

BEGRÜNDUNG

ZUR

2. ÄNDERUNG

UND

ERWEITERUNG

DER

INNENBEREICHSSATZUNG

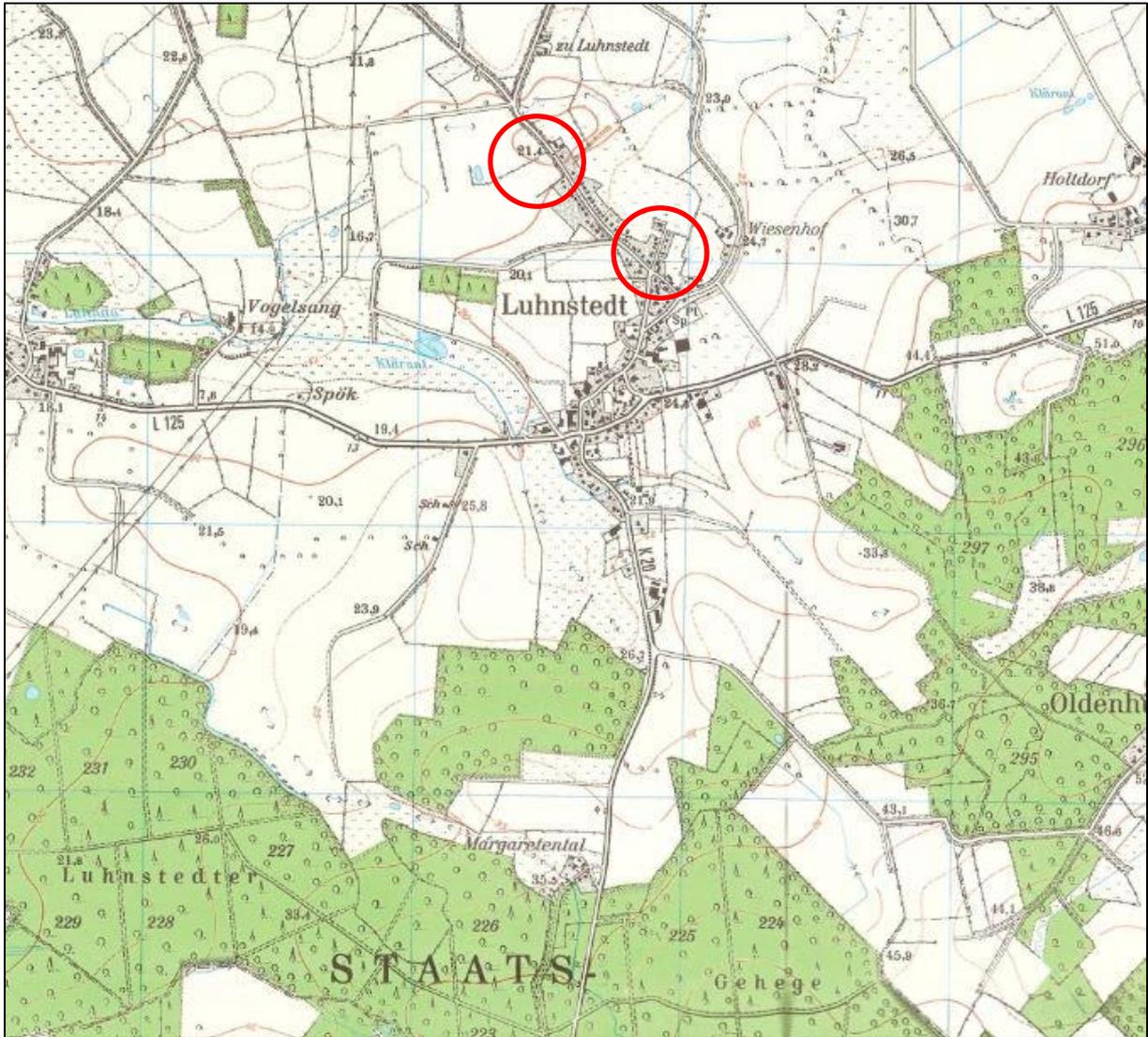
GEMÄSS

§ 34 ABS. 4 NR. 1 UND 3 BAUGB

DER

GEMEINDE LUHNSTEDT

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

der Gemeinde Luhnstedt
Kreis Rendsburg-Eckernförde

08.06.2017

§3(2)



§4(2)



§4a(3)



§10



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
2. Baurechtliche Gegebenheiten und Voraussetzungen.....	4
2.1 Landesplanung und Raumordnung.....	4
2.2 Wirksame Innenbereichssatzung (2002).....	4
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	5
4. Baurechtliche Planungsinhalte	7
4.1 Planungsinhalte der 2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung	8
4.2 Verkehrserschließung	9
5. Naturschutz/Grünordnung.....	10
5.1 Aussagen übergeordneter Planungen	10
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ...	14
6. Immissionsschutzbelange	16
6.1 Schallimmissionen.....	16
6.2 Geruchsmissionen	17
7. Nachrichtliche Übernahme.....	18
8. Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung, Denkmalschutz	18

Anlagen:

1. Karte 1 Baulückenermittlung, Feb. 2017
2. Karte 2 Darstellung Landwirtschaftlicher Betriebe zur Ermittlung der Geruchsmissionen, Feb. 2017
3. Karte 3 Darstellung der Wohn- und Dorfgebiete, Feb. 2017
4. Karte 4 Leitungen WBV Luhnau, Jul. 2009
5. Immissionsschutz-Stellungnahme, erstellt durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Aug. 2015

1. Allgemeines

Die Gemeinde Luhnstedt hat am 13.10.2016 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Diese wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung möchte die Gemeinde Luhnstedt dem Bedarf an Wohnbebauung gerecht werden, um so unter anderem auch das Verbleiben junger Familien im Ort zu ermöglichen.

Der gemäß der bestehenden Satzung vom 12.08.2002 definierte Innenbereich wurde hinsichtlich bestehender Baulücken untersucht. Im Hinblick auf die landwirtschaftliche Prägung der Gemeinde Luhnstedt wurde in diesem Zusammenhang eine Immissionsschutz-Stellungnahme bezüglich der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen eingeholt. Diese fand bei der Auswahl der Flächen ebenfalls Berücksichtigung. Es wurde festgestellt, dass die wohnbauliche Entwicklung einiger vorhandener Baulücken aufgrund von zu starken Immissionsbelastungen gegenwärtig nicht möglich ist.

Die immissionsschutzrechtlich unbedenklichen Baulücken können aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse für eine Entwicklung seitens der Gemeinde ebenfalls nicht herangezogen werden. Seitens der Grundstückseigentümer der Privatflächen besteht kein Interesse an einer Bebauung. Somit stehen in der Gemeinde Luhnstedt zurzeit keine Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung, auf die die Gemeinde ein Zugriffsrecht besitzt.

Zur Deckung des wohnbaulichen Bedarfs wurden kleinräumige Erweiterungsflächen des Siedlungskörpers ermittelt, die hinsichtlich der Immissionsbelastung für eine Wohnbebauung geeignet sind (s. Anlage 1 [Karte]).

Diese befinden sich zwar baurechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, aufgrund ihrer Lage unmittelbar am bestehenden Siedlungsrand würde eine Bebauung an diesen Stellen dennoch für eine stimmige Ortsarrondierung des Siedlungsrandes sorgen.

2. Baurechtliche Gegebenheiten und Voraussetzungen

2.1 Landesplanung und Raumordnung

Durch den Landesentwicklungsplan 2010 und den Regionalplan für den Planungsraum III, in dem Luhnstedt liegt, ist der Gemeinde keine besondere zentralörtliche Funktion zugeteilt worden.

Es gilt daher für Luhnstedt der allgemeine Entwicklungsrahmen, der eine Steigerung des Baubestandes um bis zu 10 % des Wohnungsbestandes vom 31.12.2009 zulässt. Dies entspricht einem Entwicklungsrahmen von 17 Wohneinheiten bis zum 31.12.2025. Abzüglich einer zwischenzeitlichen Baufertigstellung im Jahr 2012 bleibt hiervon ein Entwicklungspotential von 16 Wohneinheiten.

Durch die geplante Entwicklung von maximal 10 Wohneinheiten schöpft die Gemeinde Luhnstedt somit nur einen Teil ihres wohnbaulichen Entwicklungsrahmens bis zum Jahr 2015 aus.

