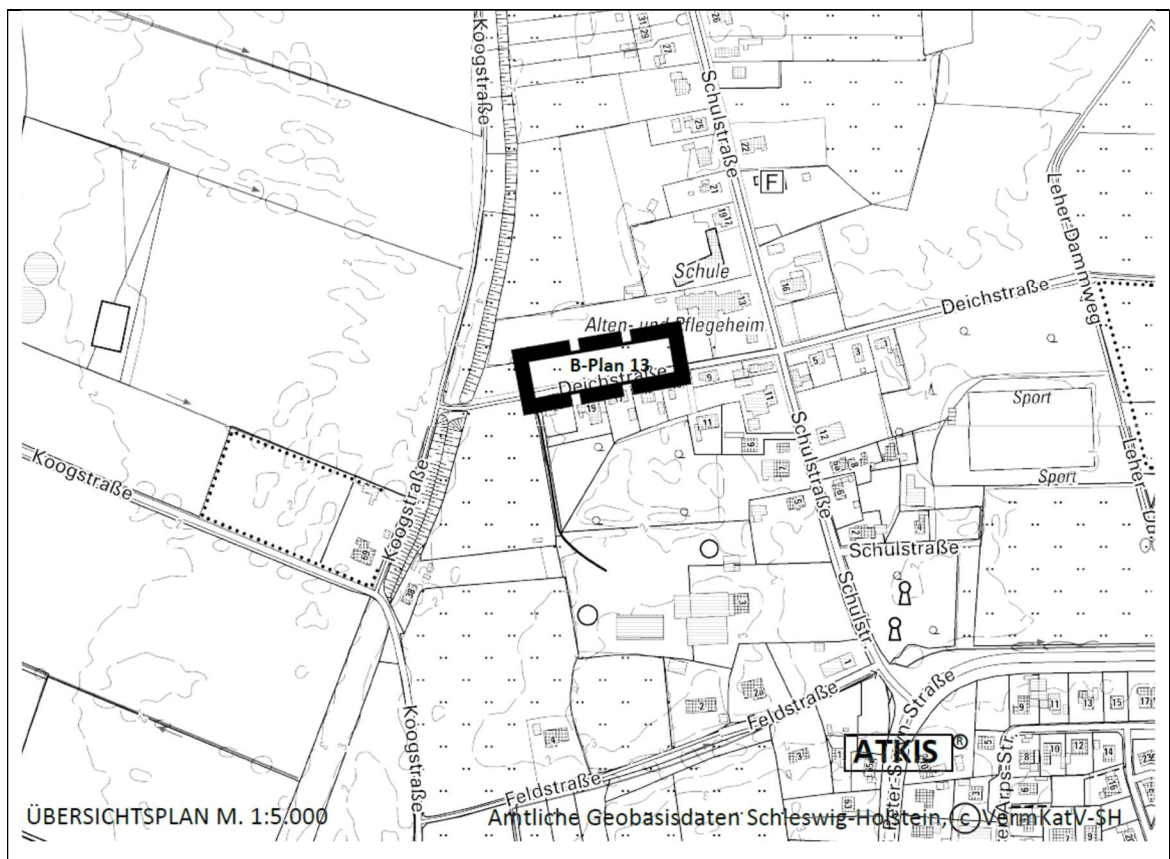


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Lehe

für das Gebiet

„nördlich der Deichstraße, westlich
des Grundstückes Schulstraße 13 a und östlich der Koogstraße“



PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Entwurf
Datum: November 2022
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Dr. phil. Nadja El Balti

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Übergeordnete Planungen.....	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes	3
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl.....	3
4. Planinhalte	6
5. Verkehrserschließung und -anbindung	8
6. Ruhender Verkehr	9
7. Naturschutz und Landschaftspflege	9
8. Artenschutz	10
9. Ver- und Entsorgung	11
9.1. Abwasserbeseitigung	11
9.2. Wasser	14
9.3. Elektrizität.....	15
9.4. Gas.....	15
9.5. Abfallbeseitigung	15
9.6. Telekommunikation	15
9.7. Feuerlöscheinrichtungen.....	15
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	15
11. Denkmalschutz	16
12. Flächenbilanz.....	16
13. Kosten	16
14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (20. Änderung)	17
15. Quellenangaben und Literaturverzeichnis	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanzierung.....	16
-------------------------------------	----

1. Übergeordnete Planungen

Planungsziel der Gemeinde Lehe ist die „Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes“.

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2021 (LEP) stellt die maßgebliche raumplanerische Grundlage für die Bauleitplanung in der Gemeinde Lehe dar.

Der LEP ordnet der Gemeinde Lehe keine zentralörtliche Funktion zu.

Der REGIONALPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM IV 2005 (REG) verortet die Gemeinde Lehe im zentralörtlichen System entsprechend im Nahbereich des nächstgelegenen Zentralortes, dieser ist die als „ländlicher Zentralort“ eingestufte Nachbargemeinde Lunden.

Mit Lunden bildet Lehe ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet.

