

**Stadt Lütjenburg
(Kreis Plön)**

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64

für das Gebiet

„Erlebnisraum Nienthal“

Entwurf

Juni
2024

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1 Einführung	4
1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage	4
1.2 Lage des Planungsgebietes	4
1.3 Anlass und Ziel der Planung	4
1.4 Planungskonzeption	5
2 Bestandssituation	5
3 Einordnung in die überörtlichen und örtlichen Planungen, Konzepte und Programme	6
3.1 Überörtliche Planung	6
3.2 Örtliche Planung	7
3.2.1 Flächennutzungsplan	7
3.2.2 Landschaftsplan	8
4 Planinhalt	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1 Grundfläche	9
4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4 Verkehrserschließung	10
4.4.1 Straßen- und Wegeerschließung	10
4.4.2 Ein- und Ausfahrten	10
4.4.3 Ruhender Verkehr	10
4.5 Grünordnung	11
4.5.1 Private Grünflächen	12
4.5.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen	12
4.5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.5.4 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.6 Ver- und Entsorgung	14
4.6.1 Allgemeines	14
4.6.2 Trinkwasserversorgung	14
4.6.3 Schmutz- und Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung	14
4.6.4 Löschwasserversorgung	16
4.6.5 Abfallentsorgung	17

5 Planbezogene Umweltbelange	17
5.1 Landschafts- und Ortsbild	17
5.2 Boden, Grundwasser und Altlasten	17
5.3 Lokalklima / Luft	17
5.4 Mensch und Gesundheit	18
5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter	18
5.6 Artenschutz	19
6 Flächenbilanz	21

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

BBS-Umwelt, Biologen und Umweltplaner, Kiel

Stand: 07.07.2023

- Anlage 1: Bestandskarte Biotoptypen
- Anlage 2: Grünplanung

Stand: 30.06.2023

Stand: 30.06.2023

Anlagen zur Begründung

- Artenschutzprüfung
BBS-Umwelt, Biologen und Umweltplaner, Kiel
- Konzeptionelle Darstellungen des Museumsgebäudes
- Konzeptionelle Darstellungen des Servicegebäudes

Stand: 07.07.2023

Stand: 19.04.2023

Stand: 19.04.2023

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage

Die Stadtvertretung der Stadt Lütjenburg hat am 27.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 der Stadt Lütjenburg, für das Gebiet „Erlebnisraum Nienthal“, gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) zugrunde. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt. Im Rahmen einer Umweltprüfung erstellte das Büro „BBS-Umwelt GmbH“ aus Kiel einen Umweltbericht (Stand: 07.07.2023) sowie eine Artenschutzprüfung (Stand: 07.07.2023). Die Planunterlage ist von dem Vermessungsbüro Uliczka, Plön erstellt worden (Stand: 11.08.2022).

1.2 Lage des Planungsgebietes

Der Plangeltungsbereich liegt nordwestlich der bebauten Siedlungslage der Stadt Lütjenburg, umfasst eine Fläche von rund 2.995 m² und ist wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Straße Nienthal sowie der südlich daran angrenzenden Knickstruktur
- östlich: durch die vorhandene Turmhügelburg mit den dazugehörigen Gebäuden und Anlagen als Rekonstruktionen historischer Gebäude und Anlagen des Mittelalters
- südlich: durch Grünflächen der Turmhügelburg (hier: Turnierplatz und Veranstaltungsfläche)
- westlich: durch Grünflächen der Turmhügelburg (hier: Turnierplatz und Veranstaltungsfläche).

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Lütjenburg hat am 07.07.2010 den Bebauungsplan Nr. 64 „Erlebnisraum Nienthal“ für das Teilgebiet 2 als Satzung beschlossen. Die Satzung ist am 18.03.2011 in Kraft getreten. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Erlebnisraum Nienthal“ umfasst nun einen Teilbereich des bestehenden Mittelalterzentrums im Teilgebiet 2. Durch die zunehmende Beliebtheit entwickelt sich das Mittelalterzentrum nachhaltig zum touristischen Wirtschaftsfaktor. Durch den zunehmenden Wettbewerb im Tourismusgewerbe im Raum der Ostseeküste sind Konzepte zur Stärkung des touristischen Angebots anzudenken. Die geplanten Maßnahmen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (hier: planungsrechtliche Sicherung einer „Burgschänke“, Errichtung eines Museumgebäudes sowie eines Servicegebäudes für die Mitarbeiter des Mittelalterzentrums) sind im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 64, innerhalb des Teilgebietes 2, in diesem Umfang nicht umsetzbar, so dass dieser geändert werden muss.

Das touristische Angebot der Region soll durch bauliche und nutzungsspezifische Erweiterungsmaßnahmen des bestehenden Mittelalterzentrums optimiert werden. Die geplanten baulichen Ergänzungen dienen der Attraktivitätssteigerung des Standortes.

Das Plangebiet und dessen direktes Umfeld stellt mit dem bereits etablierten Mittelalterzentrum einen zentralen Standort in der Region dar. Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 64 für das Teilgebiet 2 Bebauungsplanes erforderlich. Es werden gemäß Aufstellungsbeschluss folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes unter Berücksichtigung natürlicher Gegebenheiten (hier: Knick, Entwässerungsgraben)
- Anpassung und Ergänzung des Maßes der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet -Gebiet für den Tourismus / Mittelalterzentrum-
- Klärung der Stellplatzsituation

1.4 Planungskonzeption

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 liegen der Planung im Sinne eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes mehrere konzeptionelle Darstellungen (hier: Grundriss mit raumbezogenen Nutzungskennzeichnungen, Schnitt und Ansicht, keine Verbindlichkeit) vor, auf welche an dieser Stelle verwiesen wird.

