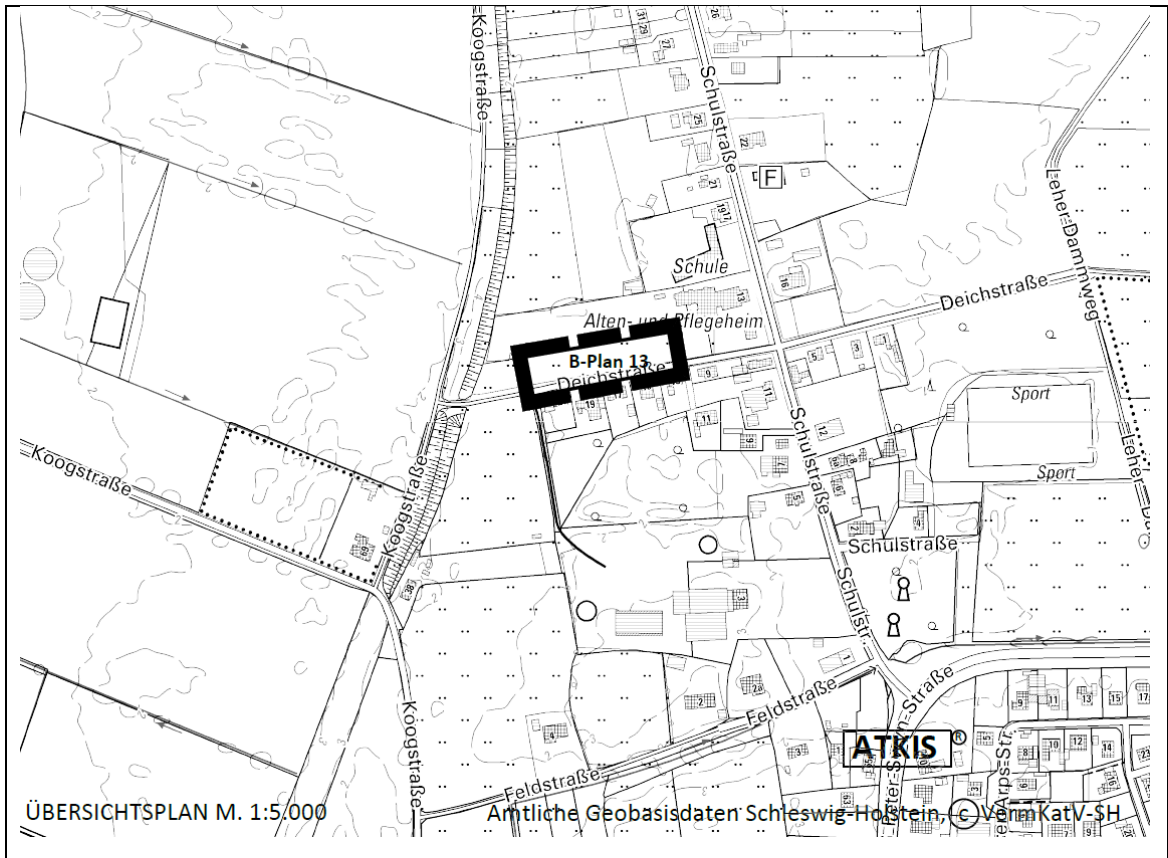


# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 13 (neu) 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: Juni 2024  
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
B.Sc. Jill Stellbrink

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
1. Übergeordnete Planungen.....	3
2. Lage und Umfang des Plangebietes .....	4
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl .....	4
4. Planinhalte .....	8
5. Verkehrserschließung und -anbindung .....	10
6. Ruhender Verkehr .....	10
7. Naturschutz und Landschaftspflege .....	10
8. Umweltbericht.....	11
8.1 Allgemeines .....	11
8.1.1 Anlass der Planung.....	11
8.1.2 Beschreibung des Planvorhabens.....	11
8.2 Planerische Vorgaben und Ziele anderer Fachplanungen .....	12
8.2.1 Fachgesetze .....	12
8.2.2 Fachplanungen .....	15
8.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	17
8.3.1 Schutzgut Mensch .....	17
8.3.2 Schutzgut Boden und Fläche.....	18
8.3.3 Schutzgut Wasser.....	19
8.3.4 Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt.....	21
8.3.5 Schutzgut Klima und Luft .....	23
8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild .....	23
8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	25
8.3.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	25
8.4 Artenschutz.....	25
8.5 Entwicklungsprognosen bei Durchführung der Planung .....	26
8.5.1 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens.....	26
8.5.2 Nutzung natürlicher Ressourcen .....	28
8.5.3 Art und Menge an Emissionen.....	29
8.5.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	30
8.5.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	30
8.5.6 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	31
8.5.7 Auswirkungen und Anfälligkeit des geplanten Verfahrens gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	31
8.5.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken .....	31
8.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	31

8.6.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	32
8.6.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	33
8.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	34
8.8	Zusätzliche Angaben .....	34
8.8.1	Hinweise auf Schwierigkeiten oder Kenntnislücken sowie verwendete technische Verfahren .....	34
8.8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	35
8.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35
9.1.	Abwasserbeseitigung .....	35
9.2.	Wasser .....	39
9.3.	Elektrizität.....	39
9.4.	Gas.....	39
9.5.	Abfallbeseitigung .....	39
9.6.	Telekommunikation .....	39
9.7.	Feuerlöscheinrichtungen.....	40
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	40
10.	Denkmalschutz .....	40
11.	Flächenbilanz.....	40
12.	Kosten .....	41
13.	Berichtigung des Flächennutzungsplanes (20. Berichtigung) .....	42
	Quellenangaben und Literaturverzeichnis .....	44

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kompensationsbedarf „Fläche“ des Bebauungsplanes Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe.....	34
Tabelle 2: Flächenbilanzierung.....	40

## 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 Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Lehe wurde in den Jahren 2022/2023 bereits auf der Grundlage des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; der Satzungsbeschluss erfolgte am 25.04.2023.

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 den § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt hat, wurde dieser gestrichen und eine Reparaturvorschrift im neuen § 215a BauGB geschaffen. Mit dieser können auf § 13b BauGB beruhende Bebauungspläne, die an einem nach den §§ 214 und 215 BauGB beachtlichen Fehler leiden, durch ein ergänzendes Verfahren in Kraft gesetzt werden. Hiernach können auf § 13b BauGB beruhende Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB durch ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB in Kraft gesetzt werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis Ende 2024 gefasst wird.

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

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche ca. 3.350 m<sup>2</sup> 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 31.12.2023 wies die Gemeinde Lehe eine Bevölkerungszahl von insgesamt 1.063 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 Innenentwicklungspotenzialanalyse erarbeitet. Diese kommt mit Datum von November 2022

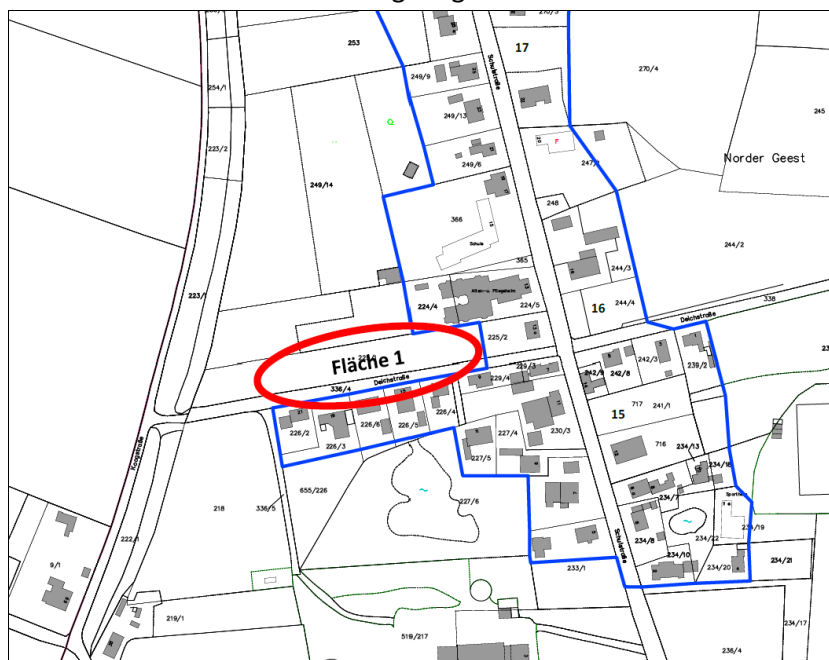
zu dem Ergebnis, dass der Gemeinde nach Abzug der Innenpotenziale noch weitere 45 Wohneinheiten des definierten Entwicklungsrahmens zur Verfügung stehen.

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

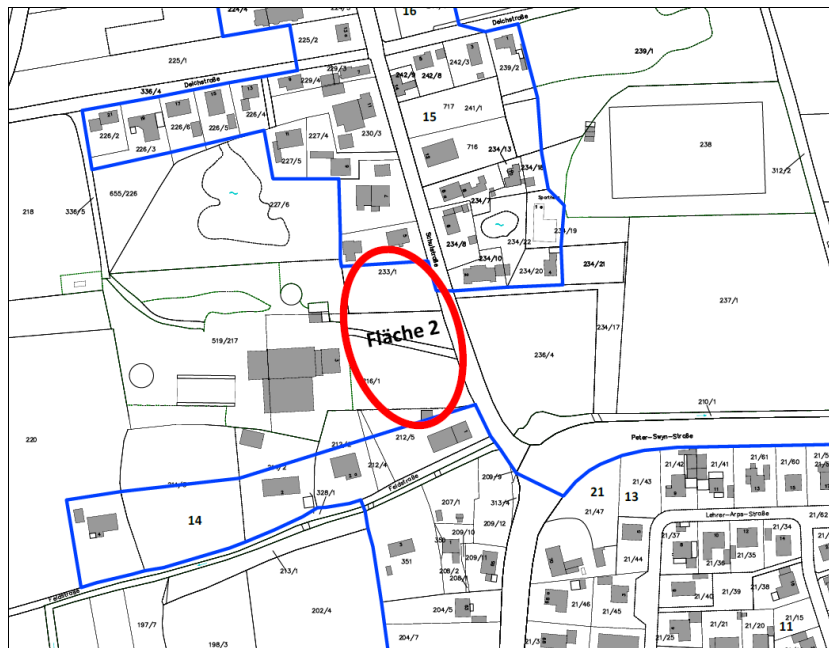
Die Inhalte der vorliegenden Planung sehen den Schnitt von insgesamt 4 Wohnbaugrundstücken mit einer maximal zulässigen Anzahl von **8 Wohneinheiten** (WE) vor. Selbst bei einer nicht zu erwartenden maximalen Ausnutzung dieser Festsetzung bewegt sich die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten deutlich 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.

