

-VORENTWURF -

KURZBEGRÜNDUNG

ZUR 30. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

UND ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 53

DER GEMEINDE LENSahn

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER BÄDERSTRAßE, ÖSTLICH DES SCHWIENKUHLENER
WEGS, WESTLICH DER STRAßE "ZUM APFELGARTEN" UND
SÜDLICH DES LOGISTIKZENTRUMS

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§§ 6, 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
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Standortwahl / Planungsalternativen	5
3.3	Bebauungskonzept	5
3.4	Auswirkungen der Planung	6
3.5	Darstellungen und Festsetzungen	7
3.6	Verkehr	8
3.7	Grünplanung	9
4	Immissionen, Emissionen / Altlasten	10
4.1	Immissionen, Emissionen	10
4.2	Altlasten	11
5	Ver- und Entsorgung	12
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	12
5.3	Müllentsorgung	12
5.4	Löschwasserversorgung	12
6	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	13
6.1	Einleitung	13
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	17
7	Hinweise	18
7.1	Bodenschutz	18
7.2	Grundwasserschutz	19
7.3	Archäologie	19
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	20
9	Kosten	20
10	Billigung der Begründung	20

ANLAGEN

- Auswirkungsanalyse: Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl und des Drogeriefachmarktes Rossmann in Lensahn, CIMA, Lübeck, 03.12.2024
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Lensahn und dem in diesem Zuge geplanten Nahversorgungszentrums an der Bäderstraße in 23738 Lensahn, Wenker u. Gesing, Ahaus, 13.02.2026
- Entwässerungskonzept, Neubau eines Nahversorgungszentrums Bäderstraße 35-37, 23738 Lensahn, Neumünster, WVK, Neumünster, 01.09.2025
- Verkehrsgutachten, B-Plan Nr. 53 Neubau eines Nahversorgungszentrums, WVK, Neumünster, 06.02.2025
- Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung Bäderstraße 35-37 in 23738 Lensahn, Florian Gloza-Rausch, Flintbek, 23.12.2024

KURZBEGRÜNDUNG

Zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 53 der Gemeinde Lensahn für das Gebiet nördlich der Bäderstraße, östlich des Schwienkuhlener Wegs, westlich der Straße "Zum Apfelgarten" und südlich des Logistikzentrums

1 Vorbemerkungen

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

1.1 Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung

Die in der Ortslage Lensahn vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Discounter an der Lübecker Straße, Drogeriemarkt an der Eutiner Straße) entsprechen mit ihren vglw. niedrigen Verkaufsflächen nicht mehr heutigen Maßstäben. Daher plant die Gemeinde Lensahn, diese Betriebe an einen neuen Standort zu verlagern und das Angebot um ein Café (angestrebt wird die Kombination mit einer Bäckerei) zu ergänzen. Hierzu vorgesehen ist die Fläche des ehemaligen Baustoffhandels nördlich der Bäderstraße im Osten der Ortslage. Damit kann auch der langjährige Gebäudeleerstand mit einhergehender Beeinträchtigung des Ortsbilds am Ortseingang von Lensahn beseitigt werden. Die Gebäude des Baustoffhandels wurden zwischenzeitlich bereits abgerissen.

Die Gemeinde Lensahn hat am 22.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 und parallel dazu der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Planungsziel ist die Bereitstellung von Flächen für den Einzelhandel. Die Planung ist für den Fortbestand der Versorgungsfunktion Lensahns erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein beschreibt Lensahn als Unterzentrum auf einer Landesentwicklungsachse.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt Lensahn als Ländlichen Zentralort und das Plangebiet im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 hat keine Eintragungen für das Plangebiet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Gewerbegebiet und Wohnbaufläche dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der Landschaftsplan zeigt Gewerbegebiet und Wohnbaufläche. Entwicklungsziele sind nicht formuliert.

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach §§ 34, 35 BauGB bestehen nicht.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Lensahn nordöstlich der Bäderstraße zwischen Schwienkuhlener Weg und „Zum Apfelgarten“ und umfasst diverse Flurstücke der Flur 7, Gemarkung Lensahn. Die Gebäude des ehemaligen Baustoffhandels wurden inzwischen weitgehend beseitigt. Das Gelände stellt sich als Brache dar. Ein Planum wurde nach den Abrissarbeiten noch nicht hergestellt. Das Gelände fällt grundsätzlich in südöstlicher Richtung ab. An der Bäderstraße stehen einige Laubbäume.

