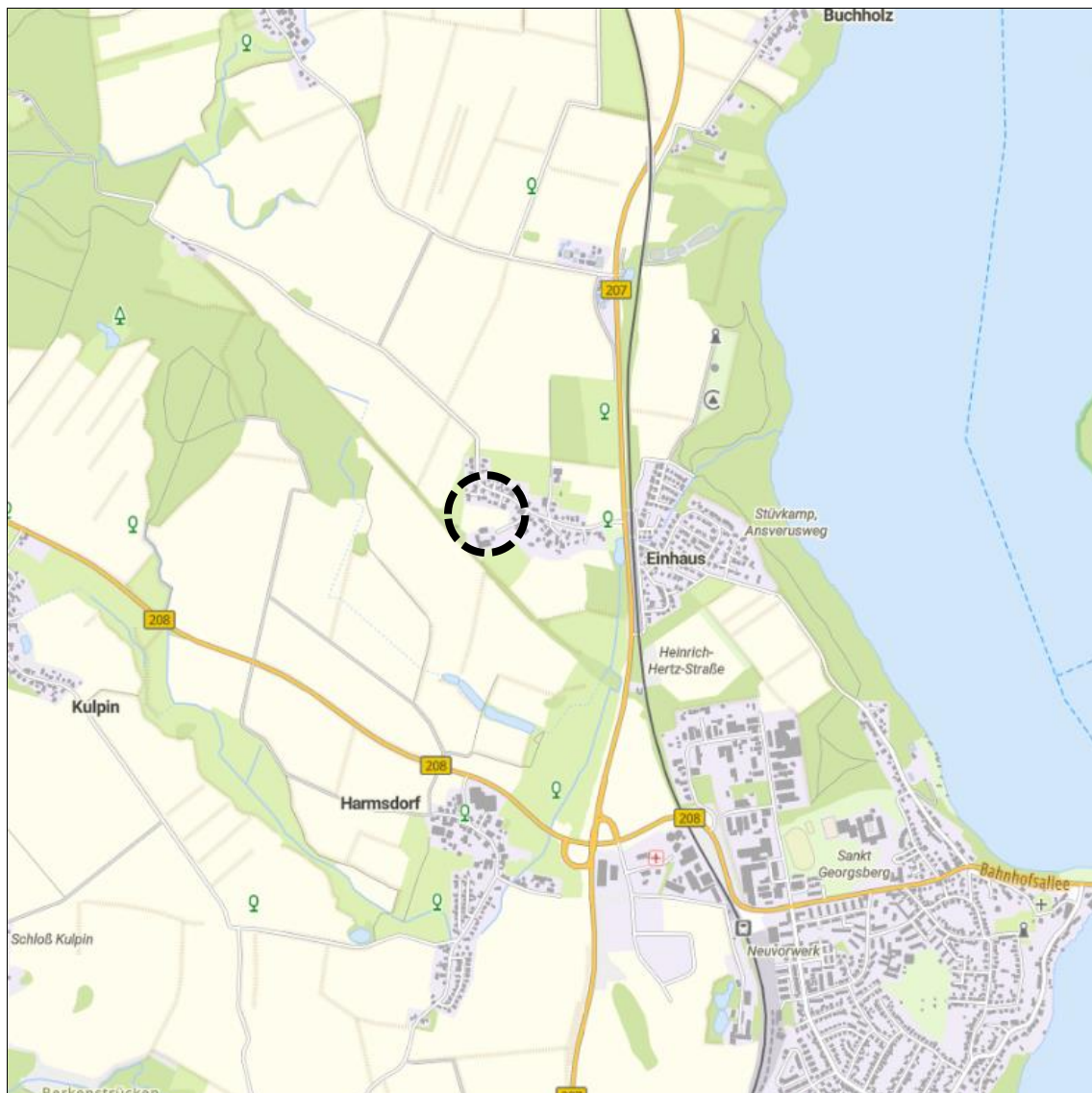




Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7

für das Gebiet südlich der Bebauung Hauptstraße Hausnummer 19-29 (ungerade) sowie der Bebauung an der Straße „Am Bringenbusch“ und nordwestlich der Bebauung Hauptstraße Hausnummer 13 und 13a in westlicher Ortsrandlage in der Gemeinde Einhaus



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	6
1.1	Planungsanlass.....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen	7
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	7
2.2	Regionalplan	9
2.3	Landschaftsrahmenplan	9
2.4	NATURA 2000-Gebiete	9
2.5	Flächennutzungsplan	10
2.6	Landschaftsplan	11
2.7	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	11
3	Bestandssituation	12
3.1	Städtebauliche Situation.....	12
3.2	Verkehrliche Erschließung	12
3.3	Natur und Umwelt	13
3.3.1	Vegetationsbestand	13
3.3.2	Topografie.....	16
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen	16
3.3.4	Altlasten	16
3.3.5	Natur- und Artenschutz	16
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild	16
3.3.7	Erholung	17
3.4	Denkmalschutz	17
3.5	Eigentumsverhältnisse	17
3.6	Ver- und Entsorgung	17
3.7	Immissionsschutz.....	18
4	Planung	19
4.1	Ziele und Zweck der Planung	19
4.2	Flächenbilanz	20
4.3	Städtebauliches Konzept.....	20
4.4	Erschließung und Stellplätze	21

4.5	Grün- und Freiraumkonzept	21
4.6	Natur- und Artenschutz	21
4.7	Ver- und Entsorgung	22
4.8	Immissionsschutz	23
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	24
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	24
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	25
5.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	26
5.4	Garagen und gedeckte Stellplätze	26
5.5	Verkehrsflächen	26
5.6	Grünflächen	27
5.7	Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	27
5.8	Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung	28
6.2	Anzahl der erforderlichen Stellplätze	30
7	Hinweise	30
8	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	31
9	Kosten/Finanzwirksamkeit	31
10	Beschluss	32

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH:
Gemeinde Einhaus, Baulückenkartierung, Stand: 07.03.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH:
Gemeinde Einhaus, Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich der Hauptstraße“, Biotoptypenkartierung, Stand: 07.03.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH:
Gemeinde Einhaus, Bebauungsplan Nr. 7 „Südlich der Hauptstraße“, Bebauungskonzept, Stand: 07.03.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH:
Gemeinde Einhaus, 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, Stand: 07.03.2023
- M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH:
Schalltechnische Untersuchung für die Gemeinde Einhaus, Stand: 14.09.2021

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 möchte die Gemeinde Einhaus der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde aktiv begegnen und in westlicher Ortslage südlich der Hauptstraße die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen.

Hierzu hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 12.09.2022 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet südlich der Bebauung Hauptstraße Hausnummer 19-29 (ungerade) sowie der Bebauung an der Straße „Am Bringenbusch“ und nordwestlich der Bebauung Hauptstraße Hausnummer 13 und 13a in westlicher Ortsrandlage beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 1,7 ha befindet sich in westlicher Ortslage der Gemeinde Einhaus. Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 282 sowie Teile des Flurstücks Nr. 100/29 auf der Flur 1 der Gemarkung Einhaus.