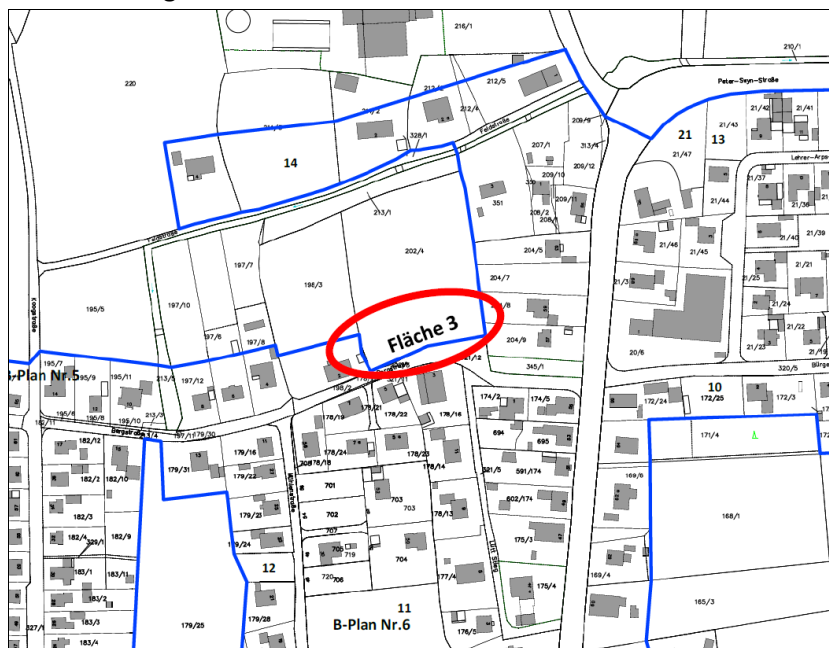


**Fläche 2** (Schulstraße) ist zwar städtebaulich zur Schließung der Baustruktur im Verlauf der Schulstraße interessant, aufgrund des im Westen vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes und der hiermit verknüpften Emissionssituation ist eine entsprechende Innutzungnahme derzeit nicht möglich.



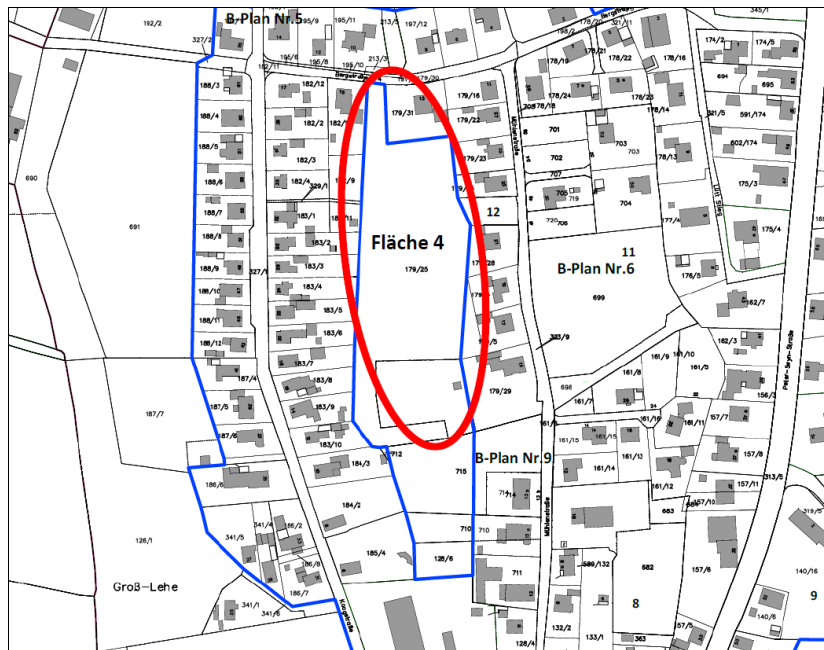
**Fläche 3** (Bergstraße) ist ebenfalls städtebaulich zur Schließung der gemeindlichen Baustruktur (hier im Verlauf der Bergstraße) interessant.

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



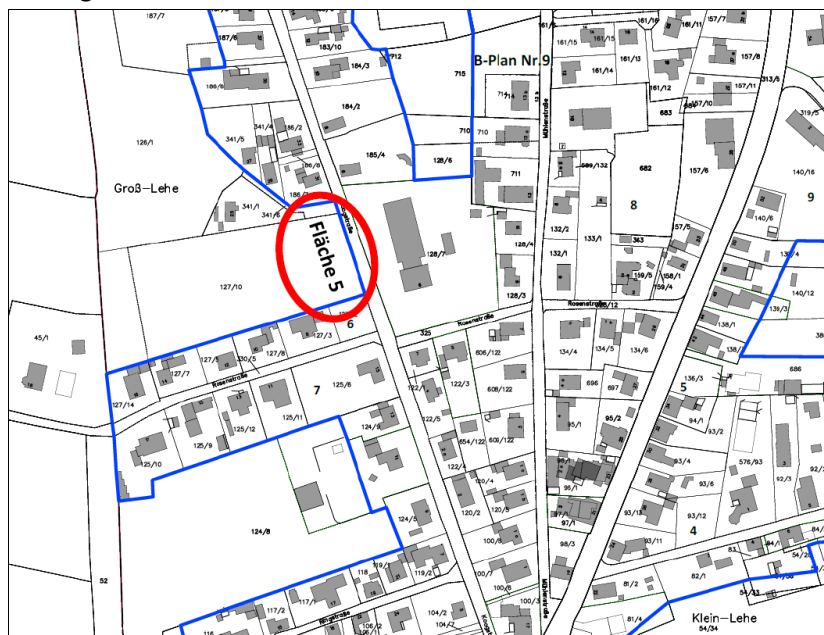
**Fläche 4** (2. Reihe Mühlenstraße) ist die mit Abstand größte der betrachteten Flächen. Grundsätzlich könnte hier der Siedlungskörper der Gemeinde in zentraler Lage komplettiert werden.

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



**Fläche 5** (Koogstraße) ist ebenfalls städtebaulich zur Schließung der gemeindlichen Baustruktur (hier im Verlauf der Koogstraße) 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 ohne Verzögerung zusichert, somit die Grundstücke zeitnah zur Verfügung gestellt werden können.



Die Gemeinde Lehe entschloss sich daher, zur kurzfristigen teilweisen Deckung der vorhandenen Bedarfe die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für eine wohnbauliche Nutzung planungsrechtlich aufzubereiten und die weitere Entwicklung der Bedarfe vor dem Hintergrund einer grundsätzlich veränderten Zinssituation zu beobachten.

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“.

Sollte sich die Nachfragesituation nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde trotz der skizzierten veränderten Rahmenbedingungen stabil halten, so wird sich die Gemeinde Lehe bemühen, auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchung weitere Grundstücke planungsrechtlich für Wohnzwecke aufzubereiten.

#### 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 m<sup>3</sup> 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 (neu) der Gemeinde Lehe ist somit abgedeckt.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Umweltbericht wird auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a sowie § 4c BauGB erstellt. Der als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe verfasste Umweltbericht nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -minimierung vor.

Die Erfüllung der Festsetzungen für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie aller weiteren Regelungen des Umweltberichtes für die entsprechenden Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Alle durch den Umweltbericht benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen.

## 8. Umweltbericht

### 8.1 Allgemeines

#### 8.1.1 Anlass der Planung

Anlass für den folgenden Umweltbericht ist der Bebauungsplan Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe für das Gebiet „nördlich der Deichstraße, westlich des Grundstückes Schulstraße 13 a und östlich der Koogstraße“.

Mit dem geplanten Bauvorhaben möchte die Gemeinde Lehe zur Deckung der Bedarfe an Wohnraum, Flächen in angemessener Größe für eine wohnbauliche Nutzung anbieten.

Innerhalb der Gemeinde Lehe besteht eine stetige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und dieser kann derzeit nicht vollumfänglich nachgekommen werden.

Eine Innenentwicklungspotenzialanalyse aus dem Jahr 2022 kam zu dem Ergebnis, dass der Gemeinde bis zum Jahr 2036 ein Kontingent von 45 Wohneinheiten zur Verfügung steht. Hiervon werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Lehe aktuell maximal 5 Einheiten in Nutzung genommen. Die Einordnung der Flächen durch die Potenzialanalyse ist ansonsten nach wie vor aktuell.

Die Inhalte der vorliegenden Planung sehen den Schnitt von insgesamt 4 Wohnbaugrundstücken mit einer maximal zulässigen Anzahl von 8 Wohneinheiten (WE) vor. Bei einer zu erwartenden Ausnutzung von 5 WE bewegt sich die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten deutlich innerhalb des vorgegebenen Entwicklungsrahmens.

