NOVEMBER 2024

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ERGÄNZUNG DER ABRUNDUNGSSATZUNG

FÜR DIE ORTSCHAFT WAHRENDORF

DER GEMEINDE LENSAHN

FÜR EIN GEBIET AM WESTLICHEN ORTSRAND,
WESTLICH DER WAHRENDORFER STRAßE

- ENTWURF -

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 (§ 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

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Vorbemerkungen**	**3**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	**Bestandsaufnahme**	**6**
3	**Begründung der Planinhalte**	**7**
3.1	Flächenzusammenstellung	7
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	7
3.3	Auswirkungen der Planung	11
3.4	Inhalte der Planung	11
3.5	Erschließung	12
3.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
4	**Immissionen / Emissionen**	**17**
5	**Ver- und Entsorgung**	**17**
5.1	Stromversorgung	17
5.2	Gasversorgung	17
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	17
5.4	Müllentsorgung	18
5.5	Löschwasserversorgung	18
6	**Hinweise**	**18**
6.1	Bodenschutz	18
6.2	Archäologie	19
7	**Kosten**	**19**
8	**Billigung der Begründung**	**20**

B E G R Ü N D U N G

Zur **1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den Ortsteil Wahrendorf** der Gemeinde Lensahn für ein Gebiet am westlichen Ortsrand, westlich der Wahrendorfer Straße.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Im Ortsteil Wahrendorf besteht der Wunsch den im Zusammenhang bebauten Bereich um zwei weitere Baugrundstücke zu arrondieren. Für den Ortsteil Wahrendorf besteht bereits eine Abrundungssatzung aus dem Jahr 2001. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und nimmt dies zum Anlass, mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) für den Ortsteil Wahrendorf am westlichen Ortsrand eine Teilfläche einzubeziehen. Die Gemeinde Lensahn hat daher am 07.03.2024 den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung der Satzung der Gemeinde Lensahn über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den Ortsteil Wahrendorf gefasst. Am 22.10.2024 hat die Gemeinde den ergänzten Aufstellungs- sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Abb.: Luftbild (Digitaler Atlas Nord) mit Geltungsbereich

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt Wahrendorf in direkter Nähe zur *Landesentwicklungsachse Hamburg – Puttgarden*. Zudem befindet sich der Ortsteil Wahrendorf innerhalb eines *Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.*

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt Wahrendorf innerhalb eines *Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* dar. In den Nebenkarte wird der Ortsteil dem *Ländlichen Raum* zugeordnet. Darüber hinaus trifft er keine Aussagen.

Der Entwurf der Neuaufstellung Regionalplan 2023 für den Planungsraum III ordnet das Plangebiet in einem *Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung* ein.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 verweist in seiner Karte 2 auf ein Gebiet, das die *Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt* welches westlich an Wahrendorf angrenzt. Der Ortsteil selbst wird auch in der Karte 2 in ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung eingeordnet. Die Karten 1 und 3 treffen keine Aussagen zum Ortsteil Wahrendorf.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lensahn stellt den Ortsteil im Ursprungsplan (1969), sowie in der 2.(1974) und 4. Änderung (1979) unverändert als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dar.

Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Lensahn (1969)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lensahn aus dem Jahr 2000 zeigt in seinem Entwicklungsteil den Erhalt des vorhandenen Knicks.

Für den Ortsteil Wahrendorf besteht eine <u>Abrundungssatzung</u> (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) aus dem Jahr 2003. Diese hat neben den klargestellten Bereich der bebauten Ortslage auch zwei Teilbereiche am nordöstlichen Siedlungsrand einbezogen.

