Gemeinde Müssen

Kreis Herzogtum Lauenburg

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanes Nr. 14

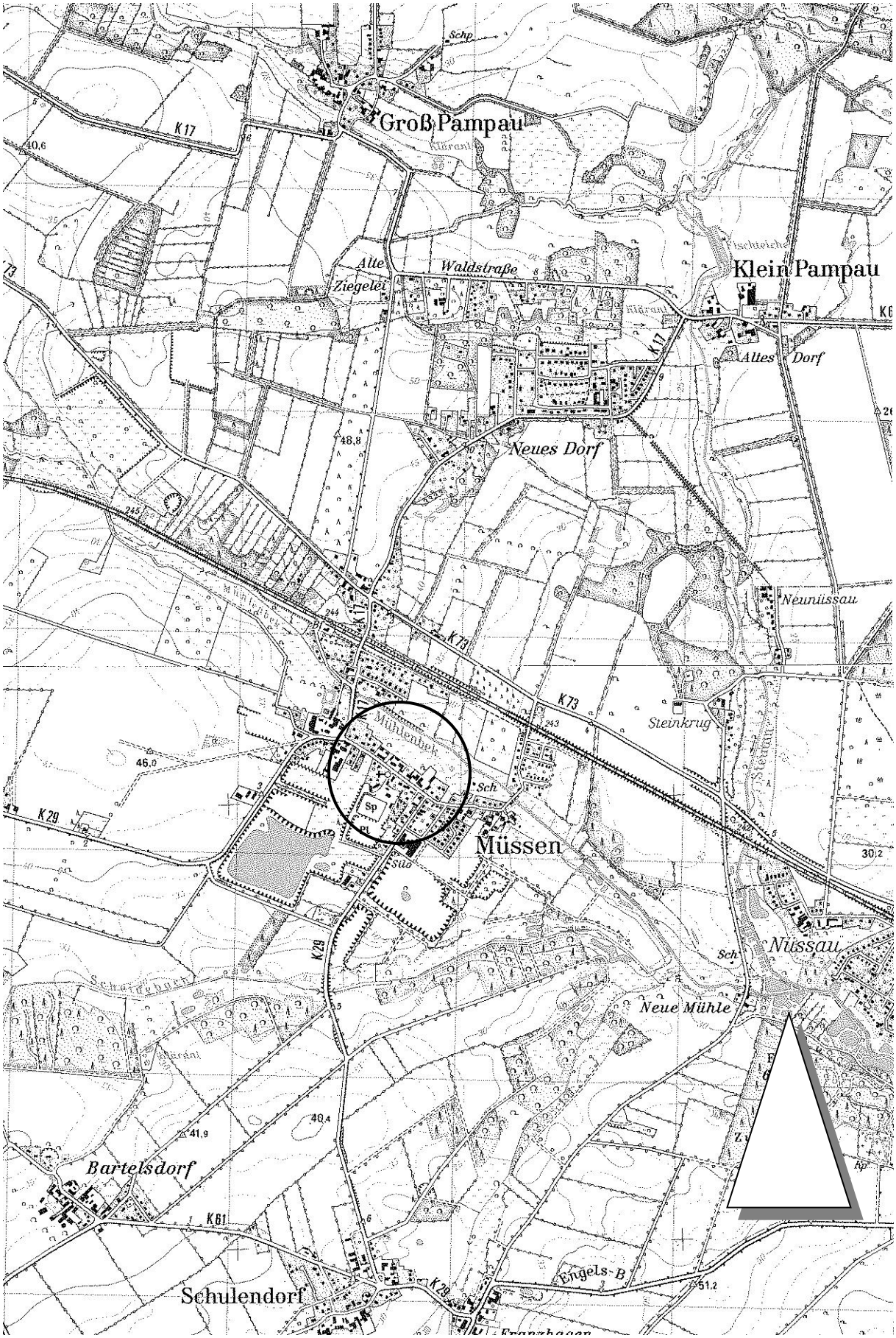
der Gemeinde Müssen

Gebiet:

„Ortszentrum, nördlich Dorfstraße/K29, Dorfstraße 11 + 13, Flurstück 1/2 + 19/2“

Stand: **11. November 2019**
13. September 2021
18. Oktober 2021
08. November 2021

Übersicht


Groß Pampau
Klein Pampau
Alte Ziegelei
Waldstraße
Altes Dorf
Neues Dorf
Neunissau
Steinkrug
Müssen
Nissau
Neue Mühle
Bartelsdorf
Schulendorf
K17
K73
K29
K61

