

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 44

DER GEMEINDE LENSahn

**FÜR EIN GEBIET NEBEN DEM BAUGEBIET „HIRSCHKOPPEL“,
AN DER L258 LENSahn RICHTUNG HARMSDORF
- MITTELSTE BOHNRADE -**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

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

AUSGEARBEITET:

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.5	Verkehr	11
3.6	Grünplanung	12
4	Immissionen / Emissionen	13
5	Ver- und Entsorgung	14
5.1	Stromversorgung	14
5.2	Gasversorgung	14
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	14
5.4	Müllentsorgung	15
5.5	Löschwasserversorgung	15
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	16
6.1	Einleitung	16
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	20
6.3	Zusätzliche Angaben	28
7	Hinweise	29
7.1	Bodenschutz	29
7.2	Archäologie	29
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	30
9	Kosten	30
10	Billigung der Begründung	30

Anlagen *„Faunistische Bestandserfassung und Potenzialeinschätzung mit Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Lensahn“, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, 10.07.2017*

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 44** der Gemeinde Lensahn für ein Gebiet neben dem Baugebiet „Hirsch-koppel“, an der L258 Lensahn Richtung Harmsdorf - Mittelste Bohrrade -.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 44 verfolgt die Gemeinde Lensahn das Ziel, ein Baugebiet mit ca. 40 Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser (WA-Gebiet ca. 2,6 ha) zu schaffen. Mit der Planung soll dem Bedarf an Wohngrundstücken innerhalb der Gemeinde nachgekommen werden.

Die Gemeinde Lensahn hat am 25.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 und beschlossen. Die Fläche wurde mit der Aufstellung der 24. Flächennutzungsplanänderung überplant.

1.2 Rechtliche Bindungen

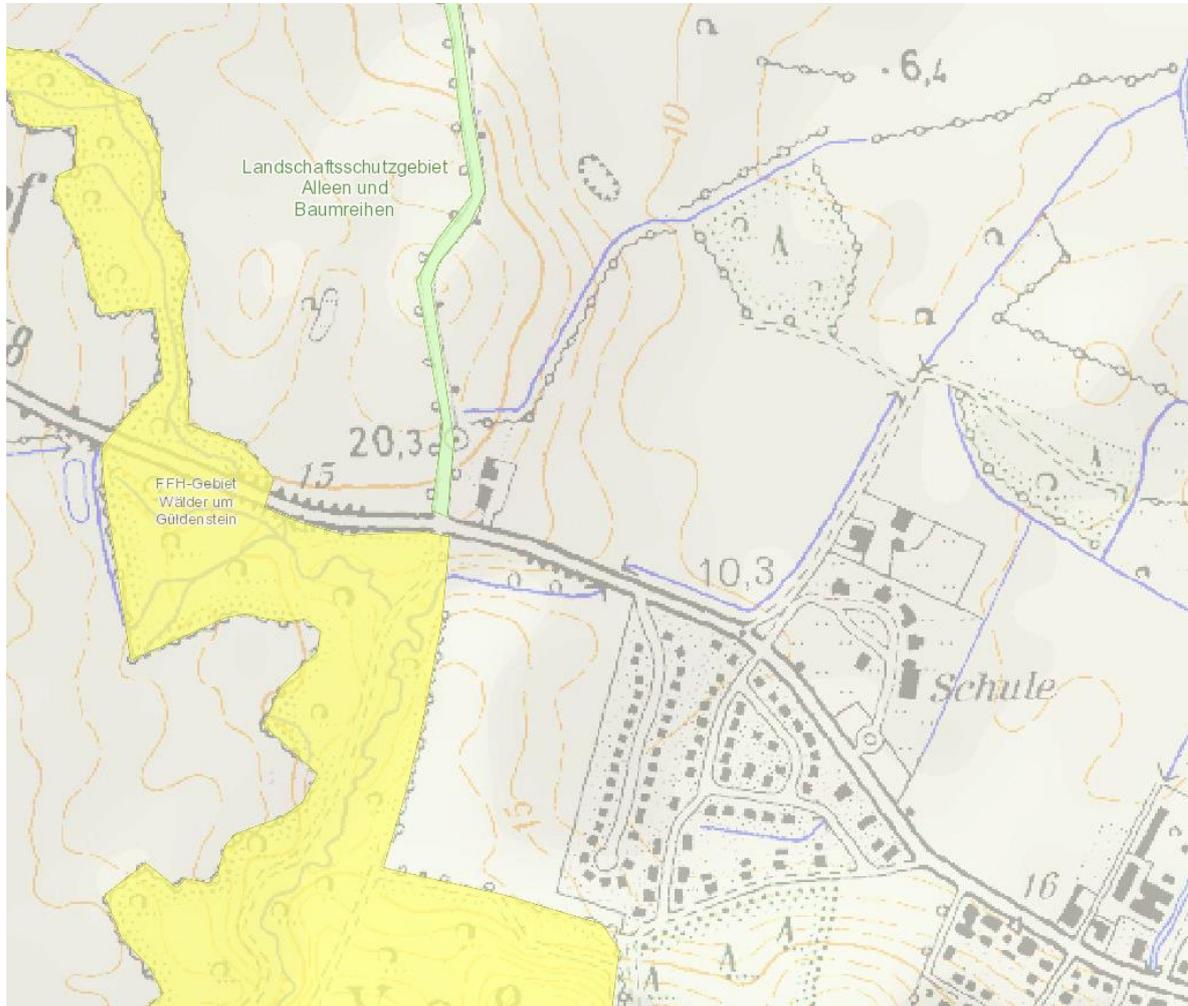
Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Außerdem ist entlang der Bundesautobahn A 1 eine Landesentwicklungsachse markiert. Lensahn wird als Unterzentrum dargestellt. Die Einstufung der zentralen Orte erfolgt auf der Grundlage der Verordnung zum zentralörtlichen System vom 8. September 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 604) und wird sowohl im Regionalplan als auch im Landesentwicklungsplan nachrichtlich dargestellt.

