

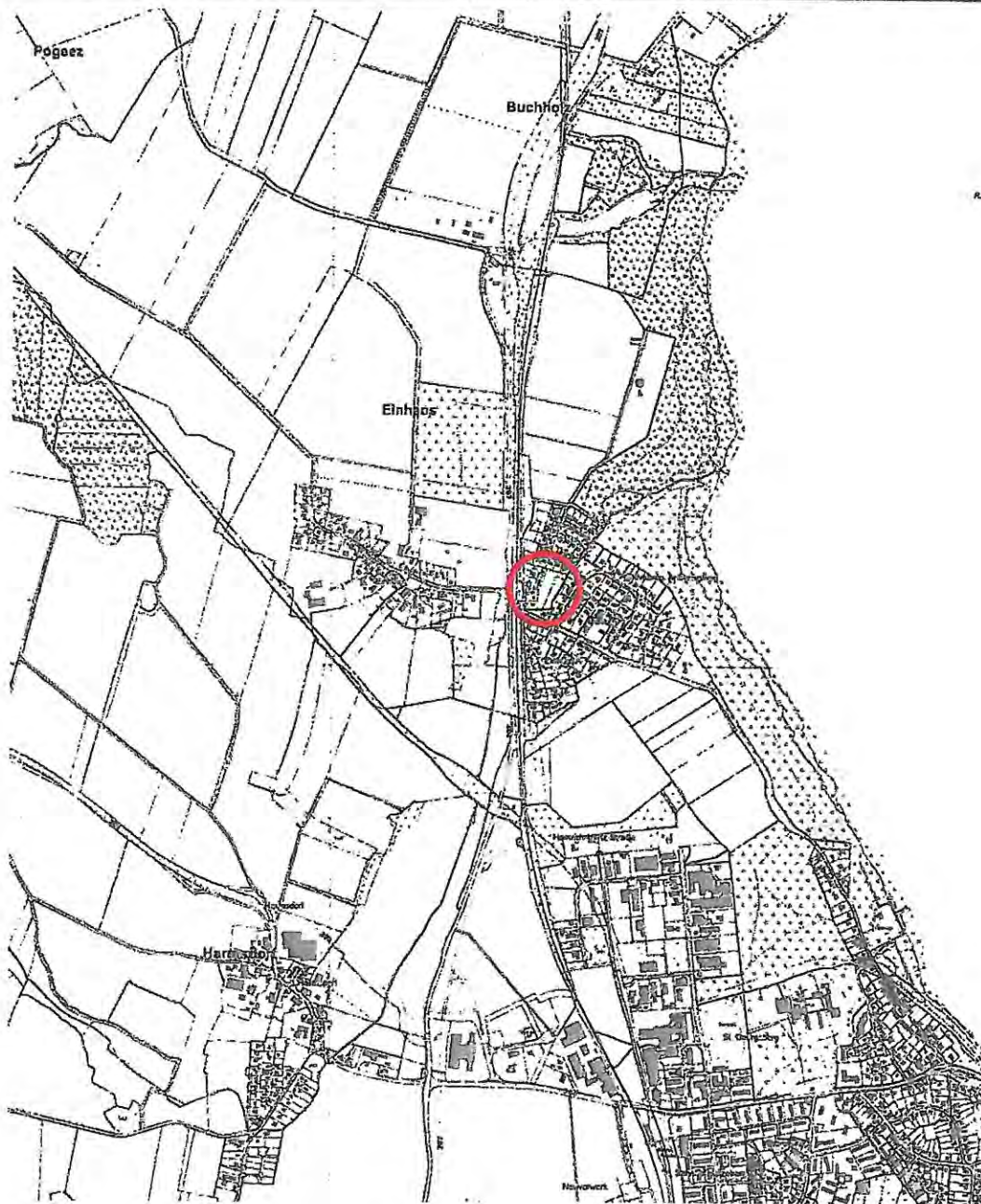


Gemeinde Einhaus

Kreis Herzogtum Lauenburg

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 6

für das Gebiet östlich der „Lübecker Straße“ in der Gemeinde Einhaus gelegen



Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

PROKOM

Stand: 19.05.2014

| Inhalt: | Seite: |
|--|---------------|
| 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 4 |
| 2 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung | 4 |
| 3 Ortsplanerische Ausgangssituation | 5 |
| 3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung | 5 |
| 3.2 Natur und Umwelt | 6 |
| 3.2.1 Bodenschutz / Bodenversiegelungen | 6 |
| 3.2.2 Natur- und Artenschutz | 8 |
| 3.2.3 Landschaftsbild, Erholung | 10 |
| 3.3 Eigentumsverhältnisse | 10 |
| 3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation | 10 |
| 3.4.1 Bebauungsplan | 10 |
| 3.4.2 Flächennutzungsplan | 10 |
| 4 Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen | 11 |
| 4.1 Rechtsgrundlagen | 11 |
| 4.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan | 11 |
| 4.3 Landschaftsrahmenplan | 12 |
| 4.4 Landschaftsplan | 13 |
| 5 Planung | 15 |
| 5.1 Ziel und Zweck der Planung | 15 |
| 6 Inhalte der Planung | 16 |
| 6.1 Einleitende Flächenbilanz | 16 |
| 6.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung | 16 |
| 6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung | 16 |
| 6.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 17 |
| 6.2.3 Baugestaltung | 17 |
| 6.3 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV und Parkplätze | 17 |
| 6.4 Ver- und Entsorgung | 18 |
| 6.4.1 Versorgungsleitungen, Schmutzwasser, Müllentsorgung | 18 |
| 6.4.2 Ableitung des Niederschlagwassers | 19 |
| 6.5 Lärmimmissionen | 19 |
| 6.6 Altlasten | 21 |
| 6.7 Grün- und Freiflächen, Anpflanzungen, Naturschutz | 22 |
| 6.8 Denkmalschutz | 22 |
| 7 Kosten und Finanzierung | 23 |
| 8 Bodenordnung | 23 |
| 9 Beschluss | 23 |

Anlagen

- Bestandsplan Biotypen
- Bebauungskonzept M 1:1000
- Baugrundgutachten vom 04.07.2013, Baukontor Dümcke GmbH
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Einhaus vom 02.04.2014, Lairm Consult GmbH
- Gutachterliche Stellungnahme zur Altlastenrelevanz vom 20.03.2014, Baukontor Dümcke GmbH

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 6 ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rd. 0,91 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der B 207 und der Lübecker Straße in der Gemeinde Einhaus, etwa auf Höhe der gegenüberliegenden Hauptstraße, die in Richtung Westen zum „alten Ortsteil“ führt. Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten direkt an die Stadtgrenze Ratzeburg und wird über die Lübecker Straße an das überörtliche Verkehrsnetz, die B 207, angebunden.

Der Plangeltungsbereich des B-Planes umfasst die Flurstücke 35/86, 35/96, 35/93, 35/97, 118 (tlw.), 35/94 (tlw.), 35/95, 35/92, 35/91, 35/83 und 277/35 der Flur 1 in der Gemarkung Einhaus.

An den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 grenzen:

- westlich die Lübecker Straße und für den nördlichen Teil die rückseitig angebundenen Wohnbaugrundstücke und eine private Auffahrt,
- nördlich die rückseitigen Wohnbaugrundstücke „Am Hang“,
- östlich und südlich direkt angrenzend die Stadtgrenze von Ratzeburg und der teilweise verrohrte Einhäuser Graben,
- östlich der hinter dem Graben befindliche und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wanderweg und weitere Wohnungsbaugrundstücke,
- südlich die hinter dem Graben und einem Wohnbaugrundstück in südöstliche Richtung abbiegende Lübecker Straße.