2.2 Wirksame Innenbereichssatzung (2002)

Die zum Amt Jevenstedt gehörende Gemeinde Luhnstedt verfügt derzeit nicht über einen Flächennutzungsplan. Ein beschlossener Landschaftsplan ist allerdings vorhanden.

Die Bebauung in der Gemeinde Luhnstedt hat sich bis zum Jahr 2002 über Bauanträge nach § 34 BauGB vollzogen.

Im Jahr 2002 wurde der aus dem Ortsbild offensichtliche Innenbereich durch die Aufstellung einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB definiert, um eine einheitliche Entscheidungsgrundlage für die weitere wohnbauliche Entwicklung zu schaffen. Hierbei wurden auch Baulücken mit in den Innenbereich aufgenommen, für die aus § 34 BauGB bereits unmittelbar ein grundsätzliches Baurecht hervorging.

Da die bestehenden Baulücken für eine Ortsentwicklung in Luhnstedt nur eingeschränkt zur Verfügung stehen, wurde außerdem eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Hierdurch wurde die Bebauung von zwei zuvor im Außenbereich liegenden Flächen, die sich in der Örtlichkeit als von der umgebenden Bebauung beeinflusst darstellten, baurechtlich ermöglicht.

Die genannten Satzungen bilden zusammen die „Innenbereichssatzung“ der Gemeinde Luhnstedt.



Ausschnitt der ursprünglichen Satzung, nördlicher Siedlungsbereich (2002)
(Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH)

Durch die 1. Änderung der Innenbereichssatzung wurden 2005 auf der durch die Ergänzungssatzung zum Innenbereich zugefügten Fläche östlich der Bahnhofstraße die drei einzelnen Baufenster zusammengelegt. Hierdurch sollte den künftigen Bauherren mehr Flexibilität ermöglicht werden.

Um den derzeitigen örtlichen Gegebenheiten sowie dem Bedarf gerecht zu werden, wird nun die 2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung aufgestellt.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

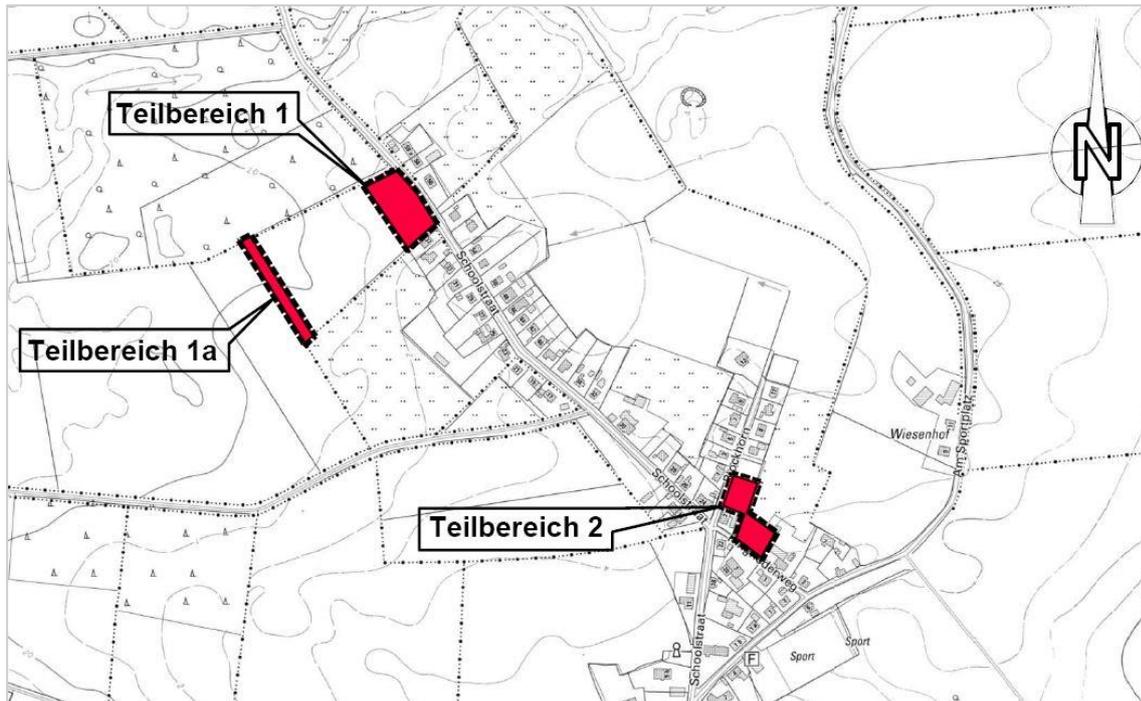
Der Geltungsbereich der bestehenden Innenbereichssatzung der Gemeinde Luhnstedt wird nicht überplant, sondern lediglich erweitert. Die durch die Ursprungssatzung sowie die 1. Änderung getroffenen Festsetzungen sind somit weiterhin wirksam.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung umfasst drei Teilbereiche.

Die Teilbereiche 1 und 1 a der 2. Änderung und Erweiterung (s. Planzeichnung) stellen die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und die dazugehörige Fläche für den erforderlichen Ausgleich dar.

Für den Teilbereich 2 wird eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Die Grenzen für die Ergänzungs- und Klarstellungsbereiche der Satzung werden gemäß den in der Planzeichnung (M. 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.



Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Luhnstedt
(Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH)

Die drei Teilbereiche bilden zusammen den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung. Sie gilt für folgende Flächen:

Teilbereiche 1 und 1a (Ergänzungssatzung)

Der Bereich der Ergänzungssatzung umfasst zwei Teilflächen (1 und 1 a). Teilbereich 1 für die Wohnbebauung samt Nebenflächen und Teilbereich 1 a für die Schaffung des entsprechend erforderlichen Ausgleichs.

Die Fläche des Teilbereichs 1 (Wohnbaufläche) für die Umsetzung von bis zu 3 Baugrundstücken wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Sie betrifft eine Teilfläche des Flurstücks 8 sowie der Schoolstraat, Flur 13, Gemarkung Luhnstedt und befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Luhnstedt.

Sie wird folgendermaßen umgrenzt:

- im Südwesten von der landwirtschaftlichen Fläche des Flurstücks 8 in einer Breite von ca. 90 m,
- im Nordwesten durch die Zufahrt des Flurstücks 8 in einer Breite von 10 m,

- im Nordosten durch die Grundstücke Schoolstraat 58, 56 und 54b (Flurstücke 138 teilweise, 44/1, 45/4 und 45/1 teilweise)
- und im Südosten von der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Schoolstraat 37 (Flurstück 9/3).

Die Freifläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen schließen sich weitere Ackerflächen an, nordwestlich befindet sich ein Wald. Nordöstlich sowie südöstlich stellt sich die Fläche in der Örtlichkeit als von der umgebenden Wohnbebauung beeinflusst dar.

Die Fläche des Teilbereichs 1 a (Ausgleich) wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie befindet sich ebenfalls auf Flurstück 8 der Flur 13 und verläuft entlang der südwestlichen Flurstücksgrenze mit einer Breite von 11 m über die gesamte Tiefe der Fläche zwischen dem nördlich gelegenen Wald und dem Flurstück 9/7 (Röthen).

Sie wird wie folgt umgrenzt:

- im Südwesten durch das Flurstück 7,
- im Nordwesten von einer Waldfläche (Flurstück 20),
- im Nordosten von der verbleibenden Freifläche des Flurstücks 8 in einem Abstand von ca. 150 m zu Teilbereich 1
- und im Südosten durch das Flurstück 9/7.

Teilbereich 2 (Klarstellungssatzung)

Die Fläche der Klarstellungssatzung umfasst:

- Die nördliche Teilfläche des Grundstückes Blockhorn 2 (Flurstück 31/7 tlw.) sowie die nordwestliche Teilfläche des Grundstückes Ringriederweg 4 (Flurstück 32/2 tlw.).

Die genaue Abgrenzung des künftigen Innenbereiches kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

Die Flächen des Teilbereichs 2 sind zurzeit mit je einem Nebengebäude bebaut und stellen sich darüber hinaus als Baulücken am Rand des Siedlungskörpers dar. Somit besteht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten grundsätzliches Baurecht unmittelbar aus § 34 BauGB. Um insbesondere den Bürgern und Bauwilligen deutlich zu machen, wo eine geordnete Entwicklung in Luhnstedt in Form von Lückenbebauung noch möglich ist, beschließt die Gemeinde Luhnstedt zusätzlich diese Klarstellungssatzung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Durch die 2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung soll die Umsetzung weiterer Wohngrundstücke in dem v. g. Bereich planungsrechtlich ermöglicht werden.