Er wird begrenzt durch:

- die Gärten der südlichen Grundstücke der Hauptstraße 1-29 im Norden,
- die Gärten des Grundstückes Hauptstraße 13a im Osten,
- einen landwirtschaftlichen Betrieb im Süden sowie
- landwirtschaftliche Flächen im Westen.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Um das Vorhaben möglichst zeitnah realisieren zu können, ist der Bebauungsplan als ein Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) anzusehen. Es können hier die Vorgaben des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB angewandt werden. Der Flächennutzungsplan ist im gleichen Zuge zu berichtigen (7. Änderung).

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Das Planverfahren begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, mit entsprechender Anwendung des 13a BauGB. Bei einer Grundfläche kleiner als 10.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei dem Bebauungsplan der Fall. Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung.

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

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422)

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Gemäß Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2021 befindet sich die Gemeinde Einhaus innerhalb des „Ländlichen Raumes“ und im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum (hier: Unterzentrum Ratzeburg). Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde innerhalb des 10 km Radius um das Mittelzentrum Mölln und liegt innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Gemäß Punkt 2.4 des Landesentwicklungsplanes sollen die Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, sollen den örtlichen Bedarf decken. In solchen Gemeinden können im Zeitraum von 2022 bis 2036, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Die Gemeinde Einhaus wies zum Stichtag des 31. Dezember 2020 einen Wohnungsbestand von 186 Wohneinheiten auf. Demnach beläuft sich der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde bis zum Jahr 2036 auf bis zu 19 Wohneinheiten.

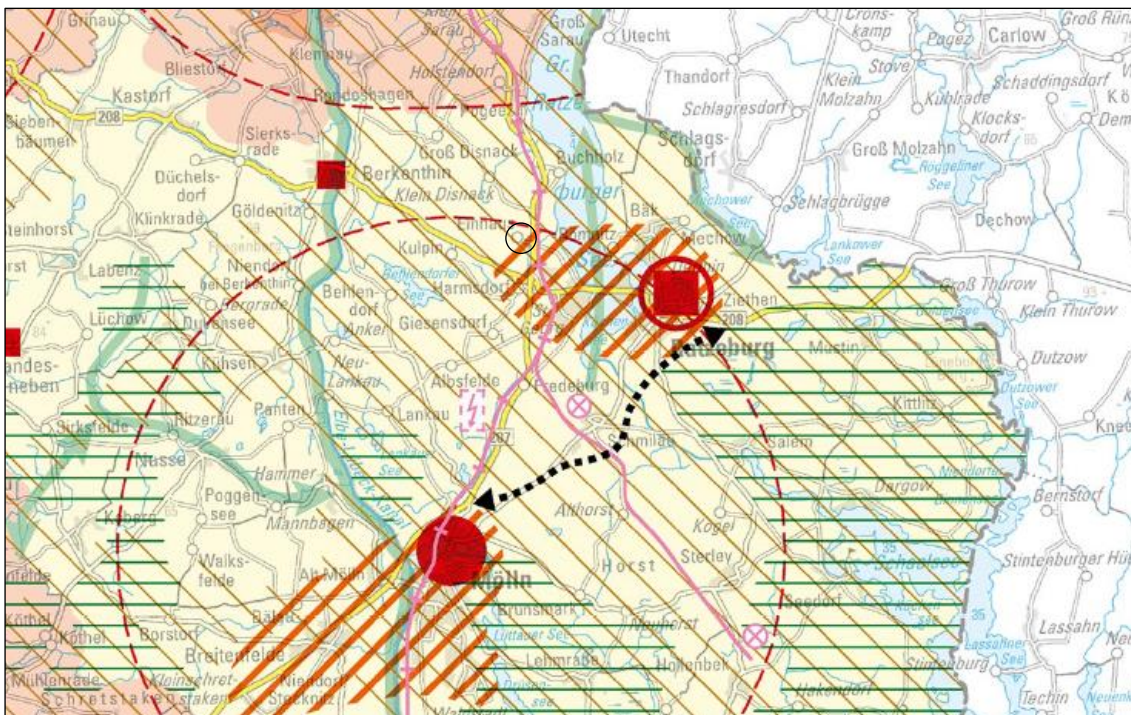


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Baulückenkartierung

Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen die (planungsrechtlich) bestehenden Baupotenziale abzuziehen. Um aufzuzeigen, welche Flächen derzeit noch unbebaut sind und sich für eine Nachverdichtung eignen, wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Baulückenkartierung erarbeitet¹.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zunächst unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne oder sonstiger Satzungen sowie Baulücken im baulichen Zusammenhang gemäß § 34 BauGB aufgenommen.

Hierauf basierend wurden die bestehenden Rahmenbedingungen, welche die Bebaubarkeit einschränken könnten, analysiert und bewertet. So stehen beispielsweise einzelne potenzielle Baulücken aufgrund der bestehenden privaten Nutzungen der Eigentümer (z.B. aktive Nutzung als Garten) zunächst nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Im Ergebnis der Baulückenkartierung stehen in der Gemeinde Einhaus derzeit keine realistisch bebaubaren Baulücken zur Verfügung, welche dem wohnbaulichen

¹ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Baulückenkartierung der Gemeinde Einhaus, Stand: 31.01.2023

Entwicklungsrahmen gemäß Landesentwicklungsplan gegenzurechnen wären. Demnach verbleibt ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von bis zu 19 Wohneinheiten bis 2036.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sollen 17 Wohneinheiten in Einzelhausbebauung entwickelt werden, so dass der nach Abzug des Ergebnisses der Baulückenkartierung verbleibende wohnbauliche Entwicklungsrahmen von 19 Wohneinheiten bis 2036 eingehalten wird.

2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) von 1998. Der Regionalplan stellt die zuvor beschriebenen Inhalte des Landesentwicklungsplanes dar.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Naturpark und einem Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Weiterhin liegt der Plangeltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Die Karte 1 des Landschaftsrahmenplanes definiert die Gemeindefläche zudem als Trinkwassergewinnungsgebiet. Bei der Planung von Maßnahmen in Trinkwassergewinnungsgebieten ist von der Wasserbehörde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen, ob die Maßnahme dem Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage zuwiderläuft oder ob Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet außerhalb, aber in der Nähe eines, als Wald gekennzeichneten Fläche sowie einer Verbundsachse mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

2.4 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet DE 2328-491 Waldgebiete in Lauenburg ca. 900 m westlich des Plangeltungsbereiches,
- das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet DE 2331-491 Schaalsee ca. > 2.000 m östlich des Plangeltungsbereiches,
- das FFH-Gebiet DE 2230-304 Wälder westlich des Ratzeburger Sees ca. > 2.000 m nordwestlich des Plangeltungsbereiches.

