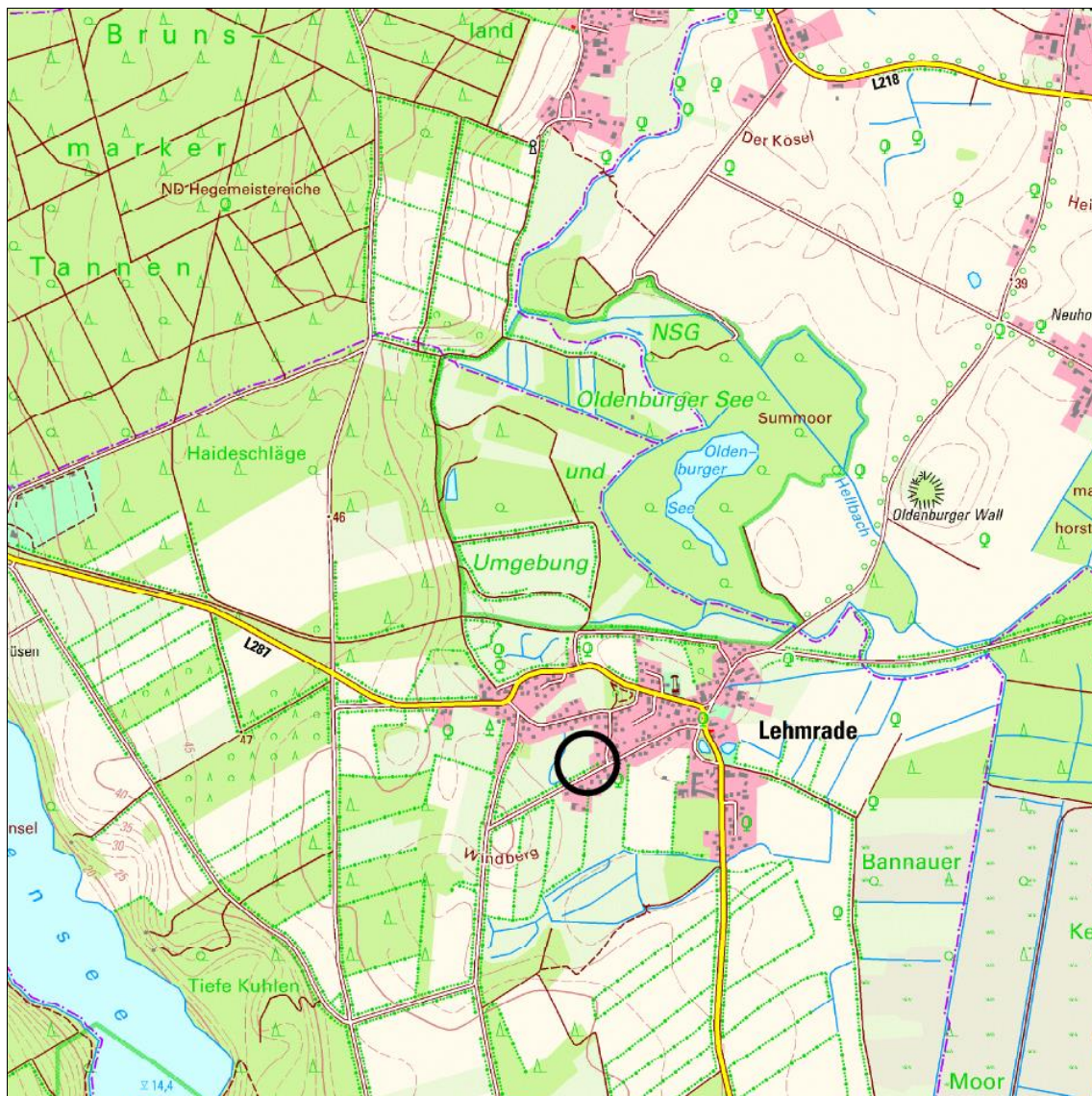




## Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 10

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



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**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](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	5
1.4	Rechtsgrundlagen .....	6
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein .....	6
2.2	Regionalplan .....	8
2.3	Landschaftsprogramm.....	8
2.4	Landschaftsrahmenplan .....	8
2.5	NATURA 2000-Gebiete.....	9
2.6	Flächennutzungsplan .....	9
2.7	Landschaftsplan .....	9
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen .....	10
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>11</b>
3.1	Städtebauliche Situation.....	11
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	11
3.3	Natur und Umwelt .....	12
3.3.1	Vegetationsbestand .....	12
3.3.2	Topografie, Boden- und Grundwasserverhältnisse.....	16
3.3.3	Altlasten .....	16
3.3.4	Natur- und Artenschutz .....	16
3.3.5	Orts- und Landschaftsbild .....	17
3.3.6	Erholung .....	17
3.4	Denkmalschutz .....	17
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	17
3.6	Ver- und Entsorgung .....	17
3.7	Immissionsschutz.....	18
<b>4</b>	<b>Planung</b> .....	<b>19</b>
4.1	Ziele und Zweck der Planung .....	19
4.2	Flächenbilanz.....	19
4.3	Städtebauliches Konzept.....	19
4.4	Erschließung und Stellplätze.....	21

4.4.1	Erschließungssystem .....	21
4.4.2	Verkehrsuntersuchung .....	21
4.5	Grün- und Freiraumkonzept .....	22
4.6	Natur- und Artenschutz .....	22
4.6.1	Gesetzlich geschützte Biotop .....	22
4.6.2	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	23
4.7	Ver- und Entsorgung .....	23
4.8	Niederschlagswasserbeseitigung .....	24
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	25
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	26
5.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	26
5.4	Garagen und gedeckte Stellplätze .....	27
5.5	Verkehrsflächen .....	27
5.6	Grünflächen .....	27
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	28
<b>6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>29</b>
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung .....	29
6.2	Anzahl der erforderlichen Stellplätze .....	30
<b>7</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung.....</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Kosten/Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>31</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>32</b>

## ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Lehmrade, Bebauungsplan Nr. 10, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 24.05.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Lehmrade, Bebauungsplan Nr. 10, Bebauungskonzept, Stand: 24.05.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Lehmrade, Baulückenkartierung, Stand: 24.05.2022

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Mit 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.

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 beschlossen.