Wesentliche Planungsprämissen werden unter Pkt. 3.3 - Regionale Leitlinien (hier Nr. 11) zusammengefasst. Hier heißt es u.a.:

Die Städte und Gemeinden des Planungsraums müssen eine Flächenpolitik betreiben, mit der

- *die ausgewogene und bedarfsgerechte Entwicklung und Bereitstellung neuer Wohnbauflächen,*
- *die Sicherung einer angemessenen Bestandspflege der Wohnungsbestände*
- *und eine angemessene und gut erreichbare Infrastrukturausstattung*

gewährleistet werden kann. Gleichzeitig sind sowohl größere Überhänge von Bauflächen als auch Leerstände von Wohnungen zu vermeiden. Dabei haben die Innenentwicklung sowie die Reaktivierung und Wiedernutzbarmachung von Baulandbrachen in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Flächen in städtebaulichen Randlagen.

Im Regionalplan wird im Detail der Hinweis auf das zusammenhängende Siedlungsgebiet mit Lunden sowie auf die Funktion als Grundschulstandort gegeben. Die Fläche des Plangebietes ist darüber hinaus als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* gekennzeichnet.

Der wirksame GEMEINSAME FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DER GEMEINDEN KREMPEL, LEHE UND LUNDEN mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Grünfläche** mit dem Nutzungszweck **Sportanlage** dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Lehe wird auf der Grundlage des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Durch den Plan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Krempel, Lehe und Lunden wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal als **Wohnbaufläche -W-**dargestellt (20. Änderung).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche ca. 3.350 m² und befindet sich im zentralen Teil der Siedlungsflächen der Gemeinde Lehe.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Seniorenanlage „Huus Binnendiek“,
- im Osten durch vorhandene wohnbaulich genutzte Flächen,
- im Süden durch die „Deichstraße“ und wohnbaulich genutzte Grundstücke,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen bei einer Höhe von ca. 1,5 m NHN auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl

Mit Stand vom 31.12.2021 wies die Gemeinde Lehe eine Bevölkerungszahl von insgesamt 1.082 Einwohner auf. Die Gemeinde Lehe ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Grundsätzlich besteht innerhalb der Gemeinde eine starke Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, die derzeit nicht ansatzweise gedeckt werden kann.

Bis zum Abschluss der Aufstellung neuer Regionalpläne gelten für die Wohnbauentwicklung der Gemeinden in den ländlichen Räumen ohne zentralörtliche Funktion die Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan 2021, welcher den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen definiert.

Für die Wohnbauentwicklung der Gemeinden in den ländlichen Räumen gilt, dass der Wohnungsbestand bis 2036 um 10 % des Bestandes vom 31.12.2020 erweitert werden kann. Diese Prozentangabe bezieht sich auf die Zahl der Wohneinheiten (WE), nicht jedoch auf die Einwohnerzahl, Gebäudeanzahl oder Siedlungsfläche. Am Stichtag verfügte die Gemeinde über 559 Wohnungen, woraus sich demnach ein Entwicklungsrahmen von ca. **56 Einheiten** ergibt.

Im Vorfeld der Planung wurde durch die PLANUNGSGRUPPE DIRKS, HEIDE eine Innenentwicklungspotentialanalyse erarbeitet. Diese kommt mit Datum von November 2022 zu dem Ergebnis, dass der Gemeinde nach Abzug der Innenpotentiale noch weitere 45 Wohneinheiten des definierten Entwicklungsrahmens zur Verfügung stehen.

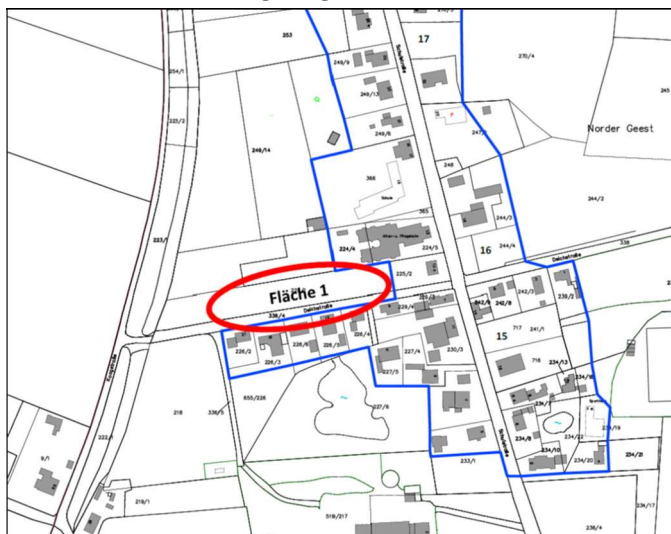
Durch den Bebauungsplan Nr. 11 werden aktuell 2 Wohnbaugrundstücke mit max. 5 WE geschaffen, so dass aktuell **40 Wohneinheiten** zur Disposition stehen.

Die Inhalte der vorliegenden Planung sehen den Schnitt von insgesamt 4 Wohnbaugrundstücken mit einer maximal zulässigen Anzahl von **8 Wohneinheiten** (WE) vor. Selbst bei einer

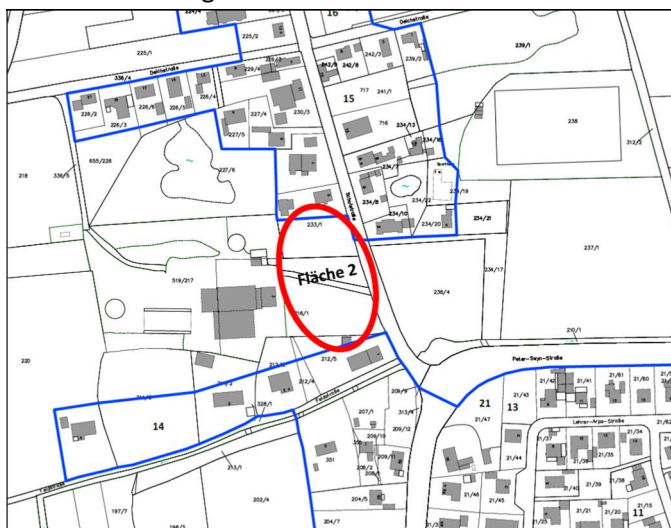
nicht zu erwartenden maximalen Ausnutzung dieser Festsetzung bewegt sich die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten deutlich innerhalb des vorgegebenen Entwicklungsrahmens.

