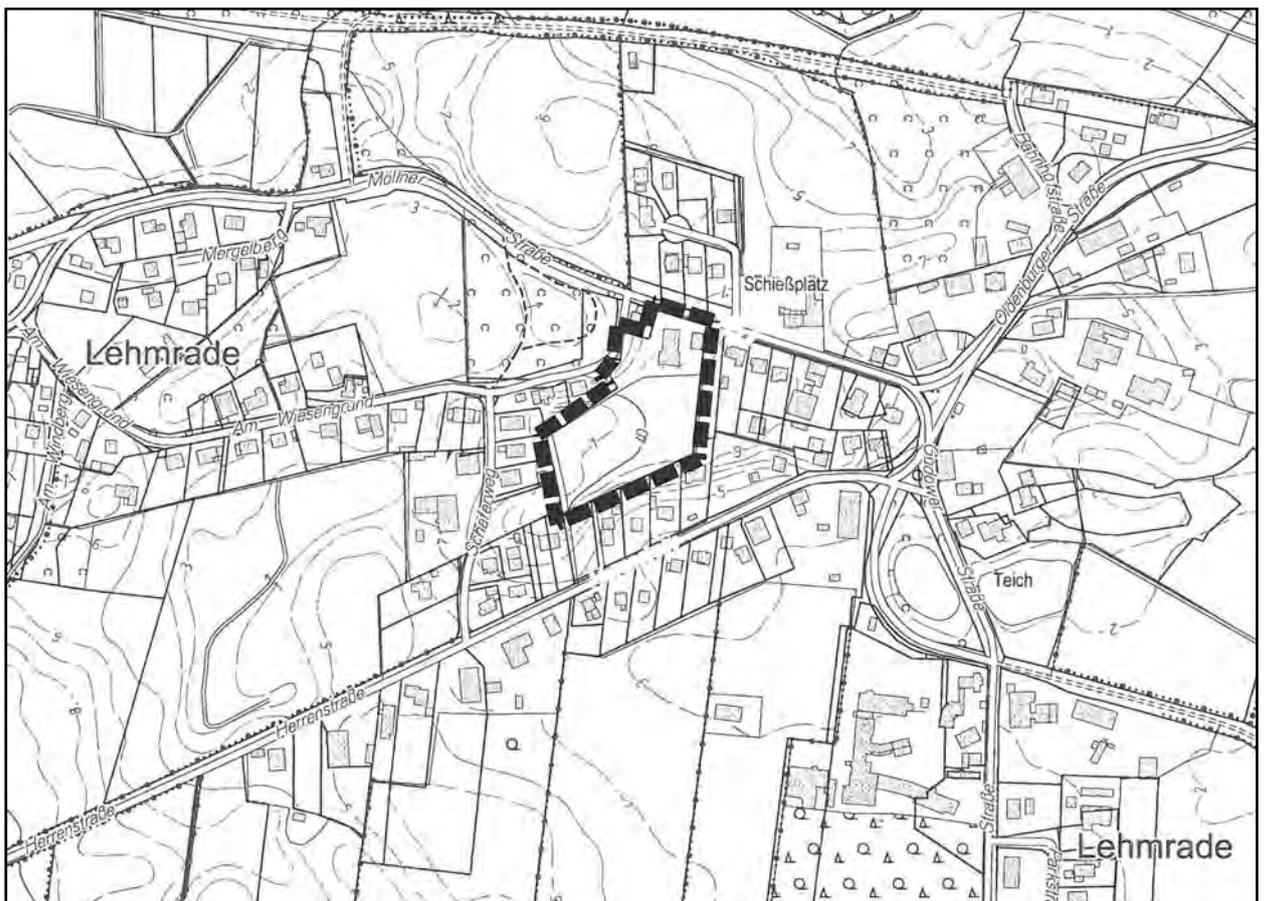


Gemeinde Lehmrade

Kreis Herzogtum Lauenburg

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 9

für das Gebiet südlich der Straße Am Wiesengrund und Möllner Straße, nördlich der Herrenstraße hinter der vorhandenen Wohnbebauung, östlich der Straße Schäferweg hinter der vorhandenen Wohnbebauung und westlich des vorhandenen Baugrundstücks Möllner Straße Nr. 9 bzw. 11



Satzungsbeschluss

| Inhalt: | Seite: |
|---|---------------|
| 1 Städtebauliche Vergleichswerte | 4 |
| 2 Rechtsgrundlagen..... | 4 |
| 3 Plangebiet | 4 |
| 4 Ortsplanerische Ausgangssituation | 5 |
| 4.1 Bebaubare Grundstücke in der Ortslage..... | 5 |
| 4.2 Bisherige Entwicklung und Nutzung..... | 5 |
| 4.3 Vorhandenes Ortsbild aus der Landschaft..... | 6 |
| 4.3.1 Einsehbarkeit auf das Plangebiet..... | 6 |
| 4.3.2 Prägende Merkmale der umgebenden Bebauung und des Plangebietes..... | 11 |
| 4.3.3 Hinweise für eine ortstypische Bebauung im Plangebiet | 11 |
| 5 Planungsgrundsätze..... | 12 |
| 5.1 Ziel und Zweck der Planung..... | 12 |
| 5.2 Konfliktpotenzial der Planung, Hinweise zur Vermeidung und Minimierung | 12 |
| 6 Inhalt der Planung..... | 13 |
| 6.1 Standortauswahl..... | 13 |
| 6.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung | 15 |
| 6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 15 |
| 6.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 17 |
| 6.2.3 Baugestaltung..... | 17 |
| 6.3 Brandschutz..... | 17 |
| 6.4 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV | 17 |
| 6.5 Stellplätze | 18 |
| 6.6 Ver- und Entsorgung | 18 |
| 6.6.1 Versorgung | 18 |
| 6.6.2 Entsorgung | 18 |
| 6.7 Grün- und Freiflächen, Anpflanzungen, Naturschutz | 19 |
| 6.8 Denkmalschutz | 20 |
| 6.9 Emissionen | 20 |
| 6.10 Altlasten..... | 20 |
| 6.11 Ortsbild | 20 |
| 7 Anpassung des F-Planes | 21 |
| 8 Kosten und Finanzierung | 21 |
| 9 Bodenordnung | 21 |
| 10 Beschluss | 21 |