Der geplante Bau von Einzelhäusern im Plangeltungsbereich ist für den Erhaltungszustand der o.g. FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-

Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitat-ausstattung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von Wohngebäuden und dem Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 2.000 m nicht in Erscheinung.

2.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhaus stellt das Plangebiet entsprechend der bestehenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die angrenzenden Flächen nördlich und östlich des Plangebiets sind als gemischte Bauflächen (hier: MD – Dorfgebiet) dargestellt.

Die für die Planung erforderliche Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der gesetzlichen Grundlagen im Sinne des § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB nicht in einem separaten Planverfahren, sondern durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Anpassung. Diese Anpassung erfolgt ohne formalisiertes Planverfahren, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes werden, die im Plangebiet derzeit vorwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen, durch Wohnbauflächen (W) ersetzt.

Unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes wäre der Bebauungsplan Nr. 7 somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

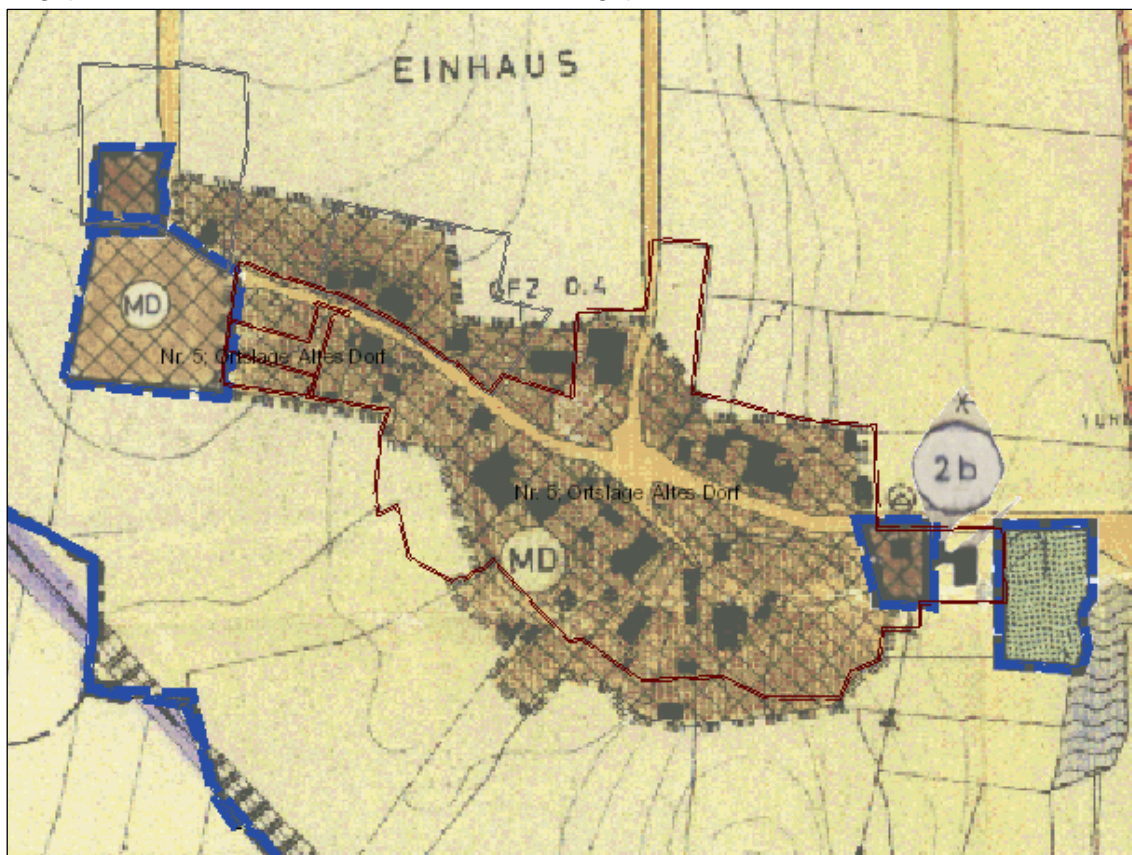


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhaus

2.6 Landschaftsplan

Bestand

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet und die Flächen westlich des Plangebietes als Acker dar. Nördlich und östlich grenzen Flächen mit der Darstellung als Dorfgebiet (MD) an den Geltungsbereich an. Der südlich des Plangebiets befindliche landwirtschaftliche Betriebe wird vom Landschaftsplan als Bebauung im Außenbereich dargestellt.

Entwicklung

Im Landschaftsrahmenplan stellt die landwirtschaftlichen Flächen nördlich, westlich und südlich des Dorfgebiets als potenzielle Erweiterungsflächen für Wohnbebauung dar. Dazu zählt auch die Fläche des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