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

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

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.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes in Ortsrandlage der Gemeinde Lehmrade. Mit der Überplanung des Gesamtbereiches ermöglicht der Bebauungsplan bei Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von rund 2.500 m<sup>2</sup>. Auch unter Berücksichtigung einer möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO definierten (Neben-)Anlagen ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>, als im § 13 b BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b

BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 b BauGB entgegenstehen würden.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, als der wirksame Flächennutzungsplan Teile des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren innerhalb der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

#### **1.4 Rechtsgrundlagen**

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVObI. 2009 S. 6), zuletzt geändert zuletzt geändert am 01.10.2019 (GVObI. S. 398)

## **2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 liegt das Plangebiet innerhalb des "Ländlichen Raumes". Die Gemeinde Lehmrade befindet sich innerhalb des 10 km Radius um das Mittelzentrum Mölln und ist als "Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung" sowie als "Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft" dargestellt.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, sollen den örtlichen Bedarf decken. Dort können im Zeitraum

2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Lehmrade lag nach aktuellem Kenntnisstand am 31. Dezember 2020 bei 209 Wohneinheiten. Demnach liegt der aktuelle wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2036 bei bis zu 21 neuen Wohneinheiten.

### Baulückenkartierung

Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen die (planungsrechtlich) bestehenden Baupotenziale abzuziehen. Um aufzuzeigen, welche Flächen derzeit noch unbebaut sind und sich für eine Nachverdichtung eignen, wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Baulückenkartierung erarbeitet<sup>1</sup>.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zunächst unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne oder sonstiger Satzungen sowie Baulücken im baulichen Zusammenhang gemäß § 34 BauGB aufgenommen.

Hierauf basierend wurden die bestehenden Rahmenbedingungen, welche die Bebaubarkeit einschränken könnten, analysiert und bewertet. So stehen beispielsweise einzelne potenzielle Baulücken aufgrund der bestehenden privaten Nutzungen der Eigentümer (z.B. aktive Nutzung als Garten) zunächst nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Im Ergebnis der Baulückenkartierung stehen in der Gemeinde Lehmrade derzeit drei potenziell bebaubare Baulücken zur Verfügung, welche dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gemäß Landesentwicklungsplan gegenzurechnen sind. Demnach verbleibt ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von bis zu 18 Wohneinheiten bis 2036.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen 11 Wohneinheiten in Einzel-/Doppelhausbebauung entwickelt werden. Zusätzlich sieht die Planung die Entwicklung einer Mehrfamilienhausbebauung in Form von kleinteiligen Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 10 Wohneinheiten vor. Diese Wohneinheiten sind gemäß Vorgaben des Landesentwicklungsplanes zu zwei Drittel anzurechnen (7 Wohneinheiten). Unter Berücksichtigung einer reduzierten Anrechnung der geplanten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau wird der nach Baulückenkartierung verbleibende wohnbauliche Entwicklungsrahmen von 18 Wohneinheiten bis 2036 eingehalten.

---

<sup>1</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Lehmrade, Baulückenkartierung, Stand: 24.05.2022





Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)

## 2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) aus 1998. Der Regionalplan stellt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar.

## 2.3 Landschaftsprogramm

Gemäß Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1999 befindet sich das Plangebiet im Naturpark "Lauenburgische Seen". Zudem stellt dieser die gesamte Gemeinde Lehmrade als Schwerpunkttraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene dar.

## 2.4 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Naturpark und einem Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Weiterhin liegt der Plangeltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.



## 2.5 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete ist das nördlich der Ortslage Lehmrade befindliche Naturschutzgebiet „Oldenburger See und Umgebung“ (Entfernung ca. 450 m), welches sowohl als EU-Vogelschutzgebiet DE-2330-353 als auch als FFH-Gebiet DE-2330-353 ausgewiesen ist.

Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von > 1 km befindet sich zudem das FFH-Gebiet DE-2430-391 „Seenkette Drüsensee bis Gudower See mit angrenzenden Wäldern“.

Die geplante Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Gebiete sowie der Arten ist durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von Wohngebäuden und dem Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 450 m bzw. > 1 km und den bestehenden baulichen Nutzungen in der Umgebung nicht in Erscheinung.

## 2.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehmrade stellt das Plangebiet bereits heute zum Teil als Wohnbaufläche (W) dar. Gleichwohl geht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über diese Darstellung hinaus und überplant die angrenzende Fläche für die Landwirtschaft. Östlich und südlich des Plangebietes schließt die bestehende Ortslage Lehmrade mit Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (M) an.

Die für die Planung erforderliche Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der gesetzlichen Grundlagen im Sinne des § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB nicht in einem separaten Planverfahren, sondern durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Anpassung. Diese Anpassung erfolgt ohne formalisiertes Planverfahren, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes werden die im Plangebiet derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen durch Wohnbaufläche (W) ersetzt.

Unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 10 somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.7 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lehmrade aus dem Jahre 1998 stellt das Plangebiet weitestgehend in seinem Bestand als Grünland mit dem südlich angrenzenden Knick dar. Wenngleich der Landschaftsplan in seiner Flächendarstellung eine Kategorie für bestehenden Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan vorsieht, so fehlt diese innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes.