2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer baulichen Anlage im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs (hier: Burgschänke) unbebaut. Vereinzelt befinden sich saisonal bedingte „fliegende“ bzw. mobile Bauten (Zelt, Gatter / Unterstände) innerhalb des Änderungsbereiches. Im östlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine Feuerwehrezufahrt vorhanden. Die Feuerwehrezufahrt verläuft, von der Straße „Nienthal“ ausgehend, entlang des östlich angrenzenden Entwässerungsgrabens (hier: Lütt Elf) und führt außerhalb des Plangebietes, in südliche Richtung, zu weiteren Bereichen des Mittelalterzentrums. Die Feuerwehrezufahrt ist mit einer Kiesschicht verstärkt. Die Grünflächen werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Turnierplatz und Veranstaltungsfläche genutzt. Außerhalb des Plangebietes sind hochwertige Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes vorhanden, welche bereits im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend als nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB planungsrechtlich berücksichtigt worden sind. In diesem Zusammenhang teilte das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde mit dem Schreiben vom 25.01.2023 mit, dass im Rahmen der Planung die Belange der Forstbehörde nicht berührt werden. Bei dem Gehölzbestand im Plangebiet und bis zu 30 m angrenzend handelt es sich gemäß § 2 (1) Satz 3 Nr. 1. LWaldG nicht um Wald, sondern um in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die nur mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt sind. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 liegt in dem Landschaftsschutzgebiet „Endmoränengebiet am Hessenstein zwischen Lütjeburg und Hohenfelde und Umgebung.“

3 Einordnung in die überörtlichen und örtlichen Planungen, Konzepte und Programme

3.1 Überörtliche Planung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49). Die Stadt Lütjenburg gehört als Unterzentrum zu den Siedlungsschwerpunkten des Landes. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Landesentwicklungsplan 2021 in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Der Regionalplan legt den Bereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft bzw. in einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung bzw. Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung fest. Nach Ziffer 4.7.2 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021 soll in den Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Nach Ziffer 3.9 Abs. 2 LEP-Fortschreibung 2021 sollen neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Nach Ziffer 6.2.2 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021 sollen die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Nach Ziffer 6.2.2 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021 sollen in diesen Gebieten Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen. Die Planungsziele der Stadt für den Erlebnisraum Nienthal orientieren sich an den o .g. regionalplanerischen, touristischen Zielen und stärken u. a. die touristische Bedeutung der Stadt Lütjenburg und der Region. Durch die Einrichtungen initiierte Werbung stärkt die Stadt Lütjenburg die touristische Attraktivität der Stadt und der Region. Positive Effekte für Stadt und Region durch die Besucher sind zu vermuten bzw. bestätigen sich bereits durch das Vorhandensein der Turmhügelburg. Dieses überwiegend öffentliche Interesse und die Ausrichtung auf Vorhaben mit spezifischen tourismuswirtschaftlichen Zielsetzungen begründen letztendlich auch den „Eingriff“ in das Gebiet mit seiner besonderen Bedeutung für Natur und Landschaft bzw. in das Landschaftsschutzgebiet.

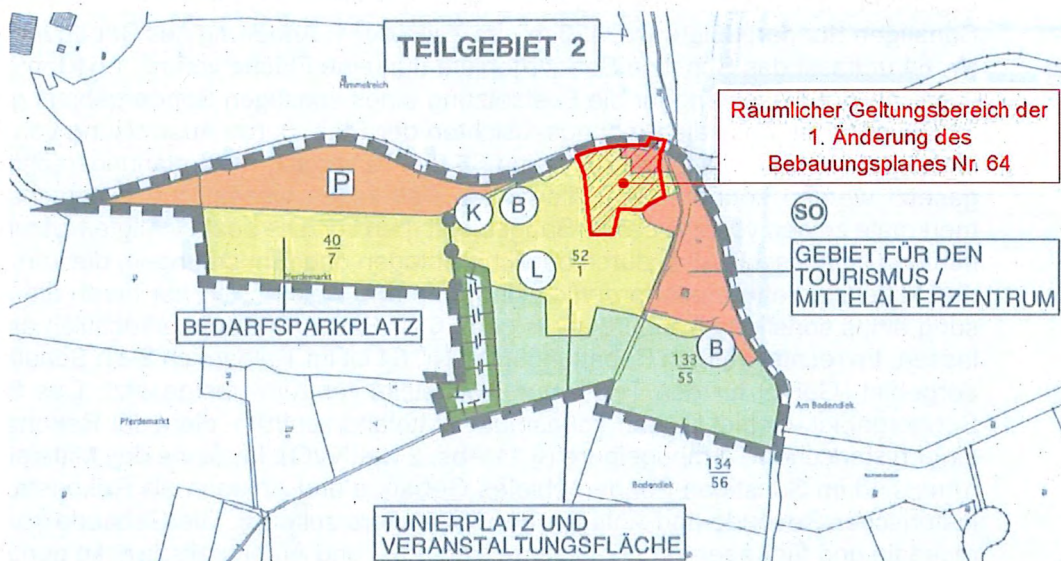
In diesem Zusammenhang teilte die Industrie- und Handelskammer zu Kiel in dem Schreiben vom 17.02.2023 mit, dass aus touristischer Sicht die durch die vorliegende Planung beabsichtigte Stärkung des touristischen Angebots der Stadt Lütjenburg begrüßt wird. Das Vorhaben dient der Attraktivitätssteigerung des Standortes und der Region. Dadurch wird eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung - aufbauend auf den vorhandenen mittelständischen Strukturen - beabsichtigt, was den Vorstellungen des Landes im LEP 2021 für einen Ort, der sich in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung befindet, entspricht. Desweiteren teilte die Stabsstelle Tourismus des Kreises Plön in dem Schreiben vom 24.02.2023 mit, dass das Vorhaben aus touristischer Sicht sehr zu begrüßen ist. Im Tourismuskonzept des Kreises Plön wird eine nachhaltige Tourismusentwicklung, das heißt, ein quantitatives und qualitatives Wachstum, sowohl an der Küste als auch im Binnenland angestrebt. Die hier geplante Erweiterung des touristischen Angebotes steigert die Attraktivität und bietet durch die Lage auch für die Gäste in den tendenziell gut besuchten Küstenorten einen interessanten Anlaufpunkt.

