



## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

# **1. Änderung (vereinfachte) des Bebauungsplanes Nr. 4 Gemeinde Lehmrade**

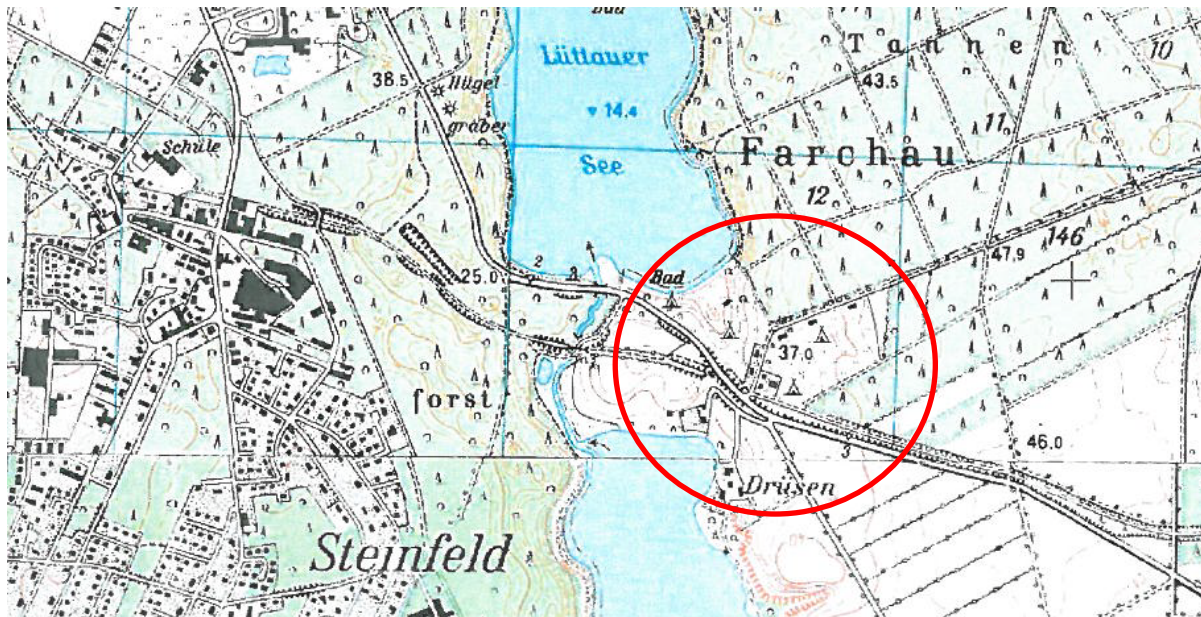
Stand:  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung der Behörden und Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Januar 2023

Verfasser:  
**BSK** Bau + Stadtplaner Kontor  
Mühlenplatz 1  
23879 Mölln

**Bearbeitung:**  
Horst Kühl  
Lena Lichtin  
Franziska Feldt

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Lehmrade  
im  
Amt Breitenfelde  
Wasserkrüger Weg 16  
23879 Mölln



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsziel
2. Rechtsgrundlagen
3. Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.1 Ausgangssituation
  - 3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes
  - 3.3 Grünordnerische Maßnahmen
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung
5. Brandschutz
6. Denkmalschutz
7. Immissionsschutz
8. Störfallbetrieb
9. Beschluss



## 1. Planungsziel

Aufgrund der neuen Campingplatzverordnung vom 31.07.2020 gibt es Veränderungen, die die Gemeinde Lehmrade gerne in den Bebauungsplan Nr. 4 aufnehmen möchte.

Im §1 Begriffe unter Absatz 6 werden die Festlegungen für Campinghäuser neu formuliert und zwar mit dem nachstehenden Text:

„6) Campinghäuser sind nicht ortsveränderlich aufgestellte oder errichtete bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von höchstens 3,50 m; bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10 m<sup>2</sup> ein überdachter Freisitz, ein Vorzelt oder Standvorzelt unberücksichtigt. Als Campinghäuser gelten auch nicht jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen, Wohnanhänger, Wohnmobile und Mobilheime.“

Diese Möglichkeit möchte die Gemeinde Lehmrade gerne im Bebauungsplan Nr. 4 übernehmen und eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> für Campinghäuser festsetzen.