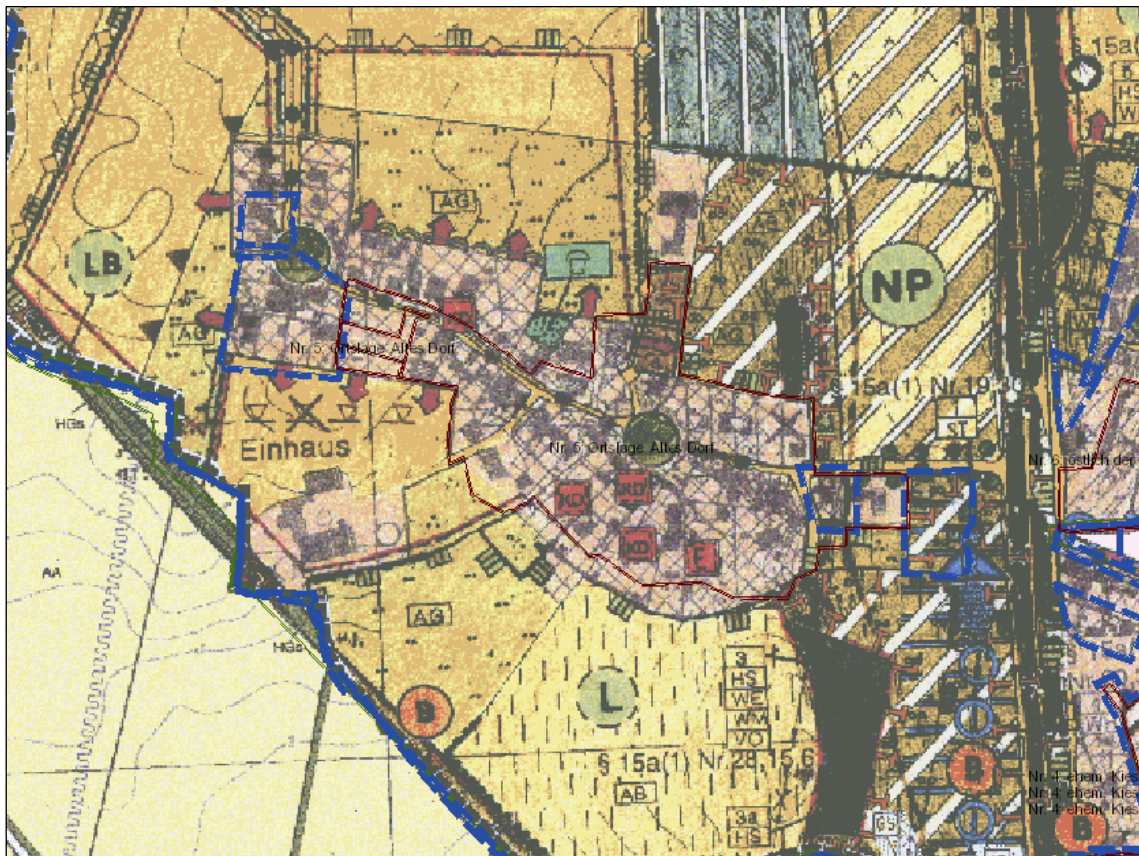


Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Einhaus

2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne und ist dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Nördlich bzw. östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortslage Altes Dorf“ aus dem Jahr 2001 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aus

dem Jahr 2005 an den Geltungsbereich an. Der Bebauungsplan Nr. 5 umfasst weite Teile der westlich der Bundesstraße B207 gelegenen Ortslage von Einhaus. Dabei sind unterschiedliche Mischgebiete festgesetzt. Übergreifend weisen diese eine Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,2 und 0,3 auf. Es sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss zulässig. Darüber hinaus müssen in allen Mischgebieten die Dachneigungen zwischen 27° und 50° liegen. Bei der Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten variieren die Festsetzungen in den einzelnen Mischgebieten zwischen zwei bis fünf Wohneinheiten.

Weitere Bebauungspläne oder sonstige Satzungen bestehen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit durch seine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Bauliche Anlagen befinden sich nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Außerhalb des Plangebietes

Nördlich und östlich schließt eine wohnbauliche Nutzung an das Plangebiet an. Hier finden sich zumeist eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit geneigten Sattel- oder Walmdächern auf großzügigen Grundstücken.

Westlich des Plangebietes setzt sich die bestehende landwirtschaftliche Nutzung (Acker/Grünland) fort. Das Plangebiet und die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind durch einen Knick getrennt.

Südlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit dazugehörigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden an den Geltungsbereich an.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße. Hierüber ist das Plangebiet über die Bundesstraße B207 an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Fuß- und Radwege

Eigenständige Fuß- und Radwege bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Entlang der Hauptstraße besteht einseitig ein Fußweg.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Buslinie 8710 „Mölln – Lübeck ZOB/Hauptbahnhof“ der Hamburger Verkehrsverbund GmbH, ist das Plangebiet grundsätzlich an den öffentlichen

Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Haltstelle für die genannte Verbindung liegt ca. 600 m vom Plangebiet entfernt an der Bundesstraße B 207.

Ferner besteht über die Buslinie 8712 „Ratzeburg – Buchholz“ der Hamburger Verkehrsverbund GmbH eine weitere Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegene Haltstelle für diese Linie liegt in ca. 150 m Entfernung an der Straße „Grüner Weg“.

Darüber hinaus ist über das Fuß- und Radwegenetz der Bahnhof Ratzeburg mit einer Vielzahl an Buslinien und der Anbindung an den Schienenverkehr zu erreichen (ca. 2,5 km).

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Stellplätze befinden sich daher nicht innerhalb des Plangebietes.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in westlicher Ortslage der Gemeinde Einhaus und schließt ausschließlich im Westen an die Freie Landschaft an. Dort wird der Rand des Untersuchungsgebietes durch einen Knick und Grünland sowie eine Bahntrasse der ehemaligen „Kaiserbahn“ begrenzt. Weiterhin sind nördlich und östlich Siedlungsbiotop, vornehmlich in Form von Wohnbebauung mit Gärten vorhanden. Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Hofstelle mit entsprechendem Hauptgebäude und Nebengebäuden.

Gehölze

Bei dem Knick, der die westliche Grenze des Plangeltungsbereiches markiert, handelt es sich um einen typischen Knick (HWy). Dieser ist dicht bewachsen und auf einem stabilen Wall gegründet. Auf dem ca. 130 m Abschnitt innerhalb des Plangeltungsbereiches sind drei ungleichmäßig verteilte Überhälter vorhanden, die Stammdurchmesser von 40-80 cm und Kronendurchmesser von 10-16 m aufweisen. Es handelt sich bei den Überhältern um zwei Eichen (*Quercus robur*) und eine Hainbuche (*Carpinus betulus*). Die Artenzusammensetzung des Knicks besteht aus Brombeeren (*Rubus sect. rubus*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*). Der Knick ist der höchsten Wertstufe zuzuordnen.

Südwestlich des Plangebietes grenzt ein sonstiges Feldgehölz (HGy) an, dessen Artenzusammensetzung überwiegend aus Vogelkirsche (*Prunus avium*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*) und Eichen besteht (*Quercus robur*). Bei der Fläche handelt es sich um die bewachsenen Gleisböschungen der ehemaligen „Kaiserbahn“, die zwischen Ratzeburg und Bad Oldesloe verkehrte. Die Böschung ist durch ihre Topografie sowie die Artenzusammensetzung und das Alter der Gehölzbestände ebenfalls als artenreicher Steilhang (XHs) zu klassifizieren.

Innerhalb der angrenzenden Gärten existieren Einzelbäume mit vergleichsweise kapitalen Stamm- und Kronendurchmessern, welche teilweise über künstliche Nisthilfen verfügen. Die Artenzusammensetzung ist regionaltypisch.

Flächen für die Landwirtschaft

Der Kernbereich des Untersuchungsgebietes wird durch Intensivacker (AAy) geprägt, auf dem zum Zeitpunkt der Biotopkartierung Wintergetreide angebaut wurde. Westlich befindet sich, durch den Knick von dem Intensivacker abgetrennt, mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy). Dieses beinhaltet u.a. die Arten Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Feld-Ehrenpreis (*Veronica arvensis*), Löwenzahn (*Taraxacum spec.*), Kleiner Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Quellen-Hornkraut (*Cerastium fontanum*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*).

Eine landwirtschaftliche Lagerfläche (SLi) ist im Bereich der Hofstelle vorhanden. Diese besteht aus gelagertem Oberboden, der von Brennesseln (*Urtica dioica*) und Brombeeren (*Rubus sect. rubus*) überwachsen ist. Der Bereich wird ebenfalls zum Abstellen landwirtschaftlichen Anbaugerätes verwendet.

Ruderalbewuchs

Weitere Nitrophytenflur (RHn) ist vor allem im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes zwischen der Gartenfläche der Hofstelle und dem Feldgehölz vorhanden. Diese besteht auch dort hauptsächlich aus den Arten Brennessel (*Urtica dioica*) und Brombeere (*Rubus sect. rubus*), wobei auch reine Brombeerbestände als Brombeerflur (RHr) ausgebildet sind.