Anhänge

- 1 Übersichtsplan zu den Baulücken
- 2 Zwei Planzeichnungen zur Anpassung F-Plan
- 3 Bebauungskonzept

Anlage

- 1 Verkehrslärmuntersuchung zum B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Lehmrade,
Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. – Ing. Volker Ziegler, Mai 2012
- 2 Baugrundgutachten zum B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Lehmrade,
Büro Lehnert und Wittorf, 23.08.2012

1 Städtebauliche Vergleichswerte

| | | |
|--|--------|------------|
| Plangeltungsbereich | gesamt | ca. 0,9 ha |
| davon: | | |
| - Baugebiet WA | | ca. 0,8ha |
| - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) | | ca. 0,1 ha |

2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 22.07.2011
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert 22.07.2011
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. S.3).

Der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lehmrade setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich im Norden als Gemischte Bauflächen und den größeren Teil im Süden als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der F-Plan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

3 Plangebiet

Der Landschaftsplan vom Februar 2001 stellt für das Plangebiet im nördlichen Bereich Gemischte Bauflächen und im südlichen Bereich Weideflächen auf mittlerem Standort dar. Das Maßnahmen- und Entwicklungskonzept weist die Fläche des Plangeltungsbereiches als Siedlungserweiterungsfläche A aus.

Der ca. 0,9 ha große Plangeltungsbereich befindet sich hinter der Wohnbebauung südlich der Straße Am Wiesengrund und Möllner Straße, in zweiter Reihe hinter der Wohnbebauung nördlich der Herrenstraße und hinter der Wohnbebauung östlich des Schäferweges und westlich des vorhandenen Baugrundstücks Möllner Straße Nr. 9 bzw. 11.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde am 25.04.2012 von der Gemeindevertretung gefasst.

4 Ortsplanerische Ausgangssituation

4.1 Bebaubare Grundstücke in der Ortslage

Die Bebauung des Ortes Lehmrade hat sich nach dem Verlauf seiner Hauptstraßen entwickelt. Daher sind die Grundstücke entlang der Hauptstraßen aufgereiht. Durch die ehemals landwirtschaftliche Nutzung sind größere Gehöfte mit entsprechend großen Wirtschaftsflächen noch heute vorhanden. Einige dieser Wirtschaftsflächen boten und bieten sich für eine Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des Ortes an. Andere Flächen werden als Obstwiese genutzt oder befinden sich mit ihren Wirtschaftsflächen im Außenbereich und sind somit weniger für eine Bebauung geeignet.

Neuere Bebauungen sind in zweiter Reihe entstanden und durch Sackgassen erschlossen.

In einer dieser Sackgassenwohnlage, der Parkstraße, befindet sich noch ein unbebautes Grundstück, das bereits verkauft ist. Weitere Baulücken befinden sich in der Herrenstraße, der Möllner Straße, Am Wiesengrund und Am Windberg (siehe Anlage 1: Übersicht Baulücken). Diese Baulücken umfassen eine mögliche Nachverdichtung auf größeren Grundstücken. Ob diese Grundstücke geteilt und die Flächen tatsächlich bebaut werden, hängt von dem Einverständnis der Eigentümer ab.

Informationen über die Verkaufsbereitschaft liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die überwiegende Auswahl der Grundstücke auch weiterhin als Garten genutzt wird.

Der Gemeinde stehen in größerem Umfang nur neu zu entwickelnde Bauflächen zur Verfügung. Geeignete Flächen zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen wurden im Landschaftsplan (Stand: September 2000) ermittelt. Dort ist die größere unbebaute Fläche im Innenbereich der Gemeinde mit dargestellt.

Die Fläche hat den Vorteil, dass nicht auf die freie Landschaft oder einen Übergangsbereich zurückgegriffen werden muss, sondern eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung möglich ist.

4.2 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet wird von der Wohnbebauung an der Möllner Straße (L287), der Herrenstraße, dem Schäferweg und der Straße Am Wiesengrund umschlossen. Bisher war die Fläche für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Nur der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungs-

plan als Gemischte Baufläche dargestellt. Hier steht ein Wohngebäude, das durch die Möllner Straße erschlossen ist.

Der Plangeltungsbereich umfasst hauptsächlich mesophiles Grünland und ist in der Gemeinde Lehmrade die letzte größere, unbebaute Fläche im Innenbereich.

Das Grünland weist keinerlei Gehölzbestände auf. Sie ist durch die angrenzenden Gärten der Wohngebäude eingegrünt und wird als mehrschürige Mähwiese genutzt. Von den charakteristischen Arten auf mesophilem Grünland treten vereinzelt *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel), *Equisetum arvense* (Acker-Schachtelhalm) und *Hypochoeris ridicata* (Gewöhnliches Ferkelkraut) auf. Häufiger sind *Dactylis glomerata* (Wiesen-Knäuelgras), *Galium album* (Wiesen-Labkraut), *Holcus lanatus* (Wolliges Honiggras), *Hypericum perforatum* (Echtes Johanniskraut), *Plantago lanceolata* (Spitz-Wegerich) und *Rumex acetosa* (Wiesen-Sauerampfer) anzutreffen.

Auf der Grünfläche sind keine geschützten Arten vorhanden. Das mesophile Grünland gehört nicht zu den geschützten Biotopen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V. mit § 21 Abs. 1 LNatSchG.