Nordwestlich, südwestlich und südöstlich grenzt die bebaute Ortslage Lensahn an das Plangebiet an. Nordöstlich befindet sich ein großes Logistikzentrum.



Abb.: Digitaler Atlas Nord (die Gebäude sind inzwischen weitgehend abgerissen)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	ca. 1,27 ha	66 %
MI-Gebiet:	ca. 0,38 ha	20 %
Verkehrsfläche:	ca. 0,05 ha	3 %
Grünfläche:	ca. 0,21 ha	11 %
Gesamt:	ca. 1,91 ha	100 %

3.2 Standortwahl / Planungsalternativen

Die Gemeinde Lensahn hat sich nach einer umfassenden Prüfung möglicher Alternativstandorte im Gemeindegebiet für den Planvorhabenstandort an der östlichen Bäderstraße entschieden. Die Begründung wird hierzu im weiteren Verfahren ergänzt.

3.3 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept ordnet die geplante Bebauung im Norden des Plangebietes an. Die Stellplätze werden vor dem Gebäude platziert und über eine Zufahrt zur Bäderstraße erschlossen.



Abb.: Lika Plan

3.4 Auswirkungen der Planung

3.4.1 Einzelhandel

Die Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsfunktion der Gemeinde Lensahn wurden gutachterlich untersucht (Auswirkungsanalyse: Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl und des Drogeriefachmarktes Rossmann in Lensahn, CIMA, Lübeck, 03.12.2024). Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

„In der Gemeinde Lensahn wird derzeit die Standortverlagerung des LIDL Lebensmitteldiscounters (heute Lübecker Straße) und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes (heute Eutiner Straße) an einen gemeinsamen Verbundstandort an der Bäderstraße geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des LIDL Marktes von heute rd. 820 m² auf zukünftig 1.500 m² erweitert werden. Für den Drogeriefachmarkt ist eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von 700 m² vorgesehen (+120 m² Verkaufsfläche). Ergänzend soll eine Bäckerei mit angeschlossenem Café (200 m² Gesamtfläche) neu entstehen.

Mit der geplanten Realisierung eines modernen Nahversorgungsstandortes ist das Ziel verbunden, den Lebensmitteldiscounter und den Drogeriefachmarkt den heutigen Markterfordernissen anzupassen und den langfristigen Fortbestand zu sichern. Die immobilienpezifischen Standortvoraussetzungen des LIDL Marktes und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes (Größe und Struktur des Ladenlokals) entsprechen nur eingeschränkt den aktuellen Anforderungen der Unternehmen.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat zwar deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters LIDL und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte in der Gemeinde Lensahn zu erwarten sind, ein Wegbrechen der bestehen Nahversorgungsstrukturen kann jedoch ausgeschlossen werden. Dennoch wird der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Lensahn durch städtebauliche Effekte in Folge der Standortverlagerung des Drogeriefachmarktes (Leerstand der Bestandsimmobilie) und Frequenzverluste negativ betroffen sein. Um einem Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches entgegenzuwirken, sollte eine adäquate Nachnutzung des perspektivisch leerstehenden Ladenlokals sichergestellt werden.

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben mit den zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2021 an einen Standort des großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Einklang zu bringen ist.“

Die Ausführungen zeigen, dass das Vorhaben die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Lensahn zukunftsfähig aufstellen und nachhaltig absichern kann.

3.4.2 Naturschutz / Landschaftspflege / Klimaschutz

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen folgt die Gemeinde Lensahn den umweltschützenden Vorschriften des BauGB. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortslage. Insoweit werden durch die Planung keine Eingriffe vorbereitet.

Der Artenschutz wurde beim Abriss der Gebäude des ehemaligen Baustoffhandels beachtet. Es liegt dazu ein Gutachten vor. Die Neubebauung ist auf der freigeräumten Fläche geplant. Diese stellt keinen geeigneten Lebensraum für geschützte Arten dar.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Die im Plangebiet vorgesehenen Ladestationen fördern den Klimawandel.