Im Ergebnis ist weiterhin festzustellen, dass die gewählte Fläche die erforderliche Größe aufweist, verfügbar ist und an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz anschließt. Die verbleibenden, alternativen Flächen sind nicht verfügbar.

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

#### 8.1.2 Beschreibung des Planvorhabens

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.350 m<sup>2</sup>, befindet sich am nordwestlichen Rand des vorhandenen Siedlungskörpers der Gemeinde Lehe und schließt direkt an 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 daran angrenzende Bebauungen sowie im Westen durch eine alte Deichanlage und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

Mit der vorliegenden Planung sollen vier Wohnbaugrundstücke planungsrechtlich unterlagert werden.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden insgesamt als **Allgemeine Wohngebiete - WA -** festgesetzt.

Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine **GRZ von 0,30** festgesetzt.

**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.

Weiterhin 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.

## 8.2 Planerische Vorgaben und Ziele anderer Fachplanungen

### 8.2.1 Fachgesetze

Im Verfahren der Bauleitplanung sind unterschiedliche naturschutzrechtliche Gesetze zum Schutze der Umwelt zu beachten. Nachfolgend werden die Fachgesetze mit den bedeutsamsten Umweltzielen vorgestellt.

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Realisierung von Bauleitplänen im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die in der Umweltprüfung festgestellten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Als gesonderter, selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan ist der Umweltbericht gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB anzufertigen. Bei der Durchführung der Umweltprüfung sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die in § 1a BauGB ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz sind anzuwenden.

Aus der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 ergibt sich das Ziel, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Gemeinde zu nutzen. Dabei ist die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Der Umgang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG ist im Baurecht in § 1a Abs. 3 BauGB geregelt, wonach Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in Abwägung zu berücksichtigen sind.

Nach § 1 Abs. 5 sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Bauleitpläne sollen des Weiteren dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz zu fördern und die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 7 die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege legt in § 1 Abs. 1 BNatSchG den allgemeinen Grundsatz fest, dass die Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen ist.

#### *Eingriffe in Natur und Landschaft*

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindungen stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Sofern diese Eingriffe nicht zu vermeiden sind, sind landespflegerische Maßnahmen in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). In § 18 Abs. 1 BNatSchG ist das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Bauleitplanung definiert. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz soll ein länderübergreifendes Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden, das zum Schutz und Erhalt der biologischen Vielfalt Biotope miteinander vernetzt (§§ 20 und 21 BNatSchG).

#### *Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft*

Im Bundesnaturschutzgesetz sind Schutzgebietsregelungen verankert, die bestimmte Teile der Natur und Landschaft unter Schutz stellen können. Schutzgebiete dienen dem Erhalt von Arten und Lebensräumen, sie können aufgrund unterschiedlicher Schutzzwecke verschiedene Schutzziele verwirklichen. Dieser Schutz kann flächen- oder objektbezogen sein, woraus sich unterschiedliche Nutzungseinschränkungen ergeben. Zu den Schutzgebietskategorien zählen Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope (§§ 23 – 30 BNatSchG). Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ tragen zum Erhalt der biologischen

Vielfalt auf dem Gebiet der Europäischen Union bei (§§ 31 – 36 BNatSchG). Es soll ein günstiger Erhaltungszustand gefährdeter typischer LRT (Lebensraumtypen) und Arten wiederhergestellt oder bewahrt werden. Das Netz setzt sich aus den Schutzgebieten der europäischen Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) zusammen.

#### *Besonderer Artenschutz*

Artenschutzrechtliche Vorschriften, die es zu berücksichtigen gilt, sind in den §§ 44 und 45 BNatSchG definiert und umfassen besonders geschützte und streng geschützte Arten. Zu berücksichtigen sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Es gelten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 des BNatSchG das Tötungsverbot, das Verbot der erheblichen Störung, das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie das Zerstörungs- und Entnahmeverbot wild lebender Pflanzen.

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Das Bundes-Bodenschutzgesetz ist das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten“. Es bildet die bundeseinheitliche rechtliche Grundlage zur nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen gemäß § 1 BBodSchG. Der Boden ist vor schädlichen Veränderungen zu schützen sowie bei Altlasten und damit verbundener Gewässerverunreinigung zu sanieren. Gegen künftige Beeinträchtigungen ist Vorsorge zu treffen. Innerhalb der Bodenfunktionen wird nach § 2 Abs. 2 zwischen natürlichen Funktionen, Funktionen als Archiv- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen unterschieden.

#### **Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)**

Das Bundes-Immissionsschutz-Gesetz ist das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“. Es dient gemäß § 1 BImSchG dem Zwecke Menschen, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Zu den Immissionen zählen gemäß § 3 BImSchG einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen. Luftverunreinigungen werden im Rahmen von § 3 Abs. 4 BImSchG als Veränderung der natürlichen Zusammensetzung der Luft definiert, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. Zum Bundes-Immissionsschutzgesetz wurden zahlreiche Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften erlassen.

#### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Das Wasserhaushaltsgesetz ist das „Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes“. Gemäß § 1 ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, der Flora und Fauna sowie als nutzbares Gut zu schützen. In der Bauleitplanung ist das WHG unter anderem für die Auswirkungen der

Flächenversiegelung oder für den Umgang mit abfließendem Niederschlagswasser relevant. Gemäß § 55 Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Vorausgesetzt, dem stehen weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegen.

**Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) und Abfallwirtschaftsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landesabfallwirtschaftsgesetz – LabfWG)**

Das Ziel des KrWG ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz der Menschen und der Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen. Die Vorschriften des Gesetzes umfassen die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen sowie sonstige Maßnahmen, welche die Abfallbewirtschaftung betreffen. Nach der fünfstufigen Abfallhierarchie gem. § 6 KrWG gilt folgende Rangfolge unter den Abfallbewirtschaftungsmaßnahmen:

1. Vermeidung,
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung,
3. Recycling,
4. sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
5. Beseitigung.

Ergänzt und konkretisiert wird das KrWG auf Bundesländerebene durch das Abfallwirtschaftsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LAbfWG).

### **8.2.2 Fachplanungen**

Die Fachpläne der Landes- und Regionalplanung zielen auf eine nachhaltige Raum- und Landesentwicklung ab, bei denen unterschiedliche Raumnutzungen aufeinander abgestimmt sind. Leitvorstellungen für ökonomische, ökologische und soziale Aspekte werden auf unterschiedlichen Planungsebenen definiert. Die Grundsätze und Ziele der Fachpläne sind auf landesweiter Planungsebene (Landesentwicklungsplan und Landschaftsprogramm) relativ allgemein gehalten, weshalb im Folgenden nur auf die Konkretisierungen in den Fachplänen auf regionaler und kommunaler Planungsebene eingegangen wird. Die Gemeinde hat bei der Bauleitplanung die landesspezifischen übergeordneten Zielvorstellungen der höheren Planungsebene gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

#### **Regionalplan**

Der Regionalplan vermittelt zwischen gesamtstaatlicher Landesplanung und kommunaler Gemeindeentwicklung und dient als regionale Raumordnung, um die Ziele der einzelnen Regionen zu konkretisieren und umzusetzen. Die im Regionalplan aufgestellten Grundsätze und Ziele für die Raumordnung geben den Gemeinden und Planern Planungssicherheit.

Laut Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum IV (2005) ist das Plangebiet hinsichtlich der räumlichen Gliederung dem „Ländlichen Raum“ zugewiesen. Im Detail wird der Hinweis auf das zusammenhängende Siedlungsgebiet mit Lunden sowie auf die Funktion



als Grundschulstandort gegeben. Das Gemeindegebiet ist in der regionalen Freiraumstruktur als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ dargestellt.

### **Landschaftsrahmenplan**

Mit dem Landschaftsrahmenplan (LRP) wird die Landschaftsplanung auf regionaler Ebene, unter Beachtung der Ziele der Raumordnung, umgesetzt. Der LRP stellt die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes, unter Beachtung der Ziele der Raumordnung dar. Aus Sicht der Fachplanung bekannte konkurrierende Flächenansprüche werden im LRP berücksichtigt. Hierzu gehören beispielsweise Siedlung, Verkehr, Rohstoffgewinnung, Land- und Forstwirtschaft sowie Tourismus, Erholung und Sport.

Der Kreis Dithmarschen befindet sich im Planungsraum III des LRP (2020). Die Karte 1 (Blatt 1) stellt „Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutz- und Biotopverbundsystems“ in Form einer Verbundachse dar, die westlich des Siedlungskörpers der Gemeinde Lehe verläuft. Weiterhin befindet sich das Plangebiet an der südlichen Grenze eines Wiesenvogelbrutgebietes.

Gemäß Karte 2 (Blatt 1) ist der Geltungsbereich als *Gebiet mit besonderer Erholungseignung* ausgewiesen.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan ist ein Instrument der Landschaftsplanung auf der Ebene der Städte und der Gemeinden. Unter Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG) stellt der Landschaftsplan den Handlungsrahmen mit entsprechenden Maßnahmen für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung, die unbebaute Feldflur sowie die Wald- und Naturschutzflächen dar. Sie konkretisieren die Landschaftsrahmenpläne flächengenau und bilden die Grundlage für deren Erstellung. Die rechtliche Festlegung eines Landschaftsplanes erfolgt nach § 11 BNatSchG.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lehe (1999) weist dem Plangebiet in der Karte „Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“ (1996) eine *derzeit geringe Bedeutung* zu.

In der Karte „Landschaftsbildräume, Erholungseinrichtungen, Sehenswürdigkeiten“ ist das Plangebiet als Siedlungslandschaft ausgewiesen. Östlich des Plangebietes ist auf der alten Deichanlage ein Radweg als Erholungseinrichtung verzeichnet.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan ist ein Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung, mit dem die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden gesteuert werden soll.