4.3 Vorhandenes Ortsbild aus der Landschaft

4.3.1 Einsehbarkeit auf das Plangebiet

Das Gelände des Plangebietes steigt nach Nordwesten an, die Kuppe des Hügels liegt etwa 5 bis 7 Meter über dem Höhengniveau der umlaufenden Straßen. Das Plangebiet ist durch die umgebende Bebauung nur in wenigen Ausschnitten einsehbar. Die angrenzenden Wohngebäude sind je nach Ausrichtung auf dem Grundstück höher oder niedriger an den Hang gebaut. Das Ortszentrum befindet sich eher östlich des Plangebietes, hier läuft der bebaute Hügel sanft aus.

Die Gebäude nördlich der Herrenstraße sind z.T. schon an den oberen Hangbereich gebaut worden, die Firsthöhen überragen die dahinter liegende Hangkuppe deutlich.



Abb. 1: Doppelhaus Herrenstraße Nr. 20 / 22

Folgt man der Herrenstraße Richtung Westen zum Ortsausgang, so steigt das Gelände an der Kreuzung Am Windberg in etwa auf das Höhengniveau des Geltungsbereiches (ca. 40 m ü NHN). Von hier aus ist durch eine Lücke im Knick (Feldzufahrt) eine Sicht auf den Ort möglich (siehe Abbildung 2).



Abb. 2: Blick durch die Feldzufahrt

Vom Windberg kommend gibt es von der Herrenstraße am Beginn der Ortsbebauung durch eine Knicklücke ein kleines Blickfenster auf das Plangebiet. Weitere Blickfenster aus der freien Landschaft auf das Plangebiet gibt es nicht bzw. sind die Entfernungen so groß, dass keine Einzelheiten zu erkennen sind.

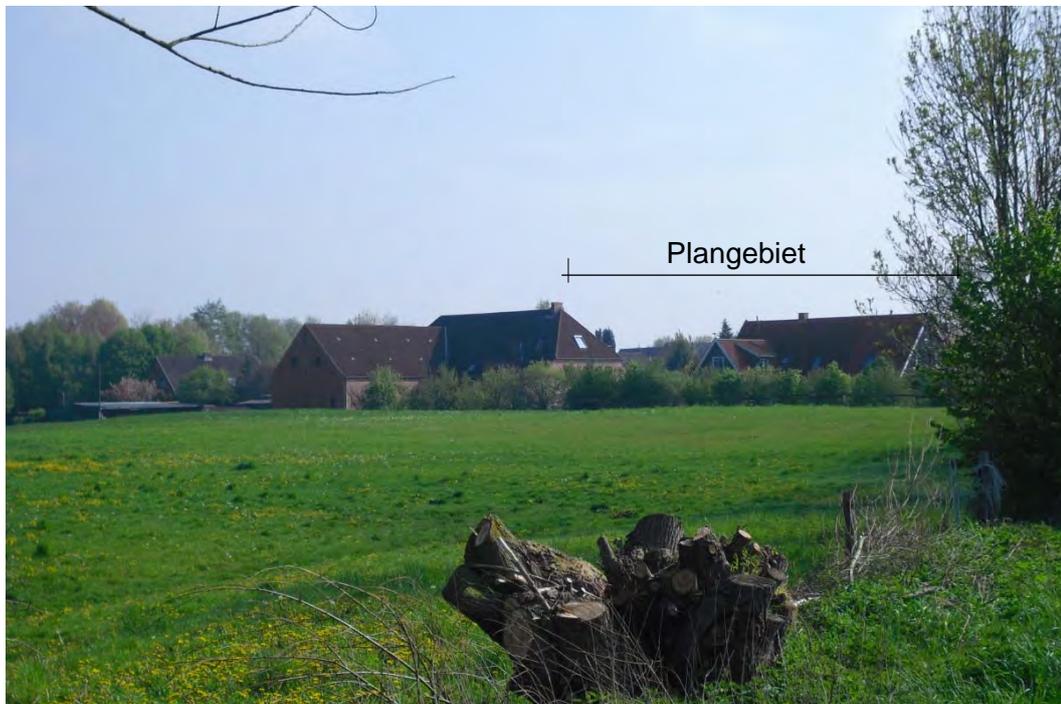


Abb. 3: Blick durch Knicklücke Herrenstraße

Vom Schäferweg ist durch die dichte Wohnbebauung, teilweise auch in zweiter Reihe, eine Sicht auf das Plangebiet nahezu ausgeschlossen. Die Gebäude stapeln sich in ihrer Höhe, abhängig vom Geländeanstieg, auf bis zu ca. 39 m ü NHN.

Aus nordwestlicher Richtung ist durch die vorhandene Bebauung nur eine sehr eingeschränkte Sicht auf das Plangebiet gegeben. Die Bebauung Am Wiesengrund ist an den Hang gebaut und liegt sichtbar über dem Höhenniveau der Straße, da das Gelände hier stärker ansteigt.

Aus nördlicher Richtung gibt es ein größeres Blickfenster vom Parkplatz über den Hang auf die Kuppe. An dieser Stelle sollte die Einsehbarkeit auf die Kuppe gemindert werden (siehe Abbildung 6).

Im Norden fällt das Gelände etwas sanfter ab. Die Wohngebäude an der Möllner Straße sind nicht an den Hang gebaut. Durch die Bebauung und die zugehörigen Nebengebäude ist die Sicht auf das Plangebiet größtenteils genommen. Durch die Gebäudeabstände sind jedoch schmale Einblicke auf den schwach ansteigenden Hang zum Plangebiet möglich (siehe Abbildung 4).



Abb. 4: Blick von der Möllner Straße

Von Westen ist durch die dichte Wohnbebauung, teilweise auch in zweiter Reihe, eine Sicht auf das Plangebiet nahezu ausgeschlossen. Die Gebäude staffeln sich in ihrer Höhe, abhängig vom Geländeanstieg, auf bis zu ca. 39 m ü NHN.