Die Umgebung bietet dazu die besten Voraussetzungen für einen nachhaltigen Tourismus wie Wandern und Radfahren. Von der Erweiterung der Infrastruktur profitieren auch die Einwohner der Stadt Lütjenburg und der umliegenden Gemeinden, zumal das Gastronomieangebot in der Region in der Hochsaison die Nachfrage kaum befriedigen kann. Die vorliegende Planung berücksichtigt im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Planungsziel die überörtlichen Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planung. Der Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) teilte mit dem Schreiben vom 17.03.2023 mit, dass aus Sicht der Landesplanung gegenüber der Planung keine Bedenken bestehen. Insbesondere wird bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

3.2 Örtliche Planung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lütjenburg stellt im nordöstlichen Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet „Gebiet für Tourismus / Mittelalterzentrum“ sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Turnierplatz und Veranstaltungsfläche“ dar. In der folgenden Abbildung ist der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 i.V.m. dem wirksamen Flächennutzungsplan (hier: 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, Wirksamkeit: 10.02.2011) der Stadt Lütjenburg dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lütjenburg mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 entwickelt sich nur bedingt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lütjenburg. Zusammen mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 wird der Flächennutzungsplan daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Es handelt sich in diesem Zusammenhang um die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lütjenburg. Mit dem Bebauungsplan will die Stadt Lütjenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer „Burgschänke“ sowie die Errichtung eines Museumgebäudes und eines Servicegebäudes für die Mitarbeiter des Mittelalterzentrums schaffen. Um dem Entwicklungsgebiet nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird im Zuge der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lütjenburg die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Turnierplatz und Veranstaltungsfläche“ künftig als Sonstiges Sondergebiet „Gebiet für Tourismus / Mittelalterzentrum“ dargestellt.

3.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Lütjenburg von 1993 ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 als Grünland mit dem Ziel Wiedervernässung sowie als geplantes Naturschutzgebiet dargestellt. Der Landschaftsplan ist bei der nächsten Fortschreibung in seiner Flächendarstellung entsprechend des neuen Planungsziels anzupassen. Durch die vorliegenden Planungen wird hier kleinräumig den Zielen des Denkmalschutzes und ihrer Öffentlichkeitsarbeit Vorrang gegenüber den Zielen des Naturschutzes eingeräumt. Gleichzeitig entstehen durch die Grabenverlegung mit Feuchtbiotop aber auch Flächen im Sinne der Zielsetzung des Landschaftsplanes. Durch die Planung werden für die umliegenden Flächen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen verursacht.

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestreben der Stadt Lütjenburg, ein nachhaltiges touristisches Angebot zu schaffen und durch saisonverlängernde Maßnahmen den Tourismus zu stärken, wird im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 ein Sonstiges Sondergebietes mit nutzungsspezifischen Bestimmungen im Sinne der Planungskonzeption festgesetzt. Das Plangebiet schließt dabei unmittelbar an das bestehende Mittelalterzentrum an und stellt in diesem Zusammenhang eine bauliche Ergänzung der Gesamtanlage dar. Im Bebauungsplan Nr. 64 beträgt die Fläche des Sonstigen Sondergebietes rd. 420 m². Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 umfasst das Sonstige Sondergebiete nun eine Fläche von rd. 1.610 m². Grundsätzliche Voraussetzung für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO ist, dass die Planungsabsichten der Stadt durch Ausweisung von Baugebietstypen, wie sie die BauNVO in den §§ 2 – 10 vorgibt, nicht planungsrechtlich umgesetzt werden können. Im vorliegenden Fall liegen wesentliche Unterscheidungsmerkmale zu den vorgegebenen Baugebietstypen vor. Die beabsichtigte Nutzungsausrichtung ist ausschließlich durch bauliche Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Mittelalterzentrums erforderlich sind, geprägt, welche sich nur durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO planungsrechtlich absichern lassen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 ist im Teilbereich 2 ein Sonstige Sondergebiet -Gebiet für den Tourismus / Mittelalterzentrum- festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet -Gebiet für den Tourismus / Mittelalterzentrum- dient der Rekonstruktion einer historischen Turmhügelburg (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Im Sinne des Mittelalterzentrums sind im Sonstigen Sondergebietes Gebäude und Anlagen als Rekonstruktionen historischer Gebäude und Anlagen des Mittelalters zulässig. Die Gebäude können für museale und für Lager-, Lehr-, Schau-, Verkaufs- und Aufenthaltszwecke genutzt werden.

Die Nutzung zu Wohnzwecken (hier: Dauer- und Ferienwohnen) ist aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich sowie zur Wahrung des bestehenden Museumsscharakters unzulässig. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 werden die genannten Zulässigkeiten übernommen. Desweiteren sind innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Planungskonzeption die dem Gebiet dienenden Verwaltungs-, Informations- und Serviceeinrichtungen zulässig. Die Zulässigkeit orientiert sich dabei an der gewünschten Entwicklungsrichtung der Gesamtanlage des Mittelalterzentrums.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) für Hauptgebäude und der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante) bestimmt.

4.2.1 Grundfläche

Die Festsetzungen der unterschiedlichen Grundflächen (GR) - Werte in den einzelnen Baufenstern orientieren sich an den Bestand sowie an der Planungskonzeption. Für die nördlich gelegene Burgschänke wird eine bestandsorientierte GR von 90 m² festgesetzt. Für das östlich positionierte Baufenster (hier: Servicegebäude) wird die bereits im Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzte GR von 140 m² übernommen. Für das zentral angeordnete Baufenster (hier: Museumsgebäude) umfasst eine zulässige GR von 312 m². Die Errichtung des Museumsgebäudes wird von der Universität Kiel wissenschaftlich begleitet. Um genügend Raum für die vorgesehenen Ausstellungsgegenstände zu gewährleisten ist die geplante Dimensionierung bzw. die festgesetzte GR von 312 m² dabei zwingend erforderlich. Die Festsetzung einer GR gilt grundsätzlich für Hauptgebäude sowie daran angebaute Terrassen. Die Festsetzung einer Grundfläche steht hierbei in keiner Abhängigkeit zur Bauflächengröße (hier: Grundstücksbereich, welcher als sonstiges Sondergebiet festgesetzt ist). Durch die festgesetzten Grundflächen wird eine der Gesamtanlage des Mittelalterzentrums und der beabsichtigten Nutzungserweiterung gerecht werdende bzw. angemessene Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches gewährleistet. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird durch die festgesetzten GR eine Mehrversiegelung von insgesamt 482 m² planungsrechtlich vorbereitet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 ist festgesetzt, dass im Sinne einer nachhaltigen Flächenversiegelung die jeweils zulässige Grundfläche für Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hier: Nutzungen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) nur bis zu 20 vom Hundert überschritten werden darf. Dies wird im Zuge der 1. Änderung aus dem Ursprungsplan beibehalten bzw. übernommen.

