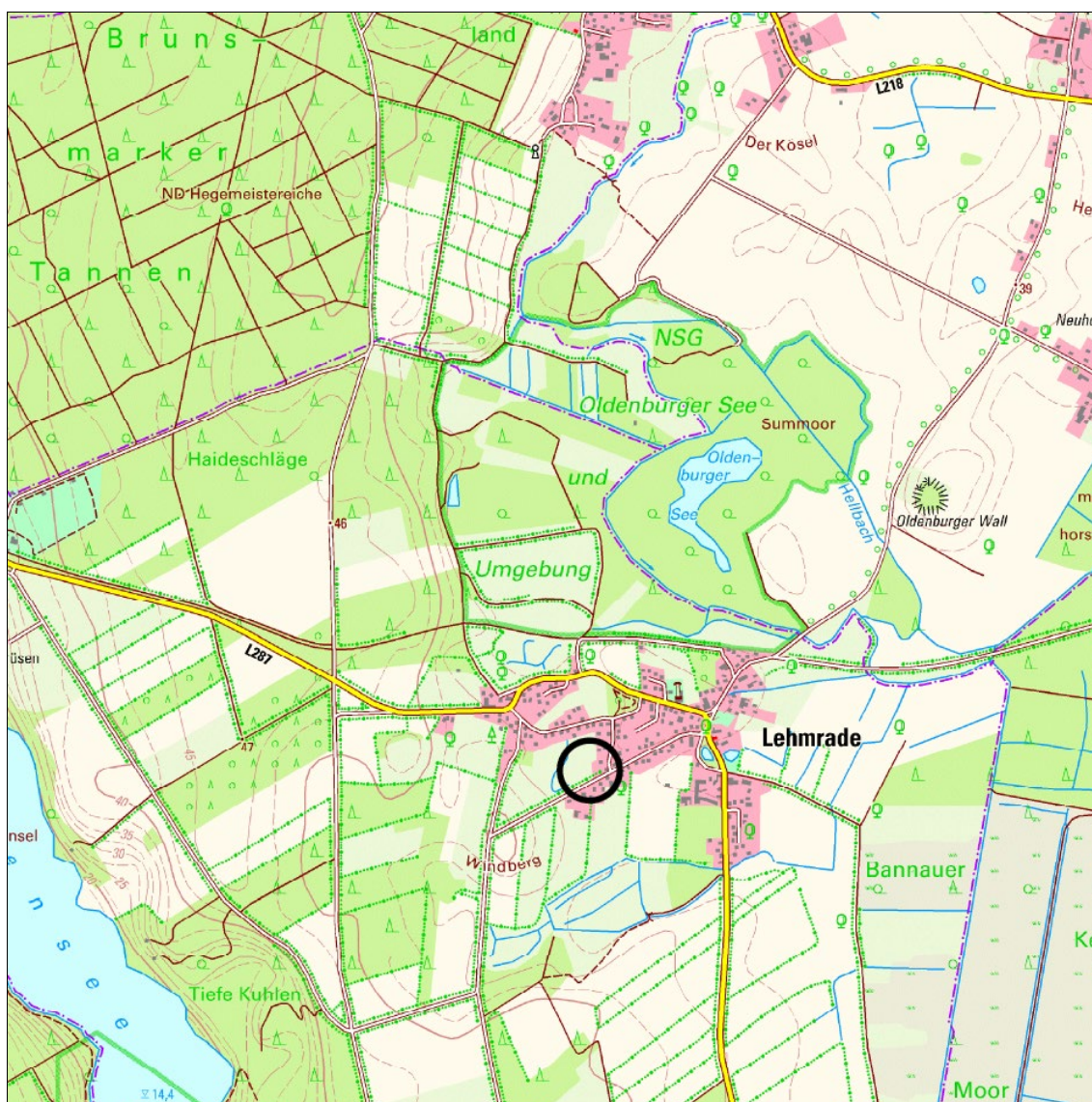




Bebauungsplan Nr. 10

für das Gebiet nördlich der Herrenstraße, westlich der vorhandenen Bebauung am Schäferweg in der Gemeinde Lehmrade



Zusammenfassende Erklärung

Stand: 29.07.2025

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 möchte die Gemeinde Lehmrade der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde aktiv begegnen und in der Ortslage nördlich der Herrenstraße und westlich des Schäferweges die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen.