Der Planungsinhalt der 1. Änderung (vereinfachte) des Bebauungsplanes Nr. 4 ist wie folgt:

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist einmal die Erhöhung der Grundflächen von 40 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup>.

Gleichzeitig werden die erforderlichen Waldabstandsbereiche ordnungsgemäß dargestellt und übernommen.

Der Betrieb des Campingplatzes hat gezeigt, dass einige Festlegungen nicht erforderlich sind. Dies betrifft einen Sanitärbereich im Bereich des SO 2 (Wochenendplatz/ Campinghäuser), dieser ist nicht mehr nötig und deswegen wird auf die überbaubare Grundstücksfläche verzichtet. Der Bereich wird dann nutzbar für neu zu errichtende Campinghäuser.

Ferner sind auch Zäune als Standplatzabgrenzung zulässig.

Ansonsten bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplanes erhalten sowie auch die Begründung, Aussagen zur Erschließung und zu den Immissionen.

## 2. Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S: 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, (GVOBl. S. 1422) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422).

#### *Art des Verfahrens*

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Da die Änderung des Bauleitplanes Nr. 4 die Grundzüge der Planung nicht berühren wird, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden. Die nachfolgenden Voraussetzungen werden erfüllt:

1. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind nicht vorgesehen.
2. Es bestehen keine Anhaltspunkte die eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter ergeben.
3. Es gibt keine Anhaltspunkte, die dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird abgesehen.

#### *Flächennutzungsplan*

Als vorbereitende Bauleitplanung wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lehmrade, für diese Fläche, im Juni 2016 vom Innenministerium genehmigt. Die 6. Änderung umfasst den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Ausweisung des Sondergebietes 1 „Campingplatz“ und des Sondergebiets 2 „Wochenendplatz/ Campinghäuser“.

### **3. Naturschutz und Landschaftspflege**

#### **3.1 Ausgangssituation / Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 4 bildet die Ursprungssituation.

Die Festsetzungen im Ursprungsplan, abgesehen von der Fläche SO 2 – Sondergebiet „Wochenendplatz“ (Campinghäuser, Mobilheime, verfestigte Wohnwagen), im östlichen Plangeltungsbereich liegend, bleiben, wie im Ursprungsplan – Bebauungsplan Nr. 4, bestehen.

Für die Fläche SO 2 „Wochenendplatz/ Campinghäuser“ sind folgende Änderungen vorgesehen:

- 1) Gemäß der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung – CWVO) vom 15. Juli 2022, wird die zugelassene Grundfläche für Campinghütten, Mobilheime und verfestigte Wohnwagen von 40 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> erhöht. Nach Rücksprache mit der UNB am 10.12.2013 zum Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 4) ist festgelegt worden, dass die maximal zugelassene Grundfläche gemäß der Camping- und Wochenendplatzverordnung sowie der § 19 (4) BauNVO, für die Ermittlung der maximalen erlaubten Versiegelung bei der Fläche SO 2 zu Grunde liegen. Dieser Ansatz gilt ebenso für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Für die Fläche SO 2 „Wochenendplatz/ Campinghäuser“ ist somit von einer zugelassenen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> für



Campinghäuser auszugehen. Zusätzlich dürfen 50 % von der Grundfläche für Nebenflächen (25 m<sup>2</sup>) versiegelt werden.

Die zugelassenen 10 m<sup>2</sup> für ein Vorzelt oder überdachten Freisitz bleiben weiterhin erlaubt. Insgesamt ergibt dies eine zugelassene Versiegelung von 85 m<sup>2</sup> pro Wochenendplatz, eine Erhöhung von 15 m<sup>2</sup> pro Wochenendplatz im Vergleich zum Ursprungsplan.

Auf der Fläche SO 2 „Wochenendplatz/ Campinghäuser“ sind ca. 75 Standplätze vorgesehen. Das führt zu einer erhöhten, zugelassenen Vollversiegelung von insgesamt 15 m<sup>2</sup> x 75 Stellplätze = **+1.125 m<sup>2</sup>**.