Durch die Gemeinde Lehe wurden im Vorfeld der Planung verschiedene Standorte für die Bereitstellung der dringend benötigten Wohnbauflächen betrachtet. Insgesamt 5 städtebaulich interessante Flächen wurden in diesem Zusammenhang einer näheren Prüfung unterzogen.

Fläche 1 (Deichstraße) ist aufgrund ihrer Lage und Größe geeignet, einen Beitrag zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen leisten zu können. Da die zur technischen Erschließung der Fläche erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Straßenkörpers bereits vorhanden sind, ist hier eine im Sinne der künftigen Bewohner besonders wirtschaftliche Lösung möglich.

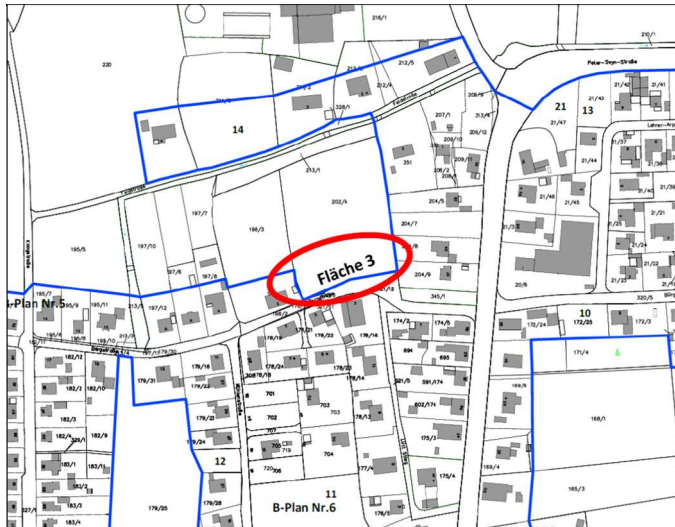


Fläche 2 (Schulstraße) ist zwar städtebaulich zur Schließung der Baustruktur im Verlauf der Schulstraße interessant, aufgrund des im Westen vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes und der hiermit verknüpften Emissionssituation ist eine entsprechende Innutzungnahme derzeit nicht möglich.



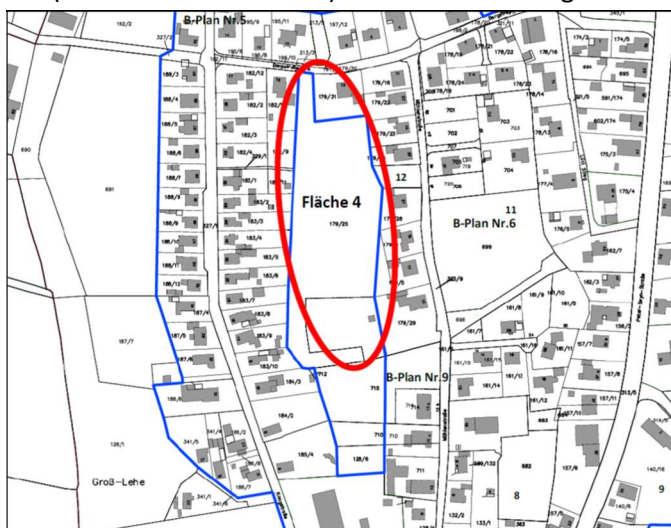
Fläche 3 (Bergstraße) ist ebenfalls städtebaulich zur Schließung der gemeindlichen Baustruktur (hier im Verlauf der Bergstraße) interessant.

Auch hier sind im Verlauf der Bergstraße die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bereits vorhanden und könnten zu einer wirtschaftlich vorteilhaften Innutzugnahme der Fläche beitragen.



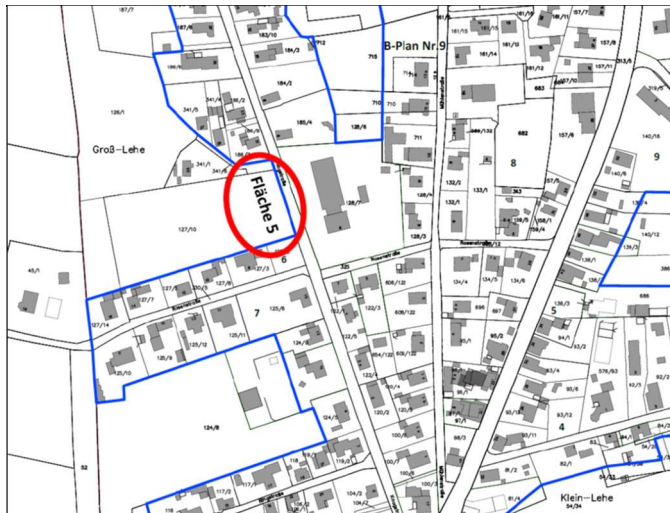
Fläche 4 (2. Reihe Mühlenstraße) ist die mit Abstand größte der betrachteten Flächen. Grundsätzlich könnte hier der Siedlungskörper der Gemeinde in zentraler Lage komplettiert werden.