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

**Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft Schutzgebiete (§§ 20 - 36 BNatSchG)**

Sowohl im Untersuchungsgebiet als auch im nahen Umgebungsbereich des Plangebietes befinden sich keine nationalen Schutzgebietsausweisungen. Erst in ca. 2 km Entfernung im Bereich der Eider befinden sich NATURA 2000 – Gebiete (EU-Vogelschutzgebiet 0916-491, FFH-Gebiet 1719-391) sowie das Naturschutzgebiet „Oldenswörter Vorland“.

**8.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Der gegenwärtige Umweltzustand wird zunächst schutzgutspezifisch unter Einbeziehung der aktuell vorhandenen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten dargestellt. Von den Fachbehörden zur Verfügung gestellte Unterlagen, sowie vorhandene Gutachten und Aussagen aus dem Landschaftsplan werden diesbezüglich herangezogen. Im Anschluss der Bestandsaufnahme wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Planvorhabens schutzgutbezogen prognostiziert und bewertet. Angrenzende Nutzungen werden bei der Betrachtung der Schutzgüter mitberücksichtigt. Im Fall von voraussichtlichen erheblichen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter durch das Planvorhaben, werden aus der Bestandsaufnahme und Bewertung Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich oder Ersatz und geplante Überwachungsmaßnahmen ermittelt.

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte im September 2022 sowie im Mai 2024 eine Begehung des Plangebietes und der angrenzenden Umgebung. Die Einschätzung für das Schutzgut Flora und Fauna basiert auf der Ermittlung vorhandener Landschaftsstrukturen bzw. Habitate und der sich daraus ergebenden Lebensraumeignung für die jeweiligen potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten. Aus der aktuellen Landschaftsstruktur und der Gebietsbegehung wurde anhand einer Potenzialanalyse gefolgert, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten sind. Verfügbare Literaturdaten und gängige Standardwerke, die Informationen zur Verbreitung und Habitatansprüchen von Tier- und Pflanzenarten in Schleswig-Holstein enthalten, wurden zur Auswertung herangezogen. Zusätzlich wurde ein aktueller Auszug aus dem Artenkataster für die Gemeinde Lehe des Landesamtes für Umwelt (LfU) Schleswig-Holstein überprüft. Bewertungen, die die Schutzgüter Boden und Wasser betreffen, ließen sich dem digitalen Umweltportal SH (MEKUN) entnehmen.

**8.3.1 Schutzgut Mensch**

Hintergrund der Betrachtung des Schutzgutes Mensch ist die Sicherung einer intakten Umwelt als Lebensgrundlage. Bezüglich der Planungsauswirkungen sind insbesondere die Aspekte der menschlichen Gesundheit, des Wohlbefindens und des Lebens innerhalb des Plangebietes beachtenswert. Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden. Entsprechende Veränderungen der Nutzung oder Baustruktur können zu visuellen, akustischen und riechenden Störungen führen.

**Bestandsaufnahme und Bewertung**

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Grünland dar und schließt im Osten und Süden an Wohnbauflächen sowie die Deichstraße an. In nordöstliche Richtung befindet sich ein Alten- und Pflegeheim sowie die Grundschule der Gemeinde. In Richtung Westen befindet sich eine alte Deichanlage sowie daran angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet erfüllt aktuell keine wohnbauliche oder Freizeit- und Erholungsfunktion.

Der Geltungsbereich ist laut LRP als *Gebiet mit besonderer Erholungseignung* ausgewiesen. Ein Sportplatz sowie ein Kinderspielplatz bieten im Umgebungsbereich (ca. 300 m Entfernung) eine geeignete Freizeit- und Erholungsfunktion.

Die Wohnbebauungen südlich der Deichstraßen bieten bereits eine wohnliche Funktion im Nahbereich.

**Vorbelastung und Empfindlichkeit**

Die Vorbelastungen für den Menschen resultieren aus den vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes spielen vor allem akustische und olfaktorische Emissionen (landwirtschaftliche Maschinen und Fahrzeuge, Güllebedingte Geruchsemissionen etc.) eine Rolle.

Das Plangebiet selbst erfüllt eine landwirtschaftliche Funktion. Die Umgebung des Plangebietes erfüllt bereits eine wohnbauliche oder erholungstechnische Funktion. Deshalb kann von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung der Fläche durch das geplante Vorhaben ausgegangen werden.

**8.3.2 Schutzgut Boden und Fläche**

Böden haben vielfältige Funktionen und stellen die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen, Pilze sowie Bodenlebewesen dar. Böden sind leicht zerstörbar und kaum vermehrbar. So gilt es, die endliche Ressource Boden so einzusetzen, dass dessen Ansprüche optimal erfüllt sind. Böden haben sowohl eine wichtige Funktion als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs als auch eine Filter-, Speicher- und Pufferfunktion, wodurch ein bedeutender Einfluss auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes besteht. Zu den einflussreichsten Wirkfaktoren gehört die Bodenversiegelung, da diese den Verlust der natürlichen Bodenfunktion bedeutet. Entsprechend nimmt die Bauleitplanung im Hinblick auf Schutz und Schonung der Fläche eine zentrale Rolle ein. Die zu berücksichtigenden fachlichen Grundlagen ergeben sich aus den Bestimmungen des BBodSchG, wonach die Funktion des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen ist.

**Bestandsaufnahme und Bewertung**

Das Plangebiet liegt im Naturraum Marsch im Übergang zur „Heide-Itzehoer Geest“. Diese landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft weist landschaftsprägende Gewässer- und Parzellierungssysteme auf.

Die Bodenkarte im Umweltportal SH im Maßstab 1:25.000 bildet den Bodentyp im Plangebiet ab. Das Plangebiet ist vom Bodentyp Gley geprägt. Gleye sind vom Grundwasser geprägt und setzen sich aus mineralischen Substraten zusammen. Die Entstehung dieses Bodentyps ist an

das Vorhandensein von Grundwasser gebunden. Insgesamt nehmen Gleye ca. 5 % der Landesfläche ein.

Aufgrund ihrer hohen Grundwasserstände werden Gleye häufig als Grünland genutzt.

Gleye verfügen zwar meist über eine schlechte Durchlüftung, gewährleisten aber eine gute Wasserversorgung. Zudem weisen sie in der Regel ein mittleres Bindevermögen und Nachlieferungspotenzial für Nährstoffe auf. Gleye verfügen über eine mittlere bis hohe Feldkapazität und über eine geringe bis mittelmäßige Durchwurzelbarkeit.

Durch ihren hohen Grundwasserstand sind Gleye oftmals stark empfindlich gegenüber anthropogenen Bodenverdichtungen, welche etwa durch häufige Überfahrten mit schweren Geräten entstehen.

In der Gemeinde Lehe befinden sich keine Kampfmittelverdachtsflächen (BISH, 2020).

Das Plangebiet befindet sich gemäß Archäologie-Atlas SH in einem Archäologischen Interessengebiet, Gebietsnummer 8. Im Plangebiet und dessen Umgebungsbereich sind keine Archäologischen Kulturdenkmale und Schutzzonen ausgewiesen (Stand Mai 2024).

### **Vorbelastung und Empfindlichkeit**

Durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist der Boden im Plangeltungsbereich anthropogen verändert. Die Funktionsfähigkeit der natürlichen Bodeneigenschaften ist dadurch nur noch eingeschränkt vorhanden. Aufgrund der langjährigen Bewirtschaftungsweise und den damit verbundenen Vorbelastungen ist dem Schutzgut Boden und Fläche eher eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

### **8.3.3 Schutzgut Wasser**

Für alle Menschen und die Gesamtheit der Flora und Fauna bildet das Wasser die nicht zu ersetzende Lebensgrundlage. Ferner gilt es als Gefahrenquelle für Umweltkatastrophen wie Überschwemmungen und Hochwasser. Es befindet sich in einer engen Wechselbeziehung zu den Schutzgütern Klima, Luft und Boden. Mit dem sogenannten Wasserhaushalt ist es einem ständigen Kreislauf unterworfen, der sich unter anderem durch die Zustands- und Ortsänderungen von Niederschlag, Abfluss, Speicherung und Verdunstung erkennen lässt. Die Vegetation und der Grad der anthropogenen Überformung haben weitgehende Einflüsse auf den Wasserhaushalt. Entsprechend ist das Ziel für das Schutzgut Wasser nach § 1 Abs. 5 BauGB eine entsprechende nachhaltige Entwicklung, sodass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung ohne Einschränkung zur Verfügung stehen. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Das Grundwasser ist das unterirdische Wasser, welches die Hohlräume wie Poren und Klüfte zusammenhängend ausfüllt. Als Grundwasserleiter wird der Gesteinskörper bezeichnet, in welchem sich das Grundwasser befindet. Als Grundwasserkörper wird ein abgegrenzter Teil des Grundwasservorkommens im Porenvolumen des Bodens definiert. Die obere Grenzfläche des Grundwasserkörpers ist der Grundwasserspiegel.

Als Oberflächenwasser wird das Wasser aus oberirdischen Gewässern und das von versiegelten Oberflächen ohne Kanalisation abfließende Niederschlagswasser bezeichnet.

## **Bestandsaufnahme und Bewertung**

### Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich keine festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebiete oder Trinkwassergewinnungsgebiete. Der Grundwasserkörper im oberen Hauptgrundwasserleiter des Plangebietes ist die „Eider/Treene- Marschen und Niederung“ (Ei15). Es gibt keinen Gefährdungszustand hinsichtlich des mengenmäßigen und chemischen Zustandes (UMWELTPORTAL, 2024).