2 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhaus hat in ihrer Sitzung am 22.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet östlich der „Lübecker Straße“ in der Gemeinde Einhaus als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen in der Ortslage Einhaus hat die Gemeinde beschlossen, weitere Wohnbauflächen auf den unbebauten Flächen östlich der Lübecker Straße auszuweisen.

Das Plangebiet ist bis auf den im Westen angrenzenden Teil der Lübecker Straße an allen Seiten von Wohnbaugrundstücken umgeben. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 6 wird eine Nachverdichtung im vorhandenen Innenbereich gemäß § 13 a BauGB ermöglicht. Eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 19 Abs. 2 der BauNVO wird weit unterschritten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000 – Gebiete) wird nicht eintreten.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 nicht erforderlich.

3 Ortsplanerische Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Im Plangebiet befinden sich im Südwesten ein Wohngebäude und ein Wirtschaftsgebäude, die über die Lübecker Straße angebunden sind. Nördlich des Wirtschaftsgebäudes befindet sich eine Einfahrt, die rechtwinklig von der Lübecker Straße etwa 20 Meter in das Plangebiet führt, bevor sie hinter den an der Lübecker Straße aufgereihten Wohnungsbaugrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches nach Norden abbiegt. Parallel zu der Auffahrt befindet sich im Plangebiet ein ehemals als Schießstand genutztes, etwa 60 Meter langes Gebäude.

Weiterhin gibt es im Süden des Geltungsbereiches auf der Flurstücksgrenze der Flurstücke 35/83 und 277/35 einen Schaltkasten, der zur Stromversorgung einer ehemaligen Nutzung als Campingplatz genutzt wurde.

Die übrige Fläche wird als Wiese genutzt und fällt in östliche Richtung hin ab. Das Plangebiet liegt im Nordwesten auf etwa 35 m über Normalhöhennull (ü NHN) und fällt in östliche Richtung auf etwa 28 m ü NHN und in nordöstliche Richtung auf etwa 26 m ü NHN ab. Das Gelände geht im Osten in etwa 150 m Entfernung zum Ufer des Großen Ratzeburger Sees in eine Hangkante über.

Der neuere Ortsteil der Gemeinde Einhaus östlich der B 207 wird vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägt. Ortstypisch für diesen östlichen Teil der Gemeinde sowie für den Ortsteil außerhalb der Gemeindegrenze (Stadt Ratzeburg) sind die eingeschossige Bauweise und die Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Eine bauliche Besonderheit stellt die nördliche Wohnbebauung „Am Hang“, „Mittelhang“ und „Waldhang“ dar. Hier sind die Wohnhäuser überwiegend durch Flachdächer und flach geneigte Dächer sowie einer zweigeschossigen Bauweise geprägt. Diese Bauweise trifft auch auf die erste Reihe der östlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung des Ansverusweges zu.

Derzeit leben in der Gemeinde Einhaus 379¹ Einwohner. Gemäß Punkt 2.5.2 des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 (Wohnbauentwicklung in den Gemeinden) können in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden. Für die Gemeinde Einhaus beträgt die Wohnbauentwicklungsquote 16 Wohneinheiten.

Örtliche Wohnungsbau-Entwicklung

In den Jahren 2004 bis 2012 wurden nur 5 neue Wohneinheiten (151 WE → 156 WE) genehmigt, obwohl wesentlich mehr Anfragen bei der Gemeinde eingingen.

¹ Einwohner der Gemeinde Einhaus am 30.09.2013 nach Auskunft des Amtes Lauenburgische Seen

Der Grund liegt in den mangelnden Verkaufsangeboten von drei freien Baugrundstücken in der alten Ortslage sowie von bebauten Grundstücken.

In den letzten drei bis fünf Jahren sind im näheren Ratzeburger Umland – und hierzu gehört auch Einhaus – verstärkt Anfragen nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen. Dieses lässt sich durch die verkehrsgünstige Lage zur B 207 mit Anschluss an die Autobahn A 20 und A 24, mit dem attraktiven landschaftlichen Wohnumfeld, der guten Versorgung mit Schulen, Kindergärten etc. begründen. Auffällig sind auch verstärkte Nachfragen von Mitarbeitern der Bundespolizei aus Ratzeburg.

Derzeit liegen dem Bürgermeister der Gemeinde Einhaus ca. 15 ernstgemeinte Anfragen nach Baugrundstücken vor, die die Gemeinde teilweise mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 6 befriedigen möchte.

3.2 Natur und Umwelt

3.2.1 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Die Flächen im Plangebiet des B-Planes sind bis auf die Bestandsgebäude mit ihren Zufahrten und den Teil der Lübecker Straße unversiegelt.

Ursprünglich wurde angenommen, bei dem Schaltkasten könnte es sich um ein Trafogebäude handeln. Dann wäre eine Bodenbelastung durch PCG-haltiges Kühlmittel nicht auszuschließen. Nach Angabe der Schleswig-Holstein Netz AG befand sich an der Stelle des Schaltkastens nie ein Trafogebäude. Der Schaltkasten wurde als Stromverteilerkasten für die ehemalige Campingplatznutzung genutzt. Ein Altlastenverdacht für diesen Punkt ist somit nicht gegeben.

Der ehemalige Schießstand könnte den Boden durch Rückstände von Schwermetallen, insbesondere Blei, beeinträchtigen. Daher wurde zu beiden Gebäuden eine gutachterliche Stellungnahme zur Altlastenrelevanz erarbeitet (Baukontor Dümcke). Nachfolgend werden die Aussagen der Stellungnahme zusammenfassend wiedergegeben.

Der Schießstand der Kyffhäuserkameradschaft wurde in den 30-er Jahren des letzten Jahrhunderts erbaut. Das Gebäude war bereits damals überdacht und seitlich geschlossen. Lediglich im Bereich des Kugelfangs (Nordende des Gebäudes) war das Gebäude offen; hier befand sich ein Sandwall als Kugelfang. Anfang der 70-Jahre wurde das Gebäude vollständig geschlossen. Über den Verbleib des Kugelfang-Materials liegen keine Erkenntnisse vor.

Das Schießstand-Gebäude besitzt massive Wände und Decken. Am südlichen Ende befinden sich noch kleine Lagerräume (teilweise Holzanbauten). Die verschossene Munition im Bereich des jetzigen Kugelfanges wurde gesammelt und bei einem Schrotthändler abgegeben. Die Nachweise können eingesehen werden. Im Verlauf der Schießbahnen und am Kugelfang ist der Fußboden nicht befestigt, dort ist Sand aufgebracht. Nach Angabe des Betreibers ist eine Sohle

nicht vorhanden, so dass unterhalb der Sandschicht der gewachsene Boden ansteht.

Während des Ortstermins am 21.02.2014 sind vom Baukontor Dümcke zwei Mischproben entnommen worden:

- Mischprobe aus dem Sand der Schießbahnen,
- Mischprobe aus dem Sand im Bereich des Kugelfangs.

Die Mischprobe aus dem Sand der Schießbahnen wurde zur Analyse auf Schwermetalle ins Labor gegeben. Danach hat sich ein erhöhter Bleigehalt von 49.600 mg/kg Trockensubstanz (TS) ergeben. Die übrigen Gehalte sind unauffällig. Die Mischprobe aus dem Kugelfangbereich wurde als Rückstellprobe einbehalten.

