erfolgt darüber hinaus hinsichtlich des Verkaufs von Geschenkartikeln und anderer Saisonware, die nicht unter den täglichen Bedarf fällt. Um zu gewährleisten, dass es nicht zu einer Überschreitung des für das Unterzentrum Lensahn geltenden Schwellenwertes an Verkaufs-/ Ausstellungsfläche kommt, wird eine Mindestgrundstücksgröße für die Festsetzung der Verkaufsfläche für den Bereich Campingartikel festgesetzt.

Die neu gefassten textlichen Festsetzungen beziehen sich lediglich auf die Regelungen der baulichen Nutzung und der Verkaufsflächen (Textziffer 3). Die übrigen Regelungen im Text (Teil B) gelten aus den vorhergehenden Änderungen bzw. dem Ursprungsplan fort. Damit sind im Bereich des Sonstigen Sondergebiets – Handel Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 1,0 zulässig.

Die Fortgeltung der textlichen Festsetzungen betrifft auch den Bereich Lärmschutz. So sind im Ursprungsplan konkrete Regelungen getroffen worden, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und dessen Umgebung zu gewährleisten (z.B. Emissionsbegrenzung von Betrieben und Anlagen, Ausrichtung schutzbedürftiger Nutzungen, passive Schallschutzmaßnahmen).

3.2. Verkehrliche Erschließung

Entlang der Erschließungsstraßen sind Grünflächen vorgesehen. Hier sind in der Plangrundlage die erhaltenswerten Einzelbäume aufgenommen worden. Die notwendigen Zufahren sind in der Planzeichnung berücksichtigt.

Gemäß § 29 (1) und (2) StrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (freie Strecke) Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesautobahn A 1 (Anbauverbotszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die entsprechenden Ausweisungen sind nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Der innerhalb des Geltungsbereichs davon betroffene Bereich ist als Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Die fortgeltenden Festsetzungen des Ursprungsplans regeln für diesen Bereich unter anderem den Ausschluss von Zufahrten und Zugängen.

3.3. Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die getroffenen Maßnahmen (Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel) werden durch die Planung nicht berührt und gelten unverändert fort.

4. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Das Gebiet ist an die vorhandenen Einrichtungen angeschlossen.

In Zuordnung zur Stellplatzanlage des Sonstigen Sondergebietes – Handel wird eine Fläche für Wertstoffcontainer festgesetzt. Hier ist eine Verlegung des bisherigen Standortes am Schwienkuhler Weg mit dem Grundstückseigentümer vereinbart worden. Die Erfahrung zeigt, dass Standorte in Verbindung mit Einzelhandelseinrichtungen gut angenommen werden und geringere Belästigungen verursachen. Die Reduzierung der Stellplatzanlage ist vertretbar, da ein kombinierter Einzelhandelsstandort, der zudem an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist, einen verringerten Stellplatzbedarf aufweist. Hinsichtlich der dauerhaften Unterhaltung des Containerstandplatzes ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer und dem betroffenen Zweckverband abzuschließen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist der Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334 - 166.701.400 - zu berücksichtigen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das

Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Aufgrund der möglichen zweigeschossigen Bebauung ohne Anforderung an den Feuerwiderstand der Umfassungswände und mit einer möglichen GFZ von 1,6 im gewerblich geprägten SO-Gebiet sind gemäß Erlass des Innenministers mindestens 192 m³ Wasser pro Stunde für eine Löschdauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Löschwasser-teiche so dass der Brandschutz über Hydranten der öffentlichen Wasserversorgung zu gewährleisten ist. Nahe gelegene Regenrückhaltebecken können bei entsprechender Eignung angerechnet werden.

Die Entwässerungssituation der im Plangebiet ansässigen Betriebe wurde überprüft und dabei der Leitungsverlauf, die Einleitungsstellen und der Versiegelungsgrad der angeschlossenen Fläche zugrunde gelegt. Nach Abstimmung der entsprechenden Pläne zwischen dem Amt Lensahn und dem Gewässer- und Landschaftsverband werden die Vorgaben des geltenden Erlaubnisbescheids vom 25.06.1006 (Az.: 620.3224.27) auch mit Umsetzung der Planvorhaben noch erfüllt. Im Geltungsbereich des Ursprungsplans sind verschiedene Flächen zur Entsorgung des Niederschlagswassers (i.d.R. naturnahe Regenwasserrückhaltebecken) festgesetzt und auch entsprechend ausgebildet worden. Der Grad möglicher Versiegelungen (u.a. Maß der baulichen Nutzung, Größe festgesetzter Baugebiete) erhöht sich mit der vorliegenden Bauleitplanung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht nur geringfügig, so dass von einer Verträglichkeit der geplanten Bauvorhaben mit den bestehenden Entwässerungseinrichtungen ausgegangen wird. Der zuständige Wasser- und Bodenverband Oldenburg hat daher mit Schreiben vom 07.11.2013 seine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung zurückgezogen.

Innerhalb des Plangebiets verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe (Zweckverband Ostholstein) und ggf. kann es durch die geplanten Baumaßnahmen zu Konflikten mit den Anlagen der Ver- und Entsorgung kommen. Die entsprechenden Auszüge aus dem Leitungskataster liegen vor. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Abgesehen von einzelnen Hausanschluss- und Entwässerungsleitungen verlaufen im Plangebiet nur innerhalb der Verkehrsfläche der Daimlerstraße Leitungstrassen der Ver- und Entsorgung. Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carports, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit der ZVO Gruppe vor Bauausführung abzustimmen. Durch Baumaßnahmen im Plangebiet notwendige Anpassungen und Umliegungen von Leitungen und Kabeln werden durch die ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind mit der ZVO Gruppe abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Geschützte Arten gemäß § 7 BNatSchG werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, so dass die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, 6. Änderung der Gemeinde Lensahn wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27.11.2013 gebilligt.

Lensahn,

gez. Klaus Winter
Bürgermeister

22. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28, 6. Änderung der Gemeinde Lensahn



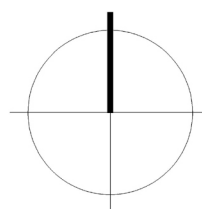
Planzeichenerklärung



Sonstiges Sondergebiet - Campingartikel



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1:5.000

Lensahn,

Bürgermeister