Gemäß der Bodenkarte des Umweltportals SH steht das Grundwasser *zeitweilig oberhalb 4 dm unter Flur* an. Die Baugrunduntersuchung im Plangebiet hat ergeben, dass das *Grundwasser bei 1,25 m bis 1,50 m unter Gelände ansteht, es kann jedoch jahreszeitlich und witterungsabhängig auch bis zu 0,50 m unter GOK ansteigen*.

Kenntnisse über die Grundwasserneubildung sind wichtig für eine nachhaltige Nutzung der Grundwasserressourcen. Die Grundwasserneubildungsrate ist die Differenz zwischen dem Wasserüberschuss (Anteil des Niederschlages, der weder oberirdisch abfließt noch verdunstet) und dem oberirdischen Abfluss. Ein hoher Grad an Oberflächenversiegelung führt z.B. zur Abminderung des Wasserüberschusses und damit auch zur Grundwasserneubildung, da dieser Teil des Niederschlags unmittelbar als oberirdischer Abfluss aus dem System herausgeführt wird.

Laut der Karte vom LLUR „Verteilung der Sickerwasserraten für ganz Schleswig-Holstein auf Basis des RENGER & WESSOLEK-Verfahrens“ liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet im geringen Bereich bei unter 50 mm/Jahr (Direktabfluss berücksichtigt). In Schleswig-Holstein haben die Grundwasserneubildungsraten eine Spannweite von < 50 mm/Jahr bis hin zu > 250 mm/Jahr.

Demnach ist im Planungsgebiet von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Die Grundwasserneubildung gilt zudem als Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit des Grundwasserkörpers.

### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befanden sich zum Zeitpunkt der Begehung keine Oberflächengewässer.

Im Umgebungsbereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop in Ausgestaltung eines Eutrophen Stillgewässers (FSe). Dieses liegt südlich der Bebauungen der Deichstraße in ca. 75 m Entfernung zum Plangebiet.

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

*Die Niederschlagsanteile, die nicht durch Verdunstung und Pflanzenverbrauch verloren gehen, versickern durch die Mutterbodenschicht und die sandigen Schichten in den Grundwasserleiter und letztendlich in den Vorfluter 1409 des SV St. Annen.*

### **Abwasserbeseitigung (Bornholdt Ingenieure GmbH)**

*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.*

Bezüglich des Umgangs mit dem Niederschlag folgen nähere Informationen in Kapitel 9.1.2.

#### **Vorbelastung und Empfindlichkeit**

Aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate besteht ein geringes Risiko von Grundwasserverschmutzungen durch den Eintrag von Schadstoffen (z.B. aus der Landwirtschaft). Bestätigend ist das Grundwasser hinsichtlich des chemischen Zustandes nicht vorbelastet.

Das Stillgewässer außerhalb des Plangebietes ist durch die Nähe Wohnbebauungen der Deichstraße bereits vorbelastet.

### **8.3.4 Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt**

Die zentrale Aufgabe des Naturschutzes ist es, die Flora und Fauna inklusive ihrer Lebensräume als Teil der Biodiversität zu schützen und zu erhalten. Pflanzen, Tiere, Pilze und Mikroorganismen sind die biotischen Bestandteile des Naturhaushaltes. Biotope sind Lebensräume, die aufgrund der in ihnen vorherrschenden Umweltbedingungen räumlich gut abgrenzbar sind. Die verschiedenen, regelmäßig vorkommenden Arten eines Biotops bilden zusammen eine anpassungsfähige Lebensgemeinschaft, die Biozönose, und stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Das Wirkungsgefüge aus Biotop mit den abiotischen Umweltfaktoren und Biozönosen mit den biotischen Umweltfaktoren wird als Ökosystem bezeichnet. Die biologische Vielfalt oder auch Biodiversität beinhaltet die Vielfalt der Ökosysteme und der Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Wichtige Funktionen von Ökosystemen basieren auf der biologischen Vielfalt und deren Wechselwirkungen mit der unbelebten Natur und sind somit Grundlage der menschlichen Existenz. Verlust, Zerschneidung und Fragmentierung der Lebensräume sowie die intensive Landwirtschaft mit Monokulturen, Übernutzungen von Naturräumen durch z.B. Freizeitaktivitäten und Tourismus, Einbringen invasiver Arten sowie Schadstoff- und / oder Nährstoffeinträge führen zum Rückgang der Biodiversität. Durch den Gebiets-, Biotop- und Artenschutz soll ein günstiger Erhaltungszustand der Arten- und naturraumtypischen Vielfalt gesichert und langfristig erhalten werden. Bei Realisierung von Bauleitplänen ist die artenschutzrechtliche Betrachtung Bestandteil des Schutzgutes Flora und Fauna und dient der Einschätzung der nachteiligen Auswirkungen auf die Biodiversität.

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

##### **Flora**

Im September 2022 sowie im Mai 2024 wurden Begehungen des Plangebietes durchgeführt. Im Plangeltungsbereich sind keine baulichen Einrichtungen vorhanden. Die Bauflächen umfassen einen Bereich von ca. 2.507 m<sup>2</sup> 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 Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Gewöhnliche Schafgarbe (*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 befanden 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 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.

### **Fauna**

Insgesamt ist der Lebensraum durch die landwirtschaftliche Nutzung und die umliegende Infrastruktur und Wohnnutzung als beeinträchtigt und anthropogen überprägt einzustufen. Die Bedeutung für die Tierwelt ist als gering zu beurteilen und beschränkt sich auf eine allgemeine Lebensraumfunktion.

Generell stellt das Plangebiet eine potenzielle Eignung für Vögel dar, eine essentielle Nutzung ist jedoch nicht erkennbar. Im gesamten Plangebiet werden, auch aufgrund der umliegenden Strukturen, primär Vogelarten der Agrarlandschaft und der Siedlungsräume erwartet, die bezüglich der vorliegenden Nutzungsformen nicht besonders störanfällig sind und keine speziellen Ansprüche an ihre Habitate stellen.

Es können Boden- sowie Gehölzbrüter der unempfindlichen Arten Potenziell im Plangebiet vorkommen.

Ein Vorkommen von Fledermäusen ist unwahrscheinlich, da relevante Quartierstrukturen im Plangebiet fehlen. Als Nahrungs- und Jagdhabitat ist das Plangebiet ebenfalls von geringer Bedeutung.

Der Plangeltungsbereich stellt keinen potenziellen Lebensraum für Amphibien dar. Im Umgebungsbereich sind im Bereich des Stillgewässers südlich der Bebauungen der Deichstraße Amphibien zu erwarten.

### **Vorbelastung und Empfindlichkeit**

Im Plangebiet vorhandene Störwirkungen umfassen Schadstoffbelastungen, Scheuchwirkungen sowie Lärm- und Lichtemissionen, welche sich auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt auswirken können. Gegenüber dem Lebensraumverlust sowie der Lebensraumzerschneidung oder -zerstörung ist von einer generell hohen Empfindlichkeit des Schutzgutes auszugehen.

Es ergeben sich Vorbelastungen für die Flora, Fauna und biologische Vielfalt durch die stattfindende landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Wohnbebauungen. Dies umfasst vor allem Emissionen aus der Landwirtschaft (Lärm- und Abgasemissionen der landwirtschaftlichen Maschinen, Stoffeintragungen v. a. durch Düngemittel). Abgas-, Lärm- und Lichtemissionen von Fahrzeugen, welche die südlich des Plangebietes liegende „Deichstraße“ befahren, kommen hinzu, werden aber aufgrund des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens (bedingt durch die ländliche Lage) nicht als erheblich eingestuft. Vor diesem Hintergrund ist die Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung hinsichtlich des Schutzgutes Flora und Fauna sowie die biologische Vielfalt als gering zu bewerten, da die Fläche angesichts der bereits bestehenden Nutzungen stark vorbelastet und für naturschutzrelevante Belange von untergeordneter Bedeutung ist. Der Lebensraum für das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt ist als beeinträchtigt einzustufen und besitzt keine besondere Funktion. Es ist von einer gering ausgeprägten Artenvielfalt auszugehen.

### **8.3.5 Schutzgut Klima und Luft**

Die Reinhaltung der Luft, der Luftaustausch sowie der Schutz des Klimas sind die Ziele des Schutzgutes. Negative relevante Auswirkung auf Klima und Luft werden z.B. durch die Beseitigung von Flächen mit Ausgleichsfunktion für den Wärmeausgleich und Kaltluftstrom, die Errichtung von Austauschbarrieren oder der Ausstoß von Schadstoffen verursacht. Emissionen aus Industrie, Gewerbe, Kraftfahrzeugverkehr oder der Landwirtschaft zählen zu den Hauptursachen von Luftverunreinigungen. Die Art der Bebauung und die Ausprägung der Vegetation sowie die Nutzung der Fläche kann das Schutzgut Klima und Luft kleinräumig beeinflussen.

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Schleswig-Holstein weist aufgrund der Prägung durch die Nord- und Ostsee ein gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima auf. Das Klima der Gemeinde Lehe ist gemäßigt warm. Über das Jahr verteilt fallen etwa 863 mm/Jahr Niederschlag an. Der niederschlagsreichste Monat mit 92 mm ist der August. Mit einer Niederschlagsmenge von 50 mm ist der April der trockenste Monat des Jahres. Mit einer Durchschnittstemperatur von 2,1 °C ist der Januar der kälteste Monat im Jahresverlauf. Mit einer durchschnittlichen Temperatur von 17,7 °C ist der Juli der wärmste Monat des Jahres. Die Jahresdurchschnittstemperatur der Gemeinde Lehe liegt bei 9,6 °C (KLIMADATEN DER STÄDTE WELTWEIT, 2024).