Die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) gibt einen Prüfwert für Blei für Industrie- und Gewerbegrundstücke mit 2.000 mg/kg TS an. Bei Unterschreitung des Prüfwertes gilt der Gefahrenverdacht in der Regel als ausgeräumt. Bei Überschreitung sind die näheren Umstände der Belastung zu prüfen, ob eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorliegt.

Da die Schießbahn überdacht ist und Regenwasser keinen Zutritt hat, ist z.Z. eine Verlagerung des Bleis durch Sickerwasser nicht zu befürchten. Da eine Nutzung des Schießstandes nicht mehr stattfindet, ist auch eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht mehr gegeben.

Beim Abriss des Gebäudes sind für den Abtrag des Sandes, der ordnungsgemäß zu entsorgen ist, Arbeitsschutzmaßnahmen aufgrund des Bleigehaltes vorzusehen.

Es wird empfohlen, nach Abbruch des Schießstandes den anstehenden Boden unterhalb der Sandauffüllungen auf seinen Bleigehalt zu überprüfen.

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens vom 04.07.2013 (Baukontor Dümcke) wurde eine Untersuchung und geotechnische Beurteilung der Untergrundverhältnisse im Plangebiet durchgeführt. Die Untersuchungen der Baugrundverhältnisse haben folgendes ergeben:

Unterhalb des humosen Oberbodens mit Mutterboden stehen hier Geschiebelehme, Geschiebemergel und an der Südostseite auch Schluffe an. Der bindige Boden weist infolge von Stauwassereinwirkung im oberen Bereich und wasserführender Sandschicht örtlich nur eine weich-steife Konsistenz auf. Eine Flachgründung der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser ist möglich, wenn der humose Boden vollständig und für den weich-steifen, bindigen Boden ein Teilbodenaustausch von mind. 0,5 m unter und im Druckausstrahlungsbereich der Fundamente und der Sohlplatten durchgeführt wird. Die Sohlnormalspannungen sind auf $\leq 150 \text{ kN/m}^2$ zu begrenzen. Höhere Sohlnormalspannungen sind evtl. möglich, wenn für den Einzelfall ein Bodengutachten erarbeitet wird. Für unterkellerte Gebäude sind besondere Trockenhaltungsmaßnahmen (wasserdruckhaltende Wanne, Dränanlage) erforderlich. Der anstehende Boden ist praktisch

wasserundurchlässig, so dass eine Versickerung des Niederschlagwassers nicht empfohlen wird.

3.2.2 Natur- und Artenschutz

Bestand Biototypen

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird von einer Grünlandfläche eingenommen, die sich über den gesamten mittleren und östlichen Teil des Plangebietes ausdehnt. Es handelt sich um eine nicht besonders artenreiche Fläche, die weder eindeutig dem Intensivgrünland noch dem mesophilen Grünland zugeordnet werden kann und zudem bereichsweise Anzeichen einer Ruderalisierung zeigt. Entsprechend der örtlichen Ausprägung wird sie hier deshalb als Mischbestand der genannten Biototypen eingestuft. Typische Arten sind weit verbreitete Grünlandarten wie z.B. *Taraxacum officinale* (Wiesen-Löwenzahn), *Trifolium repens* (WeißKlee), *Elymus repens* (Gewöhnliche Quecke) und *Lolium perenne* (Ausdauerndes Weidelgras). Daneben kommen auch Arten des mesophilen Grünlandes wie z.B. *Festuca rubra* (Rot-Schwingel) und *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich) vor, weiterhin diverse Arten, die auf eine Ruderalisierung hinweisen, wie z.B. *Aegopodium podagraria* (Giersch) und *Gonvolvulus arvensis* (Acker-Winde).

Als Gehölzbestände des Plangebietes sind ein Laubgebüsch im südlichen Randbereich und einige Einzelbäume und -Sträucher zu nennen. Das Gebüsch frischer bis feuchter Standorte mit Arten wie z.B. Hasel, Holunder und Hunds-Rose befindet sich im Bereich der Grabenböschungen des Einhäuser Grabens am östlichen Rand des Plangebietes, darunter auch im südöstlichen Randbereich des Geltungsbereichs. Als ältere Einzelbäume sind zwei Blut-Ahorne (Spitz-Ahorn mit roter Belaubung) und eine Scheinzypresse im südlichen Teil des Geltungsbereichs zu erwähnen. Einer der beiden Ahorn-Bäume ist inzwischen gefällt worden.

Die Ahorne sind als landschaftsbestimmende Einzelbäume einzuschätzen und gemäß der Eingriffsregelung des Landesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Ein konkreter gesetzlicher Schutz, wie z.B. bei geschützten Biotopen, liegt nicht vor. Da ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die Gemeinde hat sich entschlossen, den verbliebenen Ahorn im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festzusetzen. Zusätzlich sind im Bereich des Wendeplatzes 3 Bäume und pro Baugrundstück weitere Bäume anzupflanzen.

Östlich des Schießstandes waren zum Zeitpunkt der ersten Bestandsaufnahme zwei kleinere Obstbäume vorhanden, ein Apfelbaum unweit der südöstlichen Ecke des Schießstandes und eine Zwetschge am nördlichen Rand des Geltungsbereichs. Letztere ist inzwischen auch schon gefällt worden. Als jüngere Bäume bzw. Sträucher sind einige Ziersträucher südlich der Ahorne und eine Walnuss an der nordöstlichen Wand des Schießstandes zu nennen, wobei letztere ebenfalls nicht mehr vorhanden ist.

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich siedlungstypische Biotoptypen, darunter Siedlungs- und Verkehrsflächen. Innerhalb der Siedlungsflächen wurde eine Einzelhausbebauung mit Privatgarten (überwiegend intensiv gepflegt), dörfliche Siedlungsflächen und der Schießstand mit den überwiegend intensiv gepflegten umgebenden Grünflächen abgegrenzt. Als Verkehrsflächen sind die Straßenfläche der Lübecker Straße und ein davon abzweigender schwach befestigter Weg zu nennen.

Geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Geschützte Pflanzenarten wurden bei der im Juli 2013 / März 2014 durchgeführten Bestandsaufnahme ebenfalls nicht festgestellt.

Der Plangeltungsbereich wird überwiegend von Einzelhausbebauung mit Gärten umgeben, vereinzelt sind auch dörfliche Siedlungsflächen vertreten.

An der südlichen und der östlichen Grenze außerhalb des Plangebietes verläuft der Einhäuser Graben, der abschnittsweise verrohrt ist und in den offenen Abschnitten vergleichsweise naturfern ausgeprägt und im Landschaftsplan hier als naturfern ausgebautes Gewässer eingestuft ist. Auf der westlichen Seite der B 207 ist er zu einem kleinen Gewässer aufgestaut, bevor er die B 207 unterquert. Der Einhäuser Graben wird zwar von einigen Gehölzbeständen, Gehölzgruppen und Einzelgehölzen gesäumt, weist jedoch im Bereich der Sohle Befestigungen durch Steine und einen geradlinigen, durch steile Böschungen eingezwängten Verlauf auf. Die Böschungen sind teilweise mit Gehölzen bestanden (s.o.), teilweise mit Ruderalvegetation und Neophyten (Japan-Knöterich) bewachsen. Im weiteren Verlauf nordöstlich des Plangebietes durchfließt der Einhäuser Graben eine von ihm selbst geschaffene, nach Norden tiefer werdende Bachschlucht und mündet in den Großen Ratzeburger See.

Östlich des Gewässers verläuft ein Wanderweg.