Abb. 5: Herrenstraße



Abb. 6: Am Wiesengrund Höhe Parkplatz

4.3.2 Prägende Merkmale der umgebenden Bebauung und des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf einem Hügel, der in Ost-West-Richtung ausläuft und nach Norden und Süden zu den Straßen steil abfällt. Die örtliche Bebauung orientiert sich am Straßenverlauf und ist teilweise in den Hang gebaut. Die meisten Gebäude sind ein- bis zweigeschossig, Gebäude mit starker Hanglage sind teilweise dreigeschossig.

Die älteren Hofgebäude sind meist eingeschossig, mit Backsteinen und Sattel- oder Krüppelwalmdach gebaut. Die neueren Wohngebäude weisen Klinker und verputzte Fassaden auf. Die Farben reichen von braun und rot bis weiß. Auch die Dächer der neueren Gebäude haben geneigte Dachflächen, sie sind in roten, braunen und anthrazitfarbenen Dachsteinen gedeckt.

Der ländliche Charakter des Ortes zeichnet sich durch seine gut erhaltenen Gehöfte aus. Die großen Grundstücke werden z.T. immer noch landwirtschaftlich als Weide, zur Kleintierhaltung oder als Obstgarten genutzt. Neuere Bauten sind zu Wohnzwecken als Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet. Ihre Grundstücke sind kleiner und werden lediglich als Ziergarten und zur Freizeitgestaltung genutzt.

Besonders auffällig ist die hügelige Geländetopographie und die an den Hang gebauten Wohnhäuser. Einen Kontrast dazu bilden die ländlichen Höfe mit ihren Stallungen und landwirtschaftlich genutzten Wiesen, Weiden und Obstgärten.

4.3.3 Hinweise für eine ortstypische Bebauung im Plangebiet

Die vielen Einzelhäuser und vereinzelt vorkommenden Doppelhaushälften am Rande des Plangebietes legen eine Bauweise, die Einzel- und Doppelhäuser zulässt, nahe. Das ländlich geprägte Ortsbild und die vielen gut erhaltenen Hofgebäude geben ein Bauvolumen vor, das nicht überschritten werden sollte. Die bestehenden Wohngebäude sind ein- bis zweigeschossig, in Hanglage vereinzelt auch optisch dreigeschossig. Da die vorhandene ein- bis zweigeschossige Bebauung am Hang gelegen ist, sollten geplante Gebäude, die auf dem Hügel stehen, maximal eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss sein. Ihre Firsthöhen sollten die der bestehenden Wohngebäude am Hang nicht deutlich überragen. Der Anstieg des Geländes als Besonderheit des Ortes kann jedoch ablesbar bleiben. Dieses bedeutet, dass die Firste der geplanten Bebauung durchaus über den Gebäuden am Hang sichtbar sein können.

Eine Bebauung im Plangebiet wird die zunehmende Verdichtung des Ortes an der Kreuzung Möllner Straße – Herrenstraße fortführen und einer weiteren Ausdehnung des Ortes in die freie Landschaft entgegenwirken.

Weiterhin sollte die Bebauung sich den Eigenarten des Bestandes unterordnen. Fassaden in gedeckten Farbtönen und geneigte Dachflächen mit roten, braunen

oder anthrazitfarbenen Dachsteinen würden die Materialien des vorhandenen Baubestandes aufnehmen.

Die vielen und gerade im alten Baubestand vorhandenen Gärten mit ihren Obstbäumen sind ein schönes und ausdrucksvolles Merkmal Lehmrades. Im Plangelungsbereich wird daher ein Pflanzgebot für Obstbäume festgesetzt.

5 Planungsgrundsätze

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Seit einiger Zeit gibt es wieder eine verstärkte Nachfrage von Bauwilligen nach Baugrundstücken in der Ortslage Lehmrade. Als Gründe werden die reizvolle Lage des Ortes in der Landschaft und die geplante Autobahnanschlussstelle in der Nachbargemeinde Gudow genannt.

Die Gemeinde Lehmrade möchte der Nachfrage entgegenkommen und innerhalb der Ortslage die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des ca. 0,9 ha großen Baugebietes schaffen. Sie verspricht sich hierdurch eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, eine Bindung der jungen Erwachsenen an das Dorf und insgesamt eine Stärkung der ländlichen Region gegenüber dem Mittelzentrum Mölln.

Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage befindet und der Nachverdichtung dient, wird der B-Plan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m², Beeinträchtigungen von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebieten sind nicht zu erkennen (siehe Ziffer 6.5).

Im Plangebiet sollen Wohngebäude entstehen, die sich in der Bau- und Nutzungsstruktur der Nachbarschaft angleichen. Dieses gilt insbesondere für die Geschossigkeit, die Dachformen und die Materialverwendung.

5.2 Konfliktpotenzial der Planung, Hinweise zur Vermeidung und Minimierung

Die besondere Topografie innerhalb und am Rand des Plangebietes beinhaltet ein Konfliktpotenzial: Die neuen Gebäude können ggf. weithin in die Landschaft wirken, da sie auf der Kuppe des Hügels erbaut werden. Außerdem könnten sie unter Umständen „erdrückend“ auf die angrenzenden Gebäude wirken, wenn sie zu hoch und zu exponiert gebaut werden.

Die Risiken werden durch folgende Festsetzungen minimiert:

- Begrenzung der Gebäudehöhe,
- Dachform und Materialauswahl in Anlehnung an die umgebende Bebauung,

- dorftypische Grundstücksgrößen mit angemessener Verdichtung der Bebauung.