Biotope des Siedlungsbereiches und Verkehrsflächen

Vollversiegelte Verkehrsfläche (SVs) ist im Untersuchungsgebiet in Form der Hauptstraße vorhanden. Diese wird durch extensiv gepflegte Banketten (SVe) begleitet und läuft im Bereich der Hofstelle in teilversiegelte Verkehrsfläche (SVt) aus.

Von den angrenzenden Gärten sind zu gleichen Teilen einige strukturreich (SGb) ausgeprägt, während andere eine einfache Struktur (SGo) aufweisen. Die Artenzusammensetzung innerhalb der Gärten ist ebenso entweder regionaltypisch und/oder fremdländisch ausgeprägt. Entlang der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist eine Ansaat aus Blütmischung vorhanden (SGa).

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine größere vegetationsarme/-freie Fläche (SXy), die auf das Mulchen von Brombeerbeständen zurückzuführen ist. Bei ausbleibender Nutzung ist davon auszugehen, dass auch dort ein Wiederaustrieb von Brombeeren erfolgen wird.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,

- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Plangeltungsbereich und dessen Umfeld festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht im Untersuchungsgebiet vorhanden 	
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopenschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht im Untersuchungsgebiet vorhanden 	
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopenschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Artenreicher Steilhang (XHs) • Sonstiges Feldgehölz (HGy) • Typischer Knick (HWy) 	<p>§ 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 5 LNatSchG (BiotopV (1) Nr. 9</p> <p>§ 30 (2) Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG (BiotopV (1) Nr. 10)</p>
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standort-eigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> • Ansaat aus Blümmischung (SGa) • Brombeerflur (RHr) • Garten, strukturreich (SGo) • Intensivacker (AAy) • Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy) • Nitrophytenflur (RHn) 	

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
1	<p>sehr niedriger Biotopwert:</p> <p>Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, sehr artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bankette extensiv gepflegt (SVe) • Garten strukturarm (SGb) • Landwirtschaftlich Lagerfläche (SLi) • Teilversiegelte Flächen (SVt) • Sonstige vegetationsarme/- freie Fläche (SXY) 	
0	<p>ohne Biotopwert:</p> <p>überbaute oder vollständig versiegelte Flächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelte Flächen (SVs) 	

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet weist insgesamt ein moderates Gefälle auf. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 48,08 m ü. NHN und 51,26 m ü. NHN. Dabei liegt der höchste Punkt zentral in nördliche Richtung. Von hier aus fällt das Gelände gleichmäßig nach Westen, Süden und Osten ab, sodass sich insgesamt eine leichte hügelartige Erhebung erkennen lässt. Der tiefste Punkt liegt mit 48,08 m ü. NHN an der östlichen Plangebietsgrenze.

3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Nutzung als landwirtschaftliche Fläche derzeit offen und weist keine weiteren Bodenversiegelungen auf.

3.3.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

3.3.5 Natur- und Artenschutz

An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Knick. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die daraus resultierenden und relevanten Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in die Begründung mit ein.

3.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit geprägt durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden wohnbaulichen Strukturen von Einhaus. Ergänzt wird das Ortsbild durch den, im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Wenngleich nicht innerhalb des Plangebietes, so wird die Umgebung zudem durch das Zusammenspiel aus Ackerflächen und den umgebenden Knicks/Reddern geprägt.

Das Plangebiet selbst weist entlang der westlichen Grenze eine Eingrünung in Form eines Knicks auf. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze besteht eine Eingrünung durch kleinere Gehölze und Laubbäume, welche jedoch durch die angrenzende gärtnerische Nutzung der Wohngrundstücke und zum Teil durch bauliche Anlagen (z.B. Schuppen) beeinträchtigt sind.

3.3.7 Erholung

Das Plangebiet selbst weist keine eigenständige Erholungsfunktion auf. Gleichwohl ist die Hauptstraße eine wichtige Wegeverbindung als Fuß- und Radwanderweg in die freie Landschaft und das anschließende Waldgebiet.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum.

3.6 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Einhaus ist die Vereinigte Stadtwerke GmbH.

Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde ist das Amt Lauenburgische Seen. Die Wohngrundstücke im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes werden an das System der Gemeinde angeschlossen.

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Trave Netz GmbH, die Gasversorgung durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Fläche wird das Niederschlagswasser derzeit gesamt versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen bestehen nicht.

3.7 Immissionsschutz

Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU („Seveso III-Richtlinie“) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie („Land-use-planning“) ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Südlich des Plangebietes (Ratzeburg, Bahnhofsallee 46) befindet sich ein Pflanzenschutzmittellager des Unternehmens ATR. Dieses fällt unter den erweiterten Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) und stellt einen Betriebsbereich gemäß § 1 Abs.1 S. 2 StörfallV dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg erfolgte eine Begutachtung des Betriebes. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der angemessene Abstand in Bezug auf die Konvention der StörfallV mindestens 550 m beträgt.

Die Entfernung des Betriebes zum geplanten Wohngebiet beträgt > 1.500 m. Auswirkungen auf die geplante Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

Verkehrslärm

Die Hauptstraße stellt die Haupteerschließung der westlich der Bundesstraße B207 liegenden Ortslage von Einhaus dar. Über diese Straßenverbindungen besteht Anschluss an das überörtliche Straßennetz (B207/B208), die benachbarten Gemeinden (Harmsdorf, Buchholz) und die Stadt Ratzeburg. Eine Belastung für das Plangebiet durch Verkehrslärm von der Hauptstraße ist dabei aber nicht zu erkennen. Zwischen besagter Straße und dem hier betrachteten Plangebiet befindet sich eine teilweise zweireihige

Wohnbebauung, die das Plangebiet schon heute vor Verkehrsimmissionen der Hauptstraße abschirmt.

Aufgrund eines Mindestabstands von ca. 500 m zur Bundesstraße B207 ist auch von hier aus keine Beeinträchtigung auf das zukünftige Wohngebiet zu befürchten.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen und einen landwirtschaftlichen Betrieb. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Betrieb soll langfristig erhalten und durch die Planungen in seiner wirtschaftlichen Tätigkeit nicht eingeschränkt werden. Hierzu erfolgte eine erste gutachterliche Untersuchung, welche die Grundlage des weiteren Verfahrens darstellt.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sollen im Zuge der aktiven Bodenvorratspolitik der Gemeinde Einhaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Es soll ein qualitätsvolles Wohngebiet geschaffen werden, welches insgesamt dazu beiträgt, Einhaus als einen attraktiven Wohnstandort zu stärken.