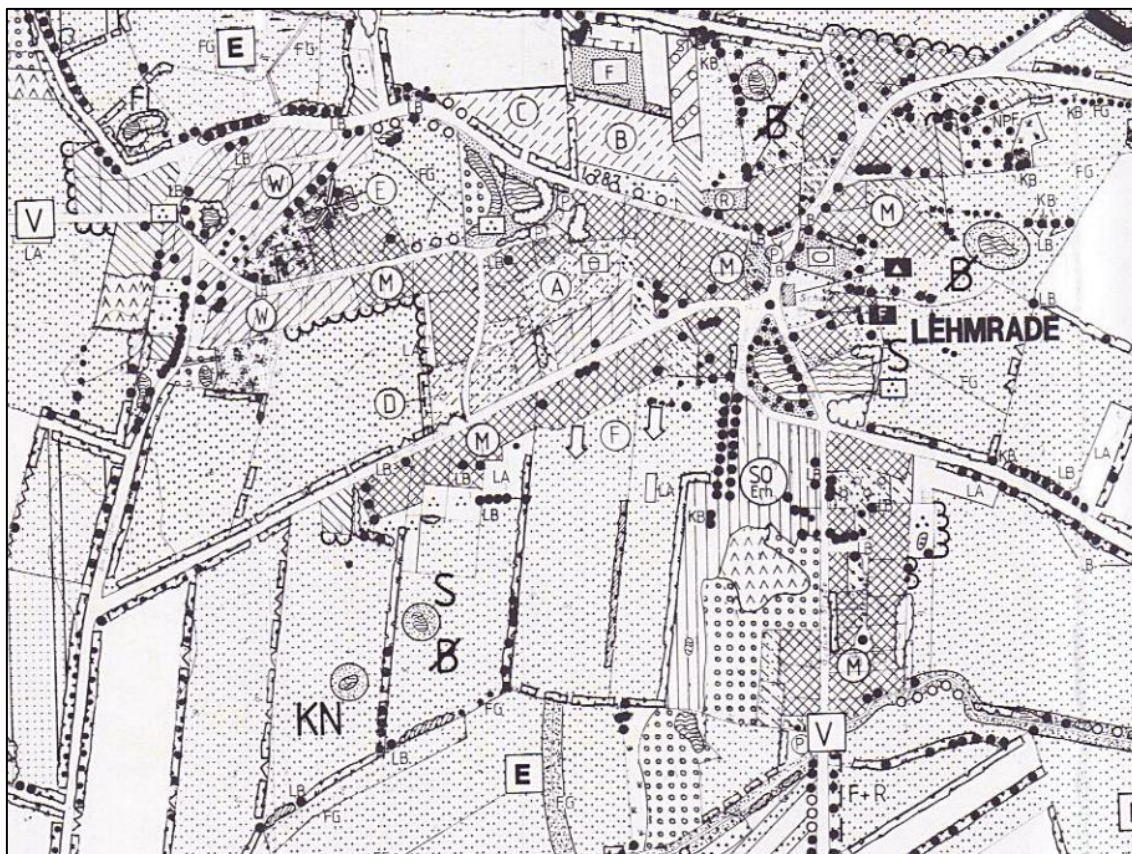


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Lehmrade (1998),  
Planbezeichnung: Entwicklung/Maßnahmen

## 2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

### Außenbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne und ist dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 6 „nördlich der Herrenstraße und beidseitig der Einmündung der Straße aus dem Jahr 1997, welcher die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung der zwischenzeitlich entwickelten Wohnbebauung beiderseits des Schäferweges bildet.

### **3 Bestandssituation**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

##### Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit durch seine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Bauliche Anlagen befinden sich nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches. Die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Herrenstraße ist asphaltiert und in den Seitenbereichen teilbefestigt (wassergebunden).

##### Außerhalb des Plangebietes

Westlich und nördlich des Plangebietes setzt sich die bestehende landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) fort. Östlich und südlich des Plangebietes schließen wohnbauliche Nutzungen an, welche sich entlang der Herrenstraße und des Schäferweges fortsetzen. Hier findet sich zumeist eine ein- zum Teil zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit geneigten Sattel- oder Walmdächern auf großzügigen Grundstücken. Südlich der Herrenstraße finden sich vereinzelt größere (ehemalige) landwirtschaftliche Gebäude.

#### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

##### MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Herrenstraße. Die Herrenstraße ist in östliche Richtung an die Möllner Straße und die Gudower Straße und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

##### Fuß- und Radwege

Eigenständige Fuß- und Radwege bestehen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet nicht. Durch die geringe Verkehrslast der Herrenstraße stellt die Straße eine gute Fuß- und Radwanderwegeverbindung in den angrenzenden Landschaftsraum dar.

##### ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen „Oldenburger Straße“ (ca. 480 m) und „Am Wiesengrund“ (ca. 620 m) an das Busnetz der Hamburger Verkehrsverbund GmbH angebunden.

##### Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Stellplätze befinden sich daher nicht innerhalb des Plangebietes.

### 3.3 Natur und Umwelt

#### 3.3.1 Vegetationsbestand

Zur Aufnahme der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangeltungsbereich und dem weitergehenden Untersuchungsraum wurde im Juni 2021 eine Biotoptypenkartierung<sup>2</sup> anhand des aktuellen Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein<sup>3</sup> durchgeführt. Diese wurde im Mai 2022 erneut geprüft und soweit erforderlich ergänzt.

Entsprechend der Höhenlage, der Bodenarten und der Grundwasserflurabstände sind unterschiedliche Grünland-Vegetationsbestände ausgeprägt. Weiterhin gibt es im Untersuchungsgebiet kleine Fließ- und Stillgewässer und Gehölze, wie Knicks, Gebüsche und Einzelbäume.

#### Gehölze

Zwischen der Herrenstraße und der Grünlandfläche befindet sich ein **typischer Knick (HWy)** mit abschnittsweise unterschiedlicher Ausprägung. Während die östlichen und westlichen Randbereiche des Knicks einen guten bis degradierten Wall besitzen, ist der Mittelabschnitt des Knicks entlang der Straße stark degradiert bis teilweise fast ebenerdig ausgeprägt. Die äußeren Randbereiche werden jeweils durch 2,5 m bis 3 m breite Knickdurchbrüche von dem Mittelabschnitt getrennt. Der Gehölzbewuchs der Randbereiche ist dicht und 2-reihig angelegt mit Arten, wie Sand-Birken, Stiel-Eichen, Hasel, Traubenkirsche, Schwarzer Holunder, Schneeball, Pappeln und Weiden. Der Mittelabschnitt wiederum ist teils lückig durch Ruderalbewuchs und ansonsten überwiegend durch Sträucher, wie Hunds-Rose, Heckenkirsche, Hasel, Schlehe, Brombeere und Aufwuchs aus Eschen, Stiel-Eiche sowie Weiden geprägt. Im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) befinden sich weiterhin noch Überreste von Knicks, die ähnlich wie der Mittelabschnitt entlang der Herrenstraße ausgebildet sind und durch ein **sonstiges Gebüsch (HBy)** und Einzelbäume ergänzt werden.

#### Grünland

Im Bereich der Erhebung im östlichen/südöstlichen Teil der Fläche (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) befindet sich mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, in den tiefer gelegenen Bereichen des Gebietes angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplanes sind Mischbestände aus Flutrasen und fragmentarisch ausgebildeten Sumpfdotterblumenwiesen vorhanden. Entsprechend der Höhengradienten sind die Übergänge zwischen den verschiedenen Grünlandtypen z.T. fließend.

