

**Gemeinde Müssen**  
**Kreis Herzogtum Lauenburg**

## **BEGRÜNDUNG**

---

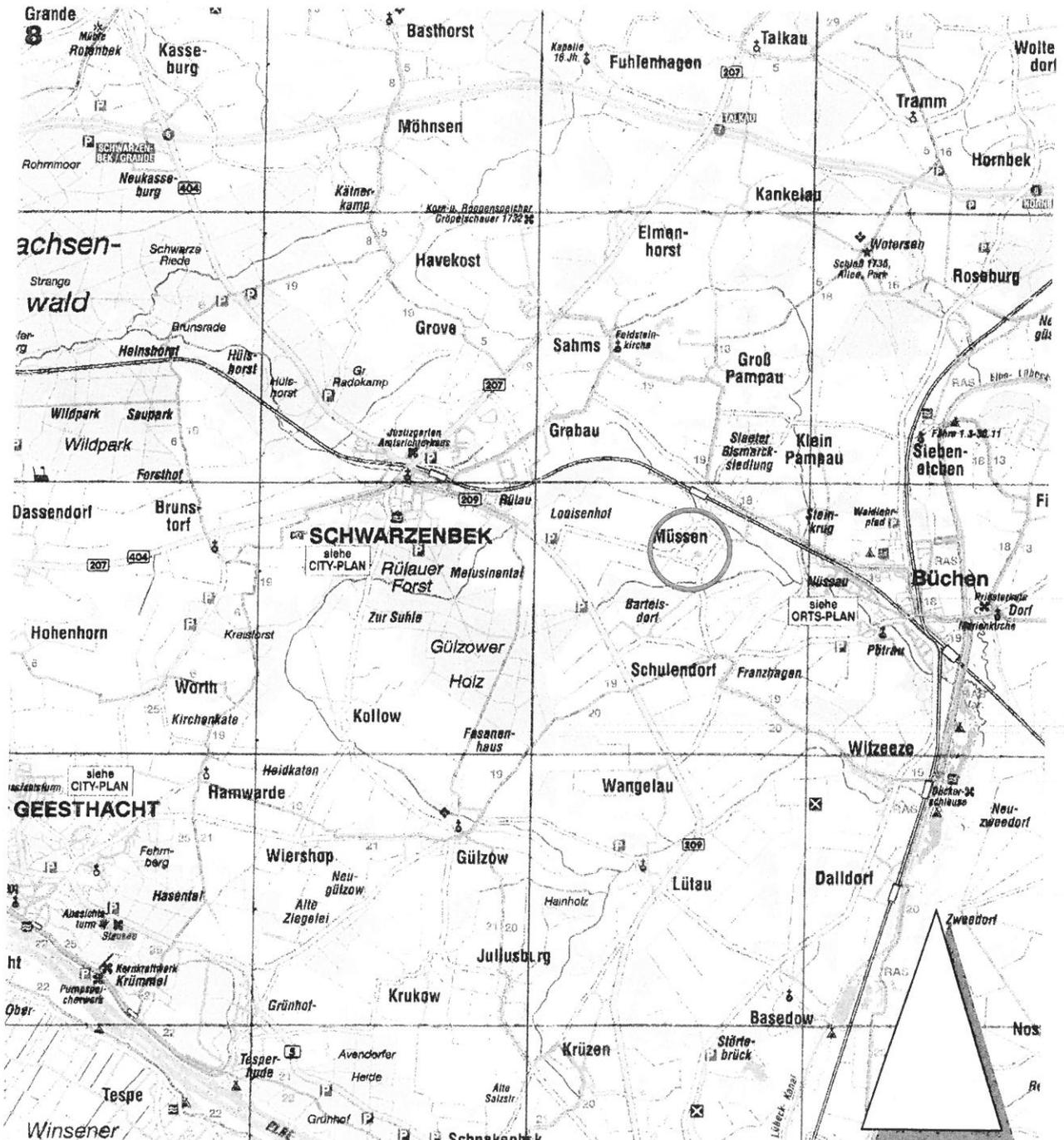
**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Müssen**