4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die jeweiligen Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Festsetzungen von Oberkanten (OK) bestimmt. Die Nutzungsperspektivischen Ausrichtungen in den jeweiligen Baufenstern werden dabei im Sinne der Planungskonzeption berücksichtigt. Im Bebauungsplan orientieren sich die festgesetzten Höhen der Gebäude an einen planungsrechtlich bestimmten Bezugspunkt. Der Bezugspunkt umfasst dabei das durchschnittliche Höhenniveau der topografischen Gegebenheiten innerhalb des Änderungsbereiches. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit 50 m über Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Das Normalhöhennull ist die Bezugsfläche für das Nullniveau bei der Angabe von Höhen über den Meeresspiegel. Die Höhe baulicher Anlagen darf im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes die jeweiligen Oberkanten von 6 m (hier: Burgschänke), 7,50 m (hier: Servicegebäude) sowie 10,50 m (hier: Museumsgebäude) nicht überschreiten.

Die festgesetzten Oberkanten gewährleisten eine bauliche Unterordnung (hier: Gebäudehöhe) gegenüber dem südöstlich gelegenen Turm als zentralen Bestandteil der Turmhügelburg bzw. des Mittelalterzentrums.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenze vorgegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert und bilden so genannte „Baufenster“ oder „Baufeld“. Die „Baufenster“ orientieren sich an der Planungskonzeption unter Berücksichtigung von Bestandsstrukturen (Burgschänke) sowie dem Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches. Im Sinne einer konkreten Planungskonzeption sind alle Baufenster im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 sehr eng bzw. kleinteilig gefasst. Die Baufenster entsprechen dabei den geplanten Nutzungsmöglichkeiten. Die Baukörperstellung ist unter Berücksichtigung der Planungskonzeption durch die Baufensterausweisung dabei klar vorgegeben. Das nördliche Baufenster ist bestandsorientiert, auf die sechseckig Grundstruktur des Baukörpers, angelegt. Das Baufenster ist in Bezug zur Dimensionierung den anderen Baufenstern im Plangebiet untergeordnet. Das östlich positionierte Baufenster ist rechteckig angelegt und weist eine Länge von 13 m sowie eine Breite von 8 m nach. Das zentral angeordnete Baufenster umfasst eine Länge von 24 m sowie eine Breite von 13 m. Aufgrund der notwendigen Dimensionierung sowie Positionierung des Museumsgebäudes im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Verlegung des westlichen Entwässerungsgrabens zwingend erforderlich.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen- und Wegeerschließung

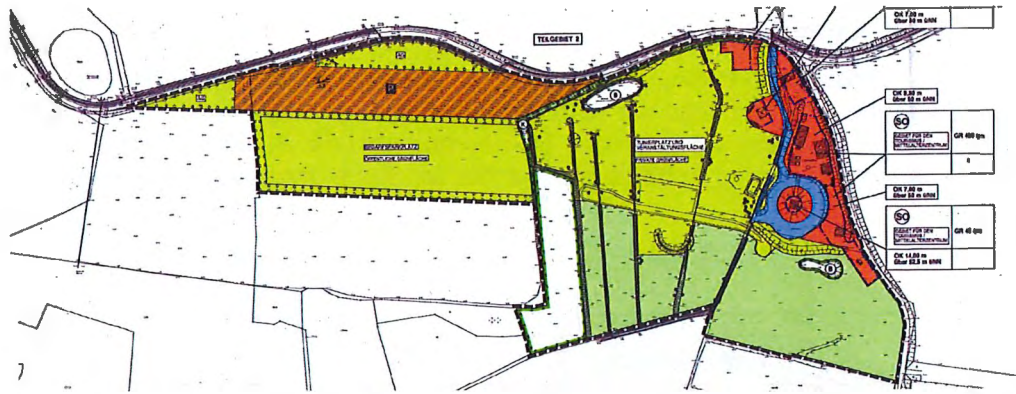
Das Mittelalterzentrum ist bereits über eine vorhandene Zufahrt an der Straße „Nienthal“ im nördlichen Bereich des Plangebietes unmittelbar an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Straße „Nienthal“ ist im Zufahrtsbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Weitere öffentliche Verkehrsflächen im planungsrechtlichen Sinne sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Sämtliche verkehrsregelnde Maßnahmen (Aufstellung von Verkehrszeichen etc.) werden erst nach Abschluss des Bauleitverfahrens sowie Durchführung einer entsprechenden Verkehrsschau durch gesonderte verkehrsrechtliche Anordnungen endgültig festgesetzt. Folglich ist der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön nach Abschluss/Durchführung, ggf. schon während des Verfahrens, ein entsprechendes Beschilderungskonzept (Beschilderungsplan) zur Prüfung vorzulegen.

4.4.2 Ein- und Ausfahrten

Die bestehende Zufahrt zum Mittelalterzentrum im Norden des Plangebietes bleibt bestehend und wird planungsrechtlich als Ein- und Ausfahrt zugunsten des Mittelalterzentrums festgesetzt.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Für die Turmhügelburg ist betreiberseits ein „normaler“ Bedarf von 15 – 20 Stellplätzen und einem Bus genannt worden. Diese können durch vorhandene Park- und Stellplatzflächen in unmittelbarer Nähe zur Turmhügelburg gewährleistet werden. Bei einzelnen Großveranstaltungen, nach aktuellem Kenntnisstand insgesamt zwei Großveranstaltungen im Jahr, werden jedoch eine Vielzahl von Stellplätzen benötigt. Laut Aussage vom Betreiber beläuft sich die Zahl bei den beiden Großveranstaltungen auf jeweils 300 Park- bzw. Stellplätze.



Räumlicher Geltungsbereich des Teilgebietes 2 des Bebauungsplanes Nr. 64 „Erlebnisraum Nienthal“
Rechtskraft: 18.03.2011

Westlich des Geländes der Turmhügelburg ist gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 für das Teilgebiet 2 eine öffentliche Parkplatzfläche sowie ein Bedarfsparkplatz auf einer öffentlich Grünfläche festgesetzt. Gemäß Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 dienen diese Parkplatzflächen als Besucherparkplätze für die Sonstigen Sondergebiete -Gebiete für den Tourismus-. Grundlegendes Ziel dieser Planung ist die Schaffung eines bedarfsgerechten Besucherparkplatzes unter Berücksichtigung eines minimierten Flächenverbrauchs. Der Bedarfsparkplatz soll nur bei größeren Veranstaltungen und einem dadurch höheren Stellplatzbedarf genutzt werden. Die notwendigen Stellplätze sollen, bis auf die Stellplätze für Menschen mit Behinderung, auf dem ausgewiesenen Parkplatz geschaffen werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sieht der Grundstückseigentümer der Flurstücke, auf denen die Parkplatzflächen festgesetzt sind, von einer baulichen Entwicklung dieser ab. Das bedeutet, dass die angedachten Stell- bzw. Parkplatzfläche im weiteren Planverfahren nicht für den notwendige Park- bzw. Stellplatzbedarf der Turmhügelburg herangezogen werden können. Mögliche Park- und Stellplatzflächen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet sind laut der Stadt Lütjenburg nicht mehr vorhanden. Somit entfallen diese für eine eventuelle temporäre Park- und Stellplatznutzung.