Die derzeit als Pferdekoppel genutzte Fläche weist Anzeichen eines möglichen Schutzstatus auf (verdacht auf Grünland) und ist nicht verfügbar.



Fläche 5 (Kooogstraße) ist ebenfalls städtebaulich zur Schließung der gemeindlichen Baustruktur (hier im Verlauf der Kooogstraße) interessant.

Auch hier sind im Verlauf der Straße die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bereits vorhanden und könnten zu einer wirtschaftlich vorteilhaften Innutzugnahme der Fläche beitragen.



Zusammenfassend sind die Flächen Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 5 grundsätzlich geeignet, in der vorgesehenen Form entwickelt zu werden.

Die Fläche Nr. 1 wird durch die Gemeinde Lehe präferiert, da östlich des Plangebietes im Verlauf der „Deichstraße“ bereits ein Wohngebäude entstand (somit die bauliche Entwicklung des Bereiches bereits angestoßen wurde) und der Grundstückseigentümer die Verfügbarkeit der künftigen Bauflächen zusichert.

Die Gemeinde Lehe entschloss sich daher, zur kurzfristigen teilweisen Deckung der vorhandenen Bedarfe die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für eine wohnbauliche Nutzung planungsrechtlich aufzubereiten.

Der Siedlungskörper der Gemeinde Lehe kann in diesem Bereich durch die vorliegende Planung angemessen und umfeldverträglich abgerundet werden.

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt durch den jeweils direkten Anschluss der festgesetzten Wohnbaugrundstücke an die „Deichstraße“.

4. Planinhalte

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG - TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt als **Allgemeine Wohngebiete - WA** - festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass **pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Durch diese Maßnahme kann sichergestellt werden, dass der für den betreffenden Bereich angestrebte, den Bereich zukünftig prägende Charakter eines „Einfamilienhausgebietes“ gewahrt werden wird.

Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird für beide Bauflächen eine **GRZ von 0,30** festgesetzt. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ist auf die geplanten konkreten Maßnahmen abgestimmt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird mit **I** festgesetzt.

Zur Sicherung der skizzierten Bauform wird für alle Baugrundstücke eine **offene Bauweise -o-** festgesetzt. Weiterhin wird für die Baugrundstücke die Bauweise **nur Einzelhäuser zulässig** festgelegt. Hierdurch wird grundsätzlich eine für den Gesamtbereich typische lockere Bauweise gesichert.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden innerhalb der zukünftigen Bauflächen „Baufenster“ in Gestalt überbaubarer Grundstücksflächen, in denen Hauptgebäude platziert werden können. Die Baugrenzen werden mittig innerhalb der Baugrundstücke platziert, um im angetroffenen Blockinnenbereich ausreichend Abstand der geplanten Baukörper zu den Nachbargrundstücken zu gewährleisten.

Zur Erschließung der neuen Wohnbaugrundstücke dient die vorhandene „Deichstraße“. Der an die neu geschaffenen Baugrundstücke angrenzende Verlauf der „Deichstraße“ wird zur Sicherung der Erschließung der Bauflächen in die Planung als **Straßenverkehrsflächen** mit eingestellt.

Als Darstellung ohne Normcharakter sind die vorhandenen Flurstücksbezeichnungen, geplante Grundstücksgrenzen sowie die Ordnungsnummern der geplanten Baugrundstücke Bestandteil der Planzeichnung.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes werden unter **Pkt. 1 - Art der baulichen Nutzung** innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Wohnqualität nicht vereinbar. Die vorgesehenen Erschließungsflächen sind für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt.

Tankstellen verursachen zudem störende Emissionen, die gleichfalls nicht mit dem künftigen Charakter des Plangebietes zur Deckung zu bringen sind.

Unter **Pkt. 2 - Höhe baulicher Anlagen** werden Festsetzungen zur Höhe der künftigen baulichen Anlagen getroffen.

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für alle Baugrundstücke auf 8,50 m über Oberkante der Erdgeschossfußböden (Rohbau) begrenzt.

Durch diese Festsetzungen werden umfeldverträgliche Höhenentwicklungen der künftigen Gebäude sichergestellt.

Weiterhin werden unter **Pkt. 3 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO verschiedene Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte "Ortstypik" sicherstellen.

Gleichzeitig soll den zukünftigen Grundstückseigentümern ein höchstmögliches Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

In **Ziff. 3.6** wird geregelt, dass Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO jeweils bis zu 30 m³ umbautem Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m zulässig sind. Eine Begrenzung der Anzahl dieser Nebenanlagen wird ausdrücklich nicht vorgenommen.

Neben diesen gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude und Nebenanlagen werden unter **Ziff. 3.7** Regelungen für die Einfriedung der Grundstücke getroffen. Es wird festgesetzt, dass für die Einfriedungen zu den Erschließungsflächen eine maximale Höhe von 0,60 m über der Oberkante der Erschließungsfläche zulässig ist. Diese Regelung dient vor allem der Verkehrssicherheit; hierdurch soll gewährleistet werden, dass im Einmündungsbereich in die „Ringstraße“ gute Sichtverhältnisse herrschen, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden.