Nordöstlich des Geltungsbereiches befinden sich die Waldflächen Schaart, die sich bis zum Ufer des Großen Ratzeburger Sees erstrecken.

Westlich des Plangebietes, zwischen der Lübecker Straße und der B 207, befindet sich zudem ein Bahndamm, dessen Hänge mit Gebüsch und Bäumen bewachsen sind.

Artenschutz

Durch die intensive Pflege der Wiese und durch den kleinen Flächenzuschnitt ist davon auszugehen, dass die Wiese als Brutbiotop für Wiesenvögel nicht geeignet ist. Die wenigen randlichen Gehölzbestände in und am Plangebiet werden im Osten durch die Nutzung des Wanderweges gestört, so dass eine artenschutzrechtlich relevante Bedeutung der Gehölze, die am vorhandenen Graben alle erhalten bleiben, für Brutvögel ebenfalls nicht zu erkennen ist.

Die Wiese geht als offenes Jagdhabitat für Fledermäuse verloren, die Leitstrukturen auf der westlichen Seite des Einhäuser Grabens bleiben erhalten. Da die geplante Bebauung eine ähnliche Struktur aufweisen wird wie die umliegende

Bebauung, ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlich erhebliche Verschlechterung der Jagdhabitat-Qualität eintreten wird.

Zur Verbesserung des Sommerlebensraumes wird die Gemeinde im Frühjahr 2015 sechs Fledermauskästen in den verbleibenden Ahorn und in vorhandene Bäume am östlich gelegenen Einhäuser Graben aufhängen.

3.2.3 Landschaftsbild, Erholung

Der neuere Ortsteil der Gemeinde Einhaus wird vorwiegend von Einfamilienhäusern und ihren Gärten geprägt, während der alte Ortsteil westlich der B 207 noch alte Hofstellen, die oft zu Wohngebäuden umgebaut wurden, aufweist und eher dörflich geprägt ist. Die beiden Ortsteile werden durch das „Einhaus – Fredeburger Trockental“ und durch die B 207 sowie den Bahndamm getrennt.

Entlang des Ufers des Großen Ratzeburger Sees erstrecken sich die Waldflächen Schaart, die durch ein gut ausgebautes Netz von Wanderwegen erschlossen sind und der Naherholung dienen.

Eine historische Besonderheit stellt das nördlich der Ortsbebauung und der bewaldeten Flächen befindliche Ansversuskreuz dar. Das Kreuz ist Teil des Gemeindewappens und erinnert an den Märtyrertod des Abtes Ansverus vom Kloster *St. Georg auf dem Berge* im Jahre 1066. Es ist unter anderem über den östlich an das Plangebiet angrenzenden Wanderweg zu erreichen, der Anschluss an das Wegenetz und das Naherholungsgebiet entlang des Großen Ratzeburger Sees hat.

Im Norden der Gemeinde befindet sich ein Jugendzeltplatz in etwa 200 Meter Entfernung zum Ratzeburger See mit Freibad und einem kleinen Klettergarten.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet außerhalb der Lübecker Straße befinden sich derzeit noch in Privatbesitz. Die bebaubaren Grundstücke werden mit Rechtskraft des B-Planes von der Gemeinde erworben, erschlossen und anschließend an die zukünftigen Bauherren veräußert.

3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.4.1 Bebauungsplan

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

3.4.2 Flächennutzungsplan (1961)

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Einhaus. Der F-Plan stellt für die Fläche des Plangebietes Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Der B-Plan entwickelt sich somit aus den Vorgaben des F-Planes.

4 Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen

4.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013,
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011,
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011.

4.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Oktober 2010)

Das Gemeindegebiet von Einhaus gehört zu den ländlichen Räumen. Diese sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebensräume gestärkt, die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung verbessert werden.

Das Plangebiet gehört zum Stadt- und Umlandbereich des Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Ratzeburg. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Diese Vorgaben werden durch die Planung unterstützt.

Einhaus liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Regionalplan für den Planungsraum I (Juli 1998)

Neben den im Landesentwicklungsplan angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Das Plangebiet liegt in der Kernzone des Naturparks 'Lauenburgische Seen', der den gesamten Osten des Kreises Herzogtum Lauenburg umfasst.

Im Uferbereich des Großen Ratzeburger Sees wird ein Vorranggebiet für den Naturschutz ausgewiesen. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb dieser Darstellung.

Da sich das Wohngebiet innerhalb der Ortslage entwickelt und eine ortsverträgliche Wohnbebauung geplant ist, werden die Entwicklungsziele des Naturparks nicht beeinträchtigt. Die Bedeutung des Gebietes für den Tourismus und für die landschaftsbezogene Erholung wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

4.3 Landschaftsrahmenplan

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998)

Gemäß den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan wird im Gemeindegebiet Einhaus eine Nebenverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems entlang des Trockentales und des Einhäuser Grabens sowie entlang des östlichen Ausläufers der Waldflächen Schaart als Nebenverbundachse dargestellt.

Verbundachsen sind von hoher Bedeutung für das Verbundsystem und sollen, entlang von besonders entwicklungsfähigen Landschaftsteilen, den Verbund zwischen den Schwerpunktbereichen herstellen. Nebenverbundachsen umfassen schmalere Verbundflächen, die isoliert liegende Biotope von regionaler Bedeutung an das Verbundsystem anschließen.

Da das Plangebiet im Osten direkt an den Einhäuser Graben angrenzt, reicht die Darstellung der Nebenverbundachse im Landschaftsrahmenplan teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Sie verläuft hier durch die vorhandene Wohnbebauung und ist als Entwicklungsziel zu verstehen, da der Einhäuser Graben in längeren Abschnitten verrohrt ist.

Da der Einhäuser Graben nur unwesentlich von der Planung betroffen ist und außerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird davon ausgegangen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der derzeitigen Qualität der Nebenverbundachse zu erwarten ist, da diese Verbindung unverändert bestehen bleibt.

Für die zweite Nebenverbundachse entlang des Ratzeburger Sees im Bereich der Waldflächen Schaart ist ebenfalls von keiner Beeinträchtigung auszugehen, da das Plangebiet weit genug entfernt ist.

Zudem liegt das Gemeindegebiet in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet. Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind jedoch von der Darstellung ausgenommen. Nachdem die Schutzgebietsausweisung 1994 eingestellt worden ist, steht eine Neuausweisung zur Zeit nicht in Aussicht.

Südwestlich des Plangebietes wird das geplante Naturdenkmal „Bahndamm bei Einhaus“ dargestellt. Da sich dieses geplante Naturdenkmal in etwa 150 m Entfernung zum Plangebiet befindet, sind die Schutzansprüche nicht betroffen.

Südwestlich des Geltungsbereiches ist der aufgestaute Einhäuser Graben vor der Unterquerung der B 207 als Feuchtgebiet dargestellt. Außerdem ist der Uferbereich des Ratzeburger Sees als Feuchtgebiet ausgewiesen. Da sich das Plangebiet weit außerhalb dieser Darstellungen befindet, wird davon ausgegangen, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Biotope kommt.

Südlich der Ortslage Einhaus wird in etwa 350 m Entfernung ein Archäologisches Denkmal dargestellt. Da sich das Archäologische Denkmal in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befindet, wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Denkmal ausgegangen.

Entlang des Uferbereiches des Ratzeburger Sees wird ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen ausgewiesen. Die Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen umfassen Bereiche, in denen der Zustand der Gesamtheit der natürlichen Faktoren weitgehend unberührt ist oder überwiegend von im ökologischen Sinne extensiven Nutzungsformen geprägt wird, wie zum Beispiel Seenlandschaften. Da sich das Plangebiet nicht im Uferbereich befindet wird auch hier davon ausgegangen, dass die Schutzansprüche nicht betroffen werden.