Ein weiteres Konfliktpotenzial bietet der Umfang der notwendigen verkehrlichen Erschließung. Die zu versiegelnden Flächen sollten aus ökologischen, aber auch aus Kostengründen so gering wie möglich gehalten werden. Da aus eigentumsrechtlichen Gründen keine durchgehende Erschließungsstraße möglich ist, wird ein Wendepplatz erforderlich, der aus o.g. Gründen nur für Pkws und Transporter ausgelegt ist (Ø 13,0 m). Müllfahrzeuge würden einen Wendepplatz von mindestens 22 m Durchmesser benötigen. Hierauf wird verzichtet. Im Einmündungsbereich zur L287/Möllner Straße ist ein Standplatz für Abfallbehälter geplant. Die zukünftigen Anwohner müssen ihre Müllbehälter dort abstellen, bevor sie von der Müllentsorgungsfirma abgeholt werden.

Detailliertere Erläuterungen erfolgen in den folgenden Kapiteln.

6 Inhalt der Planung

6.1 Standortauswahl

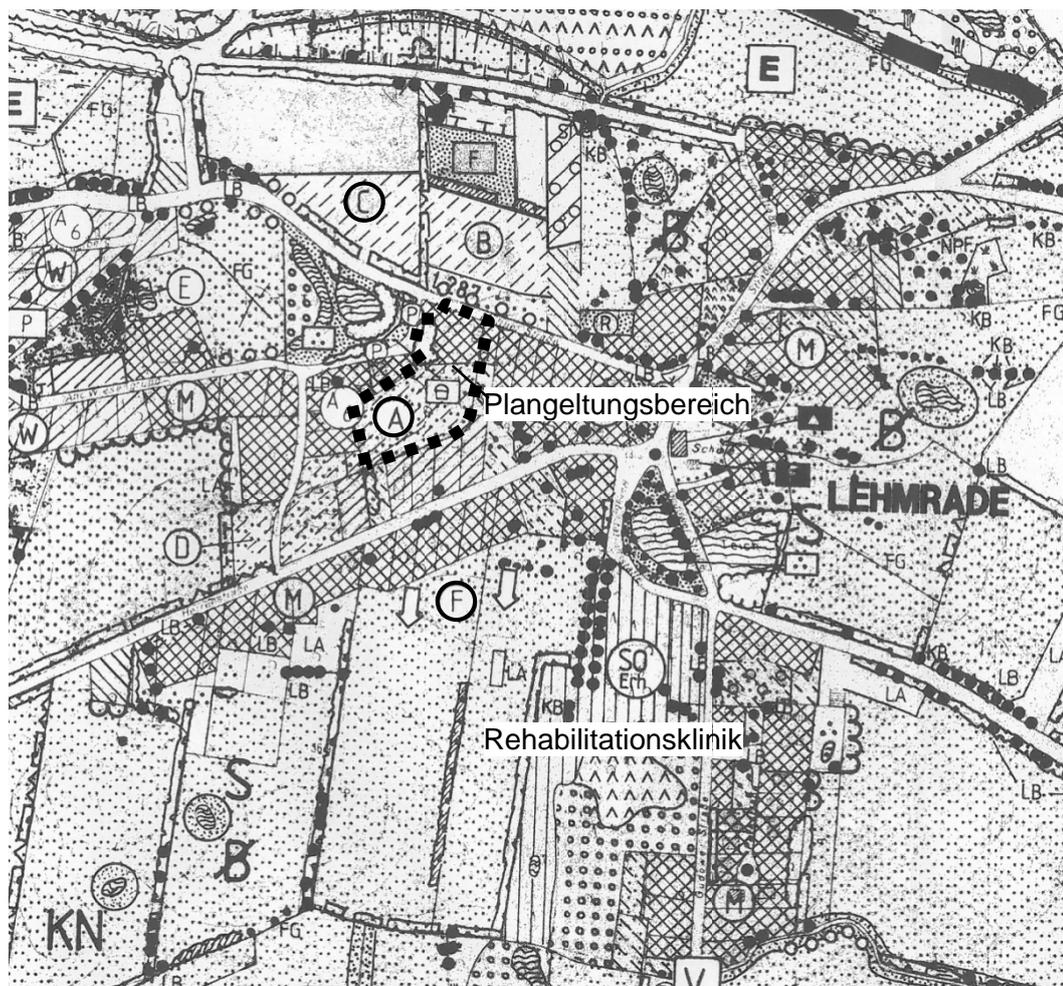
Im Zuge der Aufstellung des Landschaftsplanes (Stand: September 2000) sind geeignete Wohnbauflächen ausgewiesen worden. Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist hier als Eignungsfläche A – Fläche am Berg zwischen Möllner Straße und Herrenstraße – dargestellt.

Der Landschaftsplan weist außerdem weitere geeignete Wohnbauflächen aus, von denen bereits einige in den letzten Jahren bebaut wurden und somit als Alternativstandort ausfallen.

Weiterhin offen stehen die Flächen:

- C – Fläche nördlich der Möllner Straße (westlicher Teil) und
- F – Fläche nordwestlich der Rehabilitationsstätte.

Die Fläche C ist nördlich der Möllner Straße, westlich der bereits bebauten Eignungsfläche B gelegen (siehe Landschaftsplan Entwicklung / Maßnahmen). In dem Übersichtsplan der Baulücken ist zu sehen, dass die Fläche C im Außenbereich des Ortes liegt und damit auf freie Landschaft zurückgegriffen werden müsste. Der Landschaftsplan beschreibt die Fläche aufgrund der von der eigentlichen Siedlung abgerückten Lage als mittel bis gering geeignet für die Ausweisung als Wohnbaufläche. Desweiteren stellt der Flächennutzungsplan im Bereich des Abzweiges Am Wiesengrund die Ortsdurchfahrtsgrenze dar. Damit liegt die Fläche C hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze und erweitert sichtlich die Ortsbebauung in Richtung Außenbereich.