Unter **Pkt. 4** werden **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass die Befestigung von notwendigen Zufahrten und Stellplätzen nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen darf.

Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist allgemein ebenso unzulässig wie die Nutzung von Kunstrasen.

Hierdurch werden insbesondere Belange des Natur- und Landschaftsschutzes innerhalb des Gesamtgebietes berücksichtigt. Die natürliche Begrünung von Vorgärten und der Ausschluss sog. Kies- oder Schottergärten dient regelmäßig der notwendigen Vielfalt in der Natur.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

5. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere kraftverkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über die „Deichstraße“ und die „Schulstraße“ an die „Peter-Swyn-Straße“ (L 156).

Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

6. Ruhender Verkehr

Der Plangeltungsbereich umfasst 4 Baugrundstücke. Erwartet wird eine Ausnutzung des Gebietes durch max. 5 WE. Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Lehe ist somit abgedeckt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Lehe wird gemäß § 13b BauGB i.V.m § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Durch den Plan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB entbindet die Gemeinde von der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 BauGB.

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.350 m², befindet sich am Rand des vorhandenen Siedlungskörpers der Gemeinde Lehe und schließt direkt an umfangreiche vorhandene Wohnbauflächen an. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch vorhandene wohnbaulich genutzte Flächen der Seniorenanlage „Huus Binnendiek“, im Osten durch vorhandene wohnbaulich genutzte Flächen westlich der „Schulstraße“, im Süden durch die „Deichstraße“ und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Am 22.09.22 wurde eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Im Plangeltungsbereich sind keine baulichen Einrichtungen vorhanden. Die Bauflächen umfassen eine Fläche von ca. 2.507 m² und können aktuell als mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy) eingestuft werden. Dominant waren Gräser wie Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) und Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), in deren Bestände sich weitere Arten wie Wiesenlieschgras (*Phleum pratense*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Gewöhnliche Scharfgarbe (*Achillea millefolium*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) mischen. Die Fläche wurde regelmäßig gemulcht. Der hintere Abschnitt der Fläche wurde zur zwischenzeitigen Lagerung von Heulageballen und Heu genutzt. In der Mitte der Fläche verläuft ein durch Kies befestigter Weg.

Im Nordosten der Fläche ist am Rand des Plangebietes eine mehrstämmige Weide mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) aller Einzelstämme von ca. 40 cm anzutreffen, die ungefähr 2 Meter in den Plangeltungsbereich rein ragt. Am nordöstlichen Rand befand sich zum Zeitpunkt der Begehung Ablagerungen von Erdmaterial, die von Bauarbeiten auf dem benachbarten Grundstück stammen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen.

Am nordöstlichen Teil des Plangebiets befand sich am Rand der Fläche wallartige bewachsene Strukturen. Nach Rücksprache mit der UNB handelt es sich bei diesen Strukturen um „Bodenmieten“. Diese sind durch Bauarbeiten auf dem benachbarten Grundstück (nördlich des Plangebietes) entstanden und sind bis auf wenige selbstausgesäte junge Birken und Weiden (drei Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) unter 30 cm auf einem Abschnitt von ca. 10 m) gehölzfrei und intensiv gepflegt. Der Ostteil weist eine ca. 4 m breite und 1 m hohe Bodenmiete auf. Zum Plangebiet in Richtung Süden weist diese eine steile Böschungskante auf, in Richtung Norden eine flach abfallende. Der westliche Teil der Bodenmiete ist komplett gehölzfrei und intensiv gepflegt mit beidseits steilen Böschungen bei einer Breite von ca. 1,50 m und einer Höhe von ebenfalls 1 m.

Planung

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Lehe sieht den Schnitt von insgesamt 4 Wohnbaugrundstücken vor. Erwartet wird eine Ausnutzung des Gebietes durch max. 5 WE. Die äußere kraftverkehrliche Erschließung des Plangelungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über die „Deichstraße“ und die „Schulstraße“ an die „Peter-Swyn-Straße“ (L 156). Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden die Bodenmieten sowie die darauf befindlichen jungen Gehölze entfernt.

Schutzgebiete, geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie Biotop (§§ 20 - 36 BNatSchG)

Es sind im Plangebiet bzw. im nahen Umgebungsbereich keine Schutzgebiete oder geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft vorhanden.

8. Artenschutz

Im gesonderten ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FACHBEITRAG wird gem. § 44 BNatSchG geprüft, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Lehe Verstöße gegen die Verbotstatbestände für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgelöst werden. Betrachtet werden alle artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie alle „europäischen Vogelarten“ im Sinne der Vogelschutzrichtlinie, die potentiell im Plangelungsbereich vorkommen können. Weiterhin ist zu prüfen, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Lehe für das Gebiet „nördlich der Deichstraße, westlich des Grundstückes Schulstraße 13a und östlich der Koogstraße“ hat ergeben, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens Brutvögel potentiell betroffen sein können.

Als entsprechende Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote im Zuge der Baufeldräumung wird auf die Bauzeitenregelung verwiesen. Durch die erfolgte Potentialabschätzung in Verbindung mit der Konfliktdanalyse der potentiell

vorkommenden planungsrelevanten Arten konnte festgestellt werden, dass bei Beachtung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Planvorhabens ausgelöst werden.