I n h a l t s ü b e r s i c h t

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
1.10 Beschlussfassung
1.20 Entwicklung aus dem Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Flächennutzungsplan
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 Alternativen Prüfung
5.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
5.10 Gestaltung
5.20 Art der baulichen Nutzung
5.30 Baugrenzen
5.40 Bauweise
5.50 Zahl der Vollgeschosse
6.00 Verkehrserschließung
6.10 Innere und äußere Erschließung
5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
7.00 Versorgungsanlagen
7.10 Wasserversorgung
7.20 Schmutzwasserentsorgung
7.30 Regenwasserentsorgung
7.40 Energieversorgung
7.50 Fernsprechversorgung
7.60 Gasversorgung
7.70 Abfallentsorgung
7.80 Feuerlöscheinrichtungen
8.00 Lärmimmissionsschutz
9.00 Geruchsimmissionen
10.00 Störfallrichtlinien
11.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
12.00 Hinweise
13.00 Umweltbelange
14.00 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
15.00 Beschluss über die Begründung

Anlagen:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, November 2021

Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung, November 2021

Kooperationsvertrag zur Abstimmung gemeindlicher Entwicklungen zwischen den Gemeinden Büchen, Klein Pampau, Müssen und Schulendorf

Geotechnische Beurteilung Flurstück1/2, Juni 2020

Geotechnische Beurteilung Flurstück19/2, Juni 2021

...4

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am fasste die Gemeinde Müssen den Beschluss,

für das Gebiet:

„Ortszentrum, nördlich Dorfstraße/K29, Dorfstraße 11 + 13,

Flurstück1/2 + 19/2“

den Bebauungsplanes Nr. 14 gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

1.20 Entwicklung aus dem Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Flächennutzungsplan

Durch Überprüfung und Neuabgrenzung der Gebietskulisse der Siedlungsräume im Zuge der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans wurde die Gemeinde Müssen dem Ordnungsraum um Hamburg zugeordnet.

Damit verbunden ist eine Erweiterung des „Wohnbaulichen Entwicklungsrahmens von bisher 10 Prozent des Wohnungsbestand s im ländlichen Raum auf künftig bis zu 15 Prozent des Wohnungsbestandes im Ordnungsraum bezogen auf den aktuelle verfügbaren Wohnungsbestands bei Inkrafttreten des neuen LEPs. Durch diese Neuregelung kann die Gemeinde der starken Nachfrage nach Bauplätzen durch zusätzliche Bauflächenausweisen nachkommen.

Aufgrund der guten Infrastrukturausstattung und der attraktiven Bahnverbindungen mit einem „Halbstundentakt“ nach Schwarzenbek, Hamburg und Büchen strebt die Gemeinde eine „planerische Wohnfunktion im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans an.

Des Weiteren hat die Gemeinde entsprechend der Vorgaben und Empfehlungen des Landesentwicklungsplanes bereits eine Kooperationsvereinbarung zur Abstimmung gemeindlicher Entwicklung zwischen den Gemeinden Büchen, Klein Pampau, Müssen und Schulendorf abgeschlossen.

Der Kooperationsvertrag ist Bestandteil der Begründung und wird als Anlage beigefügt.

Die Gemeinde Müssen liegt, entsprechend des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes 2020,

- innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg,
- teilweise innerhalb des Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung (westlicher Gemeindebereich),
- liegt zwischen zwei Vorbehaltungsräumen für Natur und Landschaft (Bereich südlich Schwarzenbek und Lauenburgische Seenplatte, östlich des Kanals),
- Innerhalb eines 10 km Umkreises um ein Unterzentrum und grenzt direkt an den äußeren Siedlungsachsen-Schwerpunkt Schwarzenbek,
- östlich einer Siedlungsachsen-Grundrichtung,
- nördlich direkt angrenzend an der Bundesstraße B207,
- in geringer Entfernung zur BAB A24,
- direkt an der Bahnstrecke Berlin – Hamburg, mit eigenem Bahnhof für die Nahverkehrsanbindung Richtung Hamburg sowie auch Schwarzenbek und Büchen. Insbesondere diese Bahnanbindung prädestiniert die Gemeinde Müssen für weitere Entwicklungen und zur Abdeckung des Wohnbedarfs auch des Umfeldes.

Durch die Planung der Gemeinde werden weitere Vorgaben und Empfehlungen des Landesentwicklungsplanes berücksichtigt. Grundsatzvorgabe Innenbereichsentwicklung vor Außenbereichsentwicklung; Nutzung von innerörtlichen Brachflächen (hier ehem. landwirtschaftliche. Gebäude- und Betriebsflächen); Beseitigung von städtebaulichen Missständen durch Bauleitplanung zur Schaffung von Wohnraum in unmittelbarer Zuordnung von Infrastruktureinrichtungen und Haltepunkten des Bus- und Schienenverkehrs, Verdichtung des Innenbereichs durch Bauleitplanung.