**Gebiet:**

**„Erweiterung Raiffeisen“,  
südlich Raiffeisen, östlich K 29 / Raiffeisen**

**Stand: 03. Mai 2016**

Übersicht



---

**Inhaltsübersicht**

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.10 Beschlussfassung
- 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
- 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- 2.10 Lage
- 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
- 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
- 2.40 Flächenbilanz
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen,  
sowie Festsetzungen
- 4.10 Gestaltung
- 4.20 Art der baulichen Nutzung
- 4.30 Baugrenzen
- 4.40 Zahl der Vollgeschosse
- 5.00 Verkehrserschließung
- 5.10 Innere und äußere Erschließung
- 6.00 Versorgungsanlagen
- 6.10 Wasserversorgung
- 6.20 Schmutzwasserentsorgung
- 6.30 Regenwasserentsorgung
- 6.40 Energieversorgung
- 6.50 Fernsprechversorgung
- 6.60 Gasversorgung
- 6.70 Abfallbeseitigung
- 6.80 Feuerlöscheinrichtungen
- 7.00 Lärmtechnische Untersuchung
- 8.00 Staubimmissionen
- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 10.00 Hinweise
- 11.00 Umweltprüfung/Umweltbericht
- 12.00 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung
- 13.00 Beschluss über die Begründung

Anlagen:

## **1.00 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.10 Beschlussfassung**

Am ..... fasste die Gemeinde Müssen den Beschluss,  
für das Gebiet:

„Erweiterung Raiffeisen

südlich Raiffeisen, östlich K 29 / Raiffeisen“

die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Müssen aufzustellen.

### **1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im bestehenden Landschaftsplan wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Verfahren, hier wird die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 als Sonderbaufläche ausgewiesen.

### **1.30 Technische und rechtliche Grundlagen**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1:500 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs A. Boysen / Schwarzenbek, verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6,) in zuletzt geänderter Fassung.
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

## **2.00 Lage, Umfang der Fläche, bisherige und zukünftige Nutzung des Änderungsbereiches**

### **2.10 Lage**

Das Gebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Müssen befindet sich im südlichen Randbereich der Ortslage Müssen, östlich der K 29 und südlich des bestehenden Gebäudekomplexes der Raiffeisen.

### **2.20 Bisherige Nutzungen / Bestand**

Der Plangeltungsbereich des Gebietes umfasst einen Teilbereich des Bestandes des vorhandenen Raiffeisenbetriebes sowie für die Erweiterung, im Flächennutzungsplan dargestellt als landwirtschaftliche Fläche, dient diese Fläche als Ausgleichsmaßnahme für die bisherigen Erweiterungen der Raiffeisen. Im westlichen Randbereich ist ein Grünstreifen vorhanden, der als § 25 Fläche dargestellt ist.

### **2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 wird wie folgt begrenzt:

#### Im Süden

Durch die Mitte des Flurstückes 106/1 (Feldweg).

#### Im Osten

Durch die westliche Grenze des Flurstückes 61.

#### Im Norden

Durch das Flurstück 107/1.

#### Im Westen

Durch Mitte der „K 29/Raiffeisenstraße“

### **2.40 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Sonderbauflächen	23.200 m <sup>2</sup>
Grünfläche	8.700 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.600 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen	650 m <sup>2</sup>

---

Landwirtschaftliche Fläche	350 m <sup>2</sup>
----------------------------	--------------------

---

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	34.500 m <sup>2</sup>
--	-----------------------

---

### **3.00 Ziele der Planung**

Die Raiffeisenbank eG Büchen in Müssen betreibt auf der nördlichen Hälfte des Plangeltungsbereiches, Raiffeisenstraße 11, eine Bank sowie einen landwirtschaftlichen Handelsbetrieb/Mühlenbetrieb.

Auf dem Gesamtgrundstück befinden sich ein Büro und Personalgebäude, Lagerhallen, Nebengebäude, Siloanlagen sowie Hof- und Lagerflächen sowie zwei Kfz-Wäagen.

Im Zuge der 1. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Müssen hat in den Jahren 2005, 2006 und 2007 eine Neuordnung der Produktions- und Lagerhallen stattgefunden. Im Vorwege zu diesem Planungsprozess hat die Raiffeisenbank eG das Flurstück 62 der Flur 4, Gemarkung Müssen Dorf, erworben. Ein Teilbereich des Flurstückes wurde mit einer Düngerhalle und mit einem Mischfutterwerk bebaut.

Um die geplante Erweiterung auf den zentralen Warenstandort in Müssen zu platzieren, ist es notwendig, einen weiteren Teil des Flurstückes 62 zu bebauen. Aufgrund von Verordnungen und gewünschten Erhöhungen der Lagerkapazitäten und auch zur Differenzierung der einzelnen eingelagerten Waren werden erheblich größere Lagerkapazitäten benötigt. Hierzu gehört auch die Erstellung neuer Arbeitsabläufe.