---

<sup>2</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Lehmrade, Bebauungsplan Nr. 10, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 24.05.2022

<sup>3</sup> Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein: Kartieranleitung und Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie - Kartieranleitung und erläuterte Standardliste Biotoptypen, Stand: April 2022

Im nordwestlichen Teil des Untersuchungsraumes außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes ist in einem Bereich mit den geringsten Grundwasser-Flurabständen ein **artenreicher Flutrasen (GFf)** ausgebildet, der gleichzeitig Elemente des nährstoffreichen Nassgrünlandes aufweist, hier Bestände der Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*).

Diese Art weist in ihrem Bestand deutliche Rückgangstendenzen auf, so dass sie auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins (RL S-H: V) geführt wird. Neben der Sumpfdotterblume kommen mit großen Anteilen typische Flutrasenarten vor, insbesondere Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*) und Brennender Hahnenfuß (*Ranunculus flammula*, RL SH: V).

Der Bestand gehört zu den gesetzlich geschützten Biotopen und ist gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 Abs. 1 Nr. 6 geschützt.

Auf den am höchsten gelegenen Flächen im östlichen und südöstlichen Teil des Untersuchungsraumes (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) ist auf frischem, stellenweise mäßig trockenem Standort **mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy)** ausgeprägt. Typische Arten sind hier z.B. Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum* sect. Ruderalia), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weiche Treppe (*Bromus hordeaceus*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*).

Auch der westliche Randbereich des Untersuchungsraumes, der ebenfalls etwas höher gelegen ist, gehört zu diesem Biotoptyp.

Südlich des oben beschriebenen Grünlandbestandes sind im Umfeld des Haupt-Grabens, sowie im nördlichen Teil des Gebietes auf feuchten bzw. wechselfeuchten Standorten Übergangsbestände zwischen den beiden oben genannten Grünlandtypen vorhanden. Hierbei handelt es sich um **Mischbestände zwischen mäßig artenreichem Feuchtgrünland (GYf) und mäßig artenreichen Flutrasen (GYn)**. Auffällig sind hier die vergleichsweise hohen Anteile wertgebender Arten, die im Wirtschaftsgrünland früher weit verbreitet waren, inzwischen aber selten geworden sind.

Dabei handelt es sich im Bereich der südwestlichen Teilflächen um die Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*, RL SH: V) und um das Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*, RL SH: V).

Auf den nordöstlichen Teilflächen kommt das Wiesen-Schaumkraut mit recht hohen Anteilen vor.

### Gewässer

Im Nordosten des Untersuchungsraumes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein **eutrophes Kleingewässer (FKe)**, das gemäß § 30 BNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen gehört.

Typische Arten im Gewässer sind Breitblättriger Rohrkolben (*Typha latifolia*), Kleine Wasserlinse (*Lemna minor*) und Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*). An den Ufern

sind vor allem Flatterbinse (*Juncus effusus*), Großseggen (*Carex spec.*) und Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*) vorhanden.

Durch den Untersuchungsraum zieht sich von Süden zunächst nach Westen und dann nach Norden ein Graben, der in den Biotoptyp **sonstiges naturnahes lineares Gewässer (FLy)** einzuordnen ist. Der Graben war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bis zur Geländeoberfläche mit Wasser gefüllt, wies klares, langsam fließendes Wasser sowie gewässertypische Wasser- und Ufervegetation auf.

Als typische Arten sind dabei Arten wie z.B. Wasserstern (*Callitriche spec.*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*), Breitblättriger Rohrkolben (*Typha latifolia*), Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*) und Pfennigkraut (*Lysimachia nummularia*) zu nennen.

Der Hauptgraben, war im Bereich des Gewässeranfangs, im Süden, zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nur als wenig Wasser führender Kleinstgraben und daher weniger naturnah ausgebildet.

Im westlichen Teil des Untersuchungsraumes außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes, im Bereich des artenreichen Flutrasens, befindet sich ein kleiner kurzer Seiten-Graben, der von Westen aus zum Hauptgraben fließt. Genau wie der Hauptgraben war dieser kleine Graben bis zur Geländeoberfläche mit Wasser gefüllt und wies kurz vor der Einmündung in den Hauptgraben ebenfalls gewässertypische Vegetation auf.

#### Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Die Herrenstraße ist asphaltiert und wird dementsprechend den **vollversiegelten Verkehrsflächen (SVs)** zugeordnet. Zwischen der Herrenstraße und dem Knick befindet sich noch ein rasenartig ausgeprägtes **Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (SVo)**.

#### Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.



Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen (ohne Einzelbäume)

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	<b>sehr hoher Biotopwert:</b> sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> <li>im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden</li> </ul>	
4	<b>hoher Biotopwert:</b> naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>artenreicher Flutrasen mit Sumpfdotterblumen</li> </ul>	§ 30 BNatSchG i.V. m. § 21 (1) Nr. 6 LNatSchG
3	<b>mittlerer Biotopwert:</b> relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>eutrophes Kleingewässer</li> <li>typische Knicks</li> <li>sonstiges naturnahes lineares Gewässer</li> <li>mäßig artenreicher Flutrasen/ mäßig artenreiches Feuchtgrünland (mit einzelnen wertgebenden Arten)</li> <li>sonstiges Gebüsch</li> <li>Einzelbäume</li> </ul>	§ 30 BNatSchG § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
2	<b>niedriger Biotopwert:</b> Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> <li>mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland</li> </ul>	
1	<b>sehr niedriger Biotopwert:</b> Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenbegleitgrün ohne Gehölze</li> </ul>	
0	<b>ohne Biotopwert:</b> überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>vollversiegelte Straßenverkehrsfläche</li> </ul>	

Wie sich an Tabelle 1 zeigt, sind die hochwertigsten Biotopbestände der geschützte artenreiche Flutrasen mit den Sumpfdotterblumen, das geschützte Kleingewässer und das naturnah ausgeprägte lineare Gewässer sowie die mit einzelnen, aber überwiegend mit vielen Exemplaren vertretenen wertgebenden Arten ausgestatteten Feuchtgrünland-/Flutrasenbestände in der Umgebung der Gewässer und des Nassgrünlandbereichs. Zudem gelten die Knicks und Knicküberreste auch als gesetzlich geschützte Biotope und sind dementsprechend je nach Ausprägung hochwertig. Mit Ausnahme der Knicks befinden sich die hochwertigen Biotope daher außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes.