#### **Vorbelastung und Empfindlichkeit**

Für die Gemeinde wird eine relativ geringfügige klimatische Beeinträchtigung im Vergleich zu reinen Freilandverhältnissen angenommen. Die Flächen im Plangebiet erfüllen zwar wie jede Fläche auch eine klimatische Funktion, eine höhere Bedeutung lässt sich jedoch weder aus der Lage im Raum, der Topografie noch aus der Struktur der Vegetation ableiten.

### **8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern, zu pflegen, zu entwickeln und



soweit erforderlich wiederherzustellen. Das Schutzgut Landschaftsbild ist eng verbunden mit den Aspekten der Erholung und Gesundheit für den Menschen. Die Schutzgüter Flora und Fauna bezüglich des Lebensraumes und des ökologischen Zustandes sowie die Kultur- und Sachgüter als prägendes Element des Landschaftsbildes beeinflussen das Erscheinungsbild der Landschaft. Die visuelle Wahrnehmung des Landschaftsraumes erfolgt aus der Sicht des Betrachters meist individuell, wobei optische Eindrücke überwiegen. Das Landschaftsbild umfasst neben den biotischen und abiotischen Elementen auch anthropogene Elemente. Eine historische Kulturlandschaft kann somit auch als Bestandteil des Landschaftsbildes angesehen werden und demzufolge baulich geprägt sein.

Der Grad der Beeinträchtigung ergibt sich neben der Art und Größe des Bauvorhabens auch aus der Wertigkeit der betroffenen Landschaft.

#### **Bestandsaufnahmen und Bewertung**

Die Fläche des Plangebietes ist Teil der Kulturlandschaft der Marsch und liegt im nördlichen, auslaufenden Siedlungsbereich der Gemeinde Lehe.

Als gliederndes Landschaftselement ist die alte Deichanlage westlich des Plangebietes zu nennen. Hinter dem Deich befinden sich Biogasanlagen. In nordöstlicher Blickrichtung schirmen Gehölze den Blick auf das Seniorenheim und die Grundschule ab. Das Landschaftsbild in südliche und östliche Richtungen ist durch Wohnbebauungen geprägt.

#### **Vorbelastung und Empfindlichkeit**

Vorbelastungen des Schutzgutes Landschaftsbild ergeben sich aus der Intensität der Beeinträchtigung durch die vorhandene Nutzung. Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung und Wohnnutzung im Umgebungsbereich sowie der südlich direkt anschließenden „Deichstraße“ ist das Landschaftsbild bereits stark anthropogen verändert und beeinträchtigt. Der Geltungsbereich ist im LRP als *Gebiet mit besonderer Erholungseignung* ausgewiesen, welches sich allerdings auf einen größeren Bereich bezieht. Es lässt sich keine Bedeutung für die vorliegende Fläche ableiten.

Eine relevante Erholungsnutzung geht vom Plangebiet nicht aus. Die Fläche hat aufgrund der geringen Größe, Ausstattung und der Vorbelastungen keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung wird deshalb insgesamt als gering eingestuft.

### **8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter umfassen Zeugnisse menschlichen Handels, die für die Geschichte des Menschen von Bedeutung sind und sich in der Landschaft und des besiedelten Raums lokalisieren lassen. Zu den Kulturgütern zählen z.B. Baudenkmale und schutzwürdige Bauwerke, Bodendenkmale, Böden mit Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, historische Landnutzungsformen sowie Stadt- und Ortsbilder.

Sachgüter werden als natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind, beschrieben. Zu den Sachgütern zählen z.B. Gebäude, natürliche Ressourcen und bestimmte Landnutzungsformen, die teils erhebliche wirtschaftliche Werte aufweisen.

Laut Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist der Fund bzw. die Entdeckung von Kulturdenkmälern unmittelbar der Denkmalschutzbehörde zu melden.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Im Plangebiet und im Umgebungsbereich ist kein Kulturdenkmal eingetragen, welches von der Nutzungsänderung betroffen ist (Landesamt für Denkmalpflege des Landes SH, 2024). Das Plangebiet befindet sich gemäß Archäologie-Atlas SH in einem Archäologischen Interessengebiet, Gebietsnummer 8. Im Plangebiet und dessen Umgebungsbereich sind keine Archäologischen Kulturdenkmale und Schutzzonen ausgewiesen (Stand Mai 2024). Gemäß § 15 DSchG ist der Fund bzw. die Entdeckung von Kulturdenkmälern unmittelbar oder über die Gemeinde der Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

#### **8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße und können Sekundäreffekte und Summationswirkungen verursachen. Schutzgutübergreifende Aspekte wurden bereits bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter mit einbezogen. Weitere erkennbare relevante Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Verstärkung erheblicher negativer nachhaltiger Auswirkungen lässt sich daher nicht vermuten.

#### **8.3.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe wird die derzeitige Nutzung als Grünlandfläche voraussichtlich aufrechterhalten werden. Entsprechende bewirtschaftungsbedingte Stoffeinträge aus der Landwirtschaft würden zukünftig weiterhin Bestand haben. Eine Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes würde daher nicht erfolgen.

### **8.4 Artenschutz**

Im gesonderten ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FACHBEITRAG wird gem. § 44 BNatSchG geprüft, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 13 (neu) 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 potenziell im Plangeltungsbereich 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 potenziell betroffen sein können.*

*Als entsprechende Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote im Zuge der Baufeldräumung wird auf die Bauzeitenregelung verwiesen. Durch die erfolgte*

*Potenzialabschätzung in Verbindung mit der Konfliktanalyse der potenziell 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.*

## 8.5 Entwicklungsprognosen bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit entsprechender Flächenversiegelung geschaffen. Das Ausmaß der Auswirkungen ist dabei abhängig vom konkreten Bauvorhaben. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei der Durchführung der Planung während der Bau- und Betriebsphase zu vermuten sind, beschrieben. Alle übrigen Schutzgüter werden nicht näher betrachtet, da diese allenfalls indirekt oder nur geringfügig betroffen sind. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigung wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

### 8.5.1 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens

#### Schutzgut Mensch

Die Ausweisung des **Allgemeinen Wohngebietes** wird zukünftig zu der Deckung des benötigten Bedarfes an Wohnungsbaugrundstücken beigetragen. Im Allgemeinen werden bei der Überplanung der Fläche keine erholungs- oder freizeitrelevanten Bereiche negativ beeinflusst. Entsprechende Beeinträchtigungen durch Emissionen während der Bau- und Betriebsphase werden näher im Kapitel 8.5.3 betrachtet.

Insgesamt werden somit **keine erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Mensch erwartet.

#### Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe werden etwa 3.300 m<sup>2</sup> der bisherigen Grünlandfläche überplant. Durch die Umwandlung in ein **Allgemeines Wohngebiet** kommt es zu unvermeidbaren Versiegelungen des Bodens. Dies hat zwangsläufig einen Verlust der natürlichen Bodenfunktion zur Folge. Innerhalb des ausgewiesenen **Wohngebietes** lässt der Bebauungsplan als Maß der baulichen Nutzung der Fläche eine **GRZ von 0,30** zzgl. 50 % Nebenversiegelung zu.

Insgesamt sind durch den zu erwarteten Eingriff in das Schutzgut Boden und Fläche gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Maßnahmen zur Kompensation erforderlich.

**Unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (s. Kapitel 8.6.2) sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

#### **Schutzgut Wasser**

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung kommt es zur Erhöhung des Abflusses und zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, da der Niederschlag nicht mehr den Poren des Bodens zugeführt wird.

Für den Umgang mit dem Niederschlagswasser wird auf Kapitel 9.1.2 verwiesen.

Bau- und betriebsbedingt kann es bei unsachgemäßem Umgang mit Schadstoffen oder bei Unfällen zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge kommen. Das Risiko von Schadstoffeinträgen, die aus kontaminierten Böden über das Sickerwasser in das Grundwasser gelangen, kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, wird aber als gering eingestuft.

Insbesondere ist beim anfallenden Oberflächenwasser zu beachten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen können. Generell sind aber bei fachgerechter Ausführung des Bauvorhabens sowie fachgerechtem Betrieb keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe werden flache Mulden angelegt, da auf versiegeltem Boden keine Versickerung stattfindet. Die Mulden verzögern die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und dienen dem nachhaltigen Umgang, um den Wasserhaushalt und den Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinträchtigen.

**Unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (s. Kapitel 8.6.2) sowie bei sachgemäßem Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen während der Bau- und Betriebsphase sind für das Schutzgut Wasser **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

#### **Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe ist ein potenzieller Verlust an Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen verbunden. Durch die aktuelle Nutzung der Fläche als Grünland stellt das Plangebiet kein hochwertiges Biotop dar. Dennoch kommt es durch die Flächenversiegelung zu einem Eingriff in die Lebensraumqualität. Aufgrund der allgemeinen Bedeutung der zu überplanenden Fläche ist keine besondere Habitatfunktion erkennbar.

Es werden im Zuge der Planung keine **erheblichen, ausgleichsbedürftigen Eingriffe** in das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt erwartet.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Grundsätzlich können durch Versiegelungen von Flächen kleinklimatische Funktionen beeinflusst und der Vegetationsbestand verändert werden. Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen, welches zur Verstärkung der Wärmeaufnahme und -speicherung führt. Folglich kommt es zur geringfügigen Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch die Überbauung der Agrarfläche. Von einer signifikanten oder regionalklimatischen Veränderung wird jedoch nicht ausgegangen. Luftbelastungen sind aufgrund des dünnbesiedelten Siedlungsraumes, in Verbindung mit der westlichen Hauptwindrichtung, nicht zu erwarten.

Positiv zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass die Anlage von Kies- oder Steingärten planungsrechtlich als allgemein unzulässig festgesetzt wird. Dadurch wird der oben beschriebene Effekt von versiegelten Böden minimiert.