4. Baurechtliche Planungsinhalte

Da durch eine Innenbereichssatzung keine städtebauliche Überregulierung erfolgen soll, werden im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Luhnstedt baurechtliche Festsetzungen nur in begrenztem Maße getroffen. Sie werden im Folgenden erläutert.

Im Zuge der Baugenehmigungserteilung wird das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gemäß § 34 BauGB geprüft und beurteilt.

4.1 Planungsinhalte der 2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung

Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte ist in den Teilbereichen 1 und 2 maximal eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohnung ist in Einzelhäusern ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Wohnfläche nicht mehr als 70 % der Hauptwohnung umfasst.

Die Teilbereiche 1 und 2 der 2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung ermöglichen insgesamt lediglich die Entwicklung von maximal 5 neuen Wohngebäuden. Damit wird der landesplanerische und raumordnerische Entwicklungsrahmen der Gemeinde von 17 Wohneinheiten bis zum Jahre 2025 nicht überschritten.

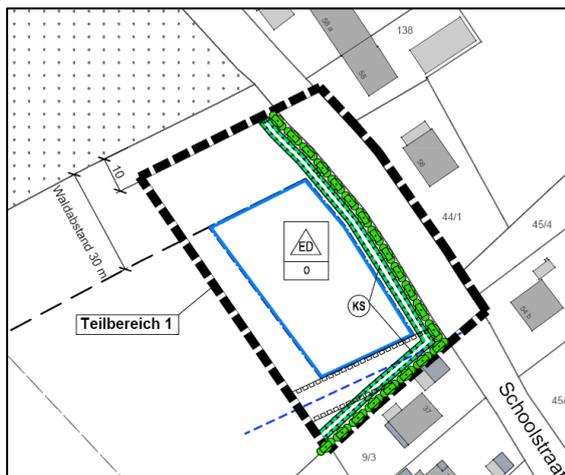
Neben Wohngebäuden sind auf den Grundstücken ausschließlich Wohnnebenanlagen wie Garagen, Carports o.ä. zulässig.

Die Flächen des Planbereichs unterscheiden sich aufgrund ihrer Lage im Ort hinsichtlich der weiteren Festsetzungen in einigen Punkten.

Teilbereich 1

Diese Fläche soll für die Umsetzung von bis zu 3 zusätzlichen Wohngebäuden zur Verfügung gestellt werden. Die zukünftige Wohnbebauung reicht damit auf der Westseite der Schoolstraat in etwa so weit nach Norden, wie dies auf der Ostseite bereits der Fall ist. Der Siedlungsrand Luhnstedts wird durch die Erweiterung der Innenbereichssatzung an dieser Stelle stimmig definiert.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 1 weist einen Abstand von 10 m zum nördlichen Wald auf, sodass die Erreichbarkeit der rückwärtigen Fläche für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge erhalten bleibt.



Teilbereich 1 der 2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Luhnstedt (Quelle: GSP Ingenieuresellschaft mbH)

Die Tiefe der Grundstücksfläche orientiert sich an den benachbarten bestehenden Grundstücksgrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung der Innenbereichssatzung ortstypische Grundstücksgrößen zu ermöglichen.

Durch die genannte Abgrenzung entsteht ein Versprung zur Grenze des bislang definierten Innenbereichs. Die Festlegung des Baufensters, das sich an der Bestandsbebauung der Umgebung orientiert, stellt dabei sicher, dass eine Aufweitung des Siedlungskörpers unterbleibt.

Eine größere Bebauungstiefe wäre aus rechtlichen Gründen nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich und soll aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Überlegungen nicht vorgenommen werden. Die Gemeinde Luhnstedt behält sich vor, diese Ausweisungen im zugesprochenen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen nach Prüfung grundsätzlicher Möglichkeiten zu treffen, wenn langfristig weiterer Wohnflächenbedarf entsteht.

Um den künftigen Bauherren möglichst viel Flexibilität bezüglich der Größe ihres Grundstücks zu gewähren, wird auf eine genauere Aufteilung der Fläche in mehrere Baufenster verzichtet. Auf der Fläche, die ausreichend Platz für bis zu 3 Baugrundstücke bietet, wird daher ein durchgehendes Baufenster festgesetzt.

Zum im Nordwesten angrenzenden Wald wird durch das Baufenster gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) ein Schutzabstand von 30 m eingehalten (vgl. Ziff. 7.).

Im Südosten der Fläche verläuft unterirdisch ein verrohrtes Gewässer. Um bei Bedarf eine Zugänglichkeit zu gewährleisten, wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ein Bereich von 5 m zu beiden Seiten der Leitungsführung von Bebauung freigehalten (vgl. Ziff. 8).

Zulässig ist die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Die Bebauung eines Grundstücks mit einem Doppelhaus ermöglicht die Aufteilung des Grundstücks in zwei Hälften. Durch das Ermöglichen des Baus von Doppelhäusern werden dem Grundsatz der sparsamen Bodennutzung des BauGBs entsprochen und familienfreundliche Baubedingungen geschaffen.

Gleichzeitig wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 850 m² für Einzelhausgrundstücke und 950 m² für Grundstücke mit zwei Doppelhaushälften festgesetzt. Durch die Festsetzungen dieser Mindestgrundstücksgrößen ist, in Verbindung mit dem gesetzten Baufenster, die Bebauung mit maximal 2 Doppelhäusern möglich. So wird sichergestellt, dass die ortstypische lockere Bebauungsstruktur erhalten bleibt und durch die künftige Bebauung der wohnbauliche Entwicklungsrahmen nicht überschritten wird.

Darüber hinaus ist aktuell aufgrund der Ergebnisse der Baulückenermittlung und der Gespräche mit den Grundstückseigentümern nicht davon auszugehen, dass sämtliche sonstige Baulücken im Gemeindegebiet bis 2025 bebaut werden. Daher ist auch bei einer Bebauung der neuen Wohnbauflächen mit Doppelhäusern nicht mit einer Überschreitung des landesplanerischen Entwicklungsrahmens zu rechnen.

Alle weiteren Vorgaben ergeben sich aus der Eigenart der umliegenden Bebauung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

Teilbereich 2

Die Flächen östlich der Straße Bockhorn und nördlich des Ringriederwegs sollen für die Umsetzung von jeweils einem Wohngebäude zur Verfügung gestellt werden. Da hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten grundsätzliches Baurecht bereits unabhängig von der Satzungserweiterung unmittelbar aus § 34 BauGB besteht, wird hierdurch kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Alle weiteren Vorgaben ergeben sich jeweils aus den Charakteristika der umliegenden Bebauung. Somit ist auch die Festsetzung von Baufenstern an dieser Stelle nicht notwendig.

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt unmittelbar über die daran entlang verlaufenden Straßen. Für die Wohnbaufläche in Teilbereich 1 sind, falls für die Grundstückszufahrten erforderlich, an entsprechender Stelle maximal 3 Knickdurchbrüche, oder eine Verbreiterung bestehender Knicklücken an maximal 3 Stellen, bis zu einer Breite von zusammen maximal 15 m zulässig. Der notwendige Ausgleich für diese Eingriffe ist unter Ziffer 5 dargestellt. Zusätzliche Straßenbaumaßnahmen sind im Rahmen der Satzung nicht erforderlich.