Das am Rande der Ortslage von Einhaus gelegene Wohngebiet bietet seinen zukünftigen Bewohnenden, vor allem über die direkte Anbindung durch die Bundesstraße B207 eine gute Erreichbarkeit des Unterzentrums Ratzeburg mit seinen unterschiedlichsten Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Gleichwohl bietet das Wohngebiet durch seine Nähe zur freien Landschaft verschiedenen Möglichkeiten der Naherholung, so dass insgesamt eine hohe Wohnqualität gewährleistet ist.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen und Gebäudetypologien ist die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit einer aufgelockerten Einfamilienhaus- oder Doppelhausbebauung auf Grundstücken mit moderater Größe geplant.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	17.270 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)		10.546 m ²
Verkehrsfläche		1.812 m ²
Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltebecken)		1.442 m ²
Öffentliche Grünflächen		3.470 m ²
davon Knick		468 m ²
davon Knickschutzstreifen		620 m ²
davon Lärmschutzwall		2.382 m ²

4.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine straßenbegleitende Bebauungsstruktur ausgehend von einer erschließungstechnischen Anbindung an die vorhandene Verkehrsfläche der Hauptstraße vor. Geplant ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser. Als Dachform sind Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächer geplant. Aufgrund der bestehenden Lärmimmissionen durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, ist entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ein Lärmschutzwall geplant. Ergänzend ist in diesem Bereich die Höhenentwicklung der Gebäude beschränkt. Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes ist zudem ein Regenrückhaltebecken angedacht.



Abb. 4: Bebauungskonzept, PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH, Stand: 21.02.2023

Die geplanten Grundstücksgrößen mit einem Schwerpunkt von ca. 550 bis 650 m² berücksichtigen dabei die Wünsche potenzieller Käufer und spiegeln das ländlich geprägte Ortsbild wider.

Im Westen, jenseits des Geltungsbereiches des Plangebietes befindet sich ein Knick. Dieser soll auch zukünftig für die Eingrünung des Plangebietes genutzt werden. Zur Sicherstellung von Pflegemaßnahmen an dem Knick ist die westliche Kante des Plangelungsbereiches als Knickschutzstreifen vorgesehen. Somit soll, unter Berücksichtigung bestehender Strukturen, eine möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

4.4 Erschließung und Stellplätze

Das neue Wohngebiet wird über eine von der Hauptstraße abgehende Straße an das restliche Straßennetz des Ortes Einhaus angebunden. Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird die Straße nach Westen verlängert und mündet schließlich in eine Wendeanlage. Von dieser Hapterschließung zweigen drei Wohnstiche ab. Innerhalb des Plangebietes sind alle Straßen im verkehrsberuhigten, niveaugleichen Ausbau mit Straßenbreiten zwischen 4,5 m (Wohnstiche) und 6,5 m (Hapterschließung) geplant. Dieses Mischprinzip stützt den gewünschten Charakter als ruhigen Wohnweg mit einer klaren Betonung der Aufenthaltsqualität. Ergänzend ist im westlichen Plangebiet zwischen dem Knick und dem Wohnstich ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser soll bei einer potenziellen Bebauung der westlich angrenzenden Flächen, eine Wegeverbindungen zwischen dem hier geplanten Wohngebiet sowie, dem restlichen Ort schaffen.

Im Bereich der Einzelhäuser sind mindestens zwei Stellplatz je Wohneinheit in Form von freien Stellplätzen, Garagen oder Carports auf den Grundstücken vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Stellplatznachweis für die geplante Wohnnutzung kann somit vollständig innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Hierbei wurde eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum eingeplant.

4.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet ist von drei Seiten durch angrenzende Bebauung eingefasst. An der westlichen Plangebietsgrenze schließt ein bestehender Knick an das Plangebiet an. Dieser Knick soll auch zukünftig für die Eingrünung des Quartiers genutzt werden. Darüber hinaus ist geplant zur Durchgrünung des Quartiers verbindliche Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festzusetzen. Zudem soll der geplante Lärmschutzwall an der südöstlichen Plangebietsgrenze bepflanzt werden.

4.6 Natur- und Artenschutz

Aktuell ist das Plangebiet als Ackerfläche in landwirtschaftlicher Nutzung. *Um die Auswirkungen auf Flora und Fauna abschätzen zu können, wird im weiteren*

Verfahren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Etwaige Ergebnisse werden im Anschluss bei den weiteren Planungen Berücksichtigung finden.

4.7 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung ist die Vereinigte Stadtwerke GmbH.

Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde ist das Amt Lauenburgische Seen. Die Wohngrundstücke im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes werden an das System der Gemeinde angeschlossen.

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch die Trave Netz GmbH, die Gasversorgung durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“ und die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“.

Niederschlagswasser

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Hierzu gehört ein überschlägiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagswassers. Hierzu ist unter anderem durch Anwendung der wasserrechtlichen Anforderungen für den Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (Erlass des Landes Schleswig-

Holstein vom 18.10.2019) eine Wasserbilanz aufzustellen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können. Bei Neubaugebieten ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts zu rechnen. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen mit Gebäuden, Straßenflächen etc. nimmt in der Regel die Verdunstung sowie die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt. Mit der Anwendung des Erlasses wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts bilanziert und somit aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Erarbeitung eines Konzeptes für die Niederschlagswasserbeseitigung.

4.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an einen landwirtschaftlichen Betrieb an. Dieser soll langfristig erhalten bleiben und seine wirtschaftlichen Tätigkeiten durch die Planungen nicht eingeschränkt werden. Durch das Heranrücken der geplanten Bebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb treten jedoch schalltechnische Konflikte auf, denen mit Lärmschutzmaßnahmen zu begegnen ist. Diese schalltechnischen Konflikte und deren Lösung durch Lärmschutzmaßnahmen werden gutachterlich betrachtet.

Der landwirtschaftliche Betrieb selbst ist ausschließlich im Ackerbau tätig. Größere Tierbestände sind auf dem Grundstück südlich des Bebauungsplanes nicht vorzufinden. Das Betriebsgelände beherbergt eine Maschinenhalle mit diversen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten, das Wohngebäude der Betreiberfamilie, zwei Mietwohnungen und weitere Nebengebäude wie Schuppen und Unterstände.

Die Tätigkeiten auf einem landwirtschaftlichen Betrieb unterliegendem dem Rhythmus der Jahreszeiten und sind stets witterungsbeeinflusst. Daher kann es ggf. notwendig sein, dass auch an Sonn- oder Feiertagen bzw. nachts gearbeitet wird. In der Regel wird an Wochenenden und Feiertagen jedoch nicht gearbeitet. Die üblichen Arbeitszeiten auf dem landwirtschaftlichen Hof liegen zwischen 8.00 und 18.00 Uhr. Vor allem im Sommer zu Mähdrescharbeiten sowie gelegentlich bei sonstigen Feldarbeiten können die genannten Arbeitszeiten aber überschritten werden. Der Einsatz von Maschinen auf dem Hof fällt aber sehr begrenzt aus. Hinzu kommen gelegentliche Lieferungen von Produkten wie Düngemittel und Kraftstoffe, die ungefähr vierteljährlich und ausschließlich zur Tageszeit erfolgen. Stationäre Maschinen wie Kühlaggregate oder Lüftungen existieren auf dem Betriebsgelände nicht. Im Winter läuft zudem gelegentliche eine Motorsäge, um Brennholz zu gewinnen, aber auch hier erfolgen die Sägearbeiten ausschließlich am Tage.