Der Gemeinde und dem Vorhabenträger liegen bereits heute eine Vielzahl an Bebauungsanfragen vor, so dass auch mit Umsetzung des geplanten Wohnbaugebietes nur ein Teil dieser Anfragen bedient werden können.

Hierzu hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 03.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet nördlich der Herrenstraße, westlich der vorhandenen Bebauung am Schäferweg in der Gemeinde Lehmrade zunächst im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen beschlossen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in den Gründen der Entscheidung vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) die Unvereinbarkeit des § 13 b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) angenommen. Der Befund der Unionsrechtswidrigkeit in den Entscheidungsgründen hat Präjudizwirkung, die sich auf weitere Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 b BauGB auswirkt.

Die Unanwendbarkeit des § 13 b BauGB hat zunächst zur Folge, dass für die betroffenen Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13 b BauGB begonnene laufende Planverfahren sind daher entweder abubrechen oder auf ein reguläres Bauleitplanverfahren umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13 b BauGB nicht greifen.

Bei der Umstellung auf ein reguläres Verfahren sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13 b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden.

Ebenfalls ist der Flächennutzungsplan in einem regulären Verfahren zu ändern. Die nach § 13 b BauGB mögliche Berichtigung durch Anpassung ohne eigenständiges Verfahren ist nicht weiter anwendbar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt hierbei parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

1.1 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Herrenstraße“ wurde zunächst als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen auf Grundlage des § 13 b BauGB erarbeitet. Unter Berücksichtigung des Urteiles des

Bundesverwaltungsgerichtes (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) erfolgte 2023 eine Umstellung des Verfahrens.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nunmehr im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive Erstellung eines Umweltberichtes.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, welcher einen Bestandteil der Begründung darstellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 möchte die Gemeinde Lehmrade der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde aktiv begegnen und in der Ortslage nördlich der Herrenstraße und westlich des Schäferweges die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen.

Der Gemeinde und dem Vorhabenträger liegen bereits heute eine Vielzahl an Bebauungsanfragen vor, so dass auch mit Umsetzung des geplanten Wohnbaugebietes nur ein Teil dieser Anfragen bedient werden können.

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes können aufgrund der Festsetzungen 20 Wohneinheiten entstehen.

Es soll ein qualitätsvolles Wohngebiet entwickelt werden, welches insgesamt dazu beiträgt, die Gemeinde Lehmrade als attraktiven Wohnstandort zu stärken.

Abgeleitet aus den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen und Gebäudetypologien, soll das geplante Wohngebiet in einer durchmischten Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und kleinteiligem barrierefreiem Generationenwohnen umgesetzt werden. Hierbei sollen bewusst unterschiedliche Grundstücksgrößen Berücksichtigung finden. Es besteht die Chance, durch dieses Angebot Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen - Familien, Senioren, Singles oder Paare - zu schaffen und somit der demographischen Entwicklung durch Förderung eines altersübergreifenden und integrativen Zusammenlebens positiv zu begegnen. Die geplante Entwicklung von qualitativem, kleinteiligem barrierefreiem Generationenwohnen bietet zudem die Chance auch bei Wechsel in eine altersgerechte Wohnform weiterhin in der angestammten Ortschaft zu wohnen.

Hierzu setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die erforderliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der südlich verlaufenden Herrenstraße in das Plangebiet in Form einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Das Plangebiet wird zur Landschaft durch die Festsetzung von freiwachsenden Hecken eingegrenzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand der eigentlichen Ortslage Lehmrade. Der Plangeltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke Nr. 101/55 und 162/3 (Herrenstraße) auf der Flur 3 in der Gemarkung Lehmrade und bildet eine Fläche von 1,2 ha.

Er wird begrenzt durch:

- die Herrenstraße im Süden,
- die Gärten der westlichen Grundstücke des Schäferweges im Osten,
- landwirtschaftliche Flächen im Norden und Westen.