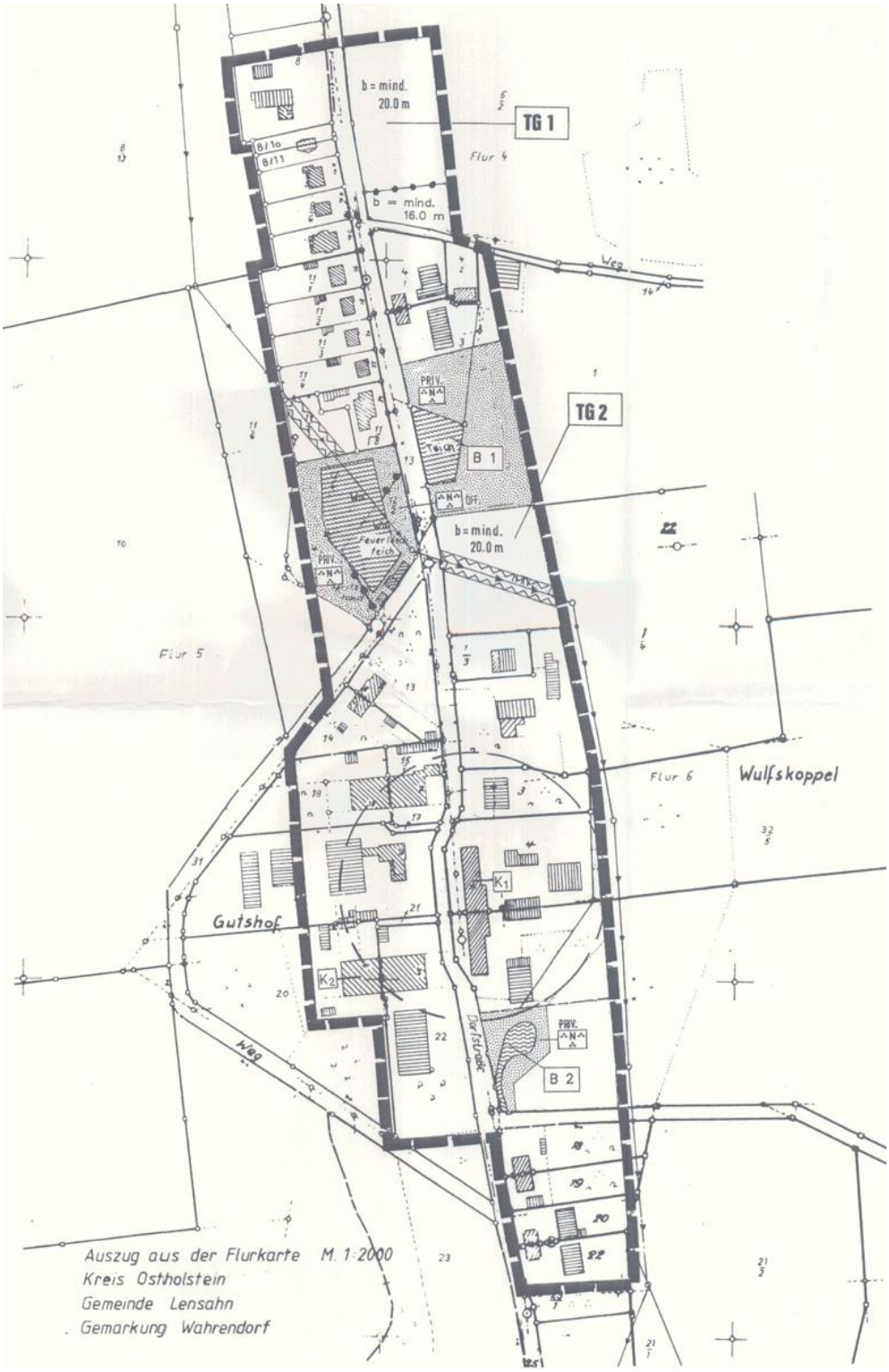

Abb.: Ausschnitt Abrundungssatzung Wahrendorf (2003)

Innerhalb des Planbereiches befinden sich gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG / § 30 BNatSchG in Form von straßenbegleitenden Knicks. Die beiden Gewässer östlich und westlich des Ergänzungsbereiches (außerhalb) werden als ebenfalls als gesetzlich geschützte Biotope (sonstiges Stillgewässer und größeres Stillgewässer) in der landesweiten Biotopkartierung erfasst.

2 Bestandsaufnahme

Der Ergänzungsbereich (Teilbereich 1) liegt am westlichen Ortsrand von Wahrendorf, westlich der Feuerwehr und des Löschwasserteiches. In direkter Nachbarschaft findet sich das eingeschossige Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Wahrendorf. Auf der gegenüberliegenden Seite, im Süden schließen sich eingeschossige Wohngebäude auf größeren Gartengrundstücken an. Auf der Nordseite des Gemeindeweges verläuft ein Knicks, wobei sich zwischen Knick und Feuerwehrgelände eine Feldzufahrt befindet. Der Ergänzungsbereich selbst stellt sich überwiegend als Ackerfläche dar. Die Fläche ist topografisch kaum bewegt.