5. Naturschutz/Grünordnung

Bearbeitet von: Franke's Landschaften und Objekte, 24103 Kiel

5.1 Aussagen übergeordneter Planungen

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

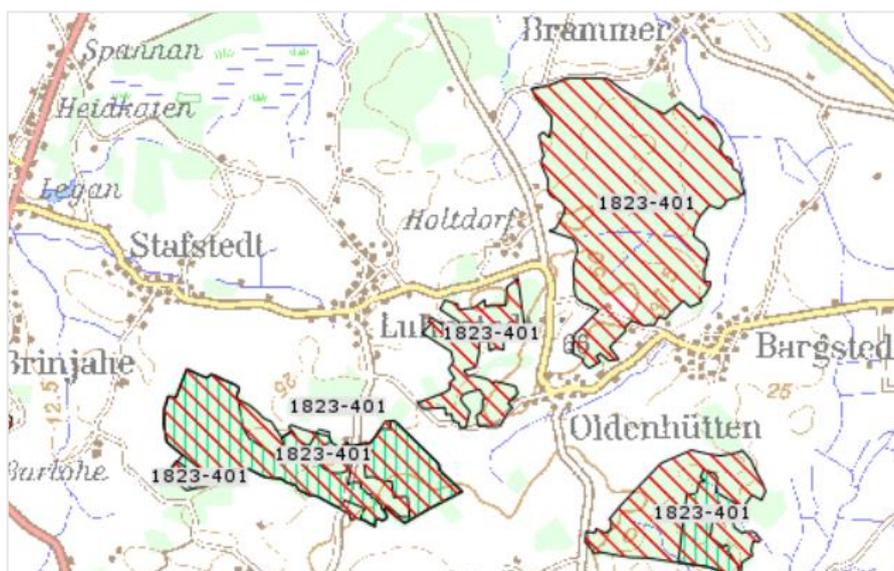
Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster (2000) liegt die Gemeinde Luhnstedt als Gebiet mit besonderer Erholungseignung innerhalb des Naturparkes Aukrug. Nördlich angrenzend an die Ortslage sind Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe verzeichnet. Weitere Aussagen trifft der Landschaftsrahmenplan für den Geltungsbereich der 2. Änderung der Innenbereichssatzung nicht. Die Ziele der Satzung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Aussagen des Landschaftsplanes

In der Bestandskarte des Landschaftsplanes ist der Teilbereich 1 (Schoolstraat) als Ansaatgrünland dargestellt. Die vorhandenen Knicks sind als solche erfasst. Im Teilbereich 2 ist die Fläche Blockhorn als Siedlungsgebiet dargestellt. Gleiches gilt für den bebauten Teil der Fläche Ringriederweg. Der unbebaute Teil dieser Fläche ist als Grünland dokumentiert. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes stellt die Fläche Blockhorn weiterhin als Siedlungsgebiet und die Fläche Ringriederweg sowie den Teilbereich 1 als Flächen für die Siedlungsentwicklung dar. Die Ziele der Satzung stehen den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

Natura 2000

Südlich und östlich der Ortslage liegen einander überlagernd vier Teilgebiete des Europäischen Vogelschutzgebietes ‚Staatsforsten Barlohe‘ (DE 1823-401) und drei Teilgebiete des FFH-Gebietes ‚Wälder der nördlichen Itzehoer Geest‘ (DE 1823-301). Aufgrund der räumlichen Distanz und des geringen durch die Satzungsänderung verursachten Eingriffsumfanges ist nicht mit Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu rechnen.



Natura 2000-Gebiete

Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestand

Bei dem Geltungsbereich des Teilbereiches 1 (Ergänzungssatzung) handelt es sich um einen Teil einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerfläche), welche sich nach Westen weiter fortsetzt. Im Süden und Osten ist der Geltungsbereich an den Grenzen und im Norden jenseits einer landwirtschaftlichen Zufahrt von überwiegend dichten Knicks eingefasst. Die daran angrenzenden Nutzungen sind im Norden eine Waldfläche (Neuaufforstung), im Osten die Wohnbebauung auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Schoolstraat und im Süden Wohnbebauung. Die Topographie ist relativ eben mit einem leichten Gefälle nach Westen. Gemäß Bodenkarte des Landschaftsplanes herrscht Sandboden vor.

Die nahe beieinander liegenden Flächen des Teilbereiches 2 (Klarstellungssatzung) sind beide an drei Seiten von bebauten Siedlungsflächen umgeben. Die Fläche Blockhorn ist mit einem Nebengebäude bebaut und im Übrigen als private Grünfläche genutzt. Entlang der östlich angrenzenden Grünlandfläche ist sie durch einen Gehölzstreifen eingefasst. Auch auf dem Grundstück findet sich stellenweise Gehölzbestand.

Die Fläche Ringriederweg ist Teil einer landwirtschaftlichen Fläche, die als Grünland bewirtschaftet wird. Am östlichen Rand befindet sich ein ehemals landwirtschaftliches Nebengebäude. Dieser Teil der Fläche ist in die Nutzung des östlichen Nachbargrundstückes einbezogen. Zur Straße ist die Fläche offen. Vor dem Gebäude und entlang der westlichen und östlichen Grenze gibt es einige Gehölze. Auch in diesem Bereich ist die Topographie relativ eben mit einem leichten Gefälle nach Nordwesten. Gemäß Bodenkarte des Landschaftsplanes herrscht auch hier Sandboden vor.

Bei den im Teilbereich 1 vorhandenen Knicks handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG. Weitere Biotopstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen

Die Gemeinde plant innerhalb des Geltungsbereiches die Möglichkeit für die Ausweisung von 4 bis 5 Baugrundstücken, 2 bis 3 im Teilbereich 1 und je 1 in den Flächen Blockhorn und Ringriederweg, zu schaffen.

Außer der Festsetzung des Baufensters sowie der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise werden keine weiteren Vorgaben gemacht. Diese ergeben sich jeweils aus den Charakteristika der umliegenden Bebauung. Dem umgebenden Bestand entsprechend ist demnach von einer Einzelhausbebauung auszugehen. Aufgrund der festgelegten Mindest-Grundstücksgrößen von 850 m² wird für die Bilanzierung des Eingriffs eine zu erwartende Grundflächenzahl von 0,2 zu Grunde gelegt. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und Leitungen, so dass in diesem Zusammenhang keine weiteren Maßnahmen und Eingriffe erforderlich werden.

Da die Ergänzungssatzung (Teilbereich 1) wie ein Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, besteht für den Verursacher gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Verpflichtung, die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung (Teilbereich 2) besteht bereits ein grundsätzliches Baurecht nach § 34

BauGB, so dass für die dort geplanten Eingriffe keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Belange des Biotop- und Artenschutzes bleiben davon unberührt.

Die Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Mensch sind positiv zu bewerten, da durch die Flächenausweisung Wohnraum für ortsansässige Familien geschaffen werden kann. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurden im Rahmen eines Immissionsgutachtens diejenigen Flächenpotenziale ermittelt und ausgewählt, für die nicht mit beeinträchtigenden Geruchsbelastungen aus der Landwirtschaft zu rechnen ist. Grenzwertüberschreitende Lärm- und Schadstoffimmissionen aus angrenzenden Nutzungen und Straßen sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich von Teilbereich 1 endet im Norden in einem Abstand von 10 m von der Flurstücksgrenze und hält damit eine Zufahrt für die südlich des Plangebietes verbleibende landwirtschaftliche Nutzfläche offen, so dass für die Landwirtschaft keine Einschränkungen hinsichtlich der Erreichbarkeit der Produktionsfläche entstehen.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Mit den vorhandenen Knicks im Teilbereich 1 und den vereinzelt Gehölzen auf den Grundstücken im Teilbereich 2 hat das Plangebiet ein Potenzial für das Vorkommen geschützter Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter. Aufgrund der überwiegend geringen Bestandsgrößen und der Störungsintensität durch die vorhandenen Flächennutzungen sind jedoch nur weit verbreitete, störungstolerante Arten zu erwarten. Lineare Strukturen können Fledermausarten als Leitlinien für die Jagd dienen. Gehölzbeseitigungen sind auf den Grundstücken im Teilbereich 2 zu erwarten. Die Knicks im Teilbereich 1 bleiben, abgesehen von den Durchbrüchen für die Zufahrten, als Lebensraum und Leitlinie erhalten. Der Eingriff beschränkt sich hier im Wesentlichen auf eine Erhöhung der Nutzungsintensität im Umfeld der Knicks. Bei den potenziell betroffenen Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter handelt es sich um ungefährdete Arten, welche durch die geplante Maßnahme nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht sind. Die Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen vermeidbar, indem Rodungsarbeiten in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. durchgeführt werden. Eine Störung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kommt aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere nicht in Betracht. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) tritt bei Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht ein, da die betroffenen Arten jedes Jahr neue Nester bauen. Der mögliche Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch die Neuanpflanzung von Gehölzen im Rahmen der allgemeinen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Bestandsgebäude im Teilbereich 2 bieten potenziell Sommerquartiere bzw. Tagesverstecke für spaltenbewohnende Fledermausarten sowie Lebensraum für gebäudebrütende Vogelarten, die keine großen Gebäudehöhen benötigen. Im Rahmen des Vorhabens werden diese Gebäude ggf. abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Die Tötung von Individuen

(§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen vermeidbar, indem die Abrissarbeiten zwischen dem 30.08. und 15.03. durchgeführt werden. Eine Störung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kommt aufgrund der Störungstoleranz der vorkommenden Arten und der in der Umgebung vorhandenen Ausweichquartiere nicht in Betracht. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) tritt bei Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht ein. Der mögliche Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht vermeidbar. Für Gebäudebrüter können im Rahmen des Gebäudeneubaus wieder neue entstehen. Für die Fledermause wird ggf. die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich. Eine Beurteilung muss im Einzelfall vor Gebäudeabriss erfolgen.