Aufgrund der angespannten Parkplatz- bzw. Stellplatzsituation innerhalb des Stadtgebietes Lütjenburg, möchte diese grundsätzlich an alle planungsrechtlich ausgewiesenen bzw. festgesetzten Parkplatzflächen festhalten.

Die Stadt Lütjenburg ist aktuell auf der Suche nach Lösungsansätzen, um auf die angespannte Parkplatz- bzw. Stellplatzsituation innerhalb der Stadt Lütjenburg bei Großveranstaltungen zu reagieren. Ein Shuttle-Service zwischen bestehenden Park- und Stellplatzflächen innerhalb des Stadtgebietes Lütjenburg oder auf temporär angelegten Park- und Stellplatzflächen auf „der grünen Wiese“ und den jeweiligen Veranstaltungsorten ist dabei grundsätzlich vorstellbar.

4.5 Grünordnung

Die gegenwärtige Situation sowie die grünordnerische Planungskonzeption wird im Rahmen einer Umweltbeurteilung im anliegenden Umweltbericht des Büros „BBS-Umwelt, Biologen und Umweltplaner, Kiel (Stand: Stand: 03.01.2023) beschrieben bzw. bewertet. Die grünordnerische Planung regelt die zukünftige naturräumliche Entwicklung des Plangebietes. Sie umfasst im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 im Wesentlichen die Festsetzung von privaten Grünflächen (hier: Turnierplatz und Veranstaltungsfläche), den Erhalt sowie die Anpflanzung von Bäumen sowie die planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen Biotopen (Knick) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Anpflanzung entlang des Grabens bildet in diesem Bereich zusätzlich einen räumlichen Abschluss des Mittelalterzentrums. Die anzupflanzenden Laubbäume sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung innerhalb des Plangebietes zu ersetzen.

Erhaltung von Bäumen

Im östlichen sowie im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich insgesamt drei orts- und landschaftsbildprägende Einzelbäume, welche im Rahmen der 1. Änderung als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Die zu erhaltenden Bäume sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Beim Vollzug der Planung sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (2014), die RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (1999) sowie das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 (M) (2013) und das DWA-Merkblatt 162 (2013) zu beachten und einzuhalten. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können im Amt Lütjenburg, Neverstorfer Straße 7, 24321 Lütjenburg während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

Aufgrund der notwendigen Dimensionierung sowie Positionierung des Museumsgebäudes im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Verlegung des westlichen Entwässerungsgrabens zwingend erforderlich. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 erfährt der westliche Entwässerungsgraben gemäß Umweltbericht neben seiner eigentlich Verlegung auch eine grundsätzliche Erweiterung. Jeweils gemessen an der Böschungsoberkante wird die Fläche von 168 m² auf 268 m² vergrößert. Der umverlegte Entwässerungsgraben erfährt im Zuge der vorzunehmenden Maßnahmen (hier: Maßnahmenfläche M1) eine Biotopausweisung (hier: naturnahes Retentionsbiotop). Die Maßnahmenfläche 1 ist durch eine Mahd alle 3 Jahre extensiv zu pflegen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 wird eine Mehrversiegelung von insgesamt 482 m² planungsrechtlich vorbereitet. Diese wird in einem Kompensationsverhältnis von 1:1 innerhalb des Plangebietes durch die Maßnahmen in den Maßnahmenflächen M2 und M3 entsprechend ausgeglichen. Die Maßnahmenflächen M2 und M3 sind durch 1 - 2 Mahden im Jahr (ab September) extensiv zu pflegen. Der flächige Ausgleich von 482 m² wird im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Alle Einzelheiten zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht, auf den an dieser Stelle verwiesen wird, zu entnehmen. Die planungsrechtliche Sicherung wird somit gewährleistet. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist grundsätzlich unzulässig. Die o.g. Maßnahmenflächen sind entsprechend einzuzäunen. Innerhalb des Plangebietes ist das Anlegen von Stein-, Kies-, Split- oder Schotterflächen als Ziergestaltung unzulässig. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Sperrschichten innerhalb der Vegetationsflächen (z.B. Folien, Abdichtbahnen) ist unzulässig.

4.5.4 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, zwischen der Straße „Nienthal“ und dem sonstigen Sondergebiet, befindet sich eine hochwertige Biotopfläche (hier: Knick). Die Biotopfläche wurde gemäß § 9 Abs.6 BauGB bereits im Bebauungsplan Nr. 64 nachrichtlich in die damalige Planung aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Dies wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Im Rahmen des Biotopschutzes ist zu dem geschützten Biotop innerhalb des Plangebietes, vom sonstigen Sondergebiet ausgehend, zusätzlich ein 3 m breiter Schutzstreifen einzuhalten, welcher von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Ausnahme hierbei bildet die bestandsorientierte Ausweisung des nördlichen Baufensters der vorhandenen Burgschänke. Innerhalb des Schutzstreifens ist zusätzlich die Düngungen und der Einsatz von Pestiziden nicht zulässig. Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen oder sonstige Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung innerhalb des Knickschutzstreifens führen, sind ebenso unzulässig. Der Knickschutzstreifen ist durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen.

4.6 Ver- und Entsorgung

4.6.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung noch möglicher und zulässiger Bauvorhaben wird durch den Anschluss an vorhandene Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Lütjenburg und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Erforderlich werdende Maßnahmen sind bei Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 umzusetzen. Das Plangebiet verfügt - auf Grund der Bestandssituation - bereits über umfängliche Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Leitungsnetze und Einrichtungen. Es ist somit davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Erschließung vollzogen werden kann.