Die Entfernung von Gehölzen im Plangebiet hat insgesamt gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.10 bis zum letzten Tag im Februar und somit außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 13 der Gemeinde Lehe werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Form der Bauzeitenregelung und gesetzlichen Fällzeiten für Gehölze keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ausgelöst.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Abwasserbeseitigung

(Bornholdt Ingenieure GmbH)

9.1.1. Schmutzwasser

Die Gemeinde Lehe verfügt zur Abwasserentsorgung über ein Trennsystem mit einer technischen Kläranlage. Sowohl die Kläranlage „Lunden-Lehe-Krempel“ als auch die schmutzwasserseitige Vorflutkanalisation in der Deichstraße verfügen noch über ausreichend freie Kapazitäten zur Aufnahme des Schmutzwassers von den vier geplanten Baugrundstücken des Bebauungsplanes Nr. 13.

Die Tiefenlage der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation (hier: Haltungen 51.09 und 51.07 in der Deichstraße) reicht mit Verlegetiefen von 1,51 m bis 1,83 m unter Gelände aus um die vier Grundstücke im Freigefälle dorthin zu entwässern.

9.1.2. Niederschlagswasser

Bezüglich der Regenwasserentsorgung soll zunächst untersucht werden ob eine dezentrale Versickerung der Niederschlagsabflüsse in dem Baugebiet möglich ist.

Mit Datum vom 19.08.2022 hat das Ingenieurbüro GMTU Dr. Ruck + Partner GmbH ein Baugrundgutachten vorgelegt aus dem zunächst folgender Schichtenaufbau hervorgeht: Unter einer 0,30 m mächtigen Mutterbodenschicht befinden sich fein bis grobsandige sehr schwach kiesige Mittelsande bis zur Endteufe von 6,00 m. Lediglich bei dem Bohrpunkt 5 wird die Sandschicht zwischen 0,90 m und 1,40 m unter Gelände von einer weichen Mudschicht unterbrochen.

Grundwasser steht bei 1,25 m bis 1,50 m unter Gelände an, kann jedoch jahreszeitlich und witterungsabhängig auch bis zu 0,50 m unter GOK ansteigen.

Der nach HAZEN ermittelte Kf-Wert beträgt $2,6 \times 10^{-4}$ m/s. Gemäß DWA-A138 sind über Sieblinien ermittelte Kf-Werte mit 0,2 zu multiplizieren um mit ihnen Versickerungsanlagen zu bemessen: $cal Kf = 5,2 \times 10^{-5}$ m/s.

Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse auf den Grundstücken ist also grundsätzlich möglich. Die Wahl der Versickerungsanlage ist von dem Grundwasserflurabstand also auch von der Höhe eventueller Aufschüttungen abhängig.

In Frage kommen:

- Flächenversickerung
- Muldenversickerung

Die derzeitige Entwässerung der landwirtschaftlich genutzten Graslandfläche stellt sich wie folgt dar:

Die Niederschlagsanteile, die nicht durch Verdunstung und Pflanzenverbrauch verlorengehen, versickern durch die Mutterbodenschicht und die sandigen Schichten in den Grundwasserleiter und letztendlich in den Vorfluter 0207 des SV Nesserdeich.

Da in der Deichstraße kein Regenwasserkanal zur Verfügung steht ist für das Baugebiet folgende Regenwasserentsorgung vorgesehen:

1. Der Niederschlagsabfluss von den Hausdächern wird in Mulden dezentral versickert.
2. Der Niederschlagsabfluss von den Carportdächern wird in Mulden versickert.
3. Der Niederschlagsabfluss von allen gepflasterten Flächen wird seitlich flächig versickert.

In der Berechnung nach „**A-RW1**“ auf den folgenden Seiten ist:

Fläche Teileinzugsgebiet: Gesamtfläche des Baugebietes = 0,251 ha

Nicht versiegelte Fläche: Gesamtfläche - Fläche 1 bis 3 =

$0,251 - 0,075 - 0,019 - 0,019 = 0,138$ ha

Teilfläche Nr. 1, Steildach = Hausdächer = $0,251 \times 0,3 = 0,075$ ha

Teilfläche Nr. 2, Flachdach = Carports = $0,075 \times 0,5 \times 0,5 = 0,019$ ha

Teilfläche Nr. 3, Pflaster mit offenen Fugen = priv. Verkehrsflächen = 0,019 ha

Wie der Programmausdruck „Wasserhaushaltsbilanz Teileinzugsgebiet“ auf den folgenden Seiten zeigt, sind für den Fall 1 (5% Abweichung) die Kriterien „Versickerung“ und „Verdunstung“ nicht eingehalten. Die Versickerung ist zu groß, die Verdunstung zu klein. Für den Fall 2 (15% Abweichung) sind alle Kriterien eingehalten.

Dieses insgesamt sehr gute Ergebnis hängt mit dem Umstand zusammen, dass in Ermangelung eines Vorflutkanales das gesamte Regenwasser in flachen Systemen (Mulden- und Flächenversickerung) über die belebte Bodenzone versickert werden muss.