Altbaumbestand mit Lebensraumpotenzial für Fledermause oder höhlenbrütende Vogelarten ist von dem Planvorhaben nicht betroffen.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet bieten in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität bedingt Potenzial für geschützte Vogelarten aus der Gruppe der Offenlandarten, wie z. B. die Feldlerche. Aufgrund der geringen Flächengröße bestünde im Eingriffsbereich nicht einmal Lebensraum für ein einzelnes Brutpaar. Neben der Störungsintensität der Flächenbewirtschaftung beeinträchtigen die Randeinflüsse aus dem Verkehr und den angrenzenden Nutzungen das Lebensraumpotenzial für Bodenbrüter. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldräumung außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. und 31.09. erfolgt, oder Vergrümmungsmaßnahmen verhindern, dass die Vogelarten vor Baubeginn im Plangebiet mit dem Brutgeschäft beginnen. Eine Störung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kommt nicht in Betracht, da sich die Nutzung des Untersuchungsraumes im Grundsatz nicht verändert und die im Umfeld vorkommenden Arten an diese Störungsintensität angepasst sind. Der mögliche Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist nicht vermeidbar. Aufgrund des Eingriffsumfanges unterhalb der Reviergröße eines Brutpaares (Feldlerche) und des Vorhandenseins von Ausweichflächen im Umfeld sind die potenziell betroffenen Offenlandarten durch die geplante Maßnahme nicht in ihrem Erhaltungszustand bedroht.

Bedingt durch die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung des Plangebietes sowie in den für Nebenanlagen beanspruchten Grundstücksteilen gibt es wegen des Fehlens entsprechender Habitatstrukturen auf den Flächen kein Potenzial für das Vorkommen weiterer geschützter Arten.

Für das Schutzgut Pflanzen ist das Planvorhaben mit Auswirkungen verbunden. Im Rahmen der Erschließung der Baugrundstücke im Teilbereich 1 sind Beeinträchtigungen der vorhandenen Knicks zu erwarten. Für die Grundstückszufahrten werden zwei bis drei Knickdurchbrüche an der Schoolstraat notwendig, was eine Beseitigung von insgesamt 10 bis 15 m Knickbiotop erforderlich macht. Der Knickdurchbruch für die verbleibende Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche ist vorhanden und erfordert keinen zusätzlichen Eingriff. Die verbleibenden Knickabschnitte sind dauerhaft zu erhalten und mit einem Knicksaumstreifen zu versehen, werden aber durch die zukünftig beidseitig angrenzende Nutzung in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Sowohl die Beseitigung als auch der Funktionsverlust der Knickbiotope sind ausgleichspflichtig und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Im Teilbereich 1 ist darüber hinaus zur Sicherung der nördlich angrenzenden Waldfläche gemäß § 24 LWaldG ein 30 m breiter Waldschutzstreifen zwischen der geplanten Bebauung und dem Waldrand zu berücksichtigen. Die Abstandsfläche wird als Grundstücksfläche ohne Baufenster festgesetzt und so von einer baulichen Nutzung freigehalten. In

Teilbereich 2 sind neben einer intensiv genutzten Grünlandfläche siedlungsbetonte Vegetationsbestände von dem Eingriff betroffen, welche aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt im Rahmen der Klarstellungssatzung nicht gesondert kompensationspflichtig sind. Vegetationsbestände mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind hier nicht vorhanden.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch die mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe betroffen. Bauliche Anlagen führen immer zu einer Versiegelung des Bodens und somit zu einem Verlust belebter Bodenschichten. Beides gilt als Eingriff, der durch die Entsiegelung einer versiegelten Fläche oder durch eine Aufgabe intensiver Bodenbearbeitung zu kompensieren ist. Der erforderliche Flächenausgleich erfolgt im Westen des Flurstücks 8 und ist als Teilbereich 1a gekennzeichnet.

Mit der Bodenversiegelung ist auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes verbunden. Über die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken kann eine Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt erfolgen. Dies wird angestrebt, jedoch aufgrund fehlender Kenntnisse über die Bodenverhältnisse in der Satzung nicht verbindlich geregelt. Da im Plangebiet Sandböden anstehen, ist von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit auszugehen. Die örtlichen Grundwasserverhältnisse sind bei der Gründung der Gebäude und einer möglichen Unterkellerung zu berücksichtigen.

Mit dem Neubau von vier bis fünf Wohnhäusern und dem daraus resultierenden Ziel- und Quellverkehr sind keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft verbunden. Stadtklimatische Effekte kommen aufgrund der geringen Siedlungsgröße Luhnstedts nicht zum Tragen. Besonders klimaaktive Bereiche, wie z.B. Niederungsflächen, sind von den möglichen Eingriffen nicht betroffen.

Durch das Gebot zur Anpassung an die bestehende Bebauung ist gewährleistet, dass die neu entstehenden Häuser die vorhandene Bebauung im Umfeld nicht überragen und sich grundsätzlich in das Ortsbild einfügen. Die Anordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Südwesten des betroffenen Flurstücks gewährleistet die Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft wird damit vermieden.

Innerhalb und im direkten Umfeld der Geltungsbereiche sind keine Kulturdenkmale vorhanden. Das Schutzgut Kultur ist nicht betroffen.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Eingriffsbilanzierung

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bodenversiegelung durch Bebauung orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013.

Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser
Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen

Teilbereich 1:

Gesamtgröße: 3.670 m², Größe Baugrundstücke: rd. 2.600 m²

bebaubare Fläche (bei angenommener GRZ 0,2): 520 m²

zzgl. zu erwartender Versiegelung für Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO (ca.70%): +360 m²

Neuversiegelung 880 m²

Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen 1: 0,5

Ausgleichserfordernis Boden gesamt: mind. **440 m²**

Die Bebauung der Grundstücke im Teilbereich 2 gilt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ist daher nicht ausgleichspflichtig.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Knickbeeinträchtigungen orientiert sich an den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Knickerlass) in der Fassung vom 13.06.2013.

Eingriff – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaft
Beeinträchtigungen durch entfallende/gestörte Gehölzstrukturen

Entfallende Knickstruktur

Durch Anlage von Zufahrten: max. 15 lfm

Ausgleich bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen **1: 2**

Ausgleichserfordernis: 30 lfm

Eingriff – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaft
Beeinträchtigungen durch Funktionsverlust

Beeinträchtigte Knickstrukturen

Angrenzend an die gepl. Baugrundstücke

Entlang der nördl. Grenze v. Flurstück 8: 45 lfm

Entlang der östl. Grenze v. Flurstück 8: 40 lfm

85 lfm

Ausgleich bei Erhalt des Knicks als gesetzl. gesch. Biotop **1: 0,5**

Ausgleichserfordernis: 43 lfm

Ausgleichserfordernis Knick gesamt: mind. 73 lfm

Alternativ erforderlicher Flächenausgleich: **1.043 m²**

(Umrechnungsverhältnis für Flächenausgleich an Stelle von Knickersatz: 1.000 m² ≙ 70 lfm)

Ausgleichserfordernis gesamt:	1.483 m²
-------------------------------	----------------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Für das Planungsvorhaben unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Teilbereich 1a) kompensiert:

Anlage einer Gehölzanpflanzung

Flächengröße:	1.500 m²
	Flächenverteilung: ca. 60 % Gehölze, ca. 40 % Sukzession/ GL
Anpflanzen von Laubgehölzen:	900 m ²
Pflanzqualitäten:	1 St./ 1 m ² im ungeordneten Verband
Heister:	verpfl. Hei, 100-125
Sträucher:	verpfl. Str., 3 Triebe, 60-100
Artenauswahl:	<ul style="list-style-type: none"> Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Alnus glutinosa (Schwarzerle) Betula pubescens (Moorbirke) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Corylus avellana (Hasel) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Frangula alnus (Faulbaum) Fraxinus excelsior (Esche) Prunus padus (Traubenkirsche) Quercus robur (Stieleiche) Salix cinerea (Grauweide) Sambucus nigra (Holunder) Ulmus laevigata (Flatterulme) Viburnum opulus (Schneeball)

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden sowie für den Eingriff in die Knickbiotope wird die in der Planzeichnung gekennzeichnete Ausgleichsfläche im Flurstück 8 in Teilen mit einer Auswahl regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation bepflanzt und in Teilen der Sukzession überlassen oder als extensive Grünlandfläche gepflegt. Die Trassen der in diesem Bereich verlaufenden verrohrten Verbandsgewässer sind von Gehölzanpflanzungen freizuhalten. Der einzuhaltende Abstand zwischen Leitung und Anpflanzung beträgt dabei 5,0 m. Die Gehölze sollen außerhalb dieser Freihaltebereiche in größeren Gruppen in der Fläche angeordnet werden. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Dünger ist unzulässig. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen.

Die Anlage der Gehölzpflanzung dient gleichzeitig der Eingrünung des Ortsrandes und kompensiert damit auch den Eingriff in das Landschaftsbild.

6. Immissionsschutzbelange

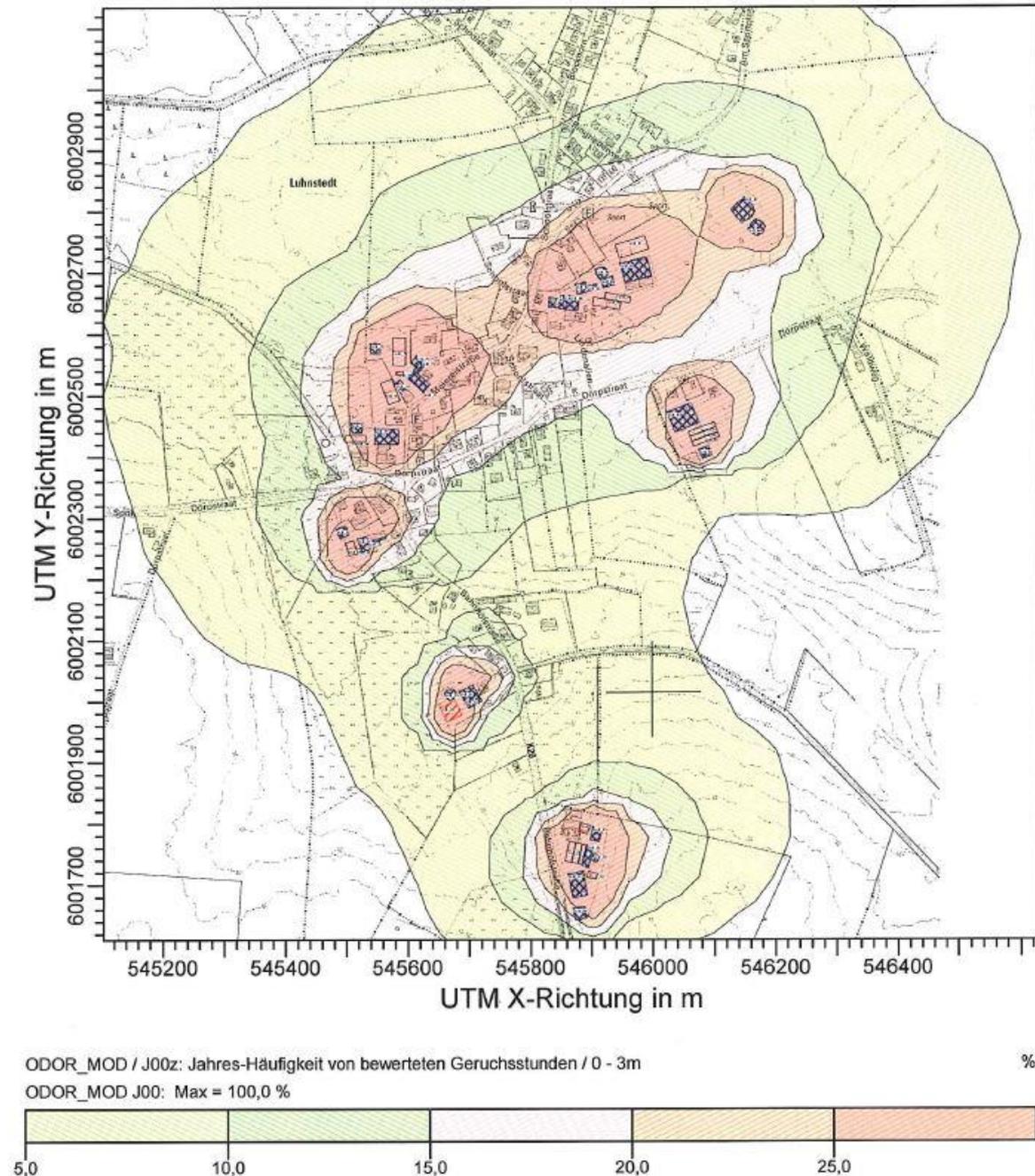
6.1 Schallimmissionen

Die Wohnbauflächen des Geltungsbereiches gliedern sich an den Siedlungskörper an. Somit ist von gleichen Lärmbedingungen wie für die umgebende Bebauung auszugehen. Da in den früheren Satzungen keine Notwendigkeit zum Schutz vor Schallimmissionen aufgeführt wurde, wird diese auch für die vorliegende Satzung nicht angenommen.

6.2 Geruchsimmissionen

Das räumliche Umfeld von Luhnstedt ist insbesondere im mittleren Ortsbereich geprägt durch die ortsüblichen Strukturen bzw. das Vorhandensein und insbesondere die Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben zu Häusern mit Wohnzwecken (Immissionsschutz-Stellungnahme) (vgl. Anlage 2 [Karte]).

Zwecks Überarbeitung der Innenbereichssatzung hat die Gemeinde Luhnstedt daher ein Immissionsgutachten bezüglich der Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Tierhaltungen in Auftrag gegeben (s. Anlage 5), um weitere Möglichkeiten der Wohnbebauung für Luhnstedt festzustellen.



Isoplethendarstellung der gewichteten Jahresgeruchsstunden (%)

Quelle: Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein

Die Siedlungsbereiche, innerhalb derer auf Grundlage des Immissionsgutachtens *gegenüber der Ausweisung von Wohnbauflächen, sowie der Nutzung von Baulücken zu Wohnzwecken [...] keine Bedenken* bestehen (Immissionsschutz-Stellungnahme), werden als Wohngebiete (W) eingeordnet (vgl. Anlage 3 [Karte]). In Wohngebieten (W) sind 10 % belastungsrelevante Jahresstunden zu erwarten, in Dorfgebieten (MD) beträgt diese Zahl 15 %. In Dorfgebieten ist eine Wohnbebauung nur im Zusammenhang mit den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben zulässig.

Durch die 2. Änderung der Innenbereichssatzung sollen Bebauungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit geschaffen werden, die nur unter Einhaltung gesunder Wohnbedingungen zulässig sind. Eine wohnbauliche Entwicklung wäre somit zurzeit im nördlichen Bereich des Dorfes entlang der Schoolstraat, der als Wohngebiet eingeordnet ist, unproblematisch. Im zentralen Bereich des Siedlungsgebiets wird eine zusätzliche Wohnbebauung nur dann möglich, wenn eine grundlegende Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzungen gegeben sein sollte.

7. Nachrichtliche Übernahme

Auf der Wohnbaufläche entlang der Schoolstraat (Teilbereich 1) ist zum angrenzenden Wald nach § 24 LWaldG ein Abstand von 30 m von Bebauung freizuhalten. Andere Nutzungen, bspw. als Gartenland, sind zulässig.

8. Mit Rechten zu belastende Flächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der Fläche entlang der Schoolstraat (Teilbereich 1) und der zugehörigen Ausgleichsfläche (Teilbereich 1a) verläuft gemäß Anlagenverzeichnis des *WBV Luhnau* (s. Anlage 4 [Karte]) ein verrohrtes Gewässer. Die Grundstücke werden in diesen Bereichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des *WBV Luhnau* belastet.