Es wurden umfangreiche Gutachten erstellt, um die Eingriffe und Auswirkungen auf unterschiedlichen Schutzgüter abschätzen zu können.

a) Entwicklung der Schutzgüter bei Umsetzung der Planung

Als erhebliche Umweltauswirkungen, welche Vermeidungs-, Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen erfordern, sind zu nennen:

- Flächenversiegelungen und der damit einhergehende Verlust bzw. die Modifizierung an Boden und Bodenfunktionen,
- Veränderung des potenziell natürlichen Wasserhaushaltes,
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche (Grünland) in einer Größenordnung von rund 1,2 ha,
- Geringfügige Eingriff in einen vorhandenen Knick entlang der Herrenstraße zur Schaffung einer Zufahrt in das Plangebiet,
- Beeinträchtigung der Fauna.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Im Zuge der Umweltprüfung wurden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft entwickelt:

- Flächensparendes Bauen durch vergleichsweise verdichtete Bauweise im ländlichen Raum,
- Fachliche Betreuung durch eine bodenkundliche Baubegleitung in der Phase der Bauausführung,
- Lagerung von Oberboden in nutzbarem Zustand und Schutz vor Vernichtung oder Vergeudung und Auflockerung der Böden nach Beendigung der Bauphase,
- Festsetzung zur Dachbegrünung bei flachgeneigten Dächern,
- Versickerung des Niederschlagswasser,
- Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes bei der Bauausführung (Beachtung der Vorschriften der DIN 18920, der RAS- LG4 und der ZTV- Baumpflege),

- Festsetzung zur Eingrünung des Plangebietes,
- Hinweis auf die erforderliche Abstimmung und Genehmigung im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Satz 3 DSchG,
- Hinweis auf die Regelungen des § 15 DSchG zum Auffinden von Kulturdenkmalen,
- Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, Amphibien und Vögeln durch Bauzeitenregelungen, Amphibienschutzzäune und die Ausgestaltung von Außenbeleuchtung und Fensterflächen.

b) Zusammenfassende Übersicht erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Durchführung der Planung kommt es großflächig zu einem Verlust der vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereiches. Ausnahmen werden durch die Flächen des bereits vorhandenen Knicks entlang der Herrenstraße dargestellt.

Für die Anlage der Erschließungsstraße sind kleinteilig Eingriffe in vorhandene Knickstrukturen in Form der Rodung von 16,0 m Knick zur Schaffung einer Zufahrt erforderlich. Knicks sind gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG gesetzlich geschützt, weshalb ein Ausgleich für die betroffenen Strukturen notwendig wird.

Tab. 1: Ökologische Bilanzierung - Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich

Schutzgut	Eingriff	Ausgleichserfordernis	Ausgleichsmaßnahme
Boden			
Neuversiegelung	5.841 m ² Neuversiegelung	2.751 m ² Ausgleichserfordernis	Ausgleich über Ökokonto: Meierhof 1" in der Gemeinde Gudow im Kreis Herzogtum Lauenburg (Az.: 420-28/31.0468)
Pflanzen			
Knicks	16,0 Rodung	32 m Knickneuanlage im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangeltungsbereich.	Knickneuanlage westlich des Plangebietes mit einer Gesamtlänge von 32 m
Tiere			
Amphibien	Potenzielle Verschattung des bestehenden Kleingewässers	Schaffung eines ergänzenden Ersatzlebensraumes	Im nordwestlichen Bereich des Grabens wird eine Grabenaufweitung zur Verbesserung der Laichmöglichkeiten für Amphibien hergestellt.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß den §§ 3 und 4 BauGB berücksichtigt und der Abwägung unterstellt.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen Darstellungen, die das Ergebnis der Abwägung darstellen, sind in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ausführlich dargelegt.

- | | |
|--|---------------------------|
| ▪ Aufstellungsbeschluss | 05.10.2023 |
| ▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 08.01.2024 bis 07.02.2024 |
| ▪ Frühzeitige Beteiligung der Behörden | E-Mail vom 08.01.2024 |
| ▪ Beschluss der öffentlichen Auslegung | 13.02.2025 |
| ▪ Beteiligung der Öffentlichkeit | 23.04.2025 bis 23.05.2025 |
| ▪ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | E-Mail vom 22.04.2025 |
| ▪ Abschließender Beschluss | 24.07.2025 |
| ▪ Rechtswirksamkeit | 16.08.2025 |

Lehmrade, den 19.08.2025

gez. Wagnitz

 Bürgermeisterin
 (Wagnitz)