- Es werden hier im Zentrum von Müssen zwei landwirtschaftliche Betriebe überplant und umgewandelt in Wohnbauflächen. Der östliche Betrieb hat seit längerem seinen landwirtschaftlichen Hof aufgegeben. Der westliche Betrieb wird ausgelagert, da sein Betrieb wirtschaftlich nicht mehr zu betreiben ist aufgrund der Enge und der Behinderungen in der Ortsmitte. Die Viehhaltung wurde auch schon vor Jahren aufgegeben,
- Direkt in der Ortsmitte, im Ortszentrum, besteht ein erheblicher städtebaulicher Missstand, der durch die Bauleitplanung beseitigt werden soll. Im östlichen Bereich befand sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Scheune war bereits zusammengefallen und das Hauptgebäude stellte ein erhebliches Gefahrenpotenzial dar „die Dachplatten segelten schon durchs ganze Dorf“. Dieser Bereich ist, einschließlich aller Nebenanlagen, zur Gefahrenabwehr, bereits abgerissen worden. Der westliche Betrieb wird verlagert auf eine zur Verfügung gestellte Fläche östlich von ATR (vormals Betriebsgelände Raiffeisen).

...6

- Auf dem westlichen Grundstück befinden sich nicht mehr genutzte überalterte und brüchige Stallungen für Rinderhaltung (die Rinderhaltung wurde vor Jahren aufgegeben), diverse Schuppen, Wagenremisen und Scheunen, Silagewannen und ein Güllepott, die abgängig sind. Die Verhältnisse auf dem Hof sind sehr beengt für die großen landwirtschaftlichen Maschinen. Der Hof hat ca. 180 ha Ackerflächen und wird ausgelagert wie vor. Ein Aussiedlungsantrag ist bereits gestellt und kurz vor dem Abschluss.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Müssen ist der für die Bebauung vorgesehene Bereich zurzeit überwiegend als Mischbaufläche ausgewiesen, nur der nördliche kleine Streifen ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Ausweisung soll erfolgen, entsprechend der zukünftigen Nutzung, als Wohnbaufläche. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt direkt nach Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Plangeltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird größer gewählt als der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 um die, durch den Betrieb Siemers – durch die Rinderhaltung, eingetragenen Immissionsschutzkreise aus dem Flächennutzungsplan entfernen zu können.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine digitale Planunterlage im Maßstab 1:1000 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Sprick & Wachsmuth/Schwarzenbek verwandt.
Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 14 gelten:

a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBI.I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung (13.05.2017).

b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI IS. 1802) geändert worden ist.

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 (BGBI. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. IS. 1802) geändert worden ist.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Müssen befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage Müssen. Das Plangebiet befindet sich genau im

Ortszentrum, nördlich der Dorfstraße und genau gegenüber der Kapelle, der Grundschule, der Feuerwehr, des Schützenvereins, der Sportanlagen, noch in der Nähe des Kindertagesheimes, der zusätzlichen Sport- und Freizeitanlagen und der Badestelle am Kiessee. Nördlich angrenzend befinden sich das Mühlbektal und die Mühlenbek. Weiter nördlich das Neubaugebiet „Schmiedestraße“ sowie davon nördlich die Bahnlinie Hamburg-Berlin. Westlich direkt angrenzend an den Plangeltungsbereich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle ohne Viehhaltung. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich der Landgasthof Lüchau mit Saal und großem Gästehaus.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich um die Hofstelle Siemers mit diversen landwirtschaftlichen Gebäuden, einschließlich Betriebsleiterwohnung und befestigten Flächen bis an den Niederungsbereich heran. Die landwirtschaftlichen Gebäude, zumindest im straßennahen Bereich, sind zweigeschossig. Die Unterstellschuppen und Stallungen weisen zwar teilweise höhere Gebäudehöhen aus, sind aber nur eingeschossig. Die im östlichen Bereich ehemals vorhandenen Gebäude wurden früher landwirtschaftlich genutzt und sind der Nutzung bereits entzogen. Das große Bauernhaus war zweigeschossig, die restlichen Gebäude teilweise mit größeren Höhen, waren aber nur eingeschossig. Der Bestand war abrisswürdig und musste aus Sicherheitsgründen entfernt werden.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

Durch das Mühlbektal bzw. durch die Mühlenbek.

Im Osten

Durch die westliche Grenze des Flurstückes 32/5.