Demnach ist ein Freihaltebereich von 5 m zu beiden Seiten der Leitungsführung von Bebauung freizuhalten, um bei Bedarf eine Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Der *WBV Luhnau* empfiehlt den künftigen Bauherren vor Bebauung der Grundstücke zusätzlich Rücksprache mit dem *WBV Luhnau* über eventuell anstehende Arbeiten an den Rohren zu halten. Diese können dann vor, beziehungsweise im Zuge der Bebauung der Grundstücke durchgeführt werden, um trotz des vorgesehenen Freihaltebereichs zu erwartende Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung zu vermeiden.

Die Darstellung der verrohrten Gewässer in der Planzeichnung (Teil A) dient nur der Orientierung und gibt nicht die genaue Lage wieder. Diese muss im Rahmen der Bebauungsplanung ermittelt werden.

9. Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung, Denkmalschutz

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich der Teilbereiche zum Teil vorhanden bzw. werden im erforderlichen Umfang neu hergestellt.

Regen- und Schmutzwasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen. Sollte dies aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist ein Anschluss an die vorhandenen Leitungen in den Haupterschließungsstraßen möglich, da nur wenige Wohneinheiten vorgesehen sind.

Für den Teilbereich 1 (Schoolstraat) ist ein Anschluss an das Schmutzwassernetz (Stz DN 200) der Gemeinde Luhnstedt möglich. Ein Anschluss im Freigefällekanal ist nur dann möglich, wenn die Höhenverhältnisse innerhalb des Gebietes zu den bestehenden Leitungen die entsprechenden Voraussetzungen schaffen. Die Tiefe des vorhandenen Schmutzwasserkanals beträgt max. 1,80 m unter Gelände.

Ein evtl. Regenwasseranschluss ist an den vorhandenen Regenwasser-Bestandskanal (B DN 500) möglich.

Im Teilbereich 2 sind in beiden Teilflächen Mischwasserhauptkanäle DN 250 im öffentlichen Bereich vorhanden. Die Anschlusshöhe am Mischwasserhauptkanal beträgt 1,8 m im Blockholm und 2,2 m im Ringriederweg. Ein entsprechender Anschluss ist somit ebenfalls möglich.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um sehr geringe zusätzliche Abwassermengen handelt und es derzeit keine Informationen einer hydraulischen Überlastung der vorhandenen Kanalsysteme gibt, können die Teilbereiche 1 und 2 an die vorhandene Ortsentwässerung angeschlossen werden.

Entsprechende Nachweise und Genehmigungen sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen einzuholen.

Die Gewässer im Ort werden vom *Wasser- und Bodenverband (WBV) Luhnau* unterhalten. Verbandsrohrleitungen dürfen nicht überbaut werden und es muss ein ausreichender Abstand von mindestens 5,0 m zum offenen Vorfluter zur Gewässerunterhaltung gegeben sein.

Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung wird durch die *Wasserleitungs-Genossenschaft eG - Luhnstedt* sichergestellt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die *Schleswig-Holstein Netz AG*. Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der *Rheingas*.

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der *Telekom* gestellt, ein Breitbandanschluss erfolgt durch die *Nordischnet*.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Luhnstedt aus den sich jeweils am nächsten befindlichen offenen Gewässern. Dies sind im Plangebiet die Holtdorfer Au sowie verschiedene Teiche.

Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Denkmalschutz

Archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Luhnstedt hat die Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Gemeinde Luhnstedt,

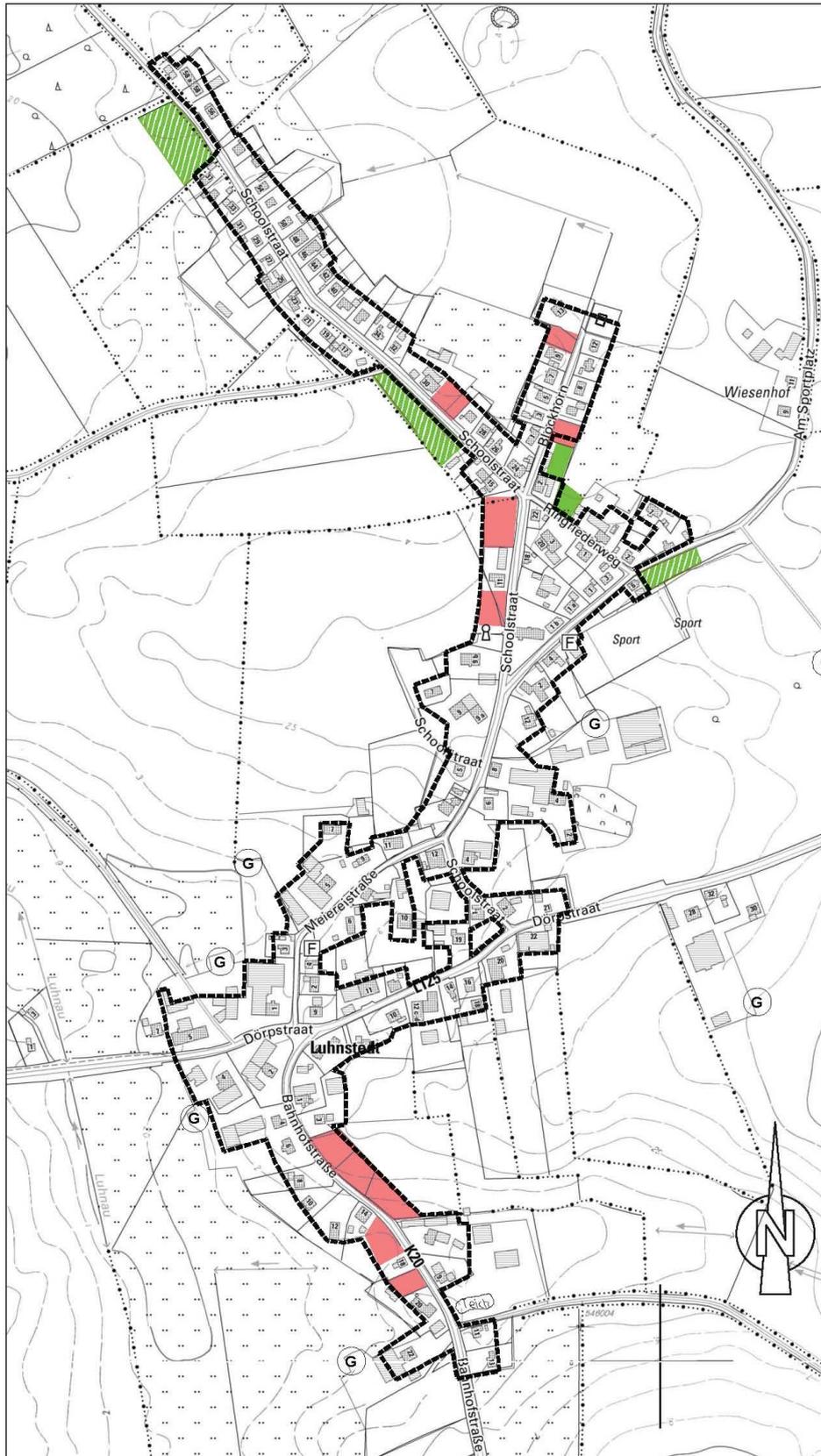
Der Bürgermeister

Aufgestellt:

GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

FRANKE 
Landschaften und Objekte
Legienstraße 16
24103 Kiel
FON 0431 - 80 66 65 9
FAX 0431 - 80 66 66 4

Karte 1 Baulückenermittlung



Legende:

-  Grenze des definierten Innenbereichs
-  bestehende Baulücken gemäß § 34 BauGB
-  potenzielle Ergänzungsflächen der Innenbereichssatzung (Baulücke)
-  potenzielle Ergänzungsflächen der Innenbereichssatzung (Freifläche)
-  offene Güllebehälter