Insgesamt werden **keine erheblichen Auswirkungen** für das Schutzgut Klima und Luft erwartet.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Erscheinungsbild der Gemeinde Lehe wird sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 13 (neu) nicht essentiell verändern. Die bisherige Agrarfläche wird zukünftig von wohnbaulicher Nutzung geprägt sein, welche sich in das Ortsbild und die gegenüberliegende Wohnnutzung einfügen wird. Durch die umfangreichen Siedlungsstrukturen im Umgebungsbereich wird die Beeinträchtigung durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Wohngebiet geringgehalten.

Da sich das Gebiet derzeit schon in einem vorbelasteten Zustand befindet, ohne relevante Merkmale für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit für das Landschaftsbild oder Landschaftserleben sind die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung auf jene gering zu beurteilen.

Insgesamt werden **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Landschaftsbild erwartet.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es erfolgt kein Eingriff in Kultur- und Sachgüter. Sollten Kultur- oder Sachgüter doch gefunden oder entdeckt werden, ist dies der Denkmalschutzbehörde laut § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unmittelbar oder über die Gemeinde mitzuteilen.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden **keine erheblichen Beeinträchtigungen** erwartet.

#### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Schutzgutübergreifende Aspekte wurden bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits miteinbezogen.

Es sind **keine weiteren erkennbaren Wechselwirkungen** zu erwarten, die eine Verstärkung erheblicher negativer nachhaltiger Auswirkungen vermuten lassen.

### **8.5.2 Nutzung natürlicher Ressourcen**

#### **Boden und Fläche**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe führt einerseits zum dauerhaften Verlust einer Grünlandfläche, andererseits kann dadurch ein Teil des Bedarfes an benötigten Wohnbauflächen gedeckt werden.

Mit der anlagenbedingten Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird die bisherige unversiegelte Fläche auf Dauer versiegelt werden. Positiv zu erwähnen ist die Festsetzung, dass die Stellplatzflächen auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Während der Bauphase werden mit Erdarbeiten im Rahmen des Ab- und Auftragens von Boden sowie der Umlagerung und Aufschichtung die Abfolge der Bodenhorizonte verändert. Daraufhin wird das Bodengefüge zerstört und die

Bodeneigenschaften hinsichtlich des Wasserhaushaltes, des Bodenlebens und der Vegetation verändert. Hinzu kommen die baubedingten Bodenverdichtungen, die durch die Nutzung als Bauweg, Lagerplatz und den Einsatz von schweren Maschinen verursacht werden.

Betriebsbedingte Belastungen sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten. Das Risiko der Bodenkontaminierung durch unsachgemäßes Verhalten kann grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf Kapitel 8.3.2 verwiesen.

#### **Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt**

Mit der Umsetzung der Planung werden Vegetationsflächen verändert und zum Teil infolge der Flächenversiegelung beseitigt. Diese stellen im aktuellen Zustand einen potenziellen Lebensraum von allgemeiner Bedeutung für Tiere und Pflanzen dar.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf Kapitel 8.3.2 verwiesen.

#### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Zur Nutzung erneuerbarer Energien werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Hinsichtlich der Energieeinsparung wird auf die bestehenden energiefachrechtlichen Regelungen verwiesen.

### **8.5.3 Art und Menge an Emissionen**

#### **Schutzgut Mensch**

Bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens kommt es überwiegend zu Licht-, Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen. Während der Bauphase ist mit zeitweise auftretenden Belastungen aufgrund von baubedingten Lärm- und Abgasemissionen sowie Staubentwicklung durch den Baustellenverkehr und die Bautätigkeiten zu rechnen, die das direkte Umfeld beeinträchtigen können. Die Bautätigkeiten finden planmäßig werktags statt und sind nachts oder an Sonn- und Feiertagen nicht vorgesehen. Das Ausmaß baubedingter Beeinträchtigungen ist unter Berücksichtigung der zeitlichen Befristung als gering einzustufen.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes ist in der Betriebsphase mit zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehren verbunden, von denen Abgas- und Lärmimmissionen ausgehen. Durch die geringe Größe des Planvorhabens ist aber anzunehmen, dass es durch den künftigen Verkehr zu keinen relevanten Mehrbelastungen kommt, von denen erhebliche Beeinträchtigungen für die vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen ausgehen.

Insgesamt sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### **Schutzgut Boden und Fläche**

Obwohl im Allgemeinen der Ausstoß von Luftschadstoffen in der Vergangenheit verringert werden konnte, ist er, gemessen an der dauerhaften Belastbarkeit der Ökosysteme, immer noch zu hoch. Vor allem versauernde und eutrophierende Luftverunreinigungen (vor allem Stickstoffoxide und Ammoniak) können gelöst im Niederschlagswasser in den Boden eingetragen werden und anschließend zu belasteten Böden führen. Durch die Umwandlung

der Grünlandfläche in ein Wohngebiet ist zumindest in Bezug auf die Ammoniak-Emissionen, die überwiegend durch die Landwirtschaft verursacht werden, eine Reduzierung möglich. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Boden durch die Art und Menge der vom Vorhaben ausgehenden Emissionen **nicht erheblich beeinträchtigt** wird.

#### **Schutzgut Wasser**

Bei unzureichender Puffer- und Filterfunktion des Bodens, können in den Boden eingetragene Luftschadstoffe ausgewaschen werden und das Grundwasser kontaminieren. Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Wasser durch die Art und Menge der vom Vorhaben ausgehenden Emissionen **nicht erheblich beeinträchtigt** wird.

#### **Schutzgut Flora und Fauna und biologische Vielfalt**

Im Allgemeinen kann die Vegetation auf einen erhöhten Eintrag von Luftschadstoffen (z.B. aus dem Verkehr) empfindlich reagieren. Insbesondere Stickstoffverbindungen führen zum Rückgang der biologischen Vielfalt. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass die Vegetation durch die Art und Menge der vom Vorhaben ausgehenden Emissionen erheblich beeinträchtigt wird.

Baubedingt kann es zu temporären Störungen durch zusätzliche Lärm- und Lichtemissionen kommen, die allerdings zeitlich begrenzt sind. Betriebsbedingte Wirkfaktoren wie Lärm- und Lichtemissionen ergeben sich aus der Wohnnutzung und des damit verbundenen Anliegerverkehrs. Es ist anzunehmen, dass gegenüber den zukünftigen Nutzungen und Nutzungsintensitäten Gewöhnungseffekte hinsichtlich der Störwirkung auftreten.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe wird kein Vorhaben ermöglicht, das für die Luftqualität relevante Emissionen zur Folge haben wird. Es werden keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität erwartet.

#### **8.5.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die öffentliche Einrichtung des Kreises Dithmarschen zur Entsorgung von Abfällen. 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 (vgl. Kapitel 9.5).

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Verwertung sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht quantifizierbar. Grundsätzlich sind anfallende Abfälle, bau- sowie anlagebedingt, ordnungsgemäß nach den entsprechenden rechtlich geltenden Vorschriften zu entsorgen.

Bei sachgerechtem Umgang mit den bau-, anlagen- und betriebsbedingt anfallenden Abfällen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

#### **8.5.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Derzeit sind bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und

Katastrophen abzusehen. Die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen wird sich durch die Ausweisung nicht erhöhen, sofern bei der Umsetzung des Bauvorhabens geltende Sicherheitsvorschriften eingehalten werden.

#### **8.5.6 Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Derzeit liegen keine Kenntnisse über weitere Aufstellungs- oder Änderungsverfahren von Bauleitplänen vor, die im räumlichen Wirkungsbereich des vorliegenden Bauleitplanverfahrens liegen. Es werden keine Nutzungskonflikte erwartet. Eine durch das vorliegende Vorhaben hervorgerufene Kumulierung negativer und erheblicher Auswirkungen ist nicht zu erwarten.

#### **8.5.7 Auswirkungen und Anfälligkeit des geplanten Verfahrens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht mit einer erheblichen Zunahme von Treibhausgasemissionen, die zum Treibhauseffekt beitragen und die globale Erderwärmung verstärken, zu rechnen. Grundsätzlich ist aufgrund aktueller Klimawandelszenarien mit einem veränderten Temperatur- und Niederschlagsregime zu rechnen, das u. a. verstärkt zu Trockenperioden, Starkregenereignissen und Überschwemmungen führen kann. Eine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit aber nicht erkennbar.

#### **8.5.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der zukünftigen baulichen Maßnahmen nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt beziehungsweise eingesetzt werden. Baubedingte Beeinträchtigungen können bei der Gewährleistung einer sachgerechten Entsorgung von Bau- und Betriebsstoffen sowie dem sachgerechten Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen als unerheblich eingestuft werden.

### **8.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Als Verursacher des Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Gemeinde Lehe auf der Grundlage des Naturschutzrechtes nach dem Vermeidungsgebot verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu unterlassen bzw. zu vermindern, sofern der Aufwand als verhältnismäßig betrachtet werden kann. Die nicht vermeid- oder verringerbaren Beeinträchtigungen sind vom Verursacher auszugleichen oder zu ersetzen. Sie gilt erst als ausgeglichen oder ersetzt, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ziel dieser Maßnahmen ist, dass nach vollendeter Umsetzung der Planung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mehr zurückbleiben.



## 8.6.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

### Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote

Baubedingte Schädigungen oder Tötungen von Brutvögeln können vermieden werden, indem die Baufeldräumung außerhalb von Zeiten intensiver Lebensraumnutzung durchgeführt wird und somit die Wahrscheinlichkeit einer Besiedlung möglichst gering ist.