Im Süden

Durch die Mitte der Dorfstraße/K29

Im Westen

Durch das Flurstück 28/2

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

...8

Allgemeines Wohngebiet	16.400 m²
Grünfläche	18.600 m²
Versorgungsfläche	50 m²
Wasserfläche	1.130 m²
Verkehrsfläche	2.020 m²
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	38.200 m²

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14:

Allgemein

Die Gemeinde Müssen verfügt über ein hohes raumplanerisches Potential.

- Insbesondere durch die gute Anbindung an das Unterzentrum Büchen sowie im Weiteren nach Hamburg, Schwarzenbek, Lüneburg und Berlin stellt die Gemeinde Müssen einen besonderen Wohnstandort dar.
- Müssen verfügt – neben der verkehrlich sehr guten Lage mit einem Bahn Haltepunkt an der Regionalbahnstrecke Hamburg Rostock und besonders durch die enge Taktung der Züge von und nach Hamburg (25 Min. bis HH Hbf) sowie die gute Anbindung an Bundesstraßen (207 und 209) auch durch kurze Wege zu Autobahnen (24 und 25). über sehr gute Bedingungen im Ort zu leben:
    - Eine zweizügige Grundschule mit Offener Ganztagsschule für ca. 160 Kinder aus Müssen und mehr als 15 umliegenden Gemeinden.
    - Zwei Kitas für über 80 Kinder, die ebenfalls viele aus umliegenden Gemeinden betreuen.
    - Das vorhandene Glasfasernetz sichert einen schnellen und leistungsfähigen Internetzugang auch im Home Office.
    - Eine gewisse Grundversorgung ist bereits heute möglich: Zwei Bäcker, ein Hofladen, ein Landhandel, eine Fleischerei, eine „Milch Tankstelle“ sowie die Verkaufsstelle der Louisenhof gGmbh.

- Darüber hinaus gibt es mehrere Handwerksbetriebe, eine Friseurin, ein Hotel, eine Tierärztin, Reiterhöfe, Sportverein, Schützenverein, Freiwillige Feuerwehr und einen „Förderverein Alte Schule“ der ein Dorfgemeinschaftshaus betreibt und die Kultur in der Gemeinde fördert.

- Die Mitgliedschaft im Schulverband Büchen sichert den Kindern der Gemeinde den ungehinderten Zugang zur weiterführenden Schule in Büchen.
- Die Bahn (DB) hat bereits vor drei Jahren die konkreten Planungen für einen Ausbau des Müssener Haltepunktes begonnen. Damit wird der Zugang – in Abstimmung mit der Gemeinde (!) - barrierefrei gestaltet und die Bahnsteige werden verlängert, um die künftig längeren Züge aufnehmen zu können. D.h. die Leistungsfähigkeit und Bedeutung steigen erheblich und stärken so auch die Möglichkeiten des Umstieges auf andere Verkehrsmittel wie Bus, PKW und Fahrrad durch die vorhandenen modernen P&R sowie B&R Kapazitäten

<u>Bezogen auf den Plangeltungsbereich</u>

Die vorhandene westliche landwirtschaftliche Hofstelle existiert seit diversen Jahrzehnten. Der jetzige landwirtschaftliche Betrieb weist einen alten Gebäudebestand aus und entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen Ansprüchen an einen wirtschaftlich arbeitenden landwirtschaftlichen Betrieb. Die landwirtschaftlichen Maschinen sind in den letzten Jahren deutlich größer geworden, so dass Gebäude und befestigten Flächen, insbesondere Wendekreise, nicht mehr ausreichen. Daher hat der Landwirt einen Antrag auf Aussiedlung gestellt, um im Bereich Müssen, östlich ATR (ehemals Raiffeisen) einen neuen landwirtschaftlichen Betrieb mit Halle und Betriebsleiterwohnung erstellen zu können. Eine Genehmigung des Aussiedlungsantrages ist Grundlage für die Überplanung dieser Hofstelle.

Die frühere und eventuell für die Zukunft mögliche Tierhaltung auf dieser Hofstelle entfällt damit endgültig.

Die östliche, bereits abgerissene, ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle stellte einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, durch marode zusammengefallene Gebäude, ungenutzter Maschinenpark und stellte eine Gefährdung des Umfeldes durch herabfallende Gebäudeteile dar. Diese Gebäude sind bereits abgerissen.

Ziel der Gemeinde ist für diese im Ortszentrum befindlichen Flächen den dringenden Wohnraumbedarf zu decken. Folgende Nutzung ist für diesen Bereich angedacht:

- Schaffung einer geringen Zahl von Einzelhausbauplätzen,
- Schaffung einer Zeile von barrierefreien Seniorenbungalows,
- Schaffung von Wohnraum als Eigentum in Reihenhausform,
- Schaffung von Wohnraum als Mietwohnungsbau,

...10

weiter wird, bei Bedarf, geprüft im straßennahen Bereich eine kleine Ladenfläche mit unterzubringen, ggfls. auch Raum zu schaffen für eine Arztpraxis. Hier wird zurzeit noch der Bedarf geprüft.