3.4.3 Immissionen

Durch die Planung zu erwartende Lärmbelastungen bzw. die Belastungen durch Verkehrslärm wurden gutachterlich untersucht (Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Lensahn und dem in diesem Zuge geplanten Nahversorgungszentrums an der Bäderstraße in 23738 Lensahn, Wenker u. Gesing, Ahaus, 13.02.2026). Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden beachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

3.5 Darstellungen und Festsetzungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ nach § 11 BauNVO anstelle des bisherigen Gewerbegebietes. Die Darstellung von Wohnbauflächen direkt angrenzend an die bisherige Gewerbegebietsdarstellung wird geändert in Gemischte Baufläche. Mit dieser Darstellung wird die vorhandene Bebauung in dieser gewachsenen Gemengelage bestandsgerecht abgebildet.

Im Bebauungsplan erfolgt entwickelt aus der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO ebenfalls der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ mit detailliertem Nutzungskatalog und Begrenzung der Verkaufsflächen. Hier ist im Hinblick auf das Café auszuführen, dass sich die Gemeinde dort die übliche Konstellation mit einem Bäcker und entsprechender dazugehöriger Gastronomie vorstellt. Entsprechende Gespräche mit Bäckereien werden zurzeit geführt. Sollte kein Bäcker gefunden werden, wären dort auch kleinere gastronomische Angebote anderer Art zulässig. Keinesfalls soll dort allerdings ein Lieferdienst entstehen, der vor Ort nur untergeordnete Gastronomie unterhält. Dementsprechend sind Lieferdienste explizit unzulässig. Die übrigen im Sonstigen Sondergebiet getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Baukonzept.

Die an das Sondergebiet direkt angrenzenden bebauten Grundstücke werden als Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dort ist neben Wohnen auch gewerbliche Nutzung

zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Eine das Nahversorgungszentrum ergänzende gewerbliche Nutzung ist für das am Schwienkuhlener Weg gelegene Mischgebiet geplant. Hier werden zurzeit Gespräche geführt.

3.6 Verkehr

3.6.1 Erschließung

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes und das Mischgebiet am Schwienkuhlener Weg soll aus Immissionsschutzgründen ausschließlich von der Bäderstraße aus erfolgen. Daher sind zum Schwienkuhlener Weg und „Zum Apfelgarten“ Zufahrtsverbote festgesetzt.

Die Anbindung des Sondergebietes an die Bäderstraße wurde gutachterlich untersucht (Verkehrsgutachten, B-Plan Nr. 53 Neubau eines Nahversorgungszentrums, WVK, Neumünster, 06.02.2025). das Gutachten kommt im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit zu dem Ergebnis, dass im Prognosefall 2034 der bestehende vorfahrtgeregelte Knotenpunkt Bäderstraße (L 58) / Schwienkuhler Weg mit der guten Qualitätsstufe QSV B in einem leistungsfähigen Zustand ist. Der südliche Erschließungsknotenpunkt des Plangebietes an die Bäderstraße (L 58) ist mit der ausreichenden Qualitätsstufe QSV D ebenfalls in einem leistungsfähigen Zustand. Aus verkehrsplanerischer Sicht stellt sich die Erschließung des B-Planes Nr. 53 in der Gemeinde Lensahn grundsätzlich als verträglich dar. Die vom Vorhaben erzeugten Verkehre können vom Bestandsnetz leistungsfähig aufgenommen werden.

Es wird im Gutachten empfohlen zugunsten der Radverkehrsführung und der Erhaltung von Parkständen auf die Anlage eines Linksabbiegestreifens im Bereich der Grundstückszufahrt im Zuge der Bäderstraße (L 58) zu verzichten. Weiterhin wird empfohlen, die bestehende Querungsstelle im Einmündungsbereich Zum Apfelgarten hinsichtlich der Erkennbarkeit und der Sichtbeziehungen zu verbessern. Die Grundstückszufahrt im Zuge der Bäderstraße (L 58) sollte als Gehwegüberfahrt mit Bevorrechtigung des Fußverkehrs und mit nur einem kombinierten Ausfahrstreifen hergestellt werden. Die Gemeinde Lensahn wird sich dazu mit dem LBV.SH abstimmen.