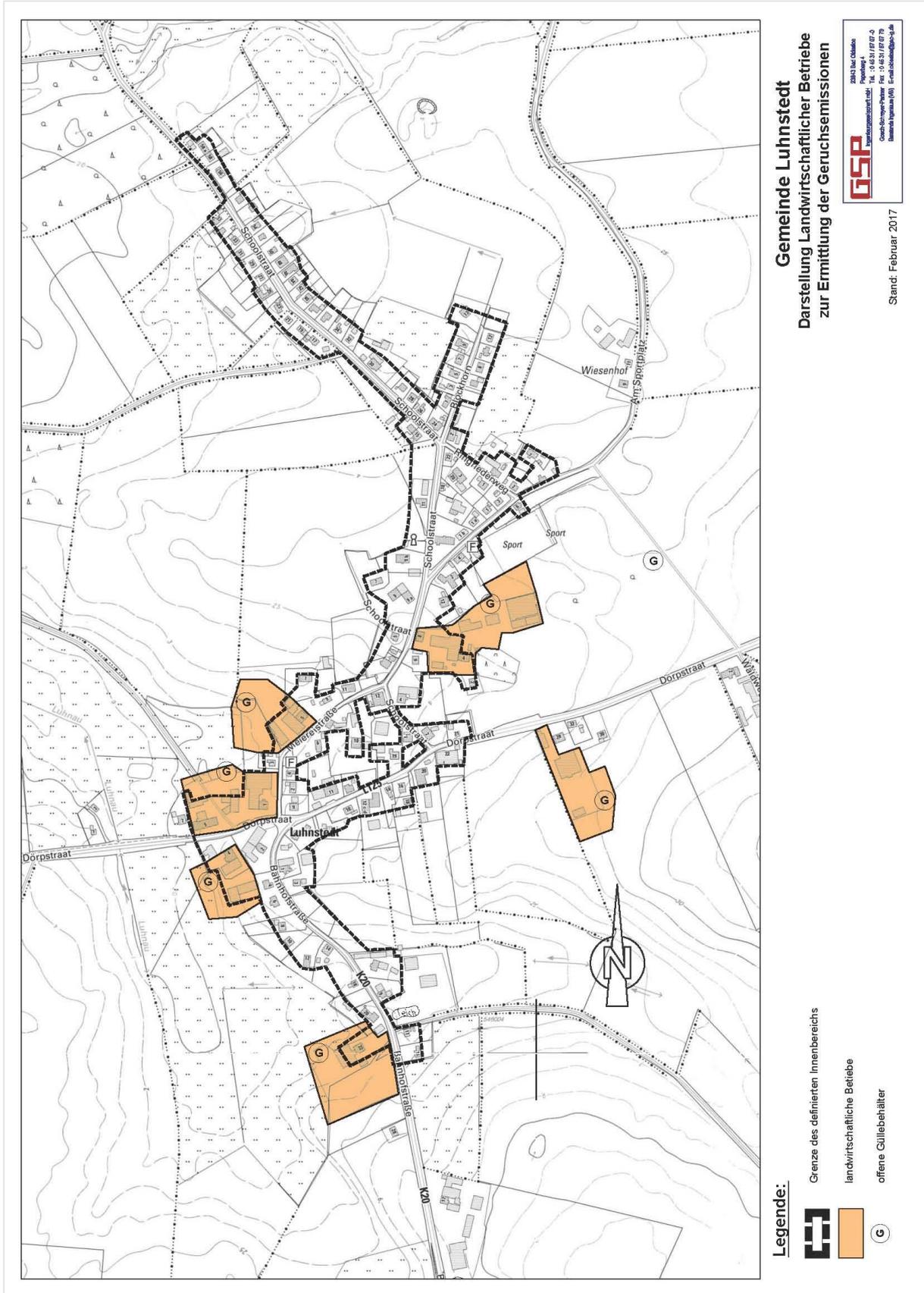
31.12.2009 168 Wohneinheiten
 - 10 % Entwicklungskontingent
 - 17 WE
 - 2 Baufertigstellung
 => 15 WE als wohnbaul. Entwicklungspotential gem. LEP

Gemeinde Luhnstedt
 Baulückenermittlung

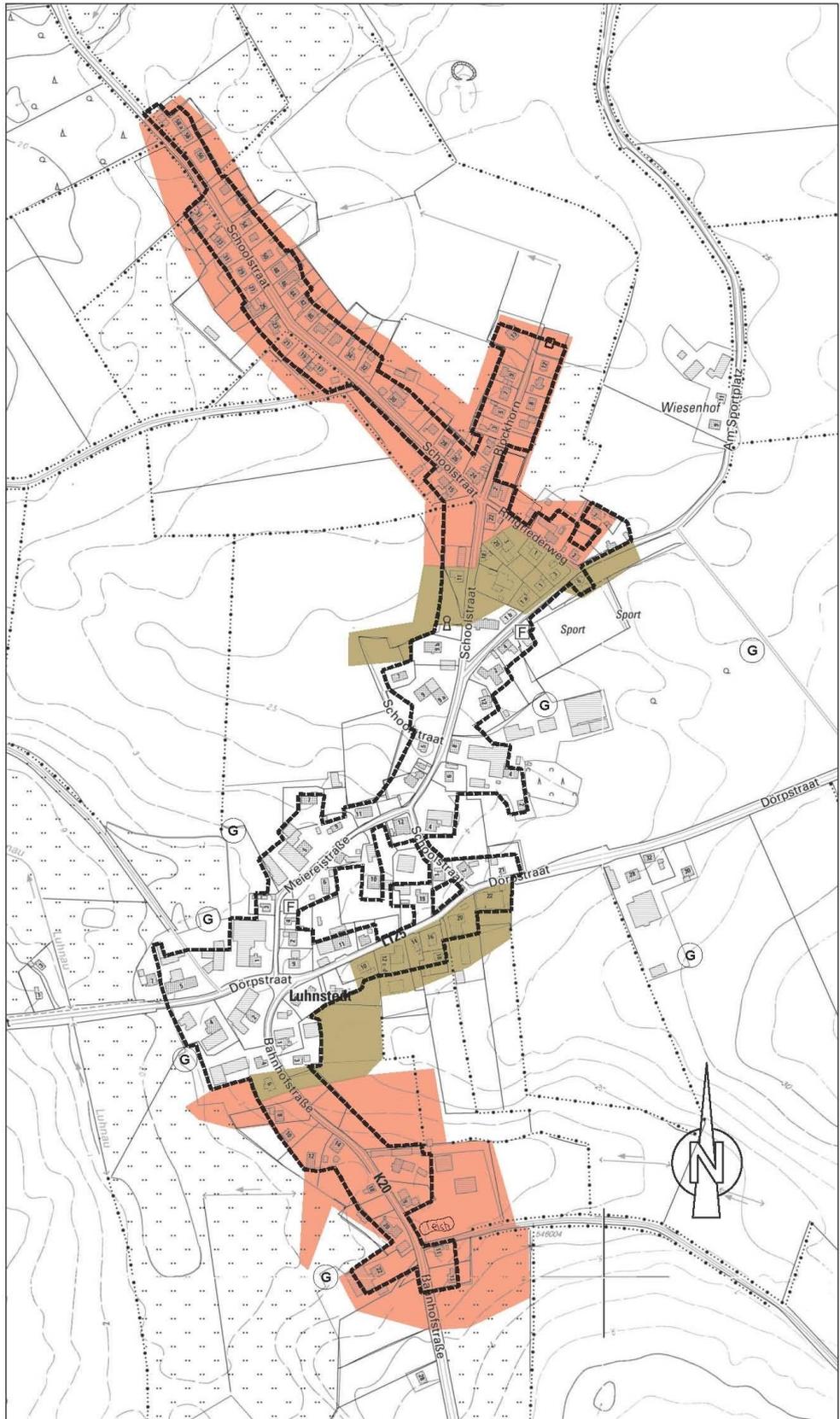


Stand: Februar 2017

Karte 2 Darstellung Landwirtschaftlicher Betriebe zur Ermittlung der Geruchsimmissionen



Karte 3 Darstellung der Wohn- und Dorfgebiete



Legende:

- Grenze des definierten Innenbereichs
- Wohngebiet
- Dorfgebiet
- offene Cüllebehälter

Gemeinde Luhnstedt
Darstellung der Wohn- und Dorfgebiete

GSP
23843 Bad Oldesloe
Papenburg 4
Gartenstraße 11
Telefon: 0 4 2 3 1 8 2 0 7 2
E-Mail: gsp@spg.de
www.gsp.de

Stand: Februar 2017

Karte 4 Leitungen WBV Luhnau

