

- VORENTWURF -

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14 NEUAUFSTELLUNG DER GEMEINDE LENSahn

FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL LENSahn ZWISCHEN DER BÄDERSTRASSE (L 58) IM WESTEN, DER BAHNHOFSTRASSE IM NORDEN UND DER STRASSE AM BAHNHOF IM OSTEN

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
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	8
3.6	Grünplanung	9
4	Immissionen / Emissionen	10
5	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Stromversorgung	11
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	11
5.3	Müllentsorgung	11
5.4	Löschwasserversorgung	11
6	Hinweise	11
6.1	Denkmalpflege	11
6.2	Archäologie	11
6.3	Bodenschutz	12
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
8	Kosten	13
9	Billigung der Begründung	13

ANLAGE

Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005/16. BImSchV, WVK, Neumünster,
29.04.2025

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 14 Neuaufstellung der Gemeinde Lensahn für ein Gebiet im Ortsteil Lensahn zwischen der Bäderstraße (L 58) im Westen, der Bahnhofstraße im Norden und der Straße Am Bahnhof im Osten

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Das Plangebiet liegt zentral in Lensahn westlich des ehemaligen Bahnhofes. dort gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 mit seinen Änderungen. Diese sehen im Osten Gewerbegebiete und im Westen und Norden Mischgebiete mit max. 3 Vollgeschossen und Grundflächenzahlen von max. 0,47 vor.

Der westliche Teil des Plangebietes ist in etwa entsprechend den getroffenen Festsetzungen bebaut, im Osten ist die ehemals gewerbliche Nutzung vor vielen Jahren abgerissen worden. Die Flächen liegen brach. Dieses führt in der Innenstadtlage zu einem städtebaulichen Missstand. Die Gemeinde Lensahn als Eigentümerin der Grundstücke beabsichtigt, dort dringend benötigten Wohnraum z.B. als Betreutes Wohnen zu schaffen und hat am die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen. Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung der Gemengelage zwischen der Bäderstraße (L 58) und der Straße Am Bahnhof. Dies entspricht auch den Zielen der vorbereitenden Untersuchungen sowie dem integrierten Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 4.300 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2021 liegt das Plangebiet auf der Landesentwicklungsachse Hamburg-Lübeck-Puttgarden-Kopenhagen/Malmö. Bei den Landesentwicklungsachsen stehen eine zukunftsfähige wirtschaftliche und verkehrliche Entwicklung sowie die Förderung von Kooperationen im Vordergrund. Zudem wird Lensahn als Unterzentrum im zentralörtlichen System eingestuft. Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt Lensahn noch als ländlichen Zentralort (jetzt Unterzentrum) mit einem land- und forstwirtschaftlich geprägten Nahbereich dar.

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lensahn stellt Mischgebiet dar. Die Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan zeigt keine Entwicklungsziele für das Plangebiet.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 mit seinen Änderungen. Diese sehen im Osten Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl bis 0,47 und im Norden und Westen Mischgebiete mit max. 3 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von max. 0,4 vor.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Lensahn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „östliche Ortsmitte“. Als Entwicklungsziel für das Plangebiet ist die Nachverdichtung von Grundstücken bzw. Aktivierung von untergenutzten Flächen für die Herstellung von Wohn- und Gewerbebauflächen formuliert.

Das Wohn- und Geschäftshaus Bäderstraße 15 und das Instenhaus „Fiefhusenkate“, Bäderstraße 23-25 sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der zentralen Ortslage Lensahn zwischen Bäderstraße, Am Bahnhof und Bahnhofstraße und umfasst diverse Grundstücke der Flur 9, Gemarkung Lensahn. Die nördlichen und westlichen Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Wohngebäuden, Wohn- und Geschäftshäusern, einem Einzelhandelsbetrieb und Schank- und Speisewirtschaften und zugehörigen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten nahezu vollständig bebaut. Es sind einige Laub- und Obstbäume vorhanden. Im Osten des Plangebiets sind die ehemaligen Speicher abgerissen; diese Flächen liegen brach.

Nördlich, westlich und südlich grenzt die bebaute Ortslage Lensahn an das Plangebiet an. Östlich befinden sich die ehemaligen Bahnanlagen und ein Parkplatz für PKW.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MI-Gebiet:	0,98 ha	77 %
Verkehrsfläche:	0,30 ha	23 %
Gesamt:	1,28 ha	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Eine andere Standortwahl scheidet aus, da die Gemeinde Lensahn eben diesen Bereich der Ortslage städtebaulich neu ordnen möchte. Sich wesentlich unterscheidende Planungsalternativen drängen sich ebenfalls nicht auf. Es soll sowohl der vorhandene Bestand gesichert und behutsam fortentwickelt werden als auch die seitens der Gemeinde avisierte Nachnutzung der Brachflächen hin zu einer besonderen Wohnform ermöglicht werden.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Nachverdichtung / Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Bei Beachtung der Vorschriften zum Artenschutz des BNatSchG sind Beeinträchtigungen der Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten. Ggf. werden Maßnahmen erforderlich (Bauzeitenregelung, Schaffen von Ersatzquartieren).

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.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die Gemeinde hat eine Untersuchung erarbeiten lassen (Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005/16. BImSchV, WVK, Neumünster, 29.04.2025). Die im Gutachten empfohlenen

Maßnahmen werden beachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Die Regelungsinhalte des Ursprungsplanes und seiner Änderungen für das Gebiet werden dabei zusammengefasst und insbesondere im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung modifiziert.