Westlich der B 207 und parallel im Verlauf wird das Geotop „Einhaus-Fredeburger Trockental, Gemeinden Buchholz bis Fredeborg“ als schützenswerte geologische und geomorphologische Form dargestellt. Das Einhaus - Fredeburger Trockental liegt in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet und trennt den alten Ortsteil westlich der B 207 vom neueren Ortsteil östlich der B 207. Da sich das Plangebiet in ausreichender Entfernung und innerhalb des neueren Ortsteiles befindet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auf der westlichen Abgrenzung des Geotopes wird zudem eine Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung dargestellt. Die Bau- und Siedlungstätigkeit verändert Natur und Landschaft in der Regel erheblich und nachhaltig. Aus diesem Grund ist eine Begrenzung der baulichen Entwicklung besonders dort notwendig, wo u.a. Geotope angrenzen. Da die Abgrenzung der baulichen Entwicklung von der Planung großzügig eingehalten wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Entlang des Ufers des Ratzeburger Sees erstrecken sich die Waldflächen Schaart, die sich nordöstlich des Plangebietes bis an die Ortsbebauung außerhalb der Gemeindegrenze ausdehnen. Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortsbebauung und in etwa 200 m Entfernung zum Wald befindet, wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4.4 Landschaftsplan

Landschaftsplan Bestand (März 2001)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Einhaus stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Vorgaben des Landschaftsplanes werden somit von der Bauleitplanung eingehalten.

Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet wird der teilweise verrohrte Einhäuser Graben im Bestandsplan zum einen als naturnaher und unverbauter Bach- und Flussabschnitt und gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG und zum anderen als naturferner Bach bzw. Graben ohne Schutzansprüche dargestellt. Eingriffe in die geschützten Biotope sind nicht zulässig.

Obwohl das Plangebiet im Osten direkt an den naturnahen, zum Teil verbauten Graben angrenzt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da mit

dem geplanten Wohngebiet eine verträgliche Nutzung angrenzt und die bestehende Situation nicht erheblich verschlechtert wird.

Landschaftsplan Bewertung / Konflikte (März 2001)

Im Teil Bewertung / Konflikte wird die Bedeutung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt als Biotopwert eingestuft. Der Biotopwert für den angrenzenden Graben wird als sehr wertvoll, aber beeinträchtigt eingeschätzt. Die nutzungsbedingten Konflikte, Beeinträchtigungen und Schäden werden als Verrohrung von Fließgewässern und weiter nördlich als naturferner Ausbau von Fließgewässern dargestellt. Trotz des Ausbaus des Einhäuser Grabens östlich des Bahndammes und des Plangebietes weist der schnell fließende Graben naturnahe Elemente auf. Er führt offenbar (fast) ganzjährig Wasser. Aufgrund der Nährstoffbelastung und des Ausbauzustandes des Oberlaufs ist die ökologische Bedeutung eingeschränkt.

Weiterhin wird der Biotopwert entlang des Bahndammes als sehr hoch eingestuft. Westlich des Bahndammes wird die Zerschneidung / Verlärmung von Landschafts- und Lebensräumen durch Verkehrsstraßen, die B 207, dargestellt. Da sich das Plangebiet außerhalb dieser Darstellung und in einem Abstand von etwa 20 m befindet, wird davon ausgegangen, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt im Trockengebiet des Bahndammes hat.

Landschaftsplan Leitbild (März 2001)

Im Leitbild des Landschaftsplanes wird im Bereich des Einhäuser Grabens eine großräumige Verflechtung von Landschaftsräumen bzw. ein regionaler / überregionaler Biotopverbund dargestellt.

Weiterhin wird entlang der B 207 ein lokaler Biotopverbund dargestellt.

Das Vorhaben steht dem Leitbild eines regionalen / überregionalen und eines lokalen Biotopverbundes entlang des Einhäuser Grabens und der B 207 zum Teil entgegen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Entrohrung und Aufweitung des Einhäuser Grabens im Bereich der vorhandenen Bauflächen bzw. des Wanderweges aus eigentumsrechtlichen Gründen keine Aussicht auf Erfolg hat. Seit der Aufstellung des Landschaftsplanes im Jahre 2001 sind keine Maßnahmen ergriffen worden, um das Leitbild umzusetzen.

Landschaftsplan Vorrangige Flächen und Eignungsflächen für vorrangige Flächen für den Naturschutz (März 2001)

Im Teil Vorrangige Flächen und Eignungsflächen für vorrangige Flächen für den Naturschutz des Landschaftsplanes werden Flächen für die Erhaltung und Entwicklung großflächiger natürlicher, naturnaher und halbnatürlicher Lebensräume (Biotopverbundflächen gem. § 21 BNatSchG) dargestellt.

Der Einhäuser Graben soll als lineare Nebenverbundachse und im nördlichen Bereich als geschütztes Biotop entwickelt werden.

Gemäß § 21 Abs. 5 BNatSchG sind unbeschadet des § 30 die oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotop für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Sie sind so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können.

Mit der Aufstellung des B-Planes wird die derzeitige Situation des Einhäuser Grabens nicht verschlechtert. Seine Funktion als lineare Nebenverbundachse und als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG wird nicht verändert. Mit der (gedrosselten) Einleitung des Niederschlagwassers aus dem Plangebiet in den Einhäuser Graben wird seine Funktion als ganzjährig wasserführender Bachlauf sogar gestärkt.

Entlang der B 207 werden lokale Schwerpunktbereiche, Trittsteinbiotope und lineare Verbundelemente als geeignete örtliche Verbundstrukturen dargestellt. Auch diese Ausweisungen werden durch die Planung nicht verschlechtert, da das Plangebiet durch die Lübecker Straße vom Trockengebiet des Bahndammes getrennt wird.

Landschaftsplan Entwicklung (März 2001)

Der Einhäuser Graben wird als vorrangiges Gewässer zur naturnahen Gestaltung und zur Öffnung von Verrohrungen dargestellt. Dieses Ziel wird durch die angrenzende Planung nicht behindert.

Weiterhin werden für den Graben und entlang des Bahndammes und der B 207 Eignungsflächen für Biotopverbundflächen dargestellt. Diese Schutzgebietsausweisungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und werden in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt.

5 Planung

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Seit einiger Zeit gibt es wieder eine verstärkte Nachfrage von Bauwilligen nach Baugrundstücken in der Ortslage Einhaus. Als Grund wird u.a. die gute Wohnlage genannt.

Die Gemeinde Einhaus möchte der Nachfrage entgegenkommen und innerhalb der Ortslage die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der ca. 0,91 ha großen Fläche schaffen. Sie verspricht sich hierdurch eine Bindung der jungen Erwachsenen an das Dorf und insgesamt eine Stärkung der ländlichen Region mit dem Siedlungsschwerpunkt Ratzeburg.

Laut LEP 2010 ist für die Gemeinde Einhaus eine Wohnungsbauentwicklungsquote von 10 % bzw. 16 Wohneinheiten bis 2025 vorgesehen (siehe Kap. 4.2). Da im Planungszeitraum 2010 bis 2025 noch keine Wohneinheiten entwickelt wurden, verbleiben für die Gemeinde 16 offene Wohneinheiten.