**Abb. 7: Auszug Landschaftsplan Entwicklung / Maßnahmen,
Stand: September 2000**

Die Fläche F erweitert in zweiter Reihe südlich der Herrenstraße die Wohnbebauung. Östlich grenzt die Zufahrt zur Rehabilitationsklinik mit einer Allee an. Die betreffende Fläche soll laut Landschaftsplan nicht in ihrer gesamten Tiefe, bis an die begrenzenden Knicks, entwickelt und erst dann für eine Bebauung genutzt werden, wenn alle Baulücken ausgenutzt sind. Die Fläche wird mit einer mittleren Eignung zur Ausweisung als Wohnbaufläche bewertet, da die Betreiber der Reha-Klinik eine Erweiterung planen und ihre Parkmöglichkeiten westlich der von der Allee begleiteten Zufahrt vergrößern möchten.

Wie bereits unter Punkt 4.1 Bebaubare Grundstücke in der Ortslage beschrieben, sind die meisten Baulücken auf größeren Grundstücken vorhanden, die nur mit Einverständnis der Eigentümer geteilt und bebaut werden können.

Das Ziel, erst die Baulücken im Ort zu bebauen, ist schlecht umsetzbar, da die Grundstücke bzw. die Grundstücksanteile selten zum Verkauf stehen. Das Ziel, Flächen innerhalb des Ortes zu nutzen, bevor Flächen an der Ortsrandlage be-

baut werden, kann jedoch eingehalten werden wenn sich die Bebauung auf die Eignungsfläche A beschränkt.

Im Vergleich zu den Flächen C und F liegt die Fläche des Plangebietes im Innenbereich und wird von allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Da eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung möglich ist, muss nicht wie bei den Flächen C und F auf die freie Landschaft oder einen Übergangsbereich zur freien Landschaft zurückgegriffen werden.

Im Vergleich zu den im Landschaftsplan enthaltenden mehr oder weniger geeigneten Flächen ist die Eignungsfläche A und damit das Plangebiet für die Entwicklung von Wohnbauflächen am besten geeignet.

6.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Gemäß dem anliegenden Bebauungskonzept können im Plangebiet zusätzlich zum vorhandenen Gebäude neun Einzel-/Doppelhäuser entstehen, damit wird die umgebende Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Die Grundstücksgrößen entsprechen neuen Baugebieten in den Dörfern, die angrenzenden Grundstücke sind überwiegend etwas größer. Dieses ist auf die Entstehungszeit zurückzuführen. In der Vergangenheit dienten die Grundstücke auch der Eigenversorgung mit Gemüse etc.. Dieses ist heute nicht mehr der Fall. Die geplanten Grundstücksgrößen von ca. 530 m² für eine Doppelhaushälfte und maximal ca. 910 m² für ein Einzelhaus berücksichtigen die Wünsche potenzieller Käufer, aber auch das in § 1a BauGB formulierte Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Laut Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Stand 2010) ist für ländliche Räume eine Wohnungsbauentwicklungsquote von 10% bis zum Jahre 2025 vorgegeben. Für die Gemeinde Lehmrade gibt das Statistikamt Nord am 31.12.2009 einen Wohnungsbestand von 198 Wohnungen an. Somit darf die Gemeinde bis zum Jahr 2025 etwa 20 Wohneinheiten entwickeln. Bisher hat die Gemeinde eine Wohneinheit entwickelt. Die Planung geht davon aus, dass in den 9 neuen Wohnhäusern max. 13 Wohneinheiten entstehen werden. Somit wird das Potential der Gemeinde nicht ausgeschöpft. Es verbleiben bis 2025 noch 6 offene Wohneinheiten.

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Eine dörfliche Wohnnutzung in einem Baugebiet kann auch nicht störende Handwerksbetriebe, einen kleinen Pflegedienst etc. beinhalten. Aus diesem Grunde wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden, um den überwiegenden Wohncharakter im und am Plangebiet nicht zu stören.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen gehen auf den Bestand ein (WA4) oder lassen eine angemessene Bebauung auf den Grundstücken zu. Möglich sind u.a.

Einzelhäuser mit einer Grundfläche von max. ca. 130 m² bis ca. 200 m², dieses führt mit einem ausgebauten Dachgeschoss zu ausreichenden Wohnflächen.

Die Festsetzungen der Ein-Geschossigkeit, der Einzel- und Doppelhäuser in den WA1, WA2 und WA3 orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Die Beschränkung der Wohneinheiten auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude soll den Bau von größeren Gebäuden mit nicht dorftypischen Mietwohnungen verhindern.

Das vorhandene Gebäude des WA4 war ursprünglich im Nordteil landwirtschaftlich genutzt mit einem zweigeschossigen Wohntrakt im Süden. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben, der ebenfalls zweigeschossige Nordteil zu Wohnungen ausgebaut.

Es ist das Ziel, das vorhandene Gebäude zu erhalten und die Wohnnutzung beizubehalten. Deshalb werden die hierfür notwendigen Festsetzungen getroffen.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Bebauung auf dem bisher unbebauten Hügel des Plangebietes wurde die maximale Firsthöhe auf NHN +48,00 m bzw. für das WA 2 auf NHN +47,00 m begrenzt, da dieser Bereich die Kuppe des Hügels markiert. Dieses Maß orientiert sich u.a. an der Firsthöhe des im Plangebiet vorhandenen Gebäudes (ca. NHN +47,50 m) und an der Firsthöhe des Doppelhauses an der Herrenstraße südwestlich des Plangebietes (Hausnummer 20/22, Höhe ca. NHN +46,50 m). Die geplanten Wohngebäude können die o.g. Wohnhäuser um max. 0,50 m bis 1,50 m überragen.

Der überwiegende Teil der geplanten Gebäude bzw. der Baufenster befindet sich im WA1 auf vorhandenen Geländehöhen von NHN +40,00 m. Mit der festgelegten maximalen Firsthöhe von NHN +48,00 m sind Gebäudehöhen von ca. 8 m möglich. Dieses führt im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ und der Dachneigung bei einem Grundstück von ca. 600 m² zu einer Nutzfläche im Erdgeschoss von ca. 130 m², im Obergeschoss von ca. 60 m². Im Obergeschoss sind noch Varianten durch die Höhe des Drepfels, der Dachneigung etc. möglich.

Trotz der verhältnismäßig geringen Gebäudehöhe bei eingeschossiger Bebauung sind ausreichende Gebäude-Nutzflächen möglich.

Insgesamt führt der Kompromiss zwischen einer potenziell dominant wirkenden Bebauung auf der Kuppe des Hügels und den gegenüber anderen Planungen reduzierten Gebäudehöhen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Flanken des Hügels, die von den Straßen Am Wiesengrund, Herrenstraße und Schäferweg begrenzt werden, schon fast gänzlich bebaut sind, teilweise mit 2-geschossigen Gebäuden und ausgebauten Dächern. Die geplanten Gebäude werden teilweise von den o.g. Straßen zu sehen sein und das Ortsbild angemessen ergänzen.

6.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die im WA1 und WA2 festgesetzte offene Bauweise und die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Im WA3 und im WA4 wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da der Bestand erhalten bleiben soll bzw. das Baufenster im WA3 und die Einzelhaus-Festsetzung nur eine offene Bauweise zulässt.

Die Baugrenzen von WA3 und WA4 orientieren sich am Bestand bzw. an der möglichen Bebauung auf dem Grundstück. Im WA1 und WA2 wurde ein Vorgartenbereich von ca. 6 m berücksichtigt, der den Straßenraum weitet und hierdurch gestalterisch aufwertet. Die nördliche Baugrenze des WA1 berücksichtigt den notwendigen Lebensraum für die drei geplanten Bäume.

6.2.3 Baugestaltung

Die baugestalterischen Festsetzungen berücksichtigen die umgebende Bebauung und orientieren sich an den Festsetzungen des B-Planes Nr. 6 der Gemeinde Lehmrade.

Es ist das Ziel, einen Rahmen für eine ortstypische Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform (geneigte Dächer) und die Dacheindeckung (rote bis braune und anthrazitfarbene Dachsteine). Hierüber sind Festsetzungen getroffen worden.

Die Begrenzungen der Dachneigung dienen dem Ziel, sowohl ein deutlich geneigtes Dach zu erhalten als auch nicht ortstypische Steildächer auszuschließen.

Die Farbgebung der Fassaden ist vor Ort vielfältiger als im B-Plan vorgesehen. Auf Grund der leicht exponierten Lage auf der Hügelkuppe soll kein beliebiger Farbmix entstehen, wie es z.B. an der Herrenstraße zu erleben ist.

6.3 Brandschutz

Für das Plangebiet ist nach Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 IV 334-166.701.400 eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

6.4 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV

Das geplante Baugebiet ist über die Möllner Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die öffentliche Erschließungsstraße des Baugebietes soll eine Gesamtbreite von 5,50 m bis 6,50 m (Fahrbahn 5,00 m + Randzonen/Böschung) aufweisen, am Ende befindet sich ein Wendepplatz. Der Durchmesser von 13,00 m reicht für Pkws und Transporter aus, Müllfahrzeuge können nicht wenden. Aus diesem Grunde ist im Einmündungsbereich zur Möllner Straße ein Sammelplatz für Müllbehälter etc. festgesetzt, von dem die Behälter abgeholt und geleert werden.

Der Ausbau der Erschließungsstraße wird nach den Vorgaben und Erlassen der StVO und VwV-StVO vorgenommen.

Die vorhandene, überdachte Stellplatzanlage wird auf das westlich angrenzende Grundstück verlagert, so dass eine freie Zufahrt in das Plangebiet gewährleistet ist.

Es ist angedacht, die Erschließungsstraße mit einem dezent eingefärbten Betonpflasterstein zu befestigen und sie höhengleich auszubilden, so dass die Nutzung als verkehrsberuhigter Bereich möglich ist. Eine entsprechende Beschilderung wird angebracht.

6.5 Stellplätze

Stellplätze sollen jeweils auf den privaten Grundstücken angeordnet werden.

Die Breite der Erschließungsstraße lässt in einem begrenzten Rahmen, der auch durch die erforderlichen Zufahrten auf die Baugrundstücke beeinflusst wird, das Parken auf der Straße zu.

Nebenanlagen sind im Rahmen der §§ 14 und 19 BauNVO zulässig.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen heute in und parallel zur Möllner Straße. Von dort werden Leitungen in die geplante Erschließungsstraße verlegt.

6.6.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Vereinigte Stadtwerke GmbH, die Stromversorgung wird ebenfalls durch die Vereinigte Stadtwerke GmbH gesichert. Der Anschluss an die kabelgebundenen Medientnetze erfolgt durch private Anbieter, die Stromversorgungsleitung wird durch die E.ON Hanse verlegt. Es wird ein Leerrohr für eine später durchzuführende Breitbandversorgung verlegt.

6.6.2 Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die Stadt Mölln, der Hausmüll wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein entsorgt. Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße wird in die Vorflutleitung der Möllner Straße und von dort in den Regenwasserrückhalteteich im Nordwesten des Plangebietes südlich der Möllner Straße geführt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden (siehe textliche Festsetzung Ziffer 4.1). Wie aus den Bodensondierungen zum Regenwasserkonzept 2006, zum Bauvorhaben Herrenstraße 4, zum Bettenhaus Reha-Stätte hervorgeht, gibt es in den benannten Bereichen überwie-

gend Fein- und Grobsande, die nur sehr vereinzelt von steifigen Schluff- und Mergelschichten durchsetzt sind.