Weitere Ziele der Gemeinde:

- Verbesserung der Regenentwässerung. Im Bereich der Dorfstraße gibt es Probleme bei Starkregen mit der Regenentwässerung. Die alte, auf dem östlichen Grundstück 19/2 befindliche Regenwasserleitung hat nicht genügend Aufnahmekapazität. Daher ist geplant innerhalb des Plangeltungsbereiches unterhalb der Erschließungsstraße eine neue ordnungsgemäß bemessene, größere Regenwasserleitung zu erstellen. Es ist Ziel, diese Oberflächenentwässerung auf dem nördlichen Teilstück des Flurstückes 1/2 und 19/2 teilweise zu versickern. Ein entsprechendes Regenwasserkonzept ist zu erstellen und mit der Wasserbehörde abzustimmen.

- Schaffung einer direkten fußläufigen Verbindung zum nur wenige hundert Meter entfernten Bahnhof bzw. Anbindung der bereits vorhandenen Baugebiete nördlich und südlich der Bahntrasse an die Infrastruktureinrichtungen in der Ortsmitte durch Nutzung eines bereits in der Örtlichkeit vorhandenen, allerdings nicht ausgebauten, Wirtschaftsweges. Es wäre wünschenswert, eine sichere fußläufige Verbindung zwischen dem Ortszentrum mit Grundschule, Kapelle, Feuerwehr, Schützenverein, Kindertagesheim, Sport- und Freizeitanlagen und Badestelle zum nördlichen Bereich der Gemeinde Müssen, über die Schmiedestraße, und vor Allem mit Anschluss an den Bahnhof Müssen zu erhalten. Die Trasse soll auf der bisherigen landwirtschaftlichen Fahrgasse zu den nördlich der Mühlenbek befindlichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Hierzu sollte auch die vorhandene landwirtschaftliche Überfahrt über die Mühlenbek genutzt werden. Eine Anbindung an das Neubaugebiet Schmiedestraße und die weiter nördlichen Flächen und den Bahnhof ist nördlich der Mühlenbek über die Servicetrasse des Regenrückhaltebeckens gut möglich.

Auch unter der Maßgabe, dass die Entwicklung künftiger Baugebiete nicht nur unter ökologischen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten sondern auch und Klimaschutz -und Mobilitätsaspekten zu betrachten sind, sticht dieser Standort gegenüber anderen Flächen heraus.

Er aktiviert nicht nur ehemalig landwirtschaftlich genutzte Betriebsflächen im Innenbereich und trägt damit zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei, sondern ist durch seine Nähe zu den öffentlichen und privaten Infrastrukturangeboten in der Ortsmitte und zum Bahnhof geeignet die innerörtlichen Verkehre und auch die Pendlerverkehre mit den eigenen PKW zu verringern. Wesentlich zur Förderung dieser Aspekte trägt eine Nutzung /Ausbau der innerörtlichen Fußwegeverbindungen bei.

Daher ist aus Sicht der Gemeinde dieser Standort eindeutig zu favorisieren, zumal hier nach Nutzungsaufgabe weiterer landwirtschaftlicher Betriebe ausreichend Potenziale für eine Siedlungsentwicklung in der Ortsmitte vorhanden sind.

Nach bisherigen Abstimmungen mit dem Kreis soll der überbaubare Bereich im nördlichen Bereich reduziert werden. Ebenso sollte die bauliche Dichte überprüft und reduziert werden.

Die Gemeinde hat schon den überbaubaren Bereich reduziert und die bauliche Dichte ebenfalls reduziert, wenn auch nur in geringfügigem Ausmaß. Die Gemeinde ist jedoch der Meinung, dass in diesem zentralen Bereich die bisher versiegelten Flächen weiter ausgenutzt bleiben sollten. Die Talniederung wird für Bauflächen nicht in Anspruch genommen. Der einzige Bereich der Gemeinde auf dem eine höhere bauliche Dichte städtebaulich verträglich ist, sind diese zentralen Flächen (siehe Alternativen Prüfung Flächen 1, 2 und 3), direkt gegenüber der Kapelle der Grundschule, der Feuerwehr, des Schützenvereins, der Sportanlagen, noch in der Nähe des Kindertagesheimes, der zusätzlichen Sport- und Freizeitanlagen und der Badestelle am Kiessee sowie östlich angrenzend dem Landgasthof Lüchau mit Saal und großem Gästehaus.