Im Plangebiet sollen 12 Wohngebäude entstehen, die sich in der Bau- und Nutzungsstruktur den nachbarschaftlichen Einfamilienhäusern angleichen. Dieses gilt insbesondere für die Geschossigkeit, die Dachformen und die Materialverwendung.

6 Inhalte der Planung

6.1 Einleitende Flächenbilanz

| | |
|--|--------------------------|
| <u>Plangebiet insgesamt</u> | ca. 9.100 m ² |
| davon: Allgemeines Wohngebiet | ca. 7.670 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | ca. 1.300 m ² |
| Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze, Fußgängerweg, Stellfläche für Müllboxen | ca. 130 m ² |

6.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Entwicklung der Wiese bietet sich der Gemeinde Einhaus eine attraktive Fläche für eine Wohnbebauung in der Ortslage an.

Eine Wohnnutzung in einer noch dörflichen Umgebung kann auch nicht störende Handwerksbetriebe, einen kleinen Bäcker etc. beinhalten. Aus diesem Grunde wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden, um den überwiegenden Wohncharakter im und am Plangebiet nicht zu stören. Das im Südwesten befindliche Wohnhaus gliedert sich in das geplante allgemeine Wohngebiet ein. Das nördlich gelegene Wirtschaftsgebäude und der ehemalige Schießstand sowie der Schaltkasten werden zu Gunsten der geplanten Wohnbaugrundstücke abgerissen.

Die Grundflächenzahl wird auf eine GRZ von 0,25 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngrundstücke anzupassen und eine ortstypische Bebauungsdichte zu ermöglichen. Die geplanten Grundstücksgrößen von ca. 440 m² bis ca. 870 m² berücksichtigen die Wünsche potenzieller Käufer, aber auch die umgebende Bebauungsdichte und Grundstücksgrößen.

Aufgrund der Höhenunterschiede im Plangebiet und der angrenzenden Bebauung wird im westlichen Bereich eine eingeschossige Bauweise mit etwa 11 m maximaler Gebäudehöhe festgesetzt. Im östlichen Bereich wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind aufgrund des Geländeabfalles in nordöstliche Richtung und der benachbarten Bebauung nochmals differenziert festgesetzt. Im WA 2 und WA 3 beträgt die maximale Gebäudehöhe etwa 9,50 m, im WA 4 etwa 10,50 m. Weiterhin wurde für diese östlichen Wohngebiete eine maximale Dachneigung von 35° zur Waagerechten festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen sollten Wohngebäude entstehen, die sich in ihrer Bauwei-

se den jeweils nachbarschaftlichen Wohnhäusern angleichen. Im Westen und Süden eingeschossig mit steilen Dachflächen, im Osten und Norden zweigeschossig mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern. Somit wird sichergestellt, dass sich die Bebauung zum einen an den vorhandenen angrenzenden Gebäuden mit ihren Höhen, Geschossigkeiten und Dachneigungen orientiert und zum anderen die vorhandene Topographie ablesbar bleibt.

6.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gebäude mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden müssen und die Gebäudelänge zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen bei den Einzelhäusern 18 m und bei den Doppelhäusern 25 m nicht überschreiten darf. Somit wird ein angemessener Rahmen für die Bebauung vorgegeben. Durch die Kombination der Festsetzungen Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser und der Lage der Baugrenzen ist davon auszugehen, dass ortstypische Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entstehen werden, wie in § 6 LBO Schl.-H. festgelegt ist.

6.2.3 Baugestaltung

Der neuere Ortsteil der Gemeinde Einhaus dient hauptsächlich dem Wohnen. Diese Nutzung soll beibehalten werden und auch weiterhin ablesbar sein. Daher soll die Baugestaltung des Ortes aufgegriffen, den Bauwilligen im Rahmen der umgebenden Bauweise aber noch ausreichend Gestaltungsspielraum gegeben werden.

Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Landschaft sichtbar sind. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich in matten Oberflächen zulässig. Sie müssen in derselben Neigung wie das darunter liegende Dach aufgebaut werden, um ein harmonisches Ortsbild mit ansprechendem Wohncharakter zu erhalten. Dacheindeckungen sind nur in den Farben Rot, Braun, Grau und Schwarz zulässig, um ortsuntypische Gestaltungen zu vermeiden. Die östlichen Wohngebiete sind in der maximal zulässigen Dachneigung beschränkt (maximal 35° zur Waagerechten), um sich den angrenzenden Wohnhäusern mit ihren Flachdächern und flach geneigten Dächern anzupassen (siehe 6.2.1).

Die Fassaden sollen sich ebenfalls in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen und sind daher in den Farben Rot, Weiß, Braun oder Grau zulässig. Holzhäuser in Blockbauweise sind ausgeschlossen, da diese Bauweise sich nicht in das Ortsbild einfügen, sondern eher wie ein Fremdkörper wirken würde.

6.3 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV und Parkplätze

Das Plangebiet ist durch die Lübecker Straße an das überörtliche Verkehrsnetz über die B 207 angebunden. An der B 207 befindet sich in ca. 40 m Entfernung zum

Plangebiet die Bushaltestelle „Einhaus, Abzweig B 207“. Somit ist auch eine gute Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Die Grundstücke im Plangebiet werden durch eine Erschließungsstraße mit einem Wendekreis, der auch für Müllfahrzeuge befahrbar ist, erschlossen. Von dem Wendekreis gehen zwei Stichstraßen zur Erschließung der hinteren Grundstücke ab. Um für diese hinteren Grundstücke einen Sammelplatz für Mülltonnen etc. vorzuhalten, wird nördlich des Wendekreises eine etwa 10 m lange und 1,50 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Stellfläche für Müllboxen“ festgesetzt.

An die Erschließungsstraße sind weiterhin 4 öffentliche Parkplätze angeschlossen, die von den Anwohnern, Besuchern etc. genutzt werden können. Dadurch soll das Parken auf der Straße verringert werden.

Die Fahrbahn der Erschließungsstraße soll höhengleich in 5,50 m Breite zuzüglich je Seite 0,25 m Befestigungsstreifen ausgebaut werden, die Gesamtbreite beträgt somit 6,00 m. Der kreisförmige Wendebereich hat einen Radius von 12 m.

Um aufwendige Stützmauern zu vermeiden, wird das Gelände nordwestlich des Wendekreises z.T. bis maximal 1,0 m abgetragen.

Um den zukünftigen Anwohnern einen direkten Zuweg zum östlich angrenzenden Wanderweg in die Waldflächen und zum Ansveruskreuz zu ermöglichen, ist am Ende der nördlichen Stichstraße ein etwa 2,50 m breiter Fußweg festgesetzt, der außerhalb des Plangeltungsbereiches durch einen kleinen Steg über den Einhäuser Graben an den Wanderweg anschließen soll.

Die endgültigen Festlegungen zum Straßenausbau erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung, die u.a. mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg abgestimmt wird.

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Versorgungsleitungen, Schmutzwasser, Müllentsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen entlang der Lübecker Straße. Von dort werden Leitungen in die geplante Erschließungsstraße verlegt.

Träger der zentralen Wasserversorgung und der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist das Amt Lauenburgische Seen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Der Schaltkasten und die Stromleitung hierhin können mit der Durchführung der Planung zurückgebaut werden.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienetze erfolgt durch private Anbieter.

Die Müllbeseitigung obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH).

6.4.2 Ableitung des Niederschlagwassers

Auf der Grundlage einer Vermessung und des Baugrundgutachtens wurde entschieden, das Regenwasser über Leitungen im geplanten Fußgängerweg nach Osten in den Einhäuser Graben zu leiten. Die Einleitung des Regenwassers unterstützt die Entwicklung der vorhandenen Biotopausstattung, das schluchtartige Waldtal, das sich bis zum Ratzeburger See fortsetzt, kann sich ausbreiten.