Die Vegetation der Wiese im Plangebiet, die aufgeworfenen sandigen Maulwurfhaufen und die o.g. Sondierungen deuten darauf hin, dass im Plangebiet eine Versickerung des Regenwassers möglich ist.

Das anliegende Bodengutachten belegt ebenfalls die Versickerungsfähigkeit des Bodens.

6.7 Grün- und Freiflächen, Anpflanzungen, Naturschutz

Durch die Einzel- und Doppelhausbebauung gibt es eine ausreichende Versorgung mit privaten Freiflächen, die insbesondere von Kindern und alten Menschen benötigt werden. Öffentliche Freiflächen, wie z.B. ein Spielplatz an der Straße Am Wiesengrund und der Sportplatz am Dorfgemeinschaftshaus, können von den zukünftigen Bewohnern genutzt werden. Die attraktive, an den Ort Lehmrade angrenzende freie Landschaft steht für die landschaftsbezogene Erholung zur Verfügung.

Die im Plangebiet an der nördlichen Hangkante festgesetzten standortheimischen und in der Mindestqualität Hochstamm (STU 18/20 cm) zu pflanzenden Bäume reduzieren Einblicke von der Straße Am Wiesengrund und von der Möllner Straße in das geplante Baugebiet WA1. Sie sind als Minimierungsmaßnahme anzusehen, die die Auswirkungen der Planung auf das vorhandene Ortsbild reduziert. Weiterhin sind zur inneren Begrünung des Baugebietes pro Grundstück mindestens 2 Obstbäume in der Pflanzqualität als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig, ohne hierfür einen naturschutzrechtlichen Ausgleich leisten zu müssen.

Im Plangebiet gibt es keine geschützten Biotope gemäß Bundes-/ Landesnaturschutzgesetz, die gesondert zu betrachten wäre (siehe Ziffer 4.2).

Geschützte Tierarten sind auf der Fläche ebenfalls nicht zu erwarten. Die Feldlerche benötigt mindestens 50 m zur nächsten optischen Raumkante, um zu brüten. Diese Voraussetzung ist nicht gegeben. Außerdem wird die landwirtschaftliche Fläche mehrmals, auch in den Brutzeiten, gemäht.

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich in den Zier- und Nutzgärten Gehölzstrukturen und Bäume, in denen wenig störungsempfindliche Gehölzbrüterarten zu erwarten sind. Mit störungsempfindlichen Waldvogelarten ist nicht zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass die Baumaßnahmen, aber auch die geplante Wohnnutzung, keine erheblichen Auswirkungen auf den Tierartenbestand in den am Plangebiet angrenzenden Gärten hat.

6.8 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude sind durch die Planung nicht betroffen. Wenn während der Erschließungsarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 DSchG Schl.-H. unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde die obere Denkmalschutzbehörde, das archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, zu benachrichtigen und die Funde bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern.

6.9 Emissionen

Der Verkehrslärm der Möllner Straße wirkt in das Plangebiet hinein. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten des Büros Ziegler aus Mölln, Stand Mai 2012, werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die die Bewohner der an der Möllner Straße angrenzenden Bebauung (Hausnummer 13) schützen. Der Schutzanspruch in dem Bestandsgebäude entsteht erst dann, wenn genehmigungspflichtige Umbauten und/oder Nutzungsänderungen geplant werden. Vorher besteht Bestandsschutz.

6.10 Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund der vorhandenen Nutzungen (landwirtschaftlich genutzte Wiese und Wohngrundstück) keine Altlasten vorkommen.

6.11 Ortsbild

Durch die einschränkenden Festsetzungen zur Firsthöhe, zur Geschossigkeit, zu den Dachformen und zu der Farbgebung der Fassaden und Dächer wird der Besonderheit der Hügellage ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere an der Herrenstraße und am Schäferweg sind die Flanken des Hügels schon bebaut, z.T. mit zweigeschossigen Gebäuden, deren Firste annähernd die Höhe der geplanten Gebäude haben.

Die geplante Bebauung ist eine Weiterführung der vorhandenen Hangbebauung bis auf die Kuppe und wird sich in das vorhandene Ortsbild einpassen. Selbstverständlich wird das Ortsbild, wie bei jedem anderen Vorhaben auch, verändert. Diese Veränderung ist jedoch angemessen und führt zu einer behutsamen Fortentwicklung des Ortes.

Auch aus der Fernsicht vom Windberg wird sich das Baugebiet in die vorhandene Bebauung einpassen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die geplante Baufläche bis auf eine Baulücke an der Herrenstraße und Am Wiesengrund vollständig von Bebauung umgeben ist. Sie ist prädestiniert für eine Bebauung im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB, der die Innenentwicklung von Orten hervorhebt



Abb. 8: Blick vom „Windberg“ durch die Feldzufahrt, im Hintergrund die geplanten Gebäude (vgl. Abb. 3)

7 Anpassung des F-Planes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehmrade, Stand 26.02.1998, stellt im nördlichen B-Plangebiet eine gemischte Baufläche, im übrigen Teil eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der F-Plan wird im Wege der Berichtigung angepasst (7. Änderung). Es wird nunmehr eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

8 Kosten und Finanzierung

Alle Erschließungs- und sonstigen Kosten trägt der das Baugebiet entwickelnde Investor. Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Dieses wird in städtebaulichen Verträgen geregelt.

9 Bodenordnung

Es sind keine Umlegungen erforderlich. Die Erschließungsstraße und der Standplatz für die Müllbehälter werden der Gemeinde nach Fertigstellung einschließlich des Grundstückes kostenfrei übertragen.

10 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Lehmrade, den

Bürgermeisterin
(Wagnitz)

Anhänge