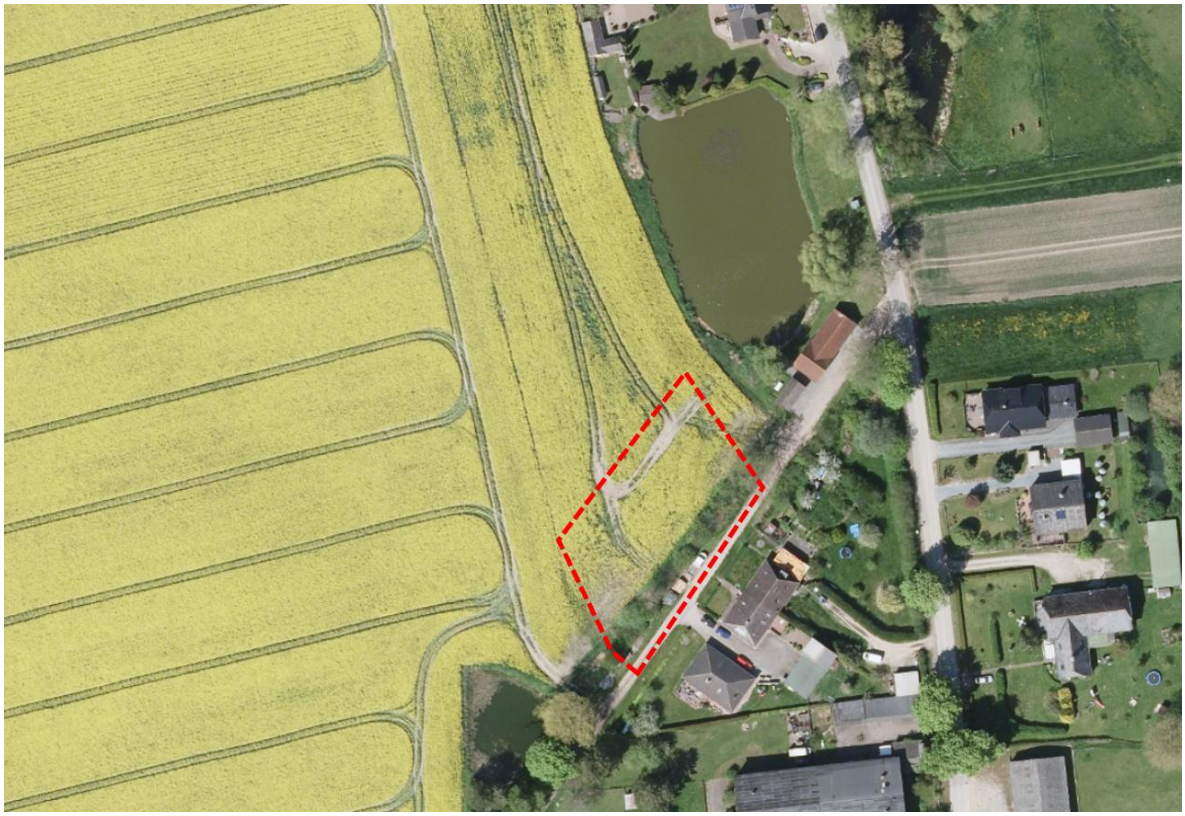

Abb.: Digitaler Atlas Nord mit Einbeziehungsbereich (Teilbereich 1)

Abb.: Digitaler Atlas Nord mit Geltungsbereich (Teilbereich 2)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Teilbereich 1		ca. 1.700 m²
	Einbeziehungsbereich	ca. 1.300 m²
	Flurstück Gemeindestraße	ca. 400 m²
Teilbereich 2		ca. 350 m²
Gesamt:		**ca. 2.050 m²**
		0,2 ha

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Der Ortsteil Wahrendorf hat rund 121 gemeldete Einwohner (Stichtag 31.12.2020). Ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken innerhalb der Ortschaft ist grundsätzlich gegeben. Für die wohnbauliche Entwicklung in den einzelnen Gemeinden sind die

Bestimmungen des Landesentwicklungsplanes 2021 anzuwenden. Dieser führt in seinem Kapitel 3.6.1 Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden folgenden Grundsätze aus:

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. […]

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. […]

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von

- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von

- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)

gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).“

In Kapitel 3.9 Städtebauliche Entwicklung wird zudem folgendes Ziel formuliert:

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen. 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 Baugesetzbuch (BauGB),

- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie

- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.“

Die Gemeinde Lensahn berücksichtigt die landesplanerischen Ziele und Grundsätze und überprüft die vorhandenen Flächenpotenziale in Wahrendorf.