Es herrscht ein hoher Siedlungsdruck auf die Gemeinde. Nachfragen nach Bauflächen, Baugrundstücken, Gebäuden und nach Mietwohnungsraum gehen fast täglich bei der Gemeinde ein. Auch herrscht ein erheblicher Druck durch Grundeigentümer zur Ausweisung von Bauland auf die Gemeindevertretung (Alternativen Prüfung Flächen 4 und 8).

Daher sollte der Kreis seine Haltung gegenüber den Planungen der Gemeinde nochmals überdenken, um auch Argumente zu haben, insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht, gegen die Forderungen der Grundeigentümer.

4.00 Alternativen Prüfung

Die Gemeinde verfolgt hier den Grundsatz des Baugesetzbuches Innenentwicklung vor Außenentwicklung und folgt damit auch den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

Die Gemeinde nimmt die Möglichkeit wahr in ihrem Ortszentrum die entsprechende Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum zu verwirklichen, gegenüber fast den gesamten Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde. Durch die Einhaltung des Grundsatzes vereinfacht sich die Überprüfung der Alternativen durch das Ausschlusskriterium „Außenbereich“.

Fläche 1

Ist bestens geeignet für die Schaffung von Wohnraum, direkt gegenüber fast allen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde. Das Ziel, verdichteten Wohnraum auszuweisen, ist hier gut möglich. Auch der Bedarf an Mietwohnungsbau ist hier zu verwirklichen. Als einzige städtebaulich vertretbare Fläche und verfügbare Fläche im gesamten Gemeindegebiet.

Fläche 2

Gleiche Beurteilung wie Fläche 1. Die Fläche steht jedoch nicht zur Verfügung. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde hier bereits aufgegeben, jedoch sollen die Verhältnisse nicht geändert werden bis zum Ableben des Eigentümers.

Übersicht Alternativen Prüfung

Fläche 3

Ebenfalls Innenbereich. Hier treffen die gleichen Sachargumente zu wie vor. Jedoch steht auch diese Fläche nicht zur Verfügung bis zum Ableben des Eigentümers. Die Gemeinde hatte bereits bei der Überplanung dieser Flächen für den Kindergarten hier Wohnbaufläche ausgewiesen, im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 5. Das wurde jedoch zurückgenommen, da die Entwicklungszahlen durch diesen Bebauungsplan blockiert wurden.

Fläche 4

Außenbereich, nach Abstimmungen mit übergeordneten Behörden wurde diese Fläche, aus naturschutzfachlichen Gründen, für nicht geeignet befunden.

Fläche 5

Außenbereich, sonst wie Fläche 4.

Fläche 6

Diese Fläche kann einer normalen Wohnbebauung nicht zugeführt werden, aufgrund von Immissionen durch den angrenzenden Betrieb ATR (ehemals Raiffeisen).

Fläche 7

Außenbereich, Entwicklung in die freie Landschaft.

Fläche 8

Außenbereich, nach Abstimmungen mit übergeordneten Behörden wurde diese Fläche, aus naturschutzfachlichen Gründen, für nicht geeignet befunden.

Fläche 9

Außenbereich, nach Abstimmungen mit übergeordneten Behörden wurde diese Fläche, aus naturschutzfachlichen Gründen, für nicht geeignet befunden.

Fläche 10 + 11

Außenbereich, Flächen nicht geeignet, keine Ableitung des Oberflächenwassers möglich.

5.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

5.10 Gestaltung

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich ungefähr in Art, Maß, Nutzung und auch Gestaltung den vorhandenen Nachbargebäuden angleichen. Daher wird auch im straßennahen Bereich eine zweigeschossige Bebauung zugelassen und zum

Mühlbektal nur eingeschossig. Es werden Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen und Dachformen festgesetzt.

5.20 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5.30 Baugrenzen

Für das allgemeine Wohngebiet sind die Baugrenzen so gewählt, dass den zukünftigen Bauherrn größtmöglicher Spielraum gegeben wird, jedoch werden die überbaubaren Flächen für die Einzelhausbebauung als Briefmarken festgesetzt um eindeutig die offene Bauweise zu dokumentieren. Für die anderen Bereiche sind Zeilen vorgesehen, die der zukünftigen Nutzung entsprechen. Eine Aufteilung dieser Zeilen in zwei oder mehr Gebäude ist möglich. Damit Zeilen auch über 50 m zulässig sind, wird eine Befreiung um 10 % im Text festgesetzt. Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Teil B Text vorgenommen.

5.40 Bauweise

Entsprechend der überwiegend im Umfeld vorhandenen Bebauung und auch der geplanten Bebauung, wurde offene Bauweise festgesetzt.

5.50 Zahl der Vollgeschosse

Im straßennahen Bereich ist zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich eingeschossig, entsprechend der überwiegend vorhandenen und umliegenden Bebauung.