#### Bauzeitenregelungen

##### *Bodenbrüter*

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten ist die Berücksichtigung der Brutzeit der wertgebenden Arten (Bodenbrüter) erforderlich. Um beim Bau Schädigungen/Tötungen und Störungen von Einzeltieren der bodenbrütenden Arten zu vermeiden, sind Bautätigkeiten, darunter fallen auch die Erschließungsmaßnahmen / bauvorbereitende Maßnahmen, vorsorglich außerhalb der Brutzeit der heimischen bodenbrütenden Arten zu erfolgen. **Somit sind die zu erfolgenden Bautätigkeiten in der Zeit vom 16.08. bis zum 28./29.02. durchzuführen.**

Falls die Arbeiten nicht außerhalb der Brutzeit der wertgebenden Arten erfolgen können, sind als Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

- Die Baufeldräumung findet vor Beginn der o.g. Brutzeit (01. März bis 15. August) von Mitte August bis Anfang März statt. Die vorzeitige Baufeldräumung mit anschließendem kontinuierlichem Baubetrieb stellt hinreichend sicher, dass während der Bauzeit keine Ansiedlungen von Brutvögeln erfolgen.
- Vor Beginn der o.g. Brutzeit ist durch gezielte Vergrämungsmaßnahmen, in Form einer Installation mit sog. Flatterbändern, sicherzustellen, dass sich keine Brutvögel im Baufeld ansiedeln. Hierzu sind in einem regelmäßigen Raster (ca. 15 - 20 m) ca. 1,50 – 2,00 m hohe Stäbe (über Geländeoberfläche) im Plangebiet zu errichten. Diese sind an der Spitze mit einem ca. 1,0 m langem handelsüblichem Flatterband/Absperrband (rot/weiß) zu versehen. Die Vergrämungsmaßnahme ist bis zum Baubeginn regelmäßig auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen und instand zu halten.
- Fällt der Baubeginn bzw. die Baufeldräumung in die Brutzeit (ohne vorherige gezielte Vergrämungsmaßnahmen), so ist sicherzustellen, dass keine bodenbrütenden Vögel durch die Baumaßnahmen erheblich gestört bzw. deren Gelege nicht zerstört werden. Vor Baubeginn ist das Plangebiet von einer fachkundigen Person auf Gelege hin zu überprüfen. Sind keine Gelege vorhanden und findet nach der Kontrolle kein kontinuierlicher Baubetrieb statt, sind Ansiedlungen von Brutvögeln durch gezielte Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Flatterbänder) zu verhindern. Werden Gelege bei der ersten bzw. den weiteren Begehungen gefunden, ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.

##### *Gehölzfreibrüter*

Eingriffe in Gehölzstrukturen haben nach den gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiträumen gem. § 39. Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in den Wintermonaten ab 01. Oktober bis 28./29. Februar und somit außerhalb der Brutsaison zu erfolgen.

### Vorgartengestaltung

Der aktuelle und stetig steigende Trend zur Anlegung von Kies- und Schotterflächen in Wohngebieten hat deutlich negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum in einer Siedlung. Insbesondere in Vorgärten führen großflächige, sogenannte Schottergärten zu einer deutlichen Zunahme von versiegelten und teilversiegelten Flächen im Straßenraum, die zu vermehrten Aufheizungseffekten führen. Durch die vegetationsfreien Schottergärten, kann der Hausgarten auch nicht mehr als Teilhabitat für Tier- und Pflanzenarten fungieren. Aufgrund der Versiegelung in Schottergärten kommt es zu einem zusätzlichen, oberflächigen Abfluss von Regenwasser welcher vermeidbar ist. Um diese negativen Auswirkungen zu verhindern, sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Anlage von Kies- und/oder Schottergärten sowie die Verwendung von Kunstrasen sind nicht zulässig.

Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen.

### **8.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die einen kompensationspflichtigen Eingriff darstellen. Durch die Überplanung der Grünlandfläche wird Boden versiegelt.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an den „Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 9. Dezember 2013.

### **Bilanzierung des Eingriffs**

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach der Flächengröße des Eingriffs sowie der Schwere der ökologischen Beeinträchtigung. Der Eingriff des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe erfolgt auf einer Grünlandfläche. Die Fläche, welche zukünftig durch das Wohngebiet überplant wird, stellt sich als mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy) dar. Der Fläche, welche teilweise auch als Lagerfläche genutzt wird, wird aufgrund der Bewirtschaftungsweise eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Die zu versiegelnden Bereiche, die einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen, werden demnach insgesamt mit einem Faktor von 0,7 ausgeglichen (s. Tab. 1).

Die **Summe des Kompensationsbedarfes „Fläche“** beträgt abschließend **790 m<sup>2</sup>**.

**Tabelle 1: Kompensationsbedarf „Fläche“ des Bebauungsplanes Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe**

Planung BP Nr. 13 (neu)	Fläche	Faktor	Kompensationsbedarf	Anrechenbarkeit zum Kompensationsbedarf	Σ
Gesamtfläche BP Nr. 13 (neu)	3.346 m <sup>2</sup>				
Allgemeine Wohngebiete -WA-	2.507 m <sup>2</sup>				
Max. überbaubare Fläche (GRZ von 0,3) zzgl. 50 % Nebenversiegelung (0,45)	1.128 m <sup>2</sup>	0,70	790 m <sup>2</sup>		
			790 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
Kompensationsbedarf "Fläche"					790 m <sup>2</sup>
- Anrechenbarkeit zum Kompensationsbedarf					0 m <sup>2</sup>
<b>= Summe Kompensationsbedarf "Fläche"</b>					<b>790 m<sup>2</sup></b>

### Kompensationsmaßnahmen

Das für die Fläche zur Kompensation herangezogene erste Ökokonto mit dem Aktenzeichen 67.30.3-10/22 befindet sich im Kreis Nordfriesland (Oldsum/Föhr) und befindet sich im Naturraum Marsch. Durch dieses Ökokonto kann der erforderliche, vertraglich gesicherte Ausgleich von 428 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

Das für die Fläche zur Kompensation herangezogene weitere Ökokonto mit dem Aktenzeichen 67.30.3-35/22 befindet sich im Kreis Nordfriesland (Pellworm) und befindet sich im Naturraum Marsch. Durch dieses Ökokonto kann der erforderliche, vertraglich gesicherte Ausgleich von 362 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

## 8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die längliche, schmale Form der zu überplanenden Grünlandfläche lässt für den Schnitt der Baugrundstücke wenig Gestaltungsmöglichkeiten. Weiterhin ist die Erschließung über die Südseite bereits durch die vorhandene „Deichstraße“ definiert.

Das Baufenster bietet zu allen Seiten einen Abstand von 3,00 Metern und lässt mit der gewählten GRZ von 0,30 eine optimale Flächenausnutzung erwarten.

## 8.8 Zusätzliche Angaben

### 8.8.1 Hinweise auf Schwierigkeiten oder Kenntnislücken sowie verwendete technische

#### Verfahren

Es wurden keine technischen Verfahren angewandt, die über die bereits beschriebene Methodik zur Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hinausgehen. Es sind weder Schwierigkeiten bei der Erhebung der Angaben für die Umweltprüfung aufgetreten, noch haben sich Kenntnislücken für die vorliegende Untersuchungstiefe der Umweltprüfung ergeben.

### 8.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde Lehe ist gemäß § 4c BauGB im Rahmen der Umweltüberwachung verpflichtet, das Eintreten unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung zu ermitteln und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich zu ergreifen. Diese Überwachung dient als Monitoring der planerischen Aussagen zu den prognostizierten Auswirkungen. So können, falls erforderlich, zu einem späteren Zeitpunkt Korrekturen bei der Planung oder bei der Umsetzung vorgenommen oder auf unerwartete Auswirkungen reagiert werden. Zur Überwachung der Einhaltung der zulässigen Versiegelung ist das Plangebiet alle 5 Jahre insbesondere hinsichtlich nicht genehmigungspflichtiger Bauvorhaben, Festsetzungen und Flächenversiegelungen zu überprüfen.

### 8.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 (neu) der Gemeinde Lehe für das Gebiet „nördlich der Deichstraße, westlich des Grundstückes Schulstraße 13 a und östlich der Koogstraße“ möchte die Gemeinde Lehe einen Teil des aktuellen Wohnraumflächenbedarfes innerhalb des Gemeindegebietes decken.

Das Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet -WA-** ausgewiesen. Die Fläche umfasst insgesamt eine Größe von ca. 3.300 m<sup>2</sup> und schließt direkt an die Deichstraße und südlich daran anschließende Wohnbauflächen an.

Mit der Umsetzung der Planung sind voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Mit der zusätzlichen Flächenversiegelung gehen natürliche Bodenfunktionen verloren. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde insgesamt im Rahmen des Umweltberichtes naturschutzrechtlich und -fachlich bearbeitet und bewertet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden unter Beachtung der gesetzlichen Fällzeiten von Bäumen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie einer Bauzeitenregelung für Bodenbrüter nicht erwartet. Die vorgeschriebenen Fällzeiträume gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG liegen in den Wintermonaten (1. Oktober bis einschließlich des letzten Tages des Februars) und somit außerhalb der Brutsaison. Die Bautätigkeiten sind in der Zeit vom 16.08. bis zum 28./29.02. durchzuführen.

Das geplante Vorhaben kann durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, so dass nach Umsetzung keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zurückbleiben.

### 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 Muddeschicht 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 1409 des SV St. Annen.

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**

#### **Potenziell naturnaher Referenzzustand des Teileinzugsgebietes**

Größe 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 Zustand**

Größe 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.

## 9. 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.

## 10. 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.

## 11. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

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

## 12. Kosten

Der Gemeinde Lehe entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit einem privaten Maßnahmenträger 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 -

### 13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (20. Berichtigung)

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 Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Lehe wurde in den Jahren 2022/2023 bereits auf der Grundlage des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; der Satzungsbeschluss erfolgte am 25.04.2023.