### **3.3.2 Topografie, Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Nutzung als landwirtschaftliche Fläche derzeit offen und weist - neben der Herrenstraße - keine weiteren Bodenversiegelungen auf.

Im Rahmen der Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen<sup>4</sup> erfolgte die Aufnahme der vorhandenen Bodenverhältnisse. Im Detail sei auf die Ausarbeitung verwiesen.

#### Relief, Boden und Wasser

Im Untersuchungsgebiet ist das Relief im nördlichen und im größten Teil des westlichen Bereichs im Umfeld des Hauptgrabens weitgehend eben. Im östlichen und südöstlichen Teil befindet sich eine Erhebung, die zu den tiefer gelegenen Flächen vor allem im Norden mit einer kleinen Geländekante abfällt.

Gemäß der Bodenkarte 1: 25.000 ist das Ausgangsmaterial der Böden Sand, aus dem sich in den höher gelegenen Bereichen Braunerden und in den tiefer gelegenen Bereichen Gleye gebildet haben. In den tiefer gelegenen Bereichen sind auch Niedermoor- torfe vorhanden.

Nach Angaben der Bodenkarte ist der Grundwasserflurabstand im Bereich der Braunerden größer als 2 m und im Bereich der Gleye steht das Grundwasser teilweise 0,4 m und weniger unter Flur. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme stand das Wasser im Umfeld des oben genannten Grabens, der die Fläche von Süden nach Norden durchquert, und allgemein im nördlichen Teil der Fläche im Bereich der Oberfläche, z.T. über Flur.

Auch der Hauptgraben und der von Westen kommende Nebengraben wiesen einen relativ hohen Wasserstand auf, ebenso ein im Nordosten der Fläche vorhandenes Kleingewässer.

### **3.3.3 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

### **3.3.4 Natur- und Artenschutz**

Innerhalb des Plangebietes unterliegt der Knick entlang der östlichen Plangebietsgrenze dem gesetzlichen Schutz nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG).

Im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Ergebnisse werden in der Begründung dargestellt.

---

<sup>4</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Lehmrade, Bebauungsplan Nr. 10, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 24.05.2022

### **3.3.5 Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit geprägt durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden dörflichen Strukturen von Lehmrade. Das Plangebiet selbst weist entlang der östlichen und südlichen Grenze eine Eingrünung durch den bestehenden Knick sowie Hecken auf. Auch die Umgebung des Plangebietes wird durch das Zusammenspiel von Ackerflächen und den umgebenden Knicks geprägt.

### **3.3.6 Erholung**

Das Plangebiet selbst weist keine eigenständige Erholungsfunktion auf. Gleichwohl ist die Herrenstraße durch ihre geringe Verkehrslast eine gute Wegeverbindung als Fuß- und Radwanderweg in die freie Landschaft.

### **3.4 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich - mit Ausnahme der Herrenstraße - in privatem Eigentum.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

#### Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Lehmrade ist die Vereinigte Stadtwerke GmbH.

#### Abwasserwasser

Träger der Abwasserentsorgung der Gemeinde ist das Amt Breitenfelde.

#### Strom, Gas, Telekommunikation

Die Sicherung der Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG, die Gasversorgung durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienetze erfolgt durch private Anbieter.

#### Niederschlagswasser

Aufgrund der Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Fläche wird das Niederschlagswasser derzeit gesamt versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen bestehen nicht.

### **3.7 Immissionsschutz**

#### Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU ("Seveso III-Richtlinie") dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie ("Land-use-planning") ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Innerhalb und im weiten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Betriebsbereiche, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallIV) fallen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

#### Verkehrslärm

Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion der Herrenstraße und des Schäferweges ist keine Belastung durch Verkehrslärm im Bestand abzuleiten.

#### Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

## 4 Planung

### 4.1 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 sollen im Zuge der aktiven Bodenvorratspolitik der Gemeinde Lehmrade die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Es soll ein qualitativvolles Wohngebiet geschaffen 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 Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Hierbei sollen bewusst unterschiedliche Grundstücksgößen Berücksichtigung finden. Es besteht die Chance, durch dieses breit gefächerte 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 qualitativvollem, kleinteiligem Geschosswohnungsbau bietet zudem die Chance auch bei Wechsel in eine altersgerechte Wohnform weiterhin in der angestammten Ortschaft zu wohnen.

### 4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	11.966 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)		8.121 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche		2.400 m <sup>2</sup>
davon:		
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“		1.712 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche		613 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche		832 m <sup>2</sup>

### 4.3 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Bebauungsskizzen erarbeitet und mit den städtebaulichen Zielen abgeglichen. Hierbei wurden unterschiedliche Gebäudetypologien und bauliche Dichten sowie mögliche Erschließungs- und Grünssysteme entwickelt.

Allen Konzepten gemeinsam ist zunächst die Anbindung des Plangebietes an die Herrenstraße. In der Konzepterarbeitung wurden zunächst unterschiedliche Gebäudetypologien betrachtet. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch eine heterogene

Bebauung durch großformatige (ehemalige) landwirtschaftliche Betriebe, welche sind vornehmlich südlich der Herrenstraße befinden, sowie kleinteiliger Einfamilienhäuser östlich und nördlich des Plangebietes.

In der weiteren Variantenerarbeitung verfestigte sich das übergeordnete Ziel der Gemeinde zur Entwicklung eines qualitativ vollen Wohngebietes unter Berücksichtigung gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen mit Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen - Familien, Senioren, Singles oder Paare - mit barrierefreiem Wohnraum als Option für seniorige Lehmraider und den Herausforderungen des Klimaschutzes durch energieeffizientes und klimaschonendes Bauen mit einer gemischten Bebauungsstruktur aus Doppelhäusern und barrierefreien Geschosswohnungsbau in Kombination mit klassischen Einfamilienhäusern.

Diese Zielsetzung sollte weiterhin auch eine nachbarschaftsverträgliche Dichte und Gestaltung des geplanten Wohnquartiers aufweisen. Die Konzepte wurden daher weiter konkretisiert und in ihrer gestalterischen Form reduziert. Diese Gestaltung gewährleistet ein ruhiges und verträgliches städtebauliches Bild, welches im Zusammenspiel mit den umgebenden Grünstrukturen wirken soll.