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Wesentlich ist hier die Änderung der Festsetzung des Gewerbegebietes im Osten des Plangebietes in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO analog zu den Mischgebieten im westlichen Teil des Plangebietes und entwickelt aus dem Flächennutzungsplan. Gewerbliche Nutzungen sind dort seit Abriss der ehemaligen Speicher nicht mehr vorhanden. Im gesamten Plangebiet nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, da die Gemeinde ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen anstrebt.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden etwas zurückhaltender formuliert. Eine Geschossflächenzahl oder zulässige Geschossfläche wird nicht mehr festgesetzt, da die Trauf- und Firsthöhen die Kubatur der Gebäude ausreichend begrenzen. Geringfügig angehoben wird für Teilflächen die Grundflächenzahl, um den dort bereits vorhandenen Bestand abzubilden bzw. auf den gemeindlichen Flächen ein wirtschaftlich tragfähiges Angebot schaffen zu können. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO bleibt dabei unterschritten. Aufgrund der vorhandenen Stellplätze und des durch die gewünschte Nutzungsdurchmischung zu erwartenden Stellplatzbedarfs wird für die Unterbringung von Stellplätzen und Zufahrten etc. eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit Ausnahme des dreigeschossigen Kulturdenkmals Bäderstraße 15 in den straßennahen Bereichen durchgängig mit max. zwei Vollgeschossen bzw. an der Bäderstraße zwischen den Kulturdenkmälern mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit kann der Straßenraum der Bäderstraße städtebaulich gefasst werden. Mit Ausnahme des Kulturdenkmals Bäderstraße 15 ist dreigeschossige Bebauung im Plangebiet nicht vorhanden. Auf zulässige drei Vollgeschosse wird an der Bahnhofstraße daher verzichtet, da die damit ggf. einhergehende Bebauung dem Ortsbild dort nicht entspricht.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wie im Ursprungsplan wird verzichtet. Geschlossene Straßenrandbebauung ist hier nicht mehr der Planungswille der Gemeinde. Bestandsgemäß erfolgt, wie tlw. bereits in den B-Plan-Änderungen die Festsetzung einer offenen Bauweise bzw. abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50 m und Grenzbebauung zulässt.

Die Baudenkmäler werden mit Baulinien umgrenzt, im Übrigen werden weitgehend einzelne Baufenster vorgegeben. Eine in Anlehnung an die Parzellen ausgerichtete Bebauung soll damit unterstützt werden.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung. Auf die tlw. sehr detaillierten Regelungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen wird nunmehr verzichtet. Vorgegeben wird ein Gestaltungsrahmen, der rotes Mauerwerk und rote bzw. anthrazitfarbene Dachmaterialien fordert. Flachdächer sollen künftig ein Gründach erhalten.

Werbeanlagen werden begrenzt, da das Ortsbild nicht überfrachtet werden soll. Ein Minimum an Begrünung ist der Gemeinde Lensahn auch in dieser dichten Ortsmitte wichtig. Daher sollen Freiflächen auf den Grundstücken bepflanzt werden. Kies- und Schottergärten sind nicht zulässig.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die vorhandenen Verkehrsflächen. 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.

Der vorhandene Parkplatz am ehemaligen Bahnhof bleibt erhalten und ist entsprechend nun als Verkehrsfläche festgesetzt. Im übrigen sind Parkplätze in den Straßenraum der Bäderstraße integriert.

3.6 Grünplanung

Der Spielraum für grünordnerische Festsetzungen ist aufgrund der überwiegend dicht bebauten Grundstücke gering. Bäume mit ortsbildprägender Wirkung werden mit Erhaltungsgeboten gesichert.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m². Zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Klima/Luft werden nicht vorbereitet.

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.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden 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,
- wild lebende 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,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Konkrete Bauvorhaben sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn 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.

Fledermausvorkommen, gebäudebrütende Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler u.a. sowie geschützte Insekten (Hornissen, Wespenarten) werden in den derzeit intensiv genutzten Gebäuden nicht angenommen, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung (keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (1. März bis 30. September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG), ggf. Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten und Umsiedeln von Insekten) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abrissarbeiten eine fachkundige Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektenester befinden könnten.

Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird grundsätzlich für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm empfohlen (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen, UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen). Die aufgeführten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Verkehrslärm ausgesetzt. Zur Beurteilung der Immissionen hat die Gemeinde Lensahn ein Gutachten erstellen lassen (Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005/16. BImSchV, WVK, Neumünster, 29.04.2025).

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen Beurteilungspegel in 8,00 m Höhe (2. OG) bis 67 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und bis 58 dB(A) im Beurteilungszeitraum NACHT an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die Ausbreitungsberechnung ohne Berücksichtigung einer zukünftigen Bebauung zeigt, dass für ein 2. Obergeschoss die städtebaulich wünschenswerten Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) an allen Immissionsorten der derzeit unbebauten Bauflächen sowie der Gebäude in der zweiten Baureihe zu Bäderstraße (L 58) eingehalten werden.

In der ersten Baureihe zur Bäderstraße (L 58) werden die Orientierungswerte aber auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Da aufgrund der innerstädtischen Lage aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht in Frage kommen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.

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 Trinkwassernetz. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser und Niederschlagswasser wird über das vorhandene Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein entsorgt.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 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. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Denkmalpflege

Im Plangebiet sind zwei Baudenkmäler vorhanden (Bäderstraße 15 sowie Bäderstraße 23-25). Die Instandsetzung und Veränderung eines Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 12 (1) 1 DSchG). Ebenso bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wenn diese geeignet ist, dessen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen (§ 12 (1) 3 DSchG).

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.

6.3 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.

7 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.

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch die Errichtung der Bebauung auf den gemeindeeigenen Grundstücken. Diese können noch nicht beziffert werden.

9 Billigung der Begründung

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

Lensahn,

Siegel

(Michael Robien)

- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 14 Neuaufstellung ist am rechtskräftig geworden.