2) Das im Ursprungsplan vorgesehene Sanitärgebäude von maximal - **550 m<sup>2</sup>** auf der Fläche SO 2 entfällt.

3) Um den Brandschutz im Gebiet zu optimieren, ist vom Süden aus eine wassergebundene Feuerwehrezufahrt von ca. **+ 440 m<sup>2</sup>** Größe vorgesehen.

### Zusammenstellung Veränderung der Versiegelung:

SO 2 „Wochenendplatz/ Campinghäuser“	B-Plan Nr. 4 (Ursprungsplan)	1. Änderung B-Plan Nr. 4	Differenz
<b>Vollversiegelung</b>			
Ca. 75 Standplätze	75 Stck x 70 m <sup>2</sup> = 5.250 m <sup>2</sup>	75 Stck x 85 m <sup>2</sup> = 6375 m <sup>2</sup>	+ 1.125 m <sup>2</sup>
Waschhaus	550 m <sup>2</sup>	-	- 550 m <sup>2</sup>
Summe Vollversiegelung			<b>+ 575 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilversiegelung</b>			
Private Verkehrsflächen, bes. Zweckbestimmung	3.843 m <sup>2</sup>	3.843 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Feuerwehrezufahrt	0 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>	<b>+ 440 m<sup>2</sup></b>

**Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden insgesamt eine zusätzliche Vollversiegelung von 575 m<sup>2</sup> und eine Teilversiegelung von 440 m<sup>2</sup> im Vergleich mit dem Ursprungsplan vorgesehen.**

### 3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

#### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

##### Schutzgut Boden

Der Campingplatz bzw. die Fläche des SO 2 „Wochenendplatz/ Campinghäuser“ gehört zu den Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Die Erhöhung der Vollversiegelung mit 575 m<sup>2</sup> führt zu einer erhöhten Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, welche auszugleichen ist.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erfolgt gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 01.01.2014 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

Gemäß dem Runderlass ist für eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, als erforderliche Ausgleichsmaßnahme für die Vollversiegelung, eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion vorzunehmen. Ist dies nicht möglich,



ist als Ausgleichsmaßnahme eine Fläche im Verhältnis 1:0,5 aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und diese z. B. zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln. Für die Teilversiegelung ist ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 anzusetzen.

Die gesamte erforderliche Flächengröße beträgt:

- 575 m<sup>2</sup> für Vollversiegelung bei einem Eingriffs/Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 = 288 m<sup>2</sup>

Die erforderliche Kompensation beträgt somit 288 m<sup>2</sup> bei einer Ackerfläche, die aus der Nutzung genommen wird.

#### Schutzgut Wasser

Durch die zusätzlich zugelassene Versiegelung (Gebäude, Wegeflächen) entstehen unvermeidbare Eingriffe in den Wasserhaushalt. Sie sind geringfügig über Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar.

- Durch Minimierungsmaßnahmen wie z. B. offenporige Versiegelung sowie Beschränkung der versiegelbaren Flächen entsteht eine Reduzierung der Intensität der Belastung.
- Auf den teilversiegelten (wassergebundenen) Wegeflächen kann das Regenwasser natürlich versickern.
- Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen und der individuellen Camping-Wochenendplätze wird in den Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht.

#### **Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz**

Die Festsetzung in der Ursprungsplanung, „privaten Grünfläche“, mit dem Erhaltungsgebot „Gehölz- und Baumgruppe aus standortheimischen Gehölzen“ wird als Ausgangszustand für die Eingriffe im Bereich der geplanten Feuerwehrezufahrt herangezogen. Flächen mit standortheimischen Gehölzen sind ökologisch wertvoll und gehören zur „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“. Beeinträchtigungen für besondere bedeutsame Flächen für den Naturschutz, sind zu unterlassen, wobei Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope und die Umwandlung von Wald grundsätzlich verboten sind. Sind die Beeinträchtigungen unvermeidbar, so sind gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 01.01.2014 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, für Eingriffe auf Flächen bei mittelfristige wiederherstellbaren Funktionen und Werten zusätzlich zum Ausgleich bei „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ (für Teilversiegelung bei einem Eingriffs/Ausgleichsverhältnis von 1:0,3) ein Ausgleich in Verhältnis 1 zu 2 anzusetzen. Insgesamt ist somit ein Ausgleich in Verhältnis 1:2,3 für die wassergebundenen Feuerwehrezufahrt zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte vorzusehen.