Die Beurteilung der Schallimmissionen erfolgt anhand von vier Szenarien (Szenario 1: Saatzeit, Szenario 2: Erntezeit, Szenario 3: Pflege der Maschinen und Geräte, Szenario 4: Holzarbeiten auf dem Hof), die jeweils mögliche Tätigkeiten zu bestimmten Jahres- und Tageszeiten betrachten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete (WA) werden in den Szenarien 1 und 2 nur in einem kleinen Teilbereich des Untersuchungsgebiets nicht eingehalten. Im Szenario 3 sind keine

Überschreitungen festzustellen. Im Szenario 4 (Motorsägearbeiten) hingegen können großflächige Überschreitungen auftreten. Ob die Motorsägearbeiten der Anlage, also dem landwirtschaftlichen Betrieb, zuzuordnen sind, ist zwar strittig, es wird aber empfohlen zur sicheren Seite das Szenario bei der Dimensionierung von aktivem baulichem Schallschutz einzubeziehen, um hier späteren Konflikten vorzubeugen. Der Richtwert für Geräuschspitzen von 85 dB(A) tags wird in allen Szenarien eingehalten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) ist im Szenario 1 im Untersuchungsgebiet in einem Teilbereich von etwa 1/3 der Größe des Untersuchungsgebietes nicht eingehalten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) bei seltenen Ereignissen ist im Szenario 2 im Untersuchungsgebiet überwiegend eingehalten. Der Richtwert für Geräuschspitzen von 60 dB(A) nachts ist im Szenario 1 großflächig überschritten. Der Richtwert für Geräuschspitzen von 65 dB(A) nachts bei seltenen Ereignissen ist im Szenario 2 in einem Teilbereich von etwa 1/3 der Größe des Untersuchungsgebietes überschritten.

Da der landwirtschaftliche Betrieb langfristig erhalten bleiben und durch die Planung in seinen wirtschaftlichen Tätigkeiten nicht eingeschränkt werden soll, sind zur Herstellung der Verträglichkeit mit dem Untersuchungsgebiet aktive bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Es empfiehlt sich diese aktiven baulichen Schallschutzmaßnahmen entlang des südlichen Randes des Untersuchungsgebietes (möglichst nah an den Quellen) anzuordnen. Denkbar sind sowohl ein Lärmschutzwall, eine Lärmschutzwand, ein Steilwall oder eine Kombination aus den genannten Maßnahmen. Bei einer Höhe von bis zu 4,0 m könnte mit der aktiven Schallschutzmaßnahme ein weitgehendes Einhalten der Richtwerte aus der TA Lärm sichergestellt werden. Daraus ergibt sich jedoch zusätzlich die Einschränkung, dass im südöstlichen bzw. östlichen Bereich des Plangebietes die Höhe der baulichen Anlagen auf ein Vollgeschoss zu beschränken ist.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Planung sind die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund Ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngrundstücke anzupassen und eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen. Eine starke Verdichtung würde das bestehende Orts- und Landschaftsbild stören und den Wohntypenbedarf verfehlen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ)

von 0,3 darf durch die Fläche von Terrassen am Hauptgebäude bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 überschritten werden. Dies gewährleistet den künftigen Nutzenden eine weitgehende Flexibilität in der Gestaltung des Baugrundstückes und sichert im Gegenzug die gewünschte lockere Bebauung mit großzügigen, ortstypischen Grundstücksgrößen und Gebäuden.

Die geplanten Grundstücksgrößen mit einem Schwerpunkt von ca. 550 bis 650 m² berücksichtigen dabei die Wünsche potenzieller Käufer, spiegeln aber auch das ländlich geprägte Ortsbild im Spannungsverhältnis zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wider.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist demnach auf ein bzw. zwei Vollgeschosse begrenzt. Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 8,0 m (WA 1 und WA 2) bzw. 9,5 m (WA 3) und eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,5 m (WA 1 und WA 2) bzw. 7,5 m (WA 3) zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung festgesetzt.

Aufgrund der bewegten Topografie ist eine absolute Festsetzung der Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull nicht zielführend. Daher wird als Bezugspunkt der Bemessung der zulässigen Höhen der gemittelte Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche als Höchstmaß der baulichen Anlagen festgesetzt.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei definiert sich die abweichende Bauweise nach der offenen Bauweise, jedoch mit der Einschränkung, dass die längste Gebäudeseite bei Einfamilienhäusern 17,0 m und bei Doppelhäusern 25,0 m nicht überschreiten darf. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer ortstypischen Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verhältniszahl zwischen Grundstück und Wohneinheiten sowie der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude wird die geplante Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert.

Die festgesetzten Baufelder werden im Bebauungsplan weitestgehend großzügig bemessen. Gegenüber der vorgelagerten Verkehrsfläche wird ein Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Gleichzeitig wird der Vorgartenbereich durch das Abrücken der Baugrenze von einer Bebauung freigehalten und so der öffentlichen Straßenraum durch den private Grundstücksteil (Vorgarten) räumlich erweitert.

5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Baugebieten sind zunächst höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, hier ein Angebot in Form von Eigenheimen zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden.

Begrenzung der Gesamtanzahl möglicher Wohnungen im Plangebiet

Basierend auf den Vorgaben der Landesplanung ist ein Rahmen zur Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Einhaus definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen 17 Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser entwickelt werden. Damit bleibt die Gemeinde Einhaus innerhalb des, durch die Landesentwicklungsplanung definierten Entwicklungsrahmen zur wohnbaulichen Entwicklung. Dieser würde eine maximale Entwicklung von 19 Wohneinheiten zulassen.

Zur Sicherung der maximalen Zielgröße und der planerisch gewünschten Wohn- oder Besiedlungsdichte des Plangebiets setzt der Bebauungsplan eine Verhältniszahl in der Weise fest, dass in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksfläche eine bestimmte Zahl von Wohnungen zulässig sind. Demgemäß ist je voller 400 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Die Bezugsgröße ist hierbei das spätere Flurstück (Allgemeines Wohngebiet inkl. privater Grünfläche).

5.4 Garagen und gedeckte Stellplätze

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht ein Wohngebiet mit großzügigen Grundstücksflächen vor. Diese offene, bauliche Struktur des Wohngebietes soll nicht durch verstreut verteilte Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) beeinträchtigt werden. Aufgrund der Grundstückstiefe ist eine Steuerung der Anordnung der Garagen und gedeckten Stellplätze sinnvoll.

Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind daher nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit sind Garagen und Carports beispielsweise in den ruhigen, rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgeschlossen. Aufgrund der festgesetzten bebaubaren Flächen stehen ausreichend Flächen für Garagen und Carports zur Verfügung.

5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung einer bestehenden Stichstraße an die Hauptstraße. Die innere Erschließung ist als Wohnstraße mit einer abschließenden Wendeanlage sowie davon abgehenden Wohnstichen geplant.

Die geplante zentrale Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau mit in einer Breite von 6,5 m erhalten und wird demgemäß als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Von dieser zentralen Erschließung gehen insgesamt drei Wohnstiche mit einer Breite von 4,5 m ab, um alle geplanten Grundstücke an den Straßenkörper anzuschließen. Zudem wird über einen dieser Wohnstiche auch die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens sowie des

Lärmschutzwalls sichergestellt. Ergänzend wird zwischen dem Ende des westlichen Wohnweges und dem Knick bzw. dem Knickschutzstreifen ein Fuß- und Radweg geplant. Dieser soll als Verbindung zwischen dem hier geplanten Wohngebiet und einem potentiellen Wohngebiet auf den westlich angrenzenden Flächen fungieren.

Der von der Hauptstraße aus kommende, straßenbegleitende Fußweg wird zunächst bis in den verkehrsberuhigten Bereich hinein fortgesetzt. Von dort werden die Fußgänger auf die gemischte Verkehrsflächen geleitet.

5.6 Grünflächen

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Knick. Der Knick und der ihm vorgelagerte Knickschutzstreifen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Beide Grünflächen erhalten entsprechend ihrer Nutzung die Zweckbestimmung „Knick“ bzw. „Knickschutzstreifen“.

Zudem ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Lärmschutzwall geplant, welcher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ festgesetzt wird. *Im weiteren Verfahren wird über ein Lärmgutachten die Ausgestaltung des Walles konkretisiert.*

5.7 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Durch die gutachterliche Betrachtung der Schallimmissionen, insbesondere ausgehend von dem landwirtschaftlichen Betrieb südlich des Plangebiets, ist erkennbar, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, um die geplante Wohnbebauung zu schützen und gleichzeitig die wirtschaftlichen Tätigkeiten und Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes nicht einzuschränken. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches einen Lärmschutzwall fest. *Die genauere Ausgestaltung des Lärmschutzwalls erfolgt im weiteren Verfahren.*

5.8 Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen

Zur Begrünung des Plangebietes ist je voller 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Obstbaum zu pflanzen. Somit wird eine gleichmäßige Mindestpflanzung von Bäumen in den Gärten über das ganze Plangebiet sichergestellt.

Vorgartenflächen

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas ist es Ziel des Bebauungsplanes die Bepflanzung und Begrünung der Vorgartenflächen zu steuern.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in den Vorgärten ist hierbei ein wichtiger Baustein zum Schutz des Klimas und stellt hieraus auch eine Anpassungsmaßnahme an die Folgen des Klimawandels dar.

Dabei ist zu ergänzen, dass Vorgärten auch zur Auflockerung und freundlicheren Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in Baugebieten erforderlich sind. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxyd auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt und dienen somit der Gesundheit aller Bürgerinnen und Bürger.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird daher festgesetzt, dass die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für eine verträgliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein vorhandener und gesetzlich geschützter Knick genutzt. Zum Schutz des Knicks wird ein 5,0 m breiter Knickschutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der eigentliche Schutzstreifen darf nur extensiv gepflegt und nicht für bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen genutzt werden. Der Schutzbereich ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes in Anlehnung an den umgebenden Bestand Hauptgebäude mit geneigten Dachflächen als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zu versehen. Die Festsetzung von Dachflächen in roten bis rotbraunen

und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls das vorhandene Farbspektrum der Umgebung auf. Um auch historische Bauformen der ländlichen Räume zu berücksichtigen, sind zudem mit Reet gedeckte Häuser in den artgerechten Farben des Baustoffes zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen oder Dachfenstern sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherren zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet.

Für Nebengebäude von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Ergänzend sind extensiv begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad zulässig.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk, Putz oder Holzfassaden in roten, rotbraunen, bräunlichen, anthrazitgrauen und weißen Farbtönen zulässig. Um die Möglichkeiten für die Ausnutzung der erneuerbaren Energien weiter zu steigern, sind zudem an Fassaden und Fassadenteilen nicht glänzenden und nicht reflektierende Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zulässig. Andere Materialien und Farben können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil von maximal 30 vom Hundert einer Fassadenseite ergänzt werden. Darüber hinaus sind begrünte Fassaden zulässig.

Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Rundstämmen/-hölzern sind ausgeschlossen, da diese Bauweise sich nicht in das Ortsbild einfügen würde.

Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

Einfriedungen

Ein wichtiger Baustein zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes ist die gestalterische Auseinandersetzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlich wahrnehmbaren Vorgartenbereichen der privaten Wohngrundstücke. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen von höheren Zäunen oder Mauern freizuhalten und so einen offenen und großzügigen öffentlichen wirksamen Bereich zu schaffen. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Nicht zuletzt soll durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen auf 1,20 m auch die Verkehrssicherheit durch die bessere Sichtbarkeit z.B. von Kindern, Kinderwagen oder Rollstuhlfahrern erhöht werden. Aufgrund der blickdichten Materialität von Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern wird deren Höhe auf 0,8 m begrenzt.

Aus demselben Grund sind auch blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur mit direktem Anschluss an das Hauptgebäude auf einer Länge von max. 5,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

6.2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines großzügigen ortstypischen Wohngebietes mit einer Einzelhausbebauung auf entsprechend großen Grundstücken. Hierdurch soll insbesondere Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. Aufgrund der eher ländlichen Lage des Ortsteiles ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohnenden vielfach mehr als einen Pkw nutzen werden.

Damit die, in den vorgelagerten Erschließungsstraßen geplanten öffentlichen Stellplätze nicht durch die Bewohnenden des Wohngebietes dauerhaft besetzt werden, setzt der Bebauungsplan fest, dass für jede Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

7 Hinweise

Artenschutz

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes sollten im Freien möglichst LED-Beleuchtungskörper eingesetzt werden. Beleuchtungen im Bereich der Gehölzstreifen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) zu versehen. Zudem darf die Ausrichtung der Beleuchtungskörper nicht auf die Gehölzstreifen gerichtet sein.

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

Denkmalschutz § 15 DSchG

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. „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 durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

8 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum und sind im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes durch die Gemeinde zu erwerben.

9 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Erschließung und die Anlage der Grünflächen. Die Herstellungs-, Unterhaltungs- und Folgekosten verbleiben nach Umsetzung bei der Gemeinde.

Durch den Verkauf der späteren Baugrundstücke werden Einnahmen generiert.

10 **Beschluss**

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Einhaus, den

.....

Bürgermeisterin
(Stricker)