Abb. 3: Bebauungskonzept, PROKOM Stadtplaner und Ingenieure, Stand: 24.05.2022

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare und geordnete Bebauungsstruktur ausgehend von einer erschließungstechnischen Anbindung an die vorhandenen Herrenstraße vor. Die erforderliche Wendeanlage ist als Platz ausgebildet und schafft einen gemeinschaftlichen Identifikationspunkt innerhalb des neuen Wohngebietes.



Das Konzept schließt hierbei die kleinteiligen Mehrfamilienhäuser an den bestehenden Ortsrand an. Die Einzel- und Doppelhausbebauung bildet den künftigen Ortsrand und schafft so einen Übergang zur Landschaft. Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° bis 50° geplant. Die geplanten Grundstücksgrößen berücksichtigen dabei die Wünsche potenzieller Käufer und spiegeln das ländlich geprägte Ortsbild wider.

Das Plangebiet wird an seinen äußeren Plangebietsgrenzen durch umlaufende Gehölzpflanzung zur freien Landschaft eingegrünt und sichert somit eine möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

#### **4.4 Erschließung und Stellplätze**

##### **4.4.1 Erschließungssystem**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Herrenstraße. Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit einer Wendeanlage geplant. Die Dimensionierung der Wendeanlage wird gemäß den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 2006) für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges unter Verwendung eines Wendekreises mit einem Durchmesser von 22,0 m angenommen. Im Bereich der Wendeanlage können zudem öffentlichen (Besucher-)Stellplätze angeordnet werden.

Die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau in einer Breite von 5,5 m erhalten. Dieses Mischprinzip stützt den gewünschten Charakter als ruhigen Wohnweg mit einer klaren Betonung der Aufenthaltsqualität. Entlang der Straßenfläche verlaufen Mulden/Gräben zur Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von 2,5 m.

Im Bereich der Einzelhäuser sind mindestens zwei Stellplatz je Wohnung in Form von freien Stellplätzen, Garagen oder Carports auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser wird der Stellplatzschlüssel auf 1,5 Stellplätze je Wohnung reduziert.

Der Stellplatznachweis für die geplante Wohnnutzung kann somit vollständig innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Hierbei wurde eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum eingeplant.

##### **4.4.2 Verkehrsuntersuchung**

Das Baukonzept sieht eine Anbindung des Plangebietes über die Herrenstraße vor. Hierüber erfolgt eine direkte Anbindung in östliche Richtung zur Ortsmitte und weitergehend nach Mölln, Gudow und die umgebenden Gemeinden.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit des künftigen Verkehrsaufkommens wurden die zu erwartenden Verkehre des geplanten Wohngebietes unter Berücksichtigung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten überschlägig ermittelt.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung von rund 21 Wohneinheiten. Unter Anwendung der anerkannten Berechnungsmethoden zur "Abschätzungen des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung" (Dr.-Ing. Bosserhoff, Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung - "Ver\_Bau") sowie den "Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, 2006) ergibt sich ein Gesamtverkehrsaufkommen von mindestens 33 Kfz/24h und höchstens 193 Kfz/24h. Der arithmetische Tagesmittelwert ergibt sich zu 113 Kfz/24h.

Auf der Grundlage dieses gemittelten Gesamtverkehrsaufkommens lässt sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu den Spitzenstunden errechnen. Hierzu wird der tägliche Gesamtverkehr mit den Spitzenstundenanteilen von 8 % für die morgendliche Spitzenstunde von 07.00 bis 8.00 Uhr (ca. 9 Kfz/h im Ziel- und Quellverkehr) sowie 11 % für die nachmittägliche Spitzenstunde in der Zeit von 17.00 bis 18.00 Uhr (ca. 12,5 Kfz/h im Ziel und Quellverkehr) berechnet.

Unter Berücksichtigung dieses geringen Verkehrsaufkommens kann der zusätzliche Verkehr des geplanten Wohngebietes somit unter dem Aspekt der Streckenkapazität auf den geplanten und vorhandenen Straßen verkehrsverträglich abgewickelt werden.

#### **4.5 Grün- und Freiraumkonzept**

Das Plangebiet wird an seinen äußeren Plangebietsgrenzen durch eine umlaufende Gehölzpflanzung zur freien Landschaft eingegrünt und sichert somit eine möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

#### **4.6 Natur- und Artenschutz**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl definiert der Bebauungsplan durch das zusätzliche Anpflanzen eines umlaufenden Gehölzstreifens sowie durch das Anpflanzen einzelner (Obst-)Bäume auf den privaten Grundstücken unterschiedliche Maßnahmen zur Sicherung einer orts- und landschaftsbildverträglichen Entwicklung.

Die konkreten Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz werden im weiteren Verfahren untersucht und mögliche Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung in den Bebauungsplan übernommen.

##### **4.6.1 Gesetzlich geschützte Biotope**

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches bestehenden Knicks sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.

Knicks weisen grundsätzlich eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf und unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG.

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt des an der westlichen Plangebietsgrenze befindlichen Knicks vor. Auf Grundlage der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein sowie der erweiterten Regelungen des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die „Standards für den Knickschutz in der Bauleitplanung“ wird zur Sicherung der Funktion des Knicks innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein 5,0 m breiter Schutzstreifen gemessen ab der Vorderkante des Wallfußes des Knicks, festgesetzt. Dieses Schutzbereiches ist von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) und auf Dauer zu erhalten. Die geplante Bebauung weist zudem einen Abstand von 10,0 m von der Vorderkante des Wallfußes des Knicks auf.

#### **4.6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgt im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Die Ergebnisse und möglichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

##### Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung ist die Vereinigte Stadtwerke GmbH.

##### Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist das Amt Breitenfelde.

Zur Berechnung des Einwohnergleichwertes (EGW) ist unter Annahme des Ausschöpfung der gesamten Entwicklung von 21 Wohneinheiten ein Einwohnerzuwachs von 50 bis 75 Einwohner:innen aus dem Plangebiet anzusetzen.

##### Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG, die Gasversorgung durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienetze erfolgt durch private Anbieter.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen.

### Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

## **4.8 Niederschlagswasserbeseitigung**

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Hierzu gehört ein überschlägiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagswassers. Hierzu ist unter anderem durch Anwendung der wasserrechtlichen Anforderungen für den Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (Erlass des Landes Schleswig-Holstein vom 18.10.2019) eine Wasserbilanz aufzustellen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können.

Bei Neubaugebieten ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts zu rechnen. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen mit Gebäuden, Straßenflächen etc. nimmt in der Regel die Verdunstung sowie die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt. Mit der Anwendung des Erlasses wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts bilanziert und somit aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben. Die Erarbeitung erfolgt im weiteren Verfahren.

Das Konzept sieht derzeit eine Versickerung des Niederschlagswassers vor. Im Bereich der privaten Baugrundstücke erfolgt diese bereits auf dem eigentlichen Grundstück. Entlang der geplanten Straßen sind Mulden/Gräben geplant, welche der Niederschlagswasserbeseitigung der Verkehrsflächen dienen. Neben der entwässerungstechnischen Funktion schaffen diese Mulden in Zusammenspiel mit den geplanten Baumpflanzungen in diesem Bereich eine attraktive Straßenraumgestaltung, welche den dörflichen Charakter unterstreicht.

Diese Mulden/Gräben werden durch die geplanten Zufahrten der Grundstücke sowie durch öffentliche Längsparkstände unterbrochen.

Im Rahmen der weiteren Verfahrensbearbeitung erfolgt die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zur Niederschlagswasserkonzeption. Die Ergebnisse und mögliche Maßnahmen fließen in den Bebauungsplan ein.

## **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielsetzung der Planung sind die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als "Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund Ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich. Aufgrund der attraktiven landschaftlichen Lage der Gemeinde Lehmrade im Naturpark Lauenburgische Seen ist damit zu rechnen, dass vermehrt Ferienwohnungen nachgefragt werden. Dies steht der Zielsetzung der Gemeinde entgegen, hier Flächen zu entwickeln, die dem dauerhaften Wohnen dient. Infolgedessen sind neben den zuvor genannten Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngrundstücke anzupassen und eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen. Eine starke Verdichtung würde das bestehende Orts- und Landschaftsbild stören und den Wohntypenbedarf verfehlen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Fläche von Terrassen am Hauptgebäude bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden. Dies gewährleistet den künftigen Nutzern eine weitgehende Flexibilität in der Gestaltung des Baugrundstückes und sichert im Gegenzug die gewünschte lockere Bebauung mit ortstypischen Grundstücksgrößen und Gebäuden.

Die geplante Mischung der Grundstücksgrößen berücksichtigen dabei die Wünsche potenzieller Käufer, spiegeln aber auch das ländlich geprägte Ortsbild wider.

#### Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist demnach auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse ist eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung festgesetzt.

Aufgrund der bewegten Topografie erfolgt die Festsetzung der Gebäudehöhe in den einzelnen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes unterschiedlich. Unter Bezugnahme der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich im Bereich der eingeschossigen Einzelhausbebauung eine sichtbare Gebäudehöhe von ca. 8,0 m, im Bereich der zweigeschossigen Doppelhausbebauung eine sichtbare Gebäudehöhe von ca. 9,5 m und im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung eine Gebäudehöhe von ca. 10,5 m.

## **5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Diese entspricht grundlegend einer offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die die längste Gebäudeseite eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten darf. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer ortstypischen Einzel- und Doppelhausbebauung und ergänzenden kleinteiligen Mehrfamilienhäusern. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verhältniszahl zwischen Grundstück und Wohneinheiten sowie der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude wird die geplante Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert.

Die festgesetzten Baufelder werden im Bebauungsplan weitestgehend großzügig bemessen. Gegenüber der vorgelagerten Verkehrsfläche wird ein Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht und gleichzeitig der Vorgartenbereich durch das Abrücken der Baugrenze von einer Bebauung freigehalten und so der öffentlichen Straßenraum durch den private Grundstücksteil (Vorgarten) räumlich erweitert.

## **5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

In den Baugebieten sind zunächst höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäusern wird die höchstzulässigen Anzahl auf fünf Wohnungen je Gebäude erhöht.

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, eine breite Mischung aus Einzel-, Doppel und Mehrfamilienhäusern zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden und gleichzeitig ein ortsbildverträglicher Rahmen der Entwicklung geschaffen werden.

### Begrenzung der Gesamtanzahl möglicher Wohnungen im Plangebiet

Basierend auf den Vorgaben der Landesplanung ist ein Rahmen zur Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Lehmrade definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 sollen 11 Grundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung und 10 Wohneinheiten in kleinteiligen Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Dies entspricht dem durch den Landesentwicklungsplan definierten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Lehmrade.

Zur Sicherung der maximalen Zielgröße und der planerisch gewünschten Wohn- oder Besiedlungsdichte des Plangebiets setzt der Bebauungsplan eine Verhältniszahl in der Weise fest, dass in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksfläche eine bestimmte Zahl von Wohnungen zulässig sind. Demgemäß ist im Bereich der Einfamilienhausbebauung je voller 550 m<sup>2</sup> (WA 2 und WA 4) Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Im Bereich der geplanten Doppelhausbebauung wird dieser Wert auf 350 m<sup>2</sup> reduziert (WA 1 und WA 3). Die Bezugsgröße definiert sich hierbei durch die Baufläche innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern geplant. Aufgrund dessen sind innerhalb dieses Teilgebietes des Allgemeinen



Wohngebietes je volle 2.500 m<sup>2</sup> zehn Wohnungen zulässig. Dies entspricht der Größe des Teilgebietes 5 (WA 5). Durch die ergänzende Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von fünf Wohneinheiten je Gebäude ist auch in diesem Teilgebiet - trotz höherer Dichte und Gebäudehöhe - eine verträgliche Bebauung gesichert.

#### **5.4 Garagen und gedeckte Stellplätze**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht ein klar strukturiertes Wohngebiet mit großzügigen Grundstücksflächen vor. Diese offene bauliche Struktur des Wohngebietes soll nicht durch verstreut verteilte Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) beeinträchtigt werden. Aufgrund der Grundstückstiefe und der exponierten Lage mit dem Blick zur freien Landschaft ist eine Steuerung der Anordnung der Garagen und gedeckten Stellplätze sinnvoll.

Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind daher nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit sind Garagen und Carports beispielsweise in den ruhigen, rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgeschlossen. Aufgrund der festgesetzten bebaubaren Flächen stehen ausreichend Flächen für Garagen und Carports zur Verfügung.