Für eine Teilversiegelung von 440 m<sup>2</sup> ist bei einem Eingriffs/Ausgleichsverhältnis von 1:2,3 eine Ausgleichsfläche von 1.012 m<sup>2</sup> erforderlich.

#### **Zusammenstellung Ausgleichsbedarf:**

Schutzgut Boden (Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)	288 m <sup>2</sup>
Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	<u>1.012 m<sup>2</sup></u>
Die erforderliche Flächengröße der Ausgleichsfläche beträgt:	1.300 m <sup>2</sup>



Die erforderliche Kompensation von 1.300 m<sup>2</sup> kann nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches erbracht werden, sondern wird extern auf dem anerkannten Ökokonto der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein in Schmilau (Aktenzeichen: 420-28/31.1106) erbracht.

### **3.3 Grünordnerische Maßnahmen**

Als Standplatzabgrenzung sind auch Zäune zulässig.

Sonst haben die im Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen weiterhin Gültigkeit.

### **Externe Kompensationsmaßnahmen**

Die erforderliche Kompensation von 1.300 m<sup>2</sup> (= 1.300 Ökopunkte) erfolgt auf dem anerkannten Ökokonto der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein in Schmilau (Aktenzeichen: 420-28/31.1106). Das Ökokonto umfasst das Flurstück 237, Flur 2 der Gemarkung Schmilau. Das Entwicklungsziel dieses Ökokonto ist „Extensivierung, Entwicklung von Wertgrünland sowie Einzelbaumpflanzung“.

## **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **Abwasserbeseitigung und Regenwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung einschließlich der Regenwasserbeseitigung wird so durchgeführt, wie das im Ursprungsplan vorgesehen ist und in der Begründung auch beschrieben wurde.

### **Versorgungseinrichtung und Abfallentsorgung**

Für die Versorgungseinrichtung und Abfallentsorgung gelten die in der Begründung aufgeführten Erläuterungen nach wie vor, da der Plan sich in den Festsetzungen nur verändert hat mit der Veränderung einer überbaubaren Grundstücksfläche und mit der Festsetzung dass die Grundfläche für Campinghäuser von 40 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> erhöht werden kann.

### **Erschließung**

Die Erschließung wird so durchgeführt, wie das im Ursprungsplan vorgesehen ist und in der Begründung auch beschrieben wurde.

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu **20 m** von der Landesstraße (L 287), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 4 sowie in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 übernommen worden.



Sofern eine bauliche Änderung des bestehenden Einmündungsbereiches von dem Grundstück zu der Landesstraße 287 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 287 nicht angelegt werden.

Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 1,00 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen vor Immissionen geschützt ist.

## 5. Brandschutz

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) sind für Campingplätze 400 Ltr. Löschwasser pro Minute (24 cbm/h) und für Wochenendplätze 800 Ltr. Löschwasser pro Minute (48 cbm/h) für eine Löschdauer von 2 Stunden erforderlich. Von jedem Standplatz und jedem Aufstellplatz muss eine Löschwasserentnahmestelle in max. 200 m Entfernung jederzeit erreichbar sein.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in den Bereichen mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden 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 Brandschutzstelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm(h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in den Bereichen der Wohn- und Wirtschaftsgebäude weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

## 6. Denkmalschutz

### § 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten





befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **7. Immissionsschutz (Lärmschutzmaßnahmen)**

Die Immissionsschutz, Lärmschutzmaßnahmen werden so durchgeführt und bleiben so bestehen wie im Ursprungsplan vorgesehen.

## **8. Störfallbetrieb**

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

## **9. Beschluss**

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung (vereinfachte) des Bebauungsplanes Nr. 4 am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.