4.6.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Bereich Nienthal erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau.

4.6.3 Schmutz- und Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird bis zu einem nahegelegenen Sammelschacht im nördlichen Bereich des Mittelalterzentrums geführt. Im Rahmen des durchgeführten Straßenausbaues wurde eine Schmutzwasserdruckrohrleitung verlegt, die grundsätzlich den Anschluss der Grundstücke in Nienthal an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung der Stadtwerke Lütjenburg ermöglicht. Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch die Stadtwerke Lütjenburg ordnungsgemäß durchgeführt. Im Zuge der technischen Erschließungsplanung / des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Dimensionierung der vorhandenen Anlage für den Anschluss weiterer Nutzungseinheiten ausreicht. Die Stadtwerke Lütjenburg AöR wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend beteiligt. Es liegen keine Stellungnahmen vor, so dass davon auszugehen ist, dass im Rahmen der Planung kein Anmerkungsbedarf seitens der Stadtwerke Lütjenburg AöR besteht.

Mit der Planung / Überplanung des Areals wird grundsätzlich eine Einhaltung eines natürlichen Wasserhaushalts unter der Beachtung der Versickerung, der Verdunstung und dem Abfluss angestrebt. Da von einer Verunreinigung des Grundwassers nicht auszugehen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, kann das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt wird, auch direkt in die angrenzenden Gräben eingeleitet oder auf dem Grundstück selbst zur Versickerung gebracht werden. Das Verbandsgewässer „Lütt Elf“ (hier: Gewässer-Nr. 14), das östlich des Plangebiets verläuft, ist grundsätzlich während der Baumaßnahmen gegenüber Beeinträchtigungen abzugrenzen. Gleiches gilt für den bestehenden Entwässerungsgraben bzw. das im Zuge der Planung herzustellende Feuchtbiotop während der Bauphase der Gebäude. Die Gewässerunterhaltung der „Lütt Elf“ in der Betriebs- und Anlagenphase wird laut Stiftung Museum Turmhügelburg Lütjenburg nicht beeinträchtigt und auch nicht verändert. Ein gezieltes Ableitung von Regenwasser in das Verbandsgewässer „Lütt Elf“ ist im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 nicht vorgesehen. Der Gewässerunterhaltungsverband Kossau wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 28.02.2023 entsprechend beteiligt. Es liegt keine Stellungnahme vor, so dass davon auszugehen ist, dass im Rahmen der Planung kein Anmerkungsbedarf seitens des Gewässerunterhaltungsverbandes Kossau besteht.

Grundsätzlich sind im Plangebiet bindige Böden vorhanden, die eine Filterfunktion besitzen und Auswirkungen auf das Grundwasser abpuffern können. Durch die Verwendung von Maschinen nach dem heutigen Stand der Technik und sorgsamem Umgang mit Materialien ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern und Grundwasser durch Schadstoffe erfolgen. Um eine Verunreinigung des Grundwassers entgegenzuwirken, sind zudem Dach- und Fassadenelemente aus Metall im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 ausschließlich in witterungs- und abriebfester Beschichtung zulässig. Die Beschichtung gewährleisten, dass im abgehenden Regenwasser keine metallischen Bestandteile enthalten sind. Um in diesem Sinne einen konstanten Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewährleisten, ist die Funktion der Beschichtung auf Dauer zu unterhalten. Durch den Neubau von Gebäuden und die damit verbundene Versiegelung ist in diesem Bereich Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr möglich. Es ist aber eine dezentrale Versickerung des Dachflächenwassers auf der verbleibenden Grünlandfläche möglich, so dass keine verminderte Grundwasserneubildung zu erwarten ist. Überschüssiges Regenwasser der Dachflächen von dem Museums- sowie Servicegebäude soll laut Stiftung Museum Turmhügelburg Lütjenburg über Dachrinnen und Fallrohre in den erweiterten und als Feuchtbiotop angelegten Entwässerungsgraben, westlich der Neubauten, geleitet werden. Die naturnahe Gestaltung und Grabenaufweitung sowie der Einbau einer Stauschwelle erhöhen hier die Retentionsfunktion. Hinweisgebend ist zu erwähnen, dass auf Ebene des B-Planverfahrens grundsätzlich keine Nachweise (wasserrechtliche Erlaubnisse / Genehmigung) vorgelegt werden müssen.

Bei den Nachweisen einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung wird grundsätzlich auf den gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (A-RW-1) vom 10.10.2019 hingewiesen. In diesem Zusammenhang veröffentlichte das Landesamt für Umwelt am 09.02.2023 „Hinweise zum Umgang mit dem A-RW 1“. Gemäß „Bagatellgrenze hydraulische Nachweise“ besteht grundsätzlich kein Erfordernis lokale und regionale Nachweise für die Gewässereinleitung zu führen, wenn der befestigte Anteil der anzuschließenden Fläche an das Kanalsystem 1.000 m² (oder kleiner) beträgt. Der versiegelte Anteil des Baugrundstückes liegt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 deutlich unter 1.000 m².

Der Bebauungsplan regelt die planungsrechtlichen Grundlagen für das Bauvorhaben und legt dabei zugleich die dafür notwendige Ver- und Entsorgung dar. Dabei ist auch die künftige Regelung zwecks Niederschlagswasserbeseitigung aufzuzeigen, die beim Vollzug der Planung, im Rahmen der Erschließungsplanung unter Berücksichtigung und Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik und des Baugenehmigungsverfahrens, angewendet werden kann bzw. erforderlich wird. Die künftige Regelung zwecks Niederschlagswasserbeseitigung wurde mit dem o.g. Sachverhalt aufgezeigt. Wenn neben den bereits oben genannten Regenwasserbeseitigungsmaßnahmen weitere technische Vorkehrungen zur Rückhaltung (hier: Brauchwassernutzung, Sammlung in Behältern, Verlegung von drainfähigen Materialien etc.) notwendig oder alternativ zum Einsatz kommen sollen, sind diese konkret zu definieren im Rahmen von wasserrechtlichen Erlaubnissen bzw. Genehmigungen bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Plön mit entsprechenden Planungsunterlagen zu beantragen und im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes (hier: Erschließungsplanung / Baugenehmigungsverfahren) anzuwenden.