Die drei vorhandenen Hochsilos sind überaltert und abgängig und müssen abgerissen werden. Hierfür ist in erheblich erweitertem Maße neuer Ersatz zu schaffen.

Weiter werden auch für die Zwischenlagerung Kapazitäten benötigt um die vorgenannte differenzierte Einlagerung zu gewährleisten.

Ein Teil des Plangeltungsbereiches wird als Grünfläche ausgewiesen, als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Abschirmung der Bebauung gegenüber der freien Landschaft (vorhandene Hangkante).

Die detaillierte Betriebsplanung wird nachfolgend dargestellt.

Unter Berücksichtigung der Kapazitätsentwicklung des Standortes Müssen - Planzeitraum 2015-2025 - brauchen wir folgende Schritte:

1. Vergrößerung der befestigten Hoffläche um ca. 8000 m<sup>2</sup> damit wird die mittelfristige Lagerung in Schlauchfolie auf insgesamt 4.700 t möglich.

Der Ausfall von 3 x 1000 t Blechsilos auf dem Standort Müssen wird damit kompensiert.

Weiterer Platzbedarf Schlauchfolienlagerung:

5 x 45 m, 5 x 60 m, 5 x 75 m = Abmessung/ Folienschlauch

2. In der nächsten Erweiterungsstufe sind Fremdanmietungen für Lagerraum mit ca. 3000 t durch eigene Kapazitäten zu ersetzen.

Fremdlager:	3000 t		
Stilllegung Möhnsen:	<u>2350 t</u>	=	<u>5.350 t</u>

Schaffung von Ersatzkapazitäten

Lagerhalle 70 x 20 x 4	2000 t		
Hochsilo 4 x 1000 t	<u>4000 t</u>	=	<u>6.000 t</u>

3. In der 3. Ausbaustufe ist der vollständigen Schließung des Standorte Möhnsen mit Ausfall von 2500 t Rechnung zu tragen.

Mit der weiteren Ausbaustufe von 4 x 1000 t Hochsilos wird der Ausfall von Möhnsen aufgefangen und der Lagerbedarf in Schlauchfolie weiter reduziert.

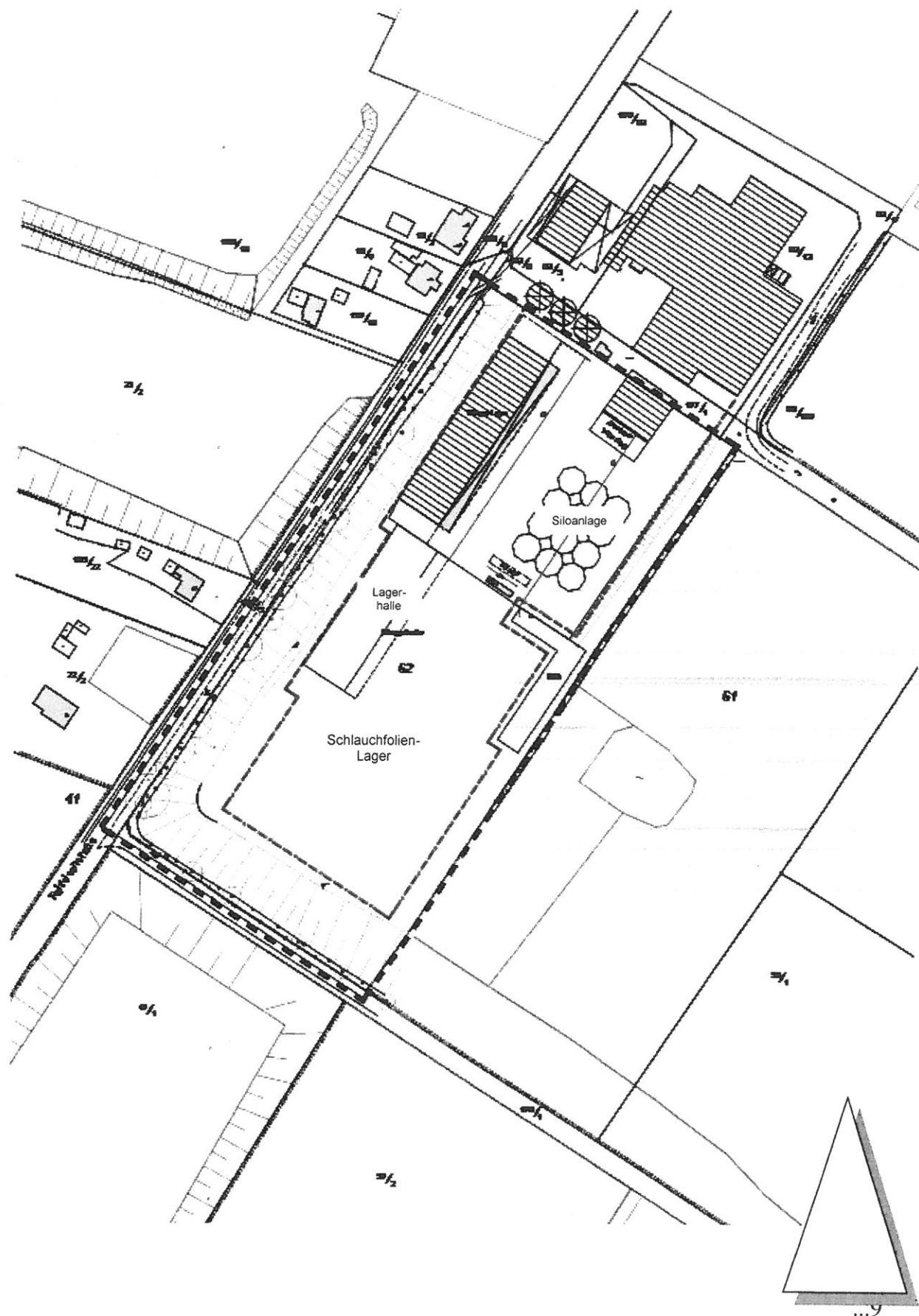
Bei Notwendigkeit und Steigerung des landwirtschaftlichen Aufkommens kann die Hochsiloanlage um weitere 4 x 1000 t in der 3. Ausbaustufe erweitert werden. Es wird eingeschätzt, dass mit einer Kapazität von 28.700 t der Standort Müssen in den nächsten 10 Jahren den Lagerbedarf absichert.