6.00 Verkehrserschließung

6.10 Innere und äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die BAB 24 Hamburg – Berlin. Weiterhin wird das Gebiet von außen über die Bundesbahnstrecke Berlin-Hamburg und Lübeck-Büchen-Lüneburg schienenmäßig erschlossen. Durch den Bahnhof Müssen erfolgt auch eine Nahverkehrsanbindung direkt über Schwarzenbek nach Hamburg und nach Büchen.

Der Plangeltungsbereich wird von außen über die Dorfstraße/K 29 erschlossen.

Die innere Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über eine verkehrsberuhigte Sackgasse mit einer Trassenbreite von 8,0 m mit Einengungen und Wendeanlage.

Der Ausbau erfolgt niveaugleich, die Ausbaukriterien werden noch in einem Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Erschließer festgelegt.

6.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind vor Kopf in der Wendeanlage in der Anzahl von acht festgesetzt.

Für das Gebiet selbst sind, in erheblicher Anzahl, private Stellplätze festgesetzt, um bei Zweitfahrzeugen zu vermeiden, dass öffentliche Parkflächen in Anspruch genommen werden.

Die Lage der privaten Stellplätze darf gemäß Textteil B verändert werden, jedoch darf die Anzahl nicht reduziert werden.

7.00 Versorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

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

7.20 Schmutzwasserentsorgung

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

7.30 Regenwasserentsorgung

Das auf den Privatgrundstücken anfallende, gering verschmutzte Oberflächenwasser sollte auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen würden.

Es wird eine neue Entwässerungsleitung zur Entlastung der Dorfstraße unterhalb der Erschließungsstraße angelegt.

Ziel ist es, das Oberflächenwasser auf dem nördlichen Flurstück1/2 und 19/2 teilweise zu versickern. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird zurzeit erstellt und ist mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Dieses Entwässerungskonzept ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

...16

Grundlage diese Entwässerungskonzeptes sind die beiden geotechnischen Beurteilungen/Baugrunduntersuchungen für die Flurstücke 1/2 und 19/2, die ebenfalls Bestandteil der Begründung sind und den Originalen als Anlage beigefügt werden.,

7.40 Energieversorgung

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

7.50 Fernsprechversorgung

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

7.60 Gasversorgung

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

7.70 Abfallentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Hauhalten“.

7.80 Feuerlöscheinrichtungen

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

8.00 Lärmimmissionsschutz

Die Dorfstraße/K29 ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem Durchfahrtsverkehr.

Die Gesamtverkehrsbelastung ist gering, der LKW-Anteil ist äußerst gering. Eine größere Anzahl landwirtschaftlicher Fahrzeuge, als Ziel und Quellverkehr und auch einige als Zufahrt zur Raiffeisen/ATR, sind vorhanden, insbesondere in der Erntezeit.

Die Bahnlinie befindet sich in 400 m Entfernung und befindet sich in dem Bereich auch noch in einem Geländeeinschnitt, sodass weder aus dem Straßenverkehr noch aus dem Bahnverkehr hier Lärmbelastungen vorhanden sind.

...17

9.00 Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen beeinträchtigen den Plangeltungsbereich nicht. Entsprechend der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Müssen befinden sich geruchsimitierende landwirtschaftliche Betreibe in größerer Entfernung zum Plangeltungsbereich.

Durch die Auslagerung der hier ansässigen Hofstelle entfallen dadurch die im Flächennutzungsplan dargestellten Geruchsimmissionskreise.

10.00 Störfallrichtlinie

Im Umfeld des Bauleitplanes und im gesamten Gemeindebereich der Gemeinde Müssen befindet sich kein Störfallbetrieb.

Eine überschlägliche Prüfung wurde vorgenommen. In der Gemeinde existieren nur ein größerer Betrieb zur Lagerung und Handel mit landwirtschaftlichen Gütern (ehemals Raiffeisen, heute ATR), zwei Bauunternehmungen sowie Gewerbebetriebe, die dem täglichen Bedarf dienen sowie Betriebe von Photovoltaikanlagen.

Zur Beurteilung, ob es sich um Störfallbetriebe handelt, wurde der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, hier Anhang 1 Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen - Achtungsabstände (Anlage) wie auch Anhang 1 der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV)- Mengenschwellen, herangezogen.

Die hier aufgeführten Stoffe werden bei den Müssen Gewerbetreibenden weder gelagert, produziert, verarbeitet oder in Produktionsabläufe eingebunden. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Müssen sich kein Störfallbetrieb befindet.