Die untere Wasserbehörde teilte mit dem Schreiben vom 24.02.2023 mit, dass die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser z.B. durch Versickerungsanlagen oder Baumrigoletten oder die Nutzung von Zisternen und die damit einhergehende Entlastung der Gewässer im Kreis Plön ausdrücklich begrüßt wird.

4.6.4 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 liegt bei einer feuerbeständigen Bauart (hier: feuerbeständige, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) bei 48 cbm/h, bei einer nicht feuerbeständigen Bauart (Umfassung nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassung feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachung) bei 96 cbm/h. Der jeweilige Löschwasserbedarf muss für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen (Grundschutz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen (Regelfall). Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude darstellt. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 erfolgt die Löschwasserversorgung des Mittelalterzentrums über eine vorhandene, den DIN – Vorschriften entsprechende, Löschwasserentnahmestelle im umlaufenden Grabenbereich der Turmhügelburg. Sofern offene Gewässer genutzt werden sollen, müssen diese grundsätzlich mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achsenlast von 16 t jederzeit erreicht und die o.g. Löschwassermengen über Schächte frostfrei entnommen werden können. Gemäß DIN 14210 müssen bei offenen Gewässern als Löschwasserentnahmestellen bestimmte Kriterien erfüllen bzw. sämtliche Anforderungen der DIN 14210 gewährleisten werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die vorhandene Wegeerschließung innerhalb des Mittelalterzentrums nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ im ausreichendem Maß befestigt ist. Die Traglast von 16 t für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist dabei zu gewährleisten. Die Zuwegungen zu der Löschwasserentnahmestelle erfolgt über den Zufahrtbereich innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Zuwegung muss grundsätzlich im Rahmen der Bauantragstellung der Hochbauten zeichnerisch dargestellt und zur Prüfung eingereicht werden. Bei der Löschwasserversorgung handelt es sich um eine hoheitliche Pflichtaufgabe der Stadt Lütjenburg. Sofern die o.g. Anforderungen an die Löschwasserversorgung (Grundschutz) nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter / -brunnen, erwogen werden. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Der Abstand von 5 m zwischen den beiden rechteckigen Baufenstern gewährleistet innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 ein ungehindert befahren der Feuerwehr zur Löschwasserentnahmestelle.

4.6.5 Abfallentsorgung

Nach der gegenwärtig geltenden Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Plön werden die Restabfallbehälter bis einschließlich 1.100 l Volumen im Rahmen der so genannten Straßenrandentsorgung abgeholt. Das bedeutet, dass die Behälter an den Abfuhrtagen derzeit bis 6:00 Uhr an der nächsten mit Müllfahrzeugen befahrbaren Straße zur Abholung bereitzustellen sind (hier: Straße „Nienthal“). Dies gilt auch für die Sperrgutabfuhr und Sonderaktionen. Es ist sicherzustellen, dass Behälter, Sperrgut und im Rahmen von Sonderaktionen bereitgestellte Abfälle ohne Beeinträchtigung des Straßen- und Fußgängerverkehrs bereitgestellt werden können. Die Größe des Straßenraumes lässt eine entsprechende Bereitstellung zu.

5 Planbezogene Umweltbelange

5.1 Landschafts- und Ortsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch eine flachen Landschaftsraum und den Burghügel mit Turm und Vorburg, südöstlich des Plangebietes, geprägt. Die rekonstruierte mittelalterliche Turmhügelburg stellt ein Anschauungsobjekt der frühen schleswig-holsteinischen und regionalen Landesgeschichte dar. Die südlich und westlich angrenzenden Grünlandflächen unterliegen u. a. einer intensiven Nutzung (Turnierplatz / Veranstaltungsfläche). Südlich davon befinden sich Feuchtgrünlandflächen. Im östlichen Bereich des Plangebietes fließt ein Bach / Graben (hier: Lütt Eif), welcher in südlicher Richtung um die Turmhügelburg verläuft. Ein geschützter Knick nördlich des Änderungsbereiches rundet das Landschaftsbild ab.

5.2 Boden, Grundwasser und Altlasten

Der Boden im Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen bereits anthropogen beeinflusst. Das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB wird berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden Planungskonzeption sowie der darauf ausgerichteten Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 ist davon auszugehen, dass weiterhin ausreichend unversiegelte Flächen bestehen, die u. a. eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser gewährleistet. Im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen aufgezeigt. Die untere Bodenschutzbehörde teilte mit dem Schreiben vom 01.12.2023 mit, dass im Plangebiet weder ein altlastverdächtiger Standort, noch ein Altstandort oder eine Altablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 BBodSchG erfasst ist. Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern. Sämtlicher abgetragener Boden ist einer, seinen Eigenschaften angemessenen, hochwertigen und ortsnahe Verwertung (vorzugsweise innerhalb des Plangebietes) zuzuführen. Die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, nach §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (EBV), sind umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigem Bodenmaterial zu berücksichtigen. Für Nivelierungsarbeiten ist bevorzugt Bodenmaterial aus dem Plangebiet zu nutzen.

5.3 Lokalklima / Luft

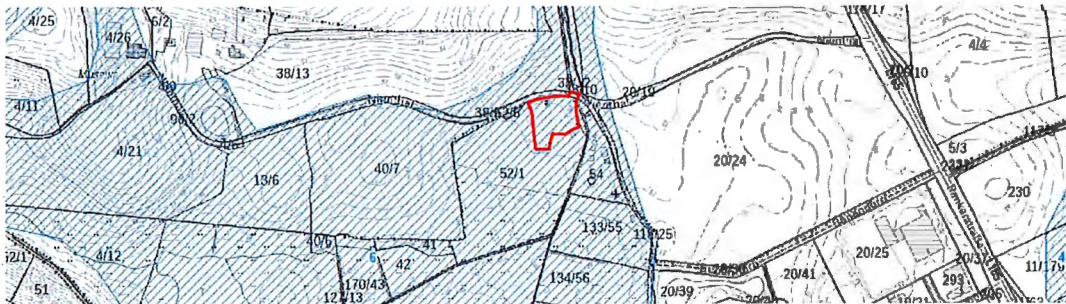
Die Planung besitzt keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima. Die Standortwahl wird klimaneutral bewertet.