Für die Ableitung des Regenwassers wird ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg gestellt. Im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages werden auch die naturschutzrechtlichen Aspekte beim Bau der Leitung bzw. der Einleitung in den Einhäuser Graben bearbeitet.

Zur Wartung und Instandhaltung des Einhäuser Grabens als Verbandsgewässer wird im Nordosten und Süden ein 5 m breites Leitungsrecht zu Gunsten des Gewässerunterhaltungsverbandes Ratzeburger See festgesetzt. Das Leitungsrecht befindet sich im Süden teilweise im Bereich der Böschung. Im Nordosten liegt das Leitungsrecht oberhalb der Böschung, da die Stadtgrenze zu Ratzeburg in etwa auf der Böschungskante verläuft. Im Süden hat die Fläche für Leitungsrechte ab der Flurstücksgrenze, die in etwa in der Sohle des Grabens verläuft, eine Breite von 5 m. Da sich hier nach Angabe des Gewässerunterhaltungsverbandes nur ein verrohrter Abschnitt befindet, ist trotz der weniger breiten Fläche für Leitungsrechte oberhalb der Böschungskante eine ausreichende Zugänglichkeit vorhanden.

Da der verrohrte Abschnitt südöstlich des Plangebietes höchstwahrscheinlich geradlinig verläuft, die Flurstücksgrenze hier jedoch nach Westen verspringt, wird in diesem Bereich keine Fläche für Leitungsrechte festgesetzt. Eine ausreichende Zugänglichkeit zum Einhäuser Graben ist hier auf Seiten der Stadt Ratzeburg gegeben.

6.5 Lärmimmissionen

Die Lübecker Straße wird vorwiegend von den Einwohnern der Gemeinde Einhaus genutzt. Sie führt in südliche Richtung bis in das etwa 3 km entfernte Ratzeburg. Der Hauptverkehr aus Richtung Lübeck fährt über die B 207, die durch den Bahndamm von der Lübecker Straße und dem Plangebiet getrennt und abgeschottet wird, nach Ratzeburg. Weitere Straßen in der näheren Umgebung des Plangebietes dienen lediglich zur Erschließung der Wohngebiete und werden daher vorwiegend von den Anwohnern genutzt.

Durch den benachbarten Bahnverkehr wirken Emissionen in das Plangebiet ein.

Nachfolgend werden die Aussagen der Schalltechnischen Untersuchung (Lairm Consult GmbH) zusammenfassend wiedergegeben.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Ver-

kehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßen- und Schienenverkehrslärm auf den maßgeblichen Abschnitten der B207 und DB-Strecke 1121 berücksichtigt. Die Belastungen für die Bundesstraße B207 wurden für den Prognose-Horizont 2025 / 2030 aus den vorliegenden Eingangsdaten (Analyse 2010) abgeschätzt und für die Schienenstrecke vom Betreiber zur Verfügung gestellt.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da nur eine geringe Anzahl von Wohneinheiten geplant ist. Für die bereits vorliegenden Belastungen auf den umliegenden Verkehrsabschnitten ist nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 für den Schienenverkehrslärm. Abweichend von der derzeit geltenden SCHALL 03 wird der Schienenbonus in den Berechnungen nicht mehr berücksichtigt, da ab dem Jahr 2015 in Planfeststellungsverfahren der Schienenbonus künftig zu entfallen hat.

Es zeigt sich, dass innerhalb der Baugrenzen im maßgebenden Geschoss mit Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) tags und bis zu 56 dB(A) nachts zu rechnen ist.

Gemessen zur Straßenmitte der Lübecker Straße (westlicher Rand des Plangeltungsbereiches) wird parallel dessen der Orientierungswert tags von 55 dB(A) bis zu einer Tiefe von 38 m und der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) bis zu einer Tiefe von 71 m überschritten. Hinsichtlich des Immissionsgrenzwertes tags von 59 dB(A) sind dies 18 m und des Immissionsgrenzwertes nachts von 49 dB(A) bis zu 42 m. Zur Orientierung ist anzumerken, dass die westlichste Baugrenze in einem Abstand von ca. 13 m parallel der Straßenmitte der Lübecker Straße verläuft.

Die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches zum Schutz vor Verkehrslärm wird nicht als wirkungsvoll angesehen. Aufgrund der Hochlage der Schienenstrecke müsste eine wirkungsvolle Lärmschutzanlage auf dem Bahndamm entlang der Bahntrasse errichtet werden, dieser Bereich liegt jedoch nicht in der Planungshoheit der Gemeinde Einhaus. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken von der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Zum Schutz der Nachtruhe sind bis zu einem Abstand von 42 m, senkrecht zur Straßenmitte der Lübecker Straße, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensi-

onierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Erfahrungsgemäß ist bei der Betrachtung des Verkehrslärms im Nachtzeitraum gegenüber dem Tageszeitraum mit deutlich geringeren Geräuschemissionen zu rechnen (etwa 5 dB(A) bis 7 dB(A)). Im vorliegenden Fall liegen die Emissionen aus Schienenverkehrslärm im Nachtzeitraum jedoch nur etwa 3 dB(A) bis 4 dB(A) unterhalb der Emissionen im Tageszeitraum. Zum Schutz der Nachtruhe wird daher eine erhöhte Anforderung an den passiven Schallschutz gestellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wird der maßgebliche Außenlärmpegel aus Verkehrslärm (Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A)) zur Festlegung der Lärmpegelbereiche dementsprechend um weitere 5 dB(A) erhöht.

Insgesamt ergeben sich mit diesem Vorgehen innerhalb der Baugrenzen die Lärmpegelbereiche IV bis I.

Außenwohnbereiche bei Neu-, Um- und Ausbauten sind in Schleswig-Holstein in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig. Hinsichtlich ebenerdiger Außenwohnbereiche (2,0 m ü. Gelände) wird der Orientierungswert tags von 55 dB(A) innerhalb der Baugrenzen nicht um mehr als 3 dB(A) überschritten. Offene Außenwohnbereiche im Obergeschoss (Balkone / Loggien / Dachterrassen) sind, ab einem Abstand von ca. 23 m senkrecht zur Straßenmitte der Lübecker Straße, zulässig.

Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Fassade sind auch innerhalb der dieses Bereiches zulässig.

Alternativ kann jedoch im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen oder einem Abrücken von der Baugrenze für die Außenwohnbereiche in diesen Bereichen ein hinreichender Schallschutz ggf. erfüllt werden kann. Daher wird ein entsprechender Einzelnachweis in die Festsetzungen aufgenommen.

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die Lärmpegelbereiche IV und III nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten, festgesetzt.

Die Festsetzungen gelten für die Lübecker Straße zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

6.6 Altlasten

Da die östliche Fläche im Plangebiet als Weideland bzw. Campingplatz genutzt wurde, wird davon ausgegangen, dass hier keine Altlasten vorkommen.

Mit der Bebauung des Plangebietes werden der Schaltkasten, das Wirtschaftsgebäude nördlich des Wohnhauses und der ehemalige Schießstand zurückgebaut.