...18

Anlage:

Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen – Achtungsabstände

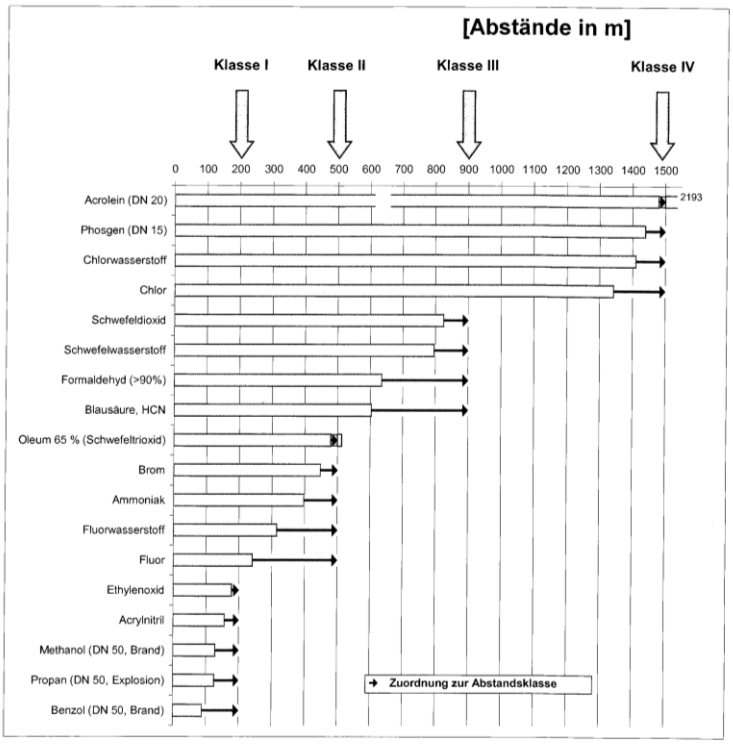


Bild 1: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse

Anmerkung:

a. Wegen eines geänderten ERPG-2-Wertes musste für den Stoff Acrolein eine neue Berechnung durchgeführt werden. Danach ergibt sich ein Achtungsabstand von rund 2190 m. Es wurde aber keine neue Abstandsklasse eingeführt (s. a. Anhang 2 Kap. 2.1)

b. Der Stoff HCl liegt überwiegend als Druckgas vor. Dies wurde im Bild 1 sowie in Anhang 2 berücksichtigt.

11.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind erforderlich, durch die Absicherung der Oberflächenwasserleitung und der Neuschaffung der öffentlichen Parkplätze an der Dorfstraße.

Für die Erschließungsmaßnahmen wird ein Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Investor geschlossen

12.00 Hinweise

- Für den Plangeltungsbereich erfolgt keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelräumverordnung S-H.
  Die Gemeinde Müssen liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich dem Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, zu melden.

- 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 § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

13.00 Umweltbelange

Bei den landwirtschaftlichen Hofstellen handelt bzw. handelte es sich um ein Intensiv bebaute und versiegelte Grundstücke. Es wurden im Vorwege Bestandsaufnahmen gemacht:

Flurstück 1/2

Grundstücksfläche ohne Wiesenanteil 10.404 m²

Versiegelte Flächen	3.087 m²
Gebäude	3.015 m²
Gesamt	6.102 m²

Flurstück 19/2

Grundstücksfläche ohne Wiesenanteil	6.985 m²
Versiegelte Flächen	2,223 m²
Gebäude	1.277 m²
Gesamt	3.500 m²

Diese gesamte Hofstelle wird abgerissen und recycelt. Die gesamte bebaute und versiegelte Fläche des landwirtschaftlichen Betriebes entspricht ca. der zukünftigen Versiegelung durch die Neubebauung. Die Gesamtversiegelung innerhalb des Plangeltungsbereiches beträgt fast 10.000 m².

Erhaltenswerte Bestände in Form von naturnahen Flächen, Sträuchern und Bäumen befinden sich auf den Hofstellen nicht, mit Ausnahme einer Eiche, Stammdurchmesser ca. 0,35 m, an der Dorfstraße belegen. Diese Eiche ist sehr wichtig für die Erhaltung des Ortsbildes als Pendant zu den gegenüberliegenden großen Laubbäumen. Weiter sollte eine Eingrünung des Randbereiches zum Niederungsbereich der Mühlenbek erfolgen.

14.00 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag dient der ausreichenden Berücksichtigungen der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag mit dem beigefügten Bestandsplan und Zielplan von PGL Thieme Hack Landschaftsarchitekten PartGmbB sowie der dazugehörigen faunistischen Potentialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 14 von Herrn Dipl. Biol. Karsten Lutz sind Bestandteil der Begründung und sind als Anlage beigefügt.

15.00 Beschluss über die Begründung

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

Müssen, den

Bürgermeister