In der Kapazitätsprognose sind der

1. Wegfall der Fremdanmietung
2. Ersatzbedarf verschlissener Silos in Müssen
3. Schließung Standort Möhnsen
4. Reduzierung Folienschlauchlager

berücksichtigt.

Betriebsentwicklungskonzept



Planungszeitraum 2015 bis 2025 in vier Planungsabschnitten.

Erweiterung der Kapazität unter Berücksichtigung der fortschreitenden Erntedynamik.  
Mit Rückführung der angemieteten Lagerkapazität, Auflösung des Standortes  
Möhnsen sowie Standortsicherung in Müssen.

Ernteerfassung der letzten 5 Jahre 25.600 t bis 28.500 t.

<b>2015</b>	Lagerkapazität Siloraum Getreide	ca. 17.000 t	
	Hofffläche Siloschläuche	ca. 1.700 t	
		<hr/>	
		18.700 t	
	Anmietung Lagerraum bei Lagerhaltern	3.000 t	
		<hr/>	
		21.700 t	
	Lagerraum Siloraum Getreide Betrieb Möhnsen	4.850 t	
		<hr/>	
		26.550 t	Lagerkapazität
			Müssen u. Möhnsen

26.550 t

**1. 2016**

1	Vergrößerung der Hofffläche ca 8.000 m <sup>2</sup> Befestigung Verbundpflaster		
1a	Einfriedung Grundstück		
1b	Lagerfläche für Folienschläucher erweitern um 20 Stck. x 60 m, Kapazität ca. 3.000 t	3.000 t	
2	Stilllegung Blechsilo Müssen	- 3.000 t	
3	Anmietung Lagerraum 3.000 t weiter enthalten		
		<hr/>	
		26.550 t	Lagerkapazität

26.550 t

**2. 2018**

1	Mehrzweckhalle 70 x 20 x 4 = 5.600 Lagermenge Ernteerfassung	2.000 t	
2	Lagerfläche für Folienschläuche 1.700 + 3.000 t Bleiben weiter berücksichtigt		
3	Lagersilo Standort Müssen „NEU“ 4 x 1.000 t	4.000 t	
4	Stilllegung Blechsiloanlage Möhnsen	- 1.750 t	
5	Stilllegung Lagerhalle Möhnsen	- 600 t	
6	Rückführung Anmietung bei Lagerhaltern	- 3.000 t	
		<hr/>	
		27.200 t	Lagerkapazität