Die Gemeinde Lensahn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.7 Grünplanung

Die Festsetzungen zur Grünordnung beschränken sich im Wesentlichen auf den Erhalt und die Pflanzung von Laubbäumen und die Festsetzung von Grünflächen. Damit soll eine durchgrünte Gestaltung des Bauvorhabens erreicht werden. Soweit für die schadlose Ableitung anfallenden Niederschlagswassers erforderlich, werden die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Retentionsraum“ festgesetzt. Im Nordwesten ist im Rahmen der Schaffung der Freiraumgestaltung eine Grünfläche der Zweckbestimmung „Hausgarten“ in Zuordnung zu dem dort vorhandenen Gebäude vorgesehen. Die festgesetzte Begrünung der Lärmschutzwände dient der verträglichen Einbindung dieser Technikanlagen in das Umfeld.

3.7.1 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. Dieses ist hier nicht der Fall, da zum einen das Gebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und Baurechte nach § 34 BauGB bestehen; zum anderen eine größere Versiegelung gegenüber der bisherigen Nutzung als Baustoffhandel mit der Planung nicht einhergeht.

3.7.2 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.

Es liegt ein Gutachten vor (Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung Bäderstraße 35-37 in 23738 Lensahn, Florian Gloza-Rausch, Flintbek, 23.12.2024). In diesem ist ein Vorkommen diverser Fledermausarten und Gebäudebrütern ermittelt worden. Die meisten Gebäude sind inzwischen unter Beachtung des Gutachtens rechtmäßig abgerissen worden. Soweit auch das noch vorhandene Gebäude Bäderstraße 35 nach Aufgabe der Nutzung abgerissen wird, sind die Vorgaben des Gutachtens ebenfalls zu beachten. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird 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 ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt bzw. die Entnahme von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

4 Immissionen, Emissionen / Altlasten

4.1 Immissionen, Emissionen

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen liegt ein Gutachten vor (Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Lensahn und dem in diesem Zuge geplanten Nahversorgungszentrums an der Bäderstraße in 23738 Lensahn, Wenker u. Gesing, Ahaus, 13.02.2026). Nachfolgendes ist dem Gutachten entnommen.

Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass mit den Maßnahmen die ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte bzw. die zahlenmäßig identischen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 im Tages- (6.00 - 22.00 Uhr) sowie im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 1 dB(A) unterschreiten. Die durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums (Zusatzbelastung) sowie durch die planerische Geräuschvorbelastung des Bebauungsplanes Nr. 28 in Summe hervorgerufenen Beurteilungspegel (Gesamtbelastung) halten die Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten tagsüber und nachts mindestens ein.

Die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen sind, soweit bodenrechtlich relevant, im Bebauungsplan festgesetzt (Lärmschutzwände, Ausbildung von Wärmepumpen). Die übrigen aufgeführten Maßnahmen organisatorischer Art (Ausbildung der Fahrgassen, Beschränkung der Öffnungszeiten, Verwendung geräuscharmer Einkaufswagen, Beschränkung der Warenanlieferung) werden in einem Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Verkehrslärm

Auf Basis der zu Grunde gelegten Verkehrsbelastungsdaten ergaben sich auf den als Misch- (MI) bzw. Sondergebiet (SO) vorgesehenen Flächen des Plangebietes verkehrsbedingte Beurteilungspegel als Maximalwerte aller Geschosse von 55 dB(A) bis 71 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr) und von 47 dB(A) bis 62 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr), wobei sich die höchsten Pegel an der Bäderstraße ergaben.

Die für Verkehrsgeräusche in sonstigen Sondergebieten gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte betragen - soweit schutzbedürftig - je nach Nutzungsart tagsüber 45 bis 65 dB(A) und nachts 35 bis 65 dB(A). In Mischgebieten sind für Verkehrsgeräusche Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)

heranzuziehen. Entlang der Bäderstraße werden die vorgenannten schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen sind bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Änderungen schutzbedürftiger Räume aufgrund der als Maximalwerte aller Geschosse ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 von 64 bis 75 dB(A) tags (6.00 - 22.00 Uhr) und von 60 dB(A) bis 75 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr) an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche II bis V zu stellen. Die Anforderungen für den Nachtzeitraum gelten nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Im Plangebiet betroffen ist das MI-Gebiet an der Bäderstraße. Dieses liegt im Lärmpegelbereich IV. Erforderliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.