5.4 Mensch und Gesundheit

Die Grünflächen werden aktuell als museumstypische historische Kulturlandschaft genutzt. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterungsflächen (hier: Festsetzung sonstiges Sondergebiet) in dem Änderungsbereich wird der Erhalt der kulturhistorischen Landschaft gesichert. Das Vorhaben gewährleistet und fördert den Freizeit-, Erholungs- und Erlebniswert des bestehenden Mittelalterzentrums.

5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Archäologische Landesamt Schleswig – Holstein teilte mit dem Schreiben vom 16.01.2023 mit, dass sich das Plangebiet in einem archäologischen Interessengebiet befindet. Die Lage des Plangebietes i.V.m. dem archäologischen Interessengebiet ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Grundsätzlich wird der vorliegenden Planung seitens des Archäologischen Landesamt Schleswig – Holstein zugestimmt. Das Archäologische Landesamt ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Generell gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Die angrenzend vorhandenen Rekonstruktionen der mittelalterlichen Turmhügelburg sind als Kultur- und Sachgüter bedeutsam. Bauliche Schäden an Bestandsgebäuden sind durch eine geeignete Bauüberwachung auszuschließen, aber auch nicht zu erwarten. Der Erhalt des nördlichen Knicks zwischen Grünland und Straße als typisches Element der dörflichen Kulturlandschaft stellt eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar.

5.6 Artenschutz

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde die BBS-Umwelt GmbH mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt und liegt als Anlage dieser Begründung bei.

Die Prüfung der Betroffenheiten der Fauna zeigt artenschutzrechtliche Betroffenheiten bei Fledermäusen, Brutvögeln der Gehölze und der Staudenfluren sowie Amphibien. Es werden Bauzeitenregelungen und Vorgaben zur Beleuchtung erforderlich. Der Verlust von potenziellen (Teil-)Lebensräumen kann für alle Arten über die Kompensationsfläche des Biotopausgleichs/Anpflanzung von Bäumen multifunktional ausgeglichen werden. Im Bereich des derzeitigen Entwässerungsgrabens sowie westlich davon wird ein Feuchtbiotop mit Gehölzpflanzungen und extensiv genutzter Grünlandfläche angrenzend an den Eingriff umgesetzt, so dass die ökologische Funktion der Lebensstätten der o.g. Arten erreicht wird. Mit der Ausgleichsfläche werden auch die Arten der national geschützten Amphibien und Reptilien sowie die Heuschrecken und Schmetterlinge der Eingriffsfläche ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die folgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden. Der allgemeine Lebensraumverlust wird multifunktional über den Biotopausgleich erbracht werden. Weitergehende Maßnahmen zum Artenschutz, eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder zur Eingriffsregelung und Fauna sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-01

Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe zur Baufeld-freimachung (Baumfällungen, Rödungen, Abschieben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar stattfinden.

Baumaßnahmen setzen damit jeweils vor Beginn der Brutperiode ein, also vor dem 1. März, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden. Permanenter Baustellenbetrieb hat damit eine vergrämende Wirkung. Alternativ sind bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode Negativnachweise durch eine qualifizierte Fachperson zu erbringen oder die Baufelder sind vor Beginn der Brutperiode so zu gestalten, dass eine Spontanansiedlung während der Brutperiode ausgeschlossen werden kann.

Die Gehölze sind gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres zu entfernen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-02

Bauzeitenregelung Gebäudebrüter und -fledermäuse - Köhlerhütte:

Bauzeitenregelung, Rückbau der Köhlerhütte nur zwischen 1.12. und 28.2.

Alternativ: Sofern kurz vor dem geplanten Rückbau durch eine qualifizierte Fachperson nachgewiesen werden kann, dass kein Besatz/keine genutzten Quartiere vorhanden sind (Negativnachweis), kann der Rückbau ggf. auch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-03

Bauzeitenregelung Fledermäuse - Gehölze:

Bauzeitenregelung, Fällung/Rückschnitt größerer Einzelbäume (Esche und Erlen) nur zwischen 1.12. und 28.2.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-04

Beleuchtung Fledermäuse:

Zur Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LEDs mit warmweißem Licht zu wählen (< 2.700 Kelvin), die nach unten abstrahlen. LEDs besitzen im Vergleich zu den meisten herkömmlichen Leuchtmitteln eine deutlich geringere Anziehungskraft auf Insekten, was sich sehr positiv auf die Nahrungsverfügbarkeit für Fledermäuse auswirkt und ein tödliches Anfliegen der Lampen weitgehend verhindert. Es ist sicher zu stellen, dass besonders die umgebenden Gehölze frei von zusätzlicher Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden Quartiere und Flugrouten nicht zu entwerten. Die Vorgabe gilt für alle Lichtquellen, d.h. Straßenbeleuchtung, Leuchtreklame-tafeln, Flächenbeleuchtung.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-05

Bauzeitenregelung Amphibien:

Bauzeitenregelung, Baubeginn und Bodenarbeiten nur bei kalter Witterung < 10 °C zwischen Mitte/Ende September und Mitte/Ende März. Sofern das Baufeld inkl. BE-Flächen durch einen fachgerecht vor der Wanderzeit eingerichteten Amphibienzaun abgegrenzt wird, der verhindert, dass Tiere ins Baufeld wandern, sind Arbeiten auch außerhalb des o.g. Zeitraums möglich.

CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality)

Für Gehölzbrüter und Brutvögel der Gras- und Staudenfluren wird der temporäre Lebensraum-verlust als Teilrevier mit geringer Eignung bewertet, ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Für Fledermäuse sind hier nur Tagesquartiere betroffen, die keinen Ausgleich erfordern. Vorgezogener Artenschutzrechtlicher Ausgleich wird somit nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die über den allgemeinen Biotopausgleich hinausgehen (s. Umweltbericht) werden nicht erforderlich.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	rd. 2.995 m²
Sonstiges Sondergebiet „Gebiet für Tourismus / Mittelalterzentrum“	rd. 1.610 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 80 m²
Grünflächen (Gesamt)	rd. 1.305 m²
Private Grünfläche	rd. 290 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	rd. 750 m ²
Maßnahmenfläche M1	rd. 268 m ²
Maßnahmenfläche M2	rd. 377 m ²
Maßnahmenfläche M3	rd. 105 m ²
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts (hier: Knick)	rd. 105 m ²
Knickschutzstreifen zum angrenzenden Knick	rd. 160 m ²

Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Lütjenburg am 20.06.2024 gebilligt.

Lütjenburg, 07.01.2025

(Bürgermeister)