#### **5.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Herrenstraße. Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit einer Wendeanlage geplant.

Die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau mit einer Breite von 5,5 m erhalten und wird demgemäß als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Zur Sicherung der äußeren Erschließung des Plangebietes sind Teile der vorgelagerten Herrenstraße in den Plangeltungsbereich einbezogen.

#### **5.6 Grünflächen**

##### Öffentliche Grünfläche

Die bestehenden Knicks und deren Schutzstreifen sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung soll die Trennung gegenüber den festgesetzten Wohngebietsflächen unterstreichen und somit rechtlich sicherstellen, dass keine baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches errichtet werden. Die öffentliche Festsetzung entspricht den Vorgaben den „Standards für den Knickschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Herzogtum Lauenburg, so dass der Knick in seiner jetzigen Form als gesetzlich geschütztes Biotop grundsätzlich erhalten werden kann. Lediglich im Einfahrtbereich des Plangebietes ist ein entsprechender Knickdurchbruch erforderlich.

##### Private Grünflächen

Zur landschaftlichen Eingrünung des Plangebietes wird entlang der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze eine Gehölzpflanzung festgesetzt. Diese 3,0 m breite

freiwachsende Hecke ist als private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung soll die Trennung gegenüber den festgesetzten Wohngebietsflächen unterstreichen und somit rechtlich sicherstellen, dass keine baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

### **5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Bestandsknick entlang der Herrenstraße wird zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz des Knicks wird ein 5,0 m breiter Knickschutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der eigentliche Schutzstreifen darf nur extensiv gepflegt und nicht für bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen genutzt werden. Der Schutzbereich ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten.

Im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes ist ein kleinteiliger Knickdurchbruch erforderlich. Der durch die Knickbeseitigung im Bereich der Zufahrt erforderliche Knickausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes. Diese externe Maßnahme wird im weiteren Verfahren konkretisiert und entsprechend rechtlich gesichert.

An den umlaufenden Grenzen des Plangeltungsbereiches zur freien Landschaft wird zur Eingrünung des Wohngebietes ein 3,0 m breiter Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke mit standortgerechten und heimischen Gehölzen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der als private Grünfläche festgesetzte Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Zur Begrünung des Plangebietes ist zudem je voller 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Somit wird eine gleichmäßige Mindestpflanzung von Bäumen in den Gärten über das ganze Plangebiet sichergestellt.

#### Vorgartenflächen

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas ist es Ziel des Bebauungsplanes die Bepflanzung und Begrünung der Vorgartenflächen zu steuern.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in den Vorgärten ist hierbei ein wichtiger Baustein zum Schutz des Klimas und stellt hieraus auch eine Anpassungsmaßnahme an die Folgen des Klimawandels dar.

Dabei ist zu ergänzen, dass Vorgärten auch zur Auflockerung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in Baugebieten erforderlich sind. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt und dienen somit der Gesundheit aller Bürger:innen.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird daher festgesetzt, dass die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

## **6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung**

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes in Anlehnung an den Bestand Hauptgebäude mit geneigten Dachflächen als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 35° bis 50° zu versehen. Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung sind zudem begrünte Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer zulässig. Die Festsetzung von Dachflächen in roten, rotbraunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls das vorhandene Farbspektrum der Umgebung auf. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen oder Dachfenstern sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die Neigung und Ausrichtung der Anlagen muss der Dachneigung entsprechen, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherren zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet.

Im Hinblick auf das einheitliche Erscheinungsbild ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass baulich zusammenhängende Baukörper mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass der homogene Charakter der Siedlung auch bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durch die künftigen Eigentümer erhalten bleibt.

Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude mit der

Ausnahme, dass hier auch andere Dachformen, wie Flach- oder Gründächer, allgemein zulässig sind.

#### Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- und Holzfassaden in roten, rotbraunen, braunen und weißen bis grauen Farben sowie in den arteigenen Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig. Andere Materialien und Farben können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil ergänzt werden.

Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

#### Einfriedungen

Ein wichtiger Baustein zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes ist die gestalterische Auseinandersetzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlich wahrnehmbaren Vorgartenbereichen der privaten Wohngrundstücke. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen von höheren Zäunen oder Mauern freizuhalten und so einen offenen und großzügigen öffentlichen wirksamen Bereich zu schaffen. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Nicht zuletzt soll durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen auf 1,0 m auch die Verkehrssicherheit durch die bessere Sichtbarkeit z.B. von Kindern, Kinderwagen oder Rollstuhlfahrern erhöht werden. Aufgrund der blickdichten Materialität von Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern wird deren Höhe auf 0,8 m begrenzt.

## **6.2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines ortstypischen Wohngebietes mit einer Einzel-, Doppel und Mehrfamilienhausbebauung auf entsprechend großen Grundstücken. Damit die geplanten öffentlichen (Besucher-)Stellplätze nicht durch die Bewohner:innen des Wohngebietes dauerhaft besetzt werden, setzt der Bebauungsplan eine Mindestanzahl von privaten Stellplätzen je Wohnung fest. Aufgrund der eher ländlichen Struktur des Ortsteiles ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner vielfach mehr als einen Pkw nutzen werden.

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser sind mindestens zwei Stellplatz je Wohnung in Form von freien Stellplätzen, Garagen oder Carports auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser wird der Stellplatzschlüssel auf 1,5 Stellplätze je Wohnung reduziert.

## **7 Hinweise**

### Artenschutz

Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgt im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in Form von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

### Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

### Denkmalschutz § 15 DSchG

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. "Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und der Arbeitsblätter W331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen.

## **8 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich - mit Ausnahme der Herrenstraße - in privatem Eigentum. Maßnahmen zur Bodenordnung sind demnach nicht erforderlich.

## **9 Kosten/Finanzwirksamkeit**

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten. Eine

Kostenübernahme ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Gemeinde.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Erschließung, die Anlage der Grünflächen und deren Bepflanzung. Die Herstellung erfolgt durch den Vorhabenträger.

Die Unterhaltungs- und Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben nach Umsetzung bei der Gemeinde Lehmrade.

## **10 Beschluss**

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Lehmrade, den .....

.....

Bürgermeisterin  
(Wagnitz)