Wasserhaushaltsbilanz Teileinzugsgebiet

Teileinzugsgebiet: 1

Einzugsgebiet: **B-Plan Nr 13**

Naturraum: **Geest**

Landkreis/Region: **Dithmarschen Ost (G-3)**

Größe: **0,251 ha**

Potentiell naturnaher Referenzzustand des TeileinzugsgebietesGröße der Fläche: **0,251 ha**a-g-v-Werte: **a: 1,20 % 0,003 ha g: 44,60 % 0,112 ha v: 54,20 % 0,136 ha****Nicht versiegelte (natürliche) Fläche im veränderten Zustand**Größe der Fläche: **0,138 ha**a-g-v-Werte: **a: 1,20 % 0,002 ha g: 44,60 % 0,062 ha v: 54,20 % 0,075 ha****Teilfläche Nr. 1:**Flächentyp: **Steildach**Gr. der Teilfläche: **0,075 ha**a-g-v-Werte: **a: 85,00 % 0,064 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 15,00 % 0,011 ha**Maßnahme: **Mulden-/Beckenversickerung**a-g-v-Werte: **a: 0,00 % 0,000 ha g: 87,00 % 0,055 ha v: 13,00 % 0,008 ha****Teilfläche Nr. 2:**Flächentyp: **Flachdach**Gr. der Teilfläche: **0,019 ha**a-g-v-Werte: **a: 75,00 % 0,014 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 25,00 % 0,005 ha**Maßnahme: **Mulden-/Beckenversickerung**a-g-v-Werte: **a: 0,00 % 0,000 ha g: 87,00 % 0,012 ha v: 13,00 % 0,002 ha****Teilfläche Nr. 3:**Flächentyp: **Pflaster mit offenen Fugen**Gr. der Teilfläche: **0,019 ha**a-g-v-Werte: **a: 35,00 % 0,007 ha g: 50,00 % 0,010 ha v: 15,00 % 0,003 ha**Maßnahme: **Flächenversickerung**a-g-v-Werte: **a: 0,00 % 0,000 ha g: 83,00 % 0,006 ha v: 17,00 % 0,001 ha****Zusammenfassung****Schritt 1a: Nicht versiegelte (natürliche) Fläche im veränderten Zustand**Größe der Fläche: **0,138 ha**a-g-v-Werte: **a: 1,20 % 0,002 ha g: 44,60 % 0,062 ha v: 54,20 % 0,075 ha**

Schritt 1b: Versiegelte Fläche im veränderten ZustandGröße der Fläche: **0,113 ha**a-g-v-Werte: **(a: 74,91 % 0,085 ha) g: 8,41 % 0,010 ha v: 16,68 % 0,019 ha****Schritt 2: Maßnahmen für den abflussbildenden Anteil**Größe der Fläche: **0,085 ha**a-g-v-Werte: **a: 0,00 % 0,000 ha g: 86,69 % 0,073 ha v: 13,31 % 0,011 ha****Summe veränderter Zustand**Größe der Fläche: **0,251 ha**a-g-v-Werte: **a: 0,66 % 0,002 ha g: 57,54 % 0,144 ha v: 41,80 % 0,105 ha****Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz: Fall 1**

Zulässige Veränderung

a-g-v-Werte (+5%) **a: 0,016 ha g: 0,124 ha v: 0,149 ha**

Zulässige Veränderung

a-g-v-Werte (-5%): **a: 0,000 ha g: 0,099 ha v: 0,123 ha**

Einhaltung

der Grenzwerte: **a: Änderung von +/- 5 % eingehalten**
g: Änderung von +/- 5 % nicht eingehalten
v: Änderung von +/- 5 % nicht eingehalten

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz: Fall 2

Zulässige Veränderung

a-g-v-Werte (+15%) **a: 0,041 ha g: 0,150 ha v: 0,174 ha**

Zulässige Veränderung

a-g-v-Werte (-15%): **a: 0,000 ha g: 0,074 ha v: 0,098 ha**

Einhaltung

der Grenzwerte: **a: Änderung von +/- 15 % eingehalten**
g: Änderung von +/- 15 % eingehalten
v: Änderung von +/- 15 % eingehalten

9.2. Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Norderdithmarschen.

9.3. Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG über Erdkabel.

9.4. Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG.

9.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die öffentliche Einrichtung des Kreises Dithmarschen zur Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen. Die Abfallentsorgung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen (Abfallwirtschaftssatzung) geregelt und wird im Rahmen einer Drittbeauftragung durch die Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH (AWD) durchgeführt.

9.6. Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

9.7. Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Zahl Hydranten anzuordnen; im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr die erforderlichen Abstimmungen rechtzeitig vorzunehmen.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderung nicht erforderlich. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

11. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

12. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Bruttobauland	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet - WA -	ca. 2.507	74,93
Straßenverkehrsfläche	ca. 839	25,07
Gesamt	ca. 3.346	100

13. Kosten

Der Gemeinde Lehe entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit einem privaten Maßnahmen-träger wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Lehe Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Lehe, den

- Bürgermeister -

14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (20. Änderung)

Die Gemeinde Lehe entschloss sich zur kurzfristigen teilweisen Deckung der vorhandenen Bedarfe an Wohnraum die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für eine wohnbauliche Nutzung planungsrechtlich aufzubereiten.

Nach erfolgter Standortprüfung kann der Siedlungskörper der Gemeinde Lehe in diesem Bereich durch die vorliegende Planung städtebaulich angemessen und umfeldverträglich abgerundet werden.

Der wirksame GEMEINSAME FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DER GEMEINDEN KREMPPEL, LEHE UND LUNDEN mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Grünfläche** mit dem Nutzungszweck **Sportanlage** dar.