---

		27.200 t	
<b>3.</b>	<b>2020</b>		
	1	Lagersilo Standort Müssen „NEU“ 4 x 1.000 t	4.000 t
	2	Stilllegung Getreidehalle am Standort Möhnsen	- 2.500 t
			<hr/>
		28.700 t	Lagerkapazität

---

		28.700 t	
<b>4.</b>	<b>2025</b>		
	1	Lagersilo Standort Müssen „NEU“ 4 x 1.000 t	4.000 t
	2	Rückführung Lagerraum Siloschläuche 1.700 t + 3.000 t	- 4.700 t
			<hr/>
		28.000 t	Lagerkapazität

#### **4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen**

##### **4.10 Gestaltung**

Die Gebäude sind überwiegend vorhanden. Bei Erweiterungen sind reine Zweckgebäude geplant und erforderlich, hier reichen die Vorgaben der Landesbauordnung aus.

##### **4.20 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen werden als Sondergebiet festgesetzt, mit der Zweckbestimmung „Mühlenbetrieb“, dies beinhaltet die Nutzungen Bank/Handel-, Lagerung-, Bearbeitung- und Verpackung von landwirtschaftlichen Gütern.

##### **4.30 Baugrenzen**

Die Baugrenzen werden großzügig gefasst, um die erforderlichen Hallenerweiterungen zu ermöglichen und die Lagerflächen für die Schlauchlagerung einzubeziehen.

##### **4.40 Zahl der Vollgeschosse**

Um die Beeinträchtigung für das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, wird die eingeschossige Bauweise beibehalten.

## **5.00 Verkehrserschließung**

### **5.10 Innere und äußere Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die BAB 24 Hamburg – Berlin erschlossen. Weiterhin wird das Gebiet von außen über die Bundesbahnstrecke Berlin-Hamburg und Lübeck-Büchen-Lüneburg schienenmäßig erschlossen.

Der Plangeltungsbereich wird von außen über die K 29 erschlossen.

Die Anbindung des Grundstückes erfolgt insbesondere für Schwerlastverkehr über die Ecke Raiffeisenstraße/Am Sande durch die Positionierung der Waage in diesem Bereich.

Die innere Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt über eine Umfahrt, eine Art Ringverkehr zwischen den Hallen.

Die Betriebsabläufe mit den jetzigen Zufahrten werden beibehalten. Die Erweiterungsflächen werden über die jetzigen vorhandenen internen Betriebswege, durch Verlängerung, erschlossen.

Zur Entzerrung des Verkehrs und zur Minderung der Lärmbeeinträchtigungen wurde bereits eine zweite Waage im rückwärtigen Teil des Grundstückes erstellt.

## **6.00 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

### **6.10 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Müssen mit Anschluss an das Wasserwerk Büchen.

### **6.20 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, mit Anschluss an das zentrale Klärwerk der Gemeinde Büchen.

### **6.30 Regenwasserentsorgung**

Das auf den Privatgrundstücken anfallende, gering verschmutzt Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen.

### **6.40 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

**6.50 Fernsprechversorgung**

Die Gemeinde Müssen ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

**6.60 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

**6.70 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

**6.80 Feuerlöscheinrichtungen**

Der Brandschutz erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Müssen durch vorhandene Hydranten.

**7.00 Lärmtechnische Untersuchung**

Die Gemeinde Müssen hat zur Überprüfung eine lärmtechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, für die damalige Erweiterung des Raiffeisenbetriebes in Müssen, durch die Lairm Consult / Bargtheide erstellen lassen.

Diese lärmtechnische Untersuchung ist insbesondere im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen und den neuerlichen Gegebenheiten anzupassen.

**8.00 Staubimmissionen**

Die Gemeinde Müssen hat zur Überprüfung eine Staubimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, für die damalige Erweiterung des Raiffeisenbetriebes in Müssen, durch die Lairm Consult / Bargtheide erstellen lassen.

Diese Staubimmissionsprognose ist insbesondere im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen und den neuerlichen Gegebenheiten anzupassen.

## **9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

## **10.00 Hinweise**

- Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird, auf Antrag, durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt.

- 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 hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **11.00 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht durchgeführt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wird nach Vorlage in die Begründung eingearbeitet.

Im ersten Schritt des Bauleitplanverfahrens wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, für die erste Beteiligung, der Begründung als Anlage beigefügt.

## **12.00 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung**

Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Müssen wird ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt. Der Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

## **13.00 Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Müssen am ..... gebilligt.

Müssen, den

Bürgermeister