1. <u>im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB</u>

Für den Ortsteil Wahrendorf besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, der Wohnbauflächen ausweist. Es besteht somit kein freies Baugrundstück im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB innerhalb des Ortsteils Wahrendorf. Es bestehen somit **keine Flächenpotenziale** gemäß den o.g. Vorgaben.

2. <u>im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind</u>

Es werden derzeit keine Bebauungspläne für den Ortsteil aufgestellt. Es ergeben sich somit keine Vorhaben in Wahrendorf die nach § 33 BauGB zu beurteilen sind. Es bestehen somit **keine Flächenpotenziale** gemäß den o.g. Vorgaben.

3. <u>in Bereichen gemäß § 34 BauGB</u>

Gemäß der nachfolgenden Abbildung stehen in Wahrendorf **vier Baulücken / Nachverdichtungsflächen nach § 34 BauGB** zu Verfügung (Flächen A-D). Bei der nördlichsten Fläche A handelt es sich um einen durch die Innenbereichssatzung von 2003 einbezogenen Teilbereich, der sich weiterhin als ackerbaulich genutzte Fläche darstellt. Bei der Fläche B handelt es sich ebenfalls um einen durch die Innenbereichssatzung von 2003 einbezogenen Teilbereich, der sich teilweise als Ackerbaufläche und teilweise als Grünland darstellt. Trotz Einbeziehung in den Innenbereich, hat auf beiden Flächen seit 20 Jahren keine bauliche Entwicklung stattgefunden. Beide Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine kurzfristige Bebauung dieser Flächen ist nicht zu erwarten. Die Flächen C und D stellen sich als Baulücken bzw. als intensiv genutzte Gartenflächen dar. Darüber hinaus weisen sie teilweise einen nicht unerheblichen Gehölzbestand auf. Die Fläche C ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen, die Fläche D wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine kurzfristige Bebauung dieser Flächen ist allerdings nicht zu erwarten.

4. <u>im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne / Reserveflächen in städtebaulich integrierter Lage</u>

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt **keine Reservefläche** in städtebaulich integrierten Lagen in Wahrendorf dar.

Abb.: Luftbild (Digitaler Atlas Nord) mit Innenentwicklungspotenzialen

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen des LEP

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Jahre 2022 bis 2036 liegt in Wahrendorf bei 10% gemessen am Wohnungsbestand vom 31.12.2020. Für den Ortsteil Wahrendorf kann lediglich auf die Einwohnerzahl zurückgegriffen und davon ausgehend die Wohnungen geschätzt werden. Für die nachfolgenden Berechnungen wird auf die Einwohnerzahl von 121 (zum Stichtag 31.12.2020) zurückgegriffen und darauf aufbauend die Wohneinheiten ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass im Schnitt 2,3 Personen in einer Wohnung leben. Ausgehend davon ergibt sich ein Wohnungsbestand von etwa 52 Einheiten. Daraus

resultieren zusätzlich fünf Wohnungen bei einem Entwicklungsrahmen von 10%, die innerhalb der Ortschaft Wahrendorf zwischen 2022 und 2036 entstehen könnten.

Die Gemeinde Lensahn geht somit davon aus, dass die Entwicklung der zwei Wohngrundstücke innerhalb der einbezogenen Fläche innerhalb des landesplanerischen Entwicklungsrahmens liegt und somit den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den Ortsteil Wahrendorf wird eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Diese einbezogene Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Der Teilbereich ist durch die angrenzende Wohnbebauung südlich der einseitig bebauten Straße geprägt. Gesetzlich geschützte Biotope in Form eines vorhandenen Knicks werden von der Satzung berührt (Knickdurchbruch). Die Einbeziehung der Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung der Wohnbebauung im westlichen Ortsrand dar.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des 2. Teilbereiches erbracht, durch das Anpflanzen eines Knicks und einer Obstwiese. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden verbleibende negative Auswirkungen nicht erwartet.