Bodenbelastungen können im Bereich des Schaltkastens ausgeschlossen werden (siehe Kap. 3.2.1 Bodenschutz / Bodenversiegelungen). Mit Belastungen im Bereich des Wirtschaftsgebäudes ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Der ehemalige Schießstand weist Bodenbelastungen durch Rückstände von Schwermetallen, insbesondere Blei, auf. Beim Abriss des Gebäudes sind für den Abtrag des Sandes Arbeitsschutzmaßnahmen aufgrund des Bleigehaltes vorzusehen. Nach Abbruch des Schießstandes ist der Sand ordnungsgemäß zu entsorgen und der anstehende Boden unterhalb der Sandauffüllungen auf seinen Bleigehalt zu überprüfen.

6.7 Grün- und Freiflächen, Anpflanzungen, Naturschutz

Durch die Einzel- und Doppelhausbebauung gibt es eine ausreichende Versorgung mit privaten Freiflächen, die insbesondere von Kindern und alten Menschen benötigt werden. Für die Naherholung stehen gut ausgebaute Wanderwege in den Waldgebieten um den Ratzeburger See zur Verfügung (siehe Kap. 3.2.3 Landschaftsbild, Erholung).

Im Plangebiet ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum heimischer Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen, um eine angemessene Begrünung des Wohngebietes zu sichern.

Im Plangebiet gibt es keine geschützten Biotop gemäß Bundes-/ Landesnaturschutzgesetz, die gesondert zu betrachten wären (siehe Kap. 3.2.2 Natur- und Artenschutz und 4.4 Landschaftsplan).

Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich südlich und östlich der teilweise verrohrte Einhäuser Graben und Gehölzstreifen sowie in den Zier- und Nutzgärten Gehölzstrukturen und Bäume, in denen wenig störungsempfindliche Amphibien, Kleinsäuger und Gehölzbrüterarten zu erwarten sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Baumaßnahmen, aber auch die geplante Wohnnutzung, keine erheblichen Auswirkungen auf den Tierartenbestand in dem an das Plangebiet angrenzenden Einhäuser Graben, die Gehölze und Gärten hat.

Gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 gelten Eingriffe bei einer geplanten Grundfläche bis 20.000 m² als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden, ein Ausgleich nicht erforderlich.

6.8 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude sind durch die Planung nicht betroffen. Wenn während der Erschließungsarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 DSchG Schl.-H. unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde die obere Denkmalschutzbehörde, das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, zu benachrichtigen und die Funde bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern.

7 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungs- und Planungskosten werden durch den Verkauf der Baugrundstücke gedeckt.

8 Bodenordnung

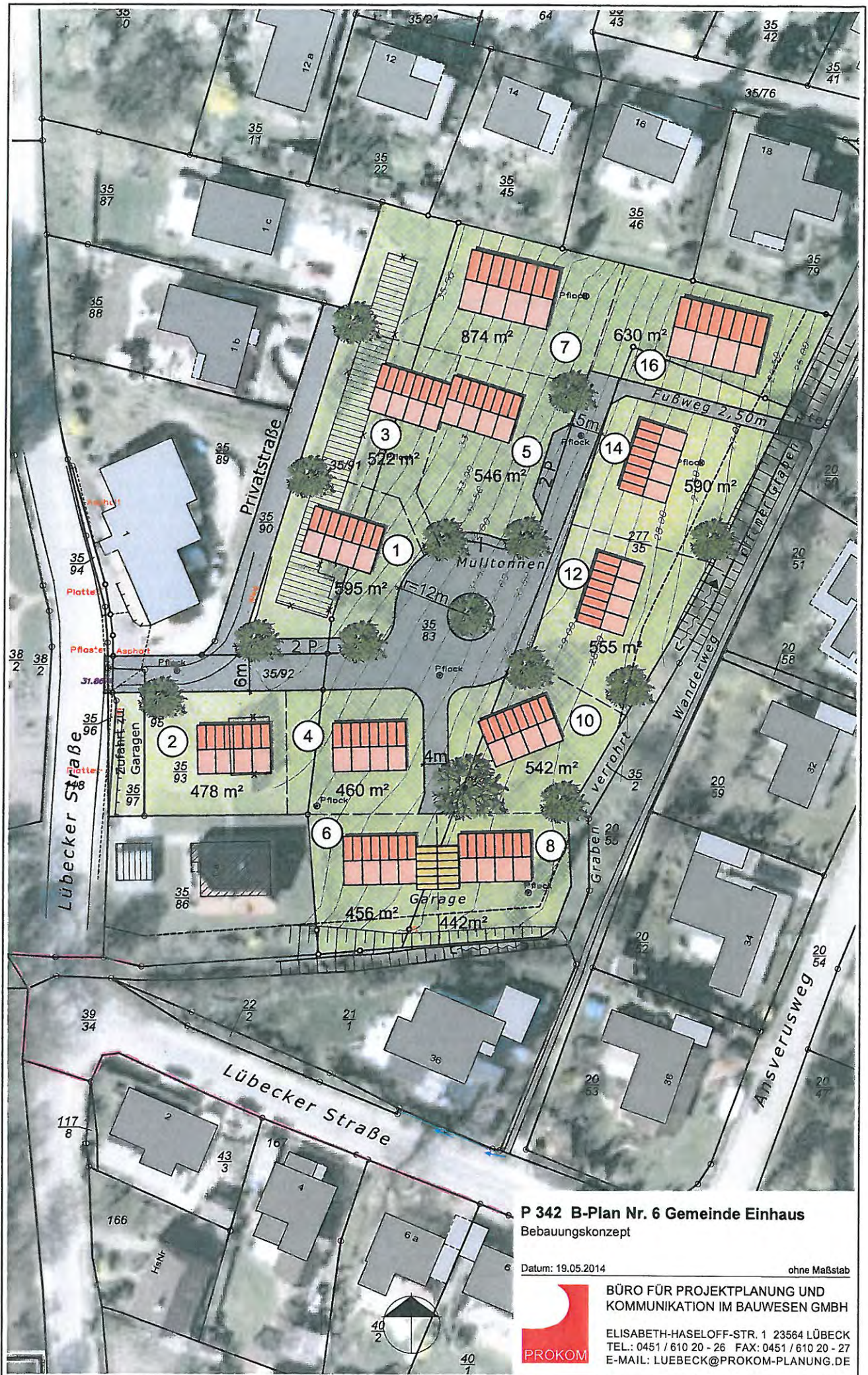
Bodenordnende Maßnahmen sind im Hinblick auf die festgesetzten öffentlichen Flächen nicht erforderlich.

9 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am xx.xx.xxxx gebilligt.

Einhaus, den

Bürgermeister
(Meinke)



P 342 B-Plan Nr. 6 Gemeinde Einhaus
 Bebauungskonzept

Datum: 19.05.2014 ohne Maßstab

PROKOM
 BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
 KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
 ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23564 LÜBECK
 TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27
 E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE

ZEICHENERKLÄRUNG:

Bestand

innerhalb des Geltungsbereichs

- WGf
- Einzelbaum
- Strauch

- GI/GM
- SBc
- SDs
- SEw
- SVs
- SVs

außerhalb des Geltungsbereichs

- WGf
- Einzelbaum
- Strauch

- naturfermer Bach (abschnittsweise verrohrt)
- ruderaler Staudenflur mittlerer Standorte
- Einzelhausbebauung
- dörfliche Siedlungsflächen
- Wanderweg (schwach befestigt)



P 342 B-Plan Nr. 6 Gemeinde Einhaus
Bestand Biotypen

Datum: 10.05.2014
Plan-Nr.: P342/1
Maßstab: 1:1.000
BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH-HASELOFF-STR. 1, 23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 810 20 - 28 FAX: 0451 / 810 20 - 27
E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE