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

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 verweist in seiner Karte 1 auf ein gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb eines Schwerpunktbereiches für ein Biotopverbundsystem südlich und westlich des Plangebietes. In der Karte 2 wird das Plangebiet innerhalb eines Gebietes, dass die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 18 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Zudem liegt der Bereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung und in einem strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lensahn stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Um den Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB Rechnung zu tragen wird parallel die 24. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lensahn aus dem Jahr 2000 zeigt in seiner Entwicklungskarte einen Bereich der von der Bebauung freizuhalten ist. Des Weiteren wird für das Plangebiet die Beibehaltung von Art und Umfang der derzeitigen (landwirtschaftlichen) Nutzung vorgesehen.



Ausschnitt Schutzgebiete, Quelle: <http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete>

Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zum FFH-Gebiet „1731-303 Wälder um Güldenstein“. Das FFH-Gebiet umfasst repräsentative artenreiche Wälder der östlichen Jungmoränenlandschaft mit hervorragend erhaltenem Bachschluchtensystem mit natürlich fließenden Bächen und entsprechenden begleitenden Au- und Talgrundwäldern.

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

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Lensahn, südlich der Lütjenburger Straße und westlich der Hirschkoppel. Östlich des Plangebiets erstreckt sich die vorhandene Wohnbebauung entlang der Hirschkoppel. Südlich schließen sich direkt Waldflächen an, die sich auch in westliche Richtung bis an die Lütjenburger Straße erstrecken. Das Plangebiet selbst wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Plangebiets befindet sich eine Ackerbrache. Im Norden wird das Plangebiet durch den Mühlenbach mit vereinzelt Gehölzen begrenzt. Das Gelände ist bewegt und fällt von Südwest nach Nordost ab.



Luftbild, Quelle: Google earth

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	26.310 m ²
Verkehrsflächen	2.900 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	800 m ²
Versorgungsfläche	2.000 m ²
Grünflächen	9.500 m ²
<i>davon Maßnahmenfläche</i>	<i>1.225 m²</i>
Gesamt:	41.510 m²

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Die Gemeinde Lensahn hat sich umfassend mit den Bebauungsmöglichkeiten westlich der Hirschoppel befasst und ein Entwurfskonzept erarbeitet. Die Gemeinde strebt unter Beachtung einer behutsamen Einfügung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild eine auch wirtschaftlich optimale Inwertsetzung der Flächen an. Somit berücksichtigen die Gebäudeanordnung die topografische Situation im Plangebiet. Zudem wird in Anlehnung an das benachbarte Wohngebiet an der Hirschoppel auch hier eine Haupteinfahrtsstraße vorgesehen, die im Süden in einem Wendehammer endet mit fußläufiger Anbindung in Richtung Wald.



Entwurfskonzept „Mittelste Bohnrade“, 2016 PLOH

3.3 Auswirkungen der Planung

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

3.3.1 Siedlungsentwicklung

In der Gemeinde Lensahn besteht trotz des sich abzeichnenden demographischen Wandels ein großer Bedarf an Bauland. In der Gemeinde stehen derzeit keine größeren Baugebiete für Wohngrundstücke zur Verfügung. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

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

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

In der Bilanz ergibt sich, dass im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen insgesamt ca. 32 Grundstücke bislang nicht bebaut wurden. Berücksichtigt man dabei Grundstücke die erkennbar als Hausgarten gestaltet sind oder auf denen sich zwischenzeitlich umfangreiche Gehölz- und naturnahe Flächen entwickelt haben, verringert sich die Anzahl auf voraussichtlich nur noch 19 Grundstücke.

Weiter sind ca. 6 Baulücken nach § 34 BauGB oder Baugrundstücke im Rahmen von Abrundungssatzungen, v.a. in den Ortslagen Sipsdorf und Wahrendorf vorhanden. Reserveflächen im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind in größerem Umfang beidseitig der Lütjenburger Straße in der Ortschaft Lensahn vorhanden, wobei die größere Fläche mittlerweile nicht mehr zur Verfügung steht, aufgrund von Aufforstungen in diesem Bereich. Somit verbleibt eine größere Fläche im Norden welche aber ebenfalls nur durch Bauleitplanung zu entwickeln ist und somit kurzfristig nicht zur Verfügung steht. Die Gesamtzahl des vorhandenen Flächenpotenzials im Gemeindegebiet Lensahn beläuft sich damit auf ca. 38 Grundstücke.

Hierbei ist zu beachten, dass sich diese Grundstücke allesamt in Privateigentum befinden und teilweise als Hausgarten, tlw. als Lager- oder landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Sie stehen damit für die Gemeinde Lensahn kurzfristig für die bestehende Baulandnachfrage nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Lensahn wird die Untersuchung der Bauflächenpotentiale nach der Sommerpause 2017 in den entsprechenden Gremien beraten und somit die Grundlage zur Nutzung der Innenentwicklungspotentiale schaffen. In der Summe geht die Gemeinde Lensahn davon aus, dass die Erschließung des Baugebietes mit ca. 40 Baugrundstücken gerechtfertigt ist, da keine ausreichend großen Innenbereichsflächen zur Verfügung stehen, die für den bestehenden Baulandbedarf zeitnah entwickelt werden könnten.

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

3.3.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Innenentwicklungsflächen größeren Umfangs für die Entwicklung eines Baugebiets mit ca. 40 Grundstücken stehen nicht zur Verfügung. Durch eine mögliche am Bedarf orientierte abschnittsweise Realisierung wird ein sorgsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein weisen die Böden im Plangebiet eine mittlere bis hohe Nährstoffverfügbarkeit auf. Besonders wertvolle oder seltene Böden werden für die Bebauung nicht in Anspruch genommen.

Das Plangebiet bietet sich für eine bauliche Entwicklung an, da die ausgeräumte und intensiv als Acker genutzte Fläche kaum ökologische Qualität besitzt. Der 30 m Waldabstand wird eingehalten. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich erbracht. Der Großteil wird dabei in Form von Ökopunkten innerhalb der Gemeinde Lensahn nachgewiesen. Negative Auswirkungen werden damit in der Summe nicht verbleiben.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde eine *„Faunistische Bestandserfassung und Potenzialeinschätzung mit Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Lensahn“* durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg erstellt. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes voraussichtlich nicht auf.

3.3.3 Immissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm der L 258 ausgesetzt. Die Gemeinde hat die zu erwartenden Belastungen überschlägig anhand der DIN 18005 geprüft. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzung auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken von der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Baukonzept sieht eine Sackgassenerschließung vor, an die sich in westlicher Richtung Stichwege anschließen. Im Osten des Baugebietes wird ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Baugrundstücke werden im südlichen Teil durch ausreichend Freiflächen von den Waldflächen abgegrenzt.

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planvorstellungen der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO festgesetzt.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen mit einer geringen Grundflächenzahl von überwiegend 0,25 und kleinteilig 0,30 Bodenversiegelungen und unterstützen die gewünschte eher kleinteilige Bebauung. Um die Nebenanlagen und Zufahrten auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

Die max. zulässige Geschossigkeit in Verbindung mit Beschränkungen der First- und Traufhöhen dient der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Zur vorhandenen Bebauung an der Hirschoppel werden dabei nur zwei Vollgeschosse zugelassen, während die westliche Bebauung nur mit einem Vollgeschoss errichtet werden soll, um eine Höhenabstufung zur freien Landschaft zu erreichen.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung nur zulässiger Einzel- und Doppelhäuser wird in Verbindung mit Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden die am Ortsrand von Lensahn gewünschte kleinteilige Bebauung unterstützt. Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen sollen im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und zum nahegelegenen FFH-Gebiet nicht entstehen.

Die überbaubaren Flächen werden weitgehend zusammengezogen festgesetzt, um einen großzügigen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu erhalten. Die festgesetzten Baugrenzen unterstützen die gewünschte Gruppierung der Bebauung um die Stichwege und ordnen im inneren Teil der Erschließungsstraße die Gebäude dem Straßenkörper zu. Damit soll die Schaffung zusammenhängender Gartenbereiche unterstützt

werden. Zudem wird in einem 5 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ausgeschlossen.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen betreffen die Baugestaltung. Um am Ortsrand eine homogene Dachlandschaft bilden zu können, werden Vorgaben für die Dachgestaltung getroffen. Des Weiteren wird eine einheitliche Vorgabe zu Einfriedungen und Sichtschutzwänden für das Wohngebiet getroffen, um einen harmonischen Straßenzug gestalten zu können.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Zufahrt Hirschkoppel, welche von der Lütjenburger Straße abgeht, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße, an die sich westlich weitere Stichwege anschließen. Die einzelnen Grundstückszufahrten sollen im westlichen Bereich über die Stichwege erfolgen, damit der Straßenraum der Haupterschließungsstraße nicht unnötig zerschnitten wird und zusammenhängende Parkplatzflächen geschaffen werden können. Aus diesem Grund sind tlw. Bereiche festgesetzt, an denen keine Grundstückszufahrten zulässig sind.

Auch die Stichstraßen müssen uneingeschränkt von Feuerwehrfahrzeugen befahrbar sein.

Die Ostseite des Wohngebietes wird relativ zentral durch ein Leitungsrecht von der Haupterschließungsstraße zum Regenrückhaltebecken geteilt. Zusätzlich verläuft ein weiteres Leitungsrecht vom Regenrückhaltebecken in nördliche Richtung zur L 258, um den Anschluss an die Mühlenbek zu gewährleisten. Beide Leitungsrechte begünstigen die Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Eine fußläufige Verbindung an die südlichen Freiflächen und darüber an das Baugebiet Hirschkoppel wird im Bereich des Wendehammers vorgesehen. Die Gemeinde Lensahn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung im Straßenraum vorgesehen.

3.6 Grünplanung

Wesentlicher Inhalt des Grünkonzepts sind die großflächig naturnah gestalteten Grünflächen rund um das geplante Regenrückhaltebecken, samt den umfassenden Retentionsflächen sowie ein großzügiger Grünzug zwischen Baugrundstücken und Waldrand. Darüber hinaus sind eine Durchgrünung des Straßenraums im Neubaugebiet mit Laubbäumen vorgesehen.

Die Grünfläche Gewässerschutzstreifen ist in einer Mindestbreite von 6,0 m ab der Böschungsoberkante von sämtlichen baulichen Anlagen und auch von Bepflanzungen freizuhalten.

Der für die zu erwartenden Eingriffe notwendige Ausgleich soll überwiegend extern erbracht werden. Ein Teil der im Süden festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zusätzlich angerechnet. Hier ist das Anlegen einer Streuobstwiese vorgesehen.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

3.6.2 Artenschutz

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

Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde eine *„Faunistische Bestandserfassung und Potenzialeinschätzung mit Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Lensahn“* durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg erstellt. Zusammengefasst wurde untersucht, welche Beeinträchtigungen durch die Überbauung der ackerbaulich genutzten

Flächen und den damit verbundenen Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet zu erwarten sind. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes voraussichtlich nicht auf.

Das Vorhaben führt ebenfalls zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1731-303 „Walder um Güldenstein“. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hier auf den Umweltbericht (Ziffer 6 dieser Begründung) verwiesen. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

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

Das Plangebiet ist Verkehrslärm der L 258 ausgesetzt. Die Gemeinde hat die zu erwartenden Belastungen überschlägig anhand der DIN 18005 geprüft. Ausgehend von einer geplanten Wohnbebauung werden die im Beiblatt zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete herangezogen. Diese betragen 55 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts. Für die L 258 wird entsprechend den Angaben des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr ein DtV von ca. 3500 Kfz/24 h angenommen. Die Orientierungswerte werden tagsüber und nachts für das nördlichste Grundstück überschritten (59 dB(A) und 52 dB(A)), erforderlich wird jedoch nur Lärmpegelbereich III. Aktive Maßnahmen scheiden aufgrund der topografischen (L258 liegt höher als das Plangebiet) und örtlichen Situation aus. Ein Lärmschutzwall müsste voraussichtlich wesentlich länger nach Westen reichen und somit über den derzeitigen Geltungsbereich hinreichen und wäre zudem im Osten durch die bestehende Zufahrt unterbrochen. Auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird verzichtet, da die Gemeinde davon ausgeht, dass nach heutigen Stand der Technik bereits die Wärmeschutzanforderung eines Neubaus die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III erfüllt. Geschützte Außenwohnbereiche sind im Schatten der Gebäude nach Süden möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzung auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken von der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

5 Ver- und Entsorgung

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Durch das Bauvorhaben notwendige Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird durch die ZVO Gruppe vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind abzustimmen.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Für die elektrische Energieversorgung im Bebauungsplan Nr. 44 wird eventuell ein Stationsstandort benötigt: dieser ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und mit der Schleswig-Holstein Netz AG abzustimmen.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Lensahner Wasserbetriebe.

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

Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den befestigten Flächen soll unabhängig vom Entwässerungssystem Hirschkoppel durch die Lensahner Wasserbetriebe entsorgt werden. Dafür wird ein ca. 970 m³ großes Regenrückhaltebecken an der Ostgrenze des Plangebietes vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird dort gesammelt und gedrosselt in die Mühlenbek nördlich der Lütjenburger Straße eingeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser auf den nicht befestigten Flächen wird jeweils durch östlich und westlich in Nord-Süd-Richtung verlaufende Abfangmulden aufgenommen die in das geplante Regenrückhaltebecken bzw. in die Mühlenbek führen. Dadurch ist eine Verbesserung der Entwässerungssituation in der Hirschkoppel zu erwarten, da kein Oberflächenwasser mehr von dem Grundstück Mittelste Bohnrade in die Hirschkoppel gelangen kann.

Die Ostseite des Wohngebietes wird relativ zentral durch ein Leitungsrecht von der Hauptschließungsstraße zum Regenrückhaltebecken geteilt. Zusätzlich verläuft ein weiteres Leitungsrecht vom Regenrückhaltebecken in nördliche Richtung zur L 258, um den Anschluss an die Mühlenbek zu gewährleisten. Beide Leitungsrechte begünstigen die Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Der zuständige Wasser- und Bodenverband gibt darüber hinaus noch folgende Hinweise:

Die Grünfläche Gewässerschutzstreifen ist in einer Mindestbreite von 6,0 m ab der Böschungsoberkante von sämtlichen baulichen Anlagen und auch von Bepflanzungen freizuhalten. Für die vorgesehenen Einleitungen in das Verbandsgewässer Nr. 1.67.23 sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (UWB) Einleiterlaubnisse zu beantragen, An diesen Verfahren ist der Verband erneut zu beteiligen. Im Rahmen der Beantragung dieser Einleiterlaubnisse werden sämtliche Belange einer ggfs. erforderlichen Niederschlagwasserbehandlung bzw.-reinigung in der Regel durch die UWB abgearbeitet, Sofern hier eine Entwässerungsplanung vorgelegt wird, welche den a. a. R. d. T. sowie den einschlägigen technischen Regelwerken - vgl. hierzu u. a. DWA A 117, DWA A 118, DWA A 138, DWA A 166, DWA M 153, DIN EN 752 und DIN 1986 - entspricht, kann der Verband hierzu seine Zustimmung in Aussicht stellen.

In diesem Zusammenhang ist dann auch genau zu spezifizieren, welche nicht befestigten Flächen an das geplante RRB angeschlossen werden, und welche über die geplanten Mulden direkt an den Vorfluter angeschlossen werden. Der Drosselabfluss des geplanten RRB ist auf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l/(s x ha) zu dimensionieren. Der Notüberlauf des RRB sollte so dimensioniert sein, dass es bei einem Anspringen des Notüberlaufes nicht zu einer hydraulischen Überlastung des Vorfluters kommt. Einleitstellen sind erosionsicher herzustellen. Es darf nicht zu Schäden an den Gewässerböschungen kommen. Prinzipiell sind potentielle Verunreinigungen und/oder Verschmutzungen der Verbandsgewässer, auch während des Betriebes durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Dem WBV Oldenburg dürfen durch das Vorhaben keine Kosten entstehen.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und tragfähig genug für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen, mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen sein. Das Lichtraumprofil ist dauerhaft nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Lensahn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

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

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 44 verfolgt die Gemeinde Lensahn das Ziel, ein Baugebiet mit ca. 40 Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser (WA-Gebiet ca. 2,6 ha) zu schaffen. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1.1 und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen, Abstandsregelung
Landschaftsplan:	Von Bebauung freizuhalten	Beachtung nicht möglich wegen Baulandbedarf

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne mit Aussagen für das Plangebiet liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ihre Berücksichtigung s. ausführlich Ziffer 1.2. und 3.3 der Begründung.

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Außerdem ist entlang der Bundesautobahn A 1 eine Landesentwicklungsachse markiert. Lensahn wird als Unterzentrum darge-

stellt. Die Einstufung der zentralen Orte erfolgt auf der Grundlage der Verordnung zum zentralörtlichen System vom 8. September 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 604) und wird sowohl im Regionalplan als auch im Landesentwicklungsplan nachrichtlich dargestellt.

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

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lensahn aus dem Jahr 2000 zeigt in seiner Entwicklungskarte einen Bereich der von der Bebauung freizuhalten ist. Des Weiteren wird für das Plangebiet die Beibehaltung von Art und Umfang der derzeitigen (landwirtschaftlichen) Nutzung vorgesehen. Die Planung weicht von der Darstellung des Landschaftsplanes ab, weil innerhalb der Gemeinde Lensahn ein Wohnbaulandbedarf besteht, die die Gemeinde nachkommen will. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist gerechtfertigt, da keine anderweitigen Flächen zur Verfügung stehen und es sich zudem um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches zu beachten.

6.1.3 Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zum FFH-Gebiet „1731-303 Wälder um Guldenstein“. Das FFH-Gebiet umfasst repräsentative artenreiche Wälder der östlichen Jungmoränenlandschaft mit hervorragend erhaltenem Bachschluchtensystem mit natürlich fließenden Bächen und entsprechenden begleitenden Au- und Talgrundwäldern. Gemäß dem Gebiets-Steckbrief auf der Seite des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt

und ländliche Räume liegen die Gefährdungen für das FFH-Gebiet in einer teilweisen waldbaulichen Förderung von Edellaubhölzern und Eichen. Durch die Umsetzung der Planung bzw. der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes sind keine waldbaulichen Nutzungen verbunden.

Im Rahmen der „*Faunistische Bestandserfassung und Potenzialeinschätzung mit Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Lensahn*“ durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg wurde auch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Im Ergebnis führt das Vorhaben zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1731-303 „Wälder um Güldenstein“.

Zudem befindet sich nordwestlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Alleen und Baumreihen“ von 1961, welches in ausreichender Entfernung zum Planvorhaben liegt. Beeinträchtigungen aufgrund der Planung werden ebenfalls nicht erwartet.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm der L 258 ausgesetzt. Die Gemeinde hat die zu erwartenden Belastungen überschlägig anhand der DIN 18005 geprüft. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzung auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken von der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Im Dezember 2016 wurde durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein eine Voruntersuchung auf dem Baugrundstück ohne Nachweis von erhaltenen archäologischen Befunden durchgeführt. Beeinträchtigungen von Kulturdenkmälern aufgrund der Planung werden somit nicht erwartet.

Gemäß § 15 DSchG hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für

die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Bei Beachtung der Hinweise wird eine Erheblichkeit nicht angenommen.

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den befestigten Flächen soll in ein Regenrückhaltebecken an der Ostgrenze des Plangebietes abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser wird dort gesammelt und gedrosselt in die Mühlenbek nördlich der Lütjenburger Straße eingeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser auf den nicht befestigten Flächen wird jeweils durch östlich und westlich in Nord-Süd-Richtung verlaufende Abfangmulden aufgenommen die in das geplante Regenrückhaltebecken bzw. in die Mühlenbek führen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Landschaftsplan das Gebiet als einen Bereich der von der Bebauung freizuhalten ist ausweist. Des Weiteren wird für das Plangebiet die Beibehaltung von Art und Umfang der derzeitigen (landwirtschaftlichen) Nutzung vorgesehen. Innerhalb der Gemeinde Lensahn besteht ein Wohnbaulandbedarf besteht, dem die Gemeinde nachkommen will. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist gerechtfertigt, da keine anderweitigen Flächen zur Verfügung stehen und es sich zudem um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es ist ohnehin nur der Belang **a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt** überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung nur für den Belang **a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt** zu erwarten. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf diese Aspekte.

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Plangebiets befindet sich eine Ackerbrache. Im Norden wird das Plangebiet durch den Mühlenbach mit vereinzelt Gehölzen begrenzt. Diese Flächen weisen eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Das faunistische Potenzial auf der Ackerfläche ist gering. Der angrenzende Wald sowie die Gehölze im Bereich der Mühlenbek bieten Potenziale für gehölzbrütende Vogelarten. In den Bereichen der Mühlenbek sind Amphibienvorkommen möglich, werden jedoch nicht verändert.

Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde eine „*Faunistische Bestandserfassung und Potenzialeinschätzung mit Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Lensahn*“ durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg erstellt. Zusammengefasst wurde untersucht, welche Beeinträchtigungen durch die Überbauung der ackerbaulich genutzten Flächen und den damit verbundenen Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet zu erwarten sind. Potenziell werden im Gutachten 13 Brutvogelarten und weitere Arten benannt, die dort ein Nahrungsgebiet im Plangebiet haben könnten. Die Brutvogelarten die im Untersuchungsgebiet vorkommen sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere betroffen, es ergeben sich keine bestandsvermindernden Wirkungen.

Ausgeschlossen wird hingegen das Vorkommen von Haselmäusen und Amphibien, sowie Fledermäusen aufgrund von fehlenden Quartieren im Plangebiet.

Boden

Die Gemeinde Lensahn liegt im Hauptnaturreaum „Östliches Hügelland“ (Jungmoränengebiet). Das Relief des Östlichen Hügellandes ist stark bewegt.

In einer ersten Baugrundsondierung wurden humose Oberböden und Auffüllböden sowie holozäne organische Weichschichten vorgefunden. Darunter folgen mitteldicht gelagerte Sande und Geschiebeböden mit einem Konsistenzbereich „weich bis steif“ und „Steifplastisch“.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der Flächen ist eine anthropogene Überprägung des Bodengefüges gegeben. Die Böden im Eingriffsbereich weisen eine mittlere bis hohe Nährstoffverfügbarkeit auf. Wertvolle oder seltene Böden kommen im Eingriffsbereich nicht vor.

Wasser

Im geplanten Baugebiet finden sich keine Oberflächengewässer. Außerhalb nördlich des Plangebietes verläuft die Mühlenbek.

Luft, Klima

Das Klima kann als gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima im Übergangsbereich zwischen der europäischen Festlandmasse und dem Nordatlantik bezeichnet werden

Landschaft

Das Landschaftsbild wird wesentlich durch die Waldflächen im Süden und Westen sowie die Gehölze im Bereich der Mühlenbek und der Lütjenburger Straße im Norden geprägt. Die Ostseite ist vollständig durch die bestehende Wohnbebauung dominiert. Weite Blickbeziehungen bestehen nicht.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Auf der Ackerfläche ist die biologische Vielfalt gering. Wirkungsgefüge sind in den Gehölzflächen sowie im Bereich der Mühlenbek außerhalb des Plangebietes zu erwarten. Dort ist auch eine höhere biologische Vielfalt anzunehmen.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere

Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde eine „*Faunistische Bestandserfassung und Potenzialeinschätzung mit Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Lensahn*“ durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg erstellt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Gehölze im Plangebiet nicht vermindert werden, sondern aufgrund der Planung neue Gehölzvegetationen entstehen. Für Gehölzvögel entstehen somit bei Umsetzung der Planung neue Lebensräume. Für Greifvögel und Eulen hingegen, gehen bei Umsetzung der Planung potenzielle Nahrungsgebiete mit geringer Bedeutung (Acker) verloren und gleichzeitig entstehen durch das Anlegen von Saumstreifen (Regenrückhaltebecken und Grünflächen) neue Jagdgebiete. Die Vögel der offenen Agrarlandschaft sind vorrangig auf die Ackersäume angewiesene, während der Acker selbst nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt. In der Summe werden bei Umsetzung der Planung die Acker-

säume erhalten bleiben bzw. neue entstehen. Der Bestand dieser Arten bleibt im Untersuchungsgebiet erhalten. Zusammengefasst ist der Verlust der Ackerflächen bei Umsetzung der Planung ohne Wirkung auf die Vogelwelt. Durch das Anlegen des Regenrückhaltebeckens und der Versickerungsmulden werden potentielle Jagdmöglichkeiten für Fledermäuse und Lebensräume für Amphibien geschaffen. Die Lebensbedingungen von Haselmäusen würde sich tatsächlich verbessern, da die Planung mit der Schaffung von Grünflächen und Gärten verbunden ist.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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

Bei Beachtung der vorgenannten Maßnahmen kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Pflanzen

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Entsprechende Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Boden/Wasser

Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die im Baugebiet geplanten Versiegelungen hervorgerufen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren und die Grundwasserneubildung wird eingeschränkt. Für das Schutzgut Wasser gehen mit den geplanten Abfangmulden Verbesserungen einher.

Luft, Klima

Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, da durch das Baugebiet keine Kaltluftentstehungsflächen berührt werden und die Fläche für den Luftaustausch ohne Bedeutung ist.

Landschaft

Durch die Planung wird sich der Siedlungsrand in Richtung Westen verschieben. Bestehende Blickbeziehungen werden nicht tangiert. Durch die bestehenden Waldflächen ist das Plangebiet ausreichend abgeschirmt und durch die geplanten Grün- und Freiflächen wird ein Übergang zum Landschaftsraum geschaffen.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt und die Wirkungsgefüge werden sich in der Summe durch das Anlegen einer Streuobstwiese, die geplante Ortsrandeingrünung und die geplanten Baumpflanzungen verbessern.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen bzw. zulässigen Nutzungen nach § 35 BauGB.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund des bestehenden Baulandbedarfs nicht möglich.

Tiere, Pflanzen

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen wird Rücksicht durch ausreichend Abstand zur Mühlenbek im Norden genommen.

Zum Ausgleich erfolgen die Neuanlage einer Streuobstwiese sowie der Nachweis einer externen Ausgleichsfläche und das Anpflanzungen von Bäumen im Straßenraum.

Zum allgemeinen Schutz der vorkommenden wildlebenden Tiere ist das Entfernen von Gehölzen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig. Zum Schutz von

Brutvögeln wird aus artenschutzrechtlichen Gründen empfohlen, dass Baufeldfreimachungen nur außerhalb des Zeitraums vom 15. März bis 15. Juni zulässig sein sollten. Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird für das Plangebiet für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen empfohlen.

Die Planung sieht ein geringes Maß der Überbaubarkeit vor, so dass auch die Lebensraumverluste räumlich begrenzt sind. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden geeignete Zeiträume zur Durchführung der Bauarbeiten definiert und ausreichend große Abstände zu den Waldflächen und vorhandenen Gewässern eingehalten. Beeinträchtigungen von kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen werden durch Anpflanzungen und Rasenaussaat ausgeglichen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden durch geeignete Maßnahmen multifunktional auf externen Flächen durch Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushalts wird im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise wiederhergestellt.

Boden/Wasser

Zur Minimierung der Eingriffe werden geringe Grundflächenzahlen vorgesehen, die die Höchstwerte des § 17 BauNVO deutlich unterschreiten. Um der bewegten Topographie Rechnung zu tragen werden Festsetzungen zum Höhenlage getroffen, die die behutsame Einfügung der Bebauung in das Relief unterstützen.

Die Berechnung des Ausgleichflächenbedarfs erfolgt nach dem Erlass „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage. Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen und 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und entsprechend zu einem höher wertigen Biotoptyp entwickelt werden. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers direkt am Ort ist aufgrund der Topografie jedoch nicht möglich.

Für das geplante Baugebiet sind in der folgenden Tabelle die Flächen aufgeführt, auf denen eine Versiegelung stattfindet. Über die jeweiligen Ausgleichsfaktoren sind die notwendigen Ausgleichsflächen ermittelt.

Eingriffsfläche	Flächengröße (m ²)	Ausgleichs- faktor	Ausgleichsfläche (m ²)
WA-0,25-Gebiet	18.833		
GRZ 0,25	4.708	0,5	2.354
Stellplätze u. Nebenanlagen (bis GRZ 0,5)	4.708	0,5	2.354
WA-0,3-Gebiet	7.482		
GRZ 0,3	2.245	0,5	1.123
Stellplätze u. Nebenanlagen (bis GRZ 0,6)	2.245	0,5	1.123
Verkehrsflächen	3.697	0,5	1.849
Summe			8.803

Es werden 8.803 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Die im südöstlichen Bereich geplante Maßnahmenfläche – Streuobstwiese – mit einer Gesamtgröße von 1.225 m² wird zu 50% (612 m²) in den in den Ansatz gebracht (da ein Fußweg durch die Streuobstwiese verläuft). Abzüglich dieser 612 m² verbleibt ein Ausgleichsbedarf von rund 8.200 m², die extern auf dem anerkannten Ökokonto „Lensahn I Petersdorf“ innerhalb der Gemeinde Lensahn nachgewiesen werden. Dafür wird eine entsprechende Anzahl an Ökopunkten von dem Ökokonto „Lensahn I Petersdorf“ abgebucht. Insgesamt verfügt das Ökokonto über eine ausreichend große Anzahl an Ökopunkten, da es sich um ein neu anerkanntes Konto handelt. Entwicklungsziel ist die Schaffung von extensiven Grünlandflächen, in Kombination mit neu anzulegenden Flachgewässern und dem Anpflanzen von Knicks, Feldgehölzen und Einzelbäumen. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Eigentümer geregelt.

Luft, Klima

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Bei jeder Planung muss es Ziel sein, dass Beeinträchtigungen des Klimas vermieden werden müssen. Dabei spielen vor allem Waldflächen und sonstige Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen eine tragende Rolle und müssen erhalten, entwickelt und wiederhergestellt werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen kann

von Emissionen ausgegangen werden, die die relevanten Bagatellschwellen der TA Luft unterschreiten. Weitere Minderungsmaßnahmen stehen im Zusammenhang mit Festsetzungen, die das Vorhalten von Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien betreffen bzw. nicht einschränken.

Landschaft

Die vorgesehene eher kleinteilige Bebauung mit Firsthöhenbeschränkung begrenzt die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltungsfestsetzungen können hier ebenfalls unterstützend wirken. Eine Abschirmung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Waldflächen und Gehölze gegeben. Durch die Gestaltung und Begrünung der Versickerungsmulden werden sich auch diese Flächen in das Landschaftsbild einfügen.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Über die Maßnahmen zum Schutzgut Boden und Wasser hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

In der Gemeinde Lensahn besteht trotz des sich abzeichnenden demographischen Wandels ein großer Bedarf an Bauland. In der Gemeinde stehen derzeit keine größeren Baugebiete für Wohngrundstücke zur Verfügung. Zudem werden derzeit die Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet erfasst, um gegebenenfalls zukünftig die Nachfrage nach Baugrundstücken bedienen zu können. Die Gemeinde Lensahn hat sich umfassend mit den Bebauungsmöglichkeiten westlich der Hirschkoppel befasst und ein Entwurfskonzept erarbeitet. Die Gemeinde strebt unter Beachtung einer behutsamen Einfügung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild eine auch wirtschaftlich optimale Inwertsetzung der Flächen an. Die gewählte Fläche ist für das geplante Baugebiet aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet und rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Bereiche. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass bei der Realisierung des Baugebietes an anderer Stelle im Gemeindegebiet vergleichbare Eingriffe in die Schutzgüter des Naturschutzes erfolgen werden.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

6.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor. Da das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden kann, sind umfangreiche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Ausgestaltung der befestigten Flächen auf den Grundstücken sowie die Einhaltung der Firsthöhen und der Gestaltungsvorgaben werden im Bauantrag dargelegt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen werden durch eine Endbegehung und Anwachspflegemaßnahmen überprüft. Weitere Maßnahmen zur Überwachung drängen sich derzeit nicht auf.

Die Gemeinde wird die prognostizierten Verkehrsbelastungen überprüfen und, falls erforderlich, die beschriebenen Maßnahmen zu Verminderung der Belastungen an der vorhandenen Bebauung umsetzen. Die Umsetzung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen

ist im Rahmen des Bauantragverfahrens nachzuweisen. Die Gemeinde wird die prognostizierten Verkehrsbelastungen überprüfen und, falls erforderlich, weitere Maßnahmen ergreifen.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung ist mit Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt verbunden. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die errechneten Ausgleichsflächen wird überwiegend extern nachgewiesen. Darüber hinaus werden umfangreich Neupflanzungen im Straßenraum aber auch südlich des Wohngebietes vorgesehen. Negative Auswirkungen werden danach insgesamt nicht verbleiben. Das Plangebiet ist darüber hinaus durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch passive Schallschutzmaßnahmen und Vorgaben zu Außenwohnbereichen sichergestellt werden.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

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

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7.2 Archäologie

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Im Dezember 2016 wurde durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein eine Voruntersuchung auf dem Baugrundstück ohne Nachweis von erhaltenen archäologischen Befunden durchgeführt. Beeinträchtigungen von Kulturdenkmälern aufgrund der Planung werden somit nicht erwartet.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen privaten Erschließungsträger.

10 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lensahn am 24. April 2018 gebilligt.

Lensahn, den 10.09.2018

Siegel

(Winter)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Lensahn ist am 08.09.2018 rechtskräftig geworden.