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. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Inhalte der Planung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Für den Einbeziehungsbereich können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Einbeziehung der Teilfläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, da eine bandartige Entwicklung nicht eingeleitet wird und es sich um eine planerische Arrondierung handelt. Der Einbeziehungsbereich liegt in der Ortschaft Wahrendorf und aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Nutzungen können nur Wohngebäude oder nicht störende Gewerbebetriebe entstehen, so dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht zu besorgen ist.

Es werden unterstützend Festsetzungen städtebaulicher Art getroffen, die einen Rahmen für die zulässigen Nutzungen vorgeben. Die getroffenen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sichern die in Wahrendorf vorgefundenen Strukturen und dienen zur Erhaltung des Ortsbildes.

Gemäß dem § 34 Abs. 5 BauGB sind die § 1a Abs. 2 BauGB und Abs. 3 sowie der § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Daraus ergibt sich der Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes. Für den erforderlichen Ausgleich werden im Teilbereich 2 entsprechende Maßnahmenflächen festgesetzt.

3.5 Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke im Einbeziehungsbereich erfolgt weiterhin über den südlich angrenzenden Gemeindeweg, wobei eine zusätzliche Zufahrt verbunden mit einem Knickdurchbruch geschaffen werden muss. Auf vorhandene Bäume ist ggf. Rücksicht zu nehmen. Die Grundstücke müssen mit Feuerwehrfahrzeugen erreichbar sein, bei Teilungen ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung erforderlich. Die Gemeinde Lensahn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in etwa 800 m Entfernung, nördliche Richtung.

3.5.1 Stellplätze / Parkplätze

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

3.6 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.

Die Gemeinde Lensahn arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsflächen (2 Baugrundstücke) und der Annahme, dass neben den Schutzgütern Tiere / Pflanze, Boden, Wasser und Landschaftsbild die anderen Schutzgüter nicht, bzw. nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden, im Rahmen der Aufstellung der Satzung in einer überschlägigen Kurzform ab. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Schutzgut Tiere / Pflanzen:

Für die gemeinsame Zufahrt wird die Rodung eines Knickabschnitts erforderlich. Die Entfernung von Knickabschnitten fällt unter den Verbotstatbestand der Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von Lebensstätten. Bei Knickdurchbrüchen unter 10 m Breite wird von einer Nichtbetroffenheit von Fortpflanzungsstätten ausgegangen, wenn die Tiere in geeignete Bereiche ihres Revieres ausweichen können bzw. die Lebensraumfunktionen durch die verbleibenden Strukturen nicht maßgeblich beeinträchtigt sind. Im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließung die Wegnahme von 6 m Knick erforderlich. Die Gehölzstrukturen des verbleibenden Knicks bleiben erhalten und werden durch Festsetzungen zum Knickschutz ergänzt, so dass die Lebensraumfunktionen für die (potenziell vorhandene) Haselmaus erhalten bleiben.

Die Inaussichtstellung der Ausnahme des Knickrodungsverbotes gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 3 LNatSchG wird durch die Gemeinde bei der UNB des Kreises Ostholstein beantragt.

Für den Knickdurchbruch wird eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 vorgesehen, also insgesamt 12 m. Die Knickpflanzung erfolgt im Teilbereich 2, nördlich des Teilbereiches 1. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

M1 - Knickneupflanzung:

Es ist ein Wall mit einer Fußbreite von 3 m bis 4 m und eine Höhe von 1,20 m bis 1,50 m zu errichten. Die Breite der Walloberkante beträgt mindestens 1,50 m, hier erfolgt eine dreireihige Anpflanzung mit Gehölzen, wobei die Pflanzabstände versetzt 1 m betragen sollen. Zudem soll der Oberboden aus der neuen Knicktrasse aufgenommen werden und ein Wallkern aus bindigem Bodenmaterial aufgesetzt werden. Die Einzäunung des Knicks kann mit einem forstüblichen Wildschutzzaun erfolgen. Als Gehölze sind heimische Arten 2x verpflanzt, Höhe 0,80 – 1,0 m der folgenden Liste zu pflanzen:

Acer campestre *Feld-Ahorn*

Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*
Carpinus betulus	*Hain-Buche*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Euonymus europeus	*Pfaffenhütchen*
Lonicera xylosteum	*Rote Heckenkirsche*
Rosa canina	*Hund-Rose*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Ulmus glabra	*Bergulme*

Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Schutzgut Boden:

Die Fläche im Teilbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Es kann von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden.