Nach Aufgabe des Schulstandortes besteht auch kein weiterer Bedarf an Umsetzung der ursprünglichen Zielplanung „Schaffung einer Schulsportanlage“.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Lehe wird auf der Grundlage des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Durch den Plan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Krempel, Lehe und Lunden wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal als **Wohnbaufläche -W-** dargestellt (20. Änderung).

Krempel, den

Lehe, den

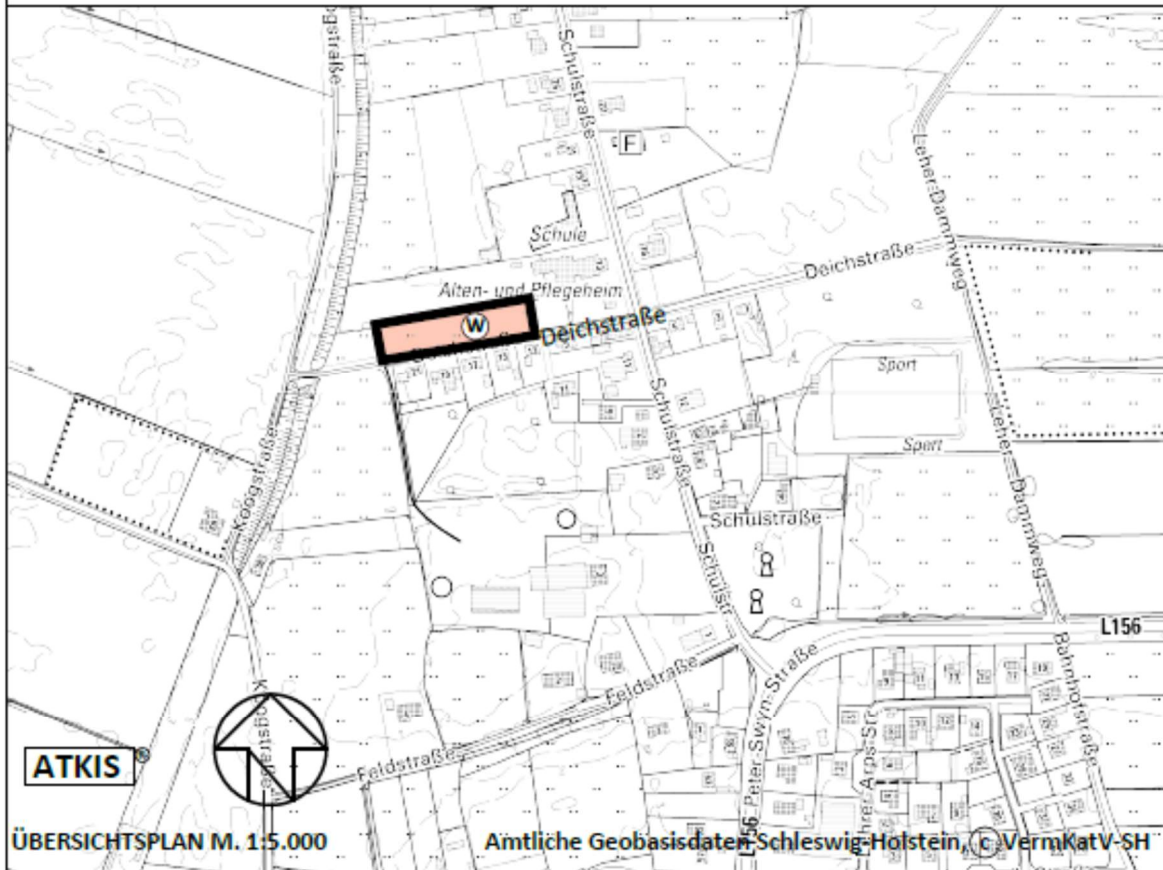
Lunden, den

- Bürgermeister -



- Bürgermeister -

- Bürgermeister -

**BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE LEHE IM ZUSAMMENHANG
MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13
(§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) - 20. ÄNDERUNG -**



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Wohnbauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
2.	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung des Anpassungsbereiches	

15. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

BERNDT, R.K.; KOOP, B. & STRUWE-JUHL, B. (2003): Vogelwelt Schleswig-Holsteins - Band 5 - Brutvogelatlas. 2.Auflage., Wachholtz Verlag, Neumünster.

GEMEINDE LEHE (1999): Landschaftsplan der Gemeinde Lehe (Kreis Dithmarschen)

GEMEINDEN KREMPPEL, LEHE UND LUNDEN (1968): Gemeinsamer Flächennutzungsplan

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum IV. Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg. Bekanntmachung des Innenministeriums – Landesplanungsbehörde – vom 4. Februar 2005 – IV 93 – 502.341

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (LLUR) (2022): Kartieranleitung und Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins.

LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN – AMT FÜR PLANFESTSTELLUNG ENERGIE (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung; Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen; in Zusammenarbeit mit dem Kieler Institut für Landschaftsökologie und dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein. Kiel

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) 2021: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. Kiel

PLANUNGSGRUPPE DIRKS (2022): Innenentwicklungspotentialanalyse der Gemeinde Lehe

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I. S. 1802)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDESCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZ-GESETZ – BNATSCHG) i.d.F. vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)

RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Daten

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2022): Auszug des Artkatasters für die Gemeinde Lehe.