4.2 Altlasten

Die im Plangebiet aus vorhergehenden Nutzungen resultierenden Kontaminationsverdachtsflächen wurden gutachterlich untersucht (Orientierende abfalltechnische Untersuchung Lensahn Bäderstraße, bgm, Hungen, 19.09.2023). Die Untersuchung ist als Anlage dem Entwässerungskonzept beigelegt. Es handelt sich um eine stillgelegte Tankstelle, einen Fahrzeugstellplatz, einen Waschplatz, eine Lackiererei/Malerei, einen Innenhof und einen Schweißplatz. Für den Fahrzeugstellplatz und die stillgelegte Tankstelle bestätigte sich der Altlastenverdacht. Das Gutachten empfiehlt hier im Falle eines Aushubs den kontaminierten Boden entsprechend der Belastung für eine abfalltechnische Deklaration sicher zu lagern. Ggf. sind weitere Untersuchungen erforderlich.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Wasserver-/ und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen und ggf. zu ergänzenden Trinkwassernetz.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und ggf. zu ergänzende Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein entsorgt.

Gemäß den Angaben der Unteren Wasserbehörde soll das Regenwasser vor der Einleitung vorgereinigt werden, da die Kapazitäten der zentrale Behandlungsanlage vor der Einleitung ins Gewässer im Gegenfall nachgeprüft werden müssen. In Absprache mit der Unteren Wasserbehörde wurde eine Lösung entwickelt, in der das aufgesammelte Regenwasser zu mehreren Mulden-Rigolen-Systemen im Plangebiet geführt wird. In diesen wird das Regenwasser vorgereinigt. Im Anschluss wird das Abwasser zu einer Rigole geführt und einschließend in die Kanalisation eingeleitet. Eine kontrollierte Einleitung des vorgereinigten Regenwassers aus den Rigolen wird mittels zwei Drossel realisiert.

Zurzeit stellt die Gemeinde Lensahn ein Entwässerungskonzept auf. Vor Einleitung in die Einleitstelle 12 wird eine Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich, die funktional nicht für das Plangebiet selbst erforderlich wird, sondern für das anfallende Regenwasser aus dem angrenzenden Gewerbegebiet benötigt wird. Diese soll im Plangebiet dieses Bebauungsplanes untergebracht werden, da Flächen im öffentlichen Raum dafür nicht zur Verfügung stehen. Dafür infrage kommen die beiden Retentionsflächen angrenzend an die Bäderstraße, die mit einem Symbol gekennzeichnet sind.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Lensahn wird durch die "Freiwillige Feuerwehr" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Im weiteren Verfahren wird ein Brandschutzkonzept vorgelegt. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

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

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

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums (u.a. Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt) zu schaffen. Dafür vorgesehen ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO. Drei bebaute Grundstücke in den Randbereichen werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die insgesamt zulässige Grundfläche beträgt ca. 6.500 m².

6.1.2 Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

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

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BauGB § 1a	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen - § 1a, Abs. 2) Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (§ 1a, Abs. 5)	Nutzung von Brachflächen, Wiedernutzbarmachung von Flächen, keine Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen / Wald / für Wohnzwecke genutzten Flächen
BNatSchG, LNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Erhalt und Pflanzung von Gehölzen, Artenschutz
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb
LWG:	Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes sichern	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern

WHG:	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut	Begrenzung der möglichen Versiegelungen, Hinweise zum Baustellenbetrieb, Regenwasserrückhaltung, Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abwässern
LAbfWG:	Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Gewährleistung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen	Hinweise zum sachgerechten Umgang mit Abfällen
BImSchG:	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen, Abstandsregelung
DSchG:	Bewahrung von Denkmälern	Hinweis zu archäologischen Bodendenkmälern

Folgende bekannte Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Landesentwicklungsplan (LEP)	Keine Ziele formuliert	-
Regionalplan (REP)	Keine Ziele formuliert	-
Landschaftsrahmenplan (LRP)	Keine Ziele formuliert	-
Landschaftsplan:	Keine Ziele formuliert	-
Lärmaktionsplan 2. Fortschreibung 2018	Reduzierung von Lärm	Lärmschutzmaßnahmen
Luftreinhalteplan	liegt nicht vor	-
Sonstige städtebauliche Pläne mit Umweltbezug	liegt nicht vor	-

Im Hinblick auf Lärmschutzmaßnahmen liegt ein Gutachten vor. Die darin empfohlenen Maßnahmen werden beachtet.

Folgende bekannte Schutz- oder Risikogebiete betreffen das Plangebiet:

Gebietsart	Abstand in m
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	nicht betroffen
Nationalparke, Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)	nicht betroffen
Biosphärenreservat (§ 25 BNatSchG)	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	nicht betroffen
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	nicht betroffen

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	nicht betroffen
Natura 2000 – Gebiete	nicht betroffen
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG./ § 21 LNatSchG)	nicht betroffen
Wald (§ 2 LWaldG)	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Risikogebiete (§ 73 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	nicht betroffen
Denkmale oder archäologische Interessensgebiete	Archäologisches Interessengebiet angrenzend

Bei Beachtung der Hinweise des Archäologischen Landesamtes sind Beeinträchtigungen von Bodendenkmälern nicht zu erwarten.

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, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG von der Planung berührt 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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen von Gewerbe und Verkehr. Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet grenzt an ein Archäologisches Interessengebiet. 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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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 konkrete Bestimmungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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

Landschaftsplan und Pläne des Wasser- und Abfallrechts sind nicht betroffen. Im Hinblick auf Immissionen liegt ein Lärmgutachten vor, dessen Ergebnisse beachtet werden. Eine Erheblichkeit wird nicht angenommen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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. Die relevante Bagatellschwelle der Tabelle 7 der TA Luft wird deutlich unterschritten werden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, es sind ohnehin nur die Belange a) und c) überhaupt betroffen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben verursachen keine schweren Unfälle oder Katastrophen. Daher wird dieser Belang im Folgenden nicht weiter untersucht.

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 die Belange a) und c) zu erwarten. Der Umweltbericht wird zu diesen Aspekten im weiteren Verfahren erstellt.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen nachzukommen, ist vor der Umsetzung des Bauvorhabens gemäß DIN 19639 ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Ein Bodenschutzkonzept dient der Vermittlung von Informationen, beispielsweise für die Leistungsbeschreibung von Bodenschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung und der Dokumentation. Weitere Ausführungen hierzu sind in der DIN 19639 enthalten. Um die genannten Vorgaben einzuhalten, zu überwachen und zu dokumentieren ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine bodenkundlich-ausgebildete Fachperson mit entsprechenden beruflichen Qualifikationen vom Vorhabensträger einzusetzen und bei der unteren Bodenschutzbehörde vorab zu benennen. Die bodenkundliche Baubegleitung nimmt regelmäßig an den Baubesprechungen zur Vorbereitung und während der Arbeiten teil und kontrolliert und dokumentiert die Einhaltung der vorsorgenden Maßnahmen. Der Baubeginn ist bei der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Für die entstehenden Grünflächen muss sichergestellt werden, dass keine Schadstoffmobilisierung durch Auswaschung erfolgt. Dies ist im Vorfeld durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachzuweisen. Sanierungsarbeiten sind im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und von einer nach § 18 BBodSchG anerkannten sachverständigen Person zu dokumentieren und zu überwachen. Sollte Bodenmaterial entnommen und extern verwertet werden, ist das Material gemäß den Vorsorgewerten der BBodSchV Anlage 1 zu beproben und anschließend einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Die Ergebnisse der Beprobung sind der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Verdichtungsempfindliche Böden wie Moore, Grundwasserböden und Böden mit feinkörnigen Substraten mit einer hohen Verformbarkeit und Verdichtungsgefährdung sind möglichst von Baumaßnahmen auszunehmen. Bodenverdichtungen und -versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Grundsätzlich sollte eine Befahrung nur auf möglichst trockenen Böden erfolgen, da dieser tragfähiger ist als feuchter Boden. Geeignete Maßnahmen gegen eine Bodenverdichtung sind z.B. Baustraßen, Lastverteilungsplatten oder kettenbetriebene Fahrzeuge mit möglichst großer Aufstandsfläche. Es sind ausreichend Flächen für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien und Bodenzwischenlagerung vorzusehen. Der Flächenverbrauch ist möglichst gering zu halten. Auch auf diesen Flächen ist der Boden zu schützen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht ggf. einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN

19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.). Jede Maßnahme, die geeignet ist, das Grundwasser oder den Boden zu verunreinigen, ist zu unterlassen. Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung sobald die Menge 30 m³ oder 1000 m² überschreitet.

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

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein 2023 in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

7.2 Grundwasserschutz

Sind Pfahlgründungen für evtl. Neubauten notwendig, so sind diese als Erdaufschlüsse gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

7.3 Archäologie

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

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

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

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

9 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 Billigung der Begründung

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

Lensahn,

Siegel

(Robien)

- Bürgermeister -