Die Eingriffe in den Boden finden auf landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Demnach wird ein Ausgleichsfaktor von 1:0,5 zu Grunde gelegt, da es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Bei der Ermittlung des notwendigen Ausgleichs wird von einer Größe der entstehenden Wohngebäude entsprechend der Umgebung, d. h. ca. 150 m² Grundfläche ausgegangen.

	Mögliche Grundfläche		**Faktor**		**Ausgleichsbedarf**
Einbeziehungsbereich (2 Wohngebäude)	300 m²	*	0,5	=	150 m²
Zufahrten, Stellplätze, etc.	225 m²	*	0,5	=	113 m²
Gesamt					**263 m²**

Hieraus ergibt sich nach Erlass ein Ausgleichsbedarf von 263 m² für den Einbeziehungsbereich. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Teilbereich 2, nördlich des Teilbereiches 1. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

M2 Streuobstwiese

Die im Teilbereich 2 festgesetzte Maßnahmenfläche M2 ist zu einer extensiven Obstwiese /-baumreihe zu entwickeln. Je angefangene 75 m² Fläche ist ein Obstbaum als

Hochstamm, 3xv, 14-16 StU, ungleichmäßig über die Fläche verteilt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Bioziden ist ausgeschlossen. Die Streuobstwiese ist durch einen Zaun abzugrenzen.

Bei einer Flächengröße von etwa 265 m² sind innerhalb der Fläche M2 vier Obstbäume anzupflanzen.

Schutzgut Wasser:

Der Boden in den Eingriffsbereichen ist heute unversiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Versiegelung aufgrund der Bebauung. Aufgrund des geringen Flächenumgriffs der Planung ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Landschaftsbild:

Der Einbeziehungsbereich ist durch die bestehenden Eingrünung ausreichend abgeschirmt.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Der Einbeziehungsbereich stellt sich aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Ein erheblicher Eingriff in den Artenschutz ist daher nicht zu erwarten. Durch das Anlegen eines Knicks und einer Obstbaumreihe sind hier Verbesserungen zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses trifft auf Wahrendorf nicht zu.

Zusammenfassung:

Die erforderliche Ausgleichmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden / Fläche werden durch das Anlegen einer Streuobstwiese und für den Eingriff Pflanzen / Tiere durch eine Knickneuanlage erbracht. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3.6.1 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.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Innerhalb des Plangebietes wird abgesehen von dem Knickdurchbruch nicht in den vorhandenen Gehölzbestand eingegriffen. Die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten sind daher nicht von einem Verlust ganzer Brutreviere und damit der Zerstörung oder Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen.

Das Vorkommen von Haselmäusen in dem Knick ist auf Grundlage des bekannten Verbreitungsbildes potenziell möglich. Sie besiedelt u.a. artenreiche Gehölz- und Gebüschreihen mit strukturreichen Saumstrukturen. Da keine Daten bzw. Erfassungsergebnisse zum Vorkommen der Haselmaus im Bereich des Knicks vorliegen, ist im Sinne einer Worst-Case-Annahme hinsichtlich geplanter Eingriffe von einem Vorkommen auszugehen. Das Eintreten von Störungsverboten durch Lärm, Erschütterungen oder visuelle Effekte im Bau und späteren Betrieb gemäß des Satzungsgebietes ist im Regelfall auszuschließen, da sich die Haselmaus überwiegend als vergleichsweise lärmtolerant erwiesen hat. Dazu wird eine Festsetzung getroffen, die einen 5 m breiten Streifen zwischen Knick und Baugrenze von Stellplätze und baulichen Anlagen freihält, so dass sich der potenzielle Lebensraum für die Art im Vergleich zu der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bis an den Knickfuß heran sogar verbessert.

Die Entfernung von Knickabschnitten fällt unter den Verbotstatbestand der Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von Lebensstätten. Bei Knickdurchbrüchen unter 10 m Breite wird von einer Nichtbetroffenheit von Fortpflanzungsstätten ausgegangen, wenn die Tiere in geeignete Bereiche ihres Revieres ausweichen können bzw. die Lebensraumfunktionen durch die verbleibenden Strukturen nicht maßgeblich beeinträchtigt sind. Im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließung die Wegnahme von 6 m Knick erforderlich. Die Gehölzstrukturen des verbleibenden Knicks bleiben erhalten und werden durch Festsetzungen zum Knickschutz ergänzt, so dass die Lebensraumfunktionen für die Haselmaus erhalten bleiben.

Es sind bei der Knickrodung folgende Bauzeitenfenster zu beachten:

- Rodung des Knickwalles vom 1. Bis 14. Oktober (vor dem Winterschlaf der Haselmaus)

oder

- gestaffelte Flächeninanspruchnahme (1. Rückschnitt der Gehölze im Winter, 2. Rodung der Stubben erst ab Ende der Überwinterung der Haselmaus: Ende April).

Die Inaussichtstellung der Ausnahme des Knickrodungsverbotes gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 3 LNatSchG wird durch die Gemeinde bei der UNB des Kreises Ostholstein beantragt.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV ein abweichendes Verbreitungsbild oder sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebens-räume), die hier nicht erfüllt werden.

Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Bei Beachtung von Maßnahmen (Rodungszeitpunkt für Gehölze) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs.1 BNatSchG.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Die Nachbarschaft beeinträchtigende Emissionen werden von dem Grundstück nicht ausgehen, da sich die zulässige Art der baulichen Nutzung im Rahmen von § 34 BauGB bewegen muss. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver-/ und –entsorgung

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

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über Anschlüsse an die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Lensahn Ortsteil Wahrendorf gemäß Satzung über die Abwasserbeseitigung der Lensahner Wasserbetriebe entsorgt.

Eine Regenwasserkanalisation zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist in dem Ortsteil Wahrendorf der Gemeinde Lensahn nicht vorhanden.

Es ist vorgesehen, dass auf den beiden geplanten Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Feuerlöschteich zu leiten. Die Grundstücke des Feuerlöschteiches gehören sowohl der Gemeinde als auch dem Erschließungsträger. Beide Eigentümer erklären sich bereit haben, der Einleitung des Niederschlagswassers zuzustimmen.

Aufgrund der Art der Bebauung (Allgemeine Wohnbebauung) ist sowohl nach dem Erlass „ Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (MNUL Schleswig-Holstein 25.11.1992) als auch nach dem DWA Arbeitsblatt A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer Teil 1: Allgemeines“ von keiner Verschmutzung auszugehen. Eine Regenklärung ist damit nicht erforderlich. Eine dezentrale Regenrückhaltung mit Drosselung auf den Abflusswert von 1,0 l/(s x ha) ist aufgrund der Geringfügigkeit der Fläche technisch nicht umsetzbar und unverhältnismäßig. Eine Ableitung in den Feuerlöschteich wird zum Wasserdargebot der Löschwassermenge positiv beitragen und es wird sich aufgrund der großen Wasserspiegelfläche naturgemäß eine Drosselung der Niederschläge ergeben.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde 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. Zudem befindet sich in unmittelbarere Nähe ein Löschwasserteich. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

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

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen 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.

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.). Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist das Material vorher entsprechend Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen und zu bewerten. 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. Sofern für die Baustraßen und -wege Recyclingmaterial verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, das maximal der Einbauklasse RC1 der Ersatzbaustoffverordnung entspricht. Der Verlust von Bodenmaterial durch unsachgemäße Vermischung wird bilanziert und muss in Anlehnung an das Naturschutzrecht ausgeglichen werden. Bei dauerhafter Aufgabe der Nutzung ist die Anlage vollständig zurückzubauen und die Fläche zu entsiegeln. Der Baubeginn bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises anzuzeigen.

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.

6.2 Archäologie

Es 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.

7 Kosten

Durch die Inhalte der Satzung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

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

Lensahn, Siegel (Michael Robien)
- Bürgermeister -

Die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für den Ortsteil Wahrendorf ist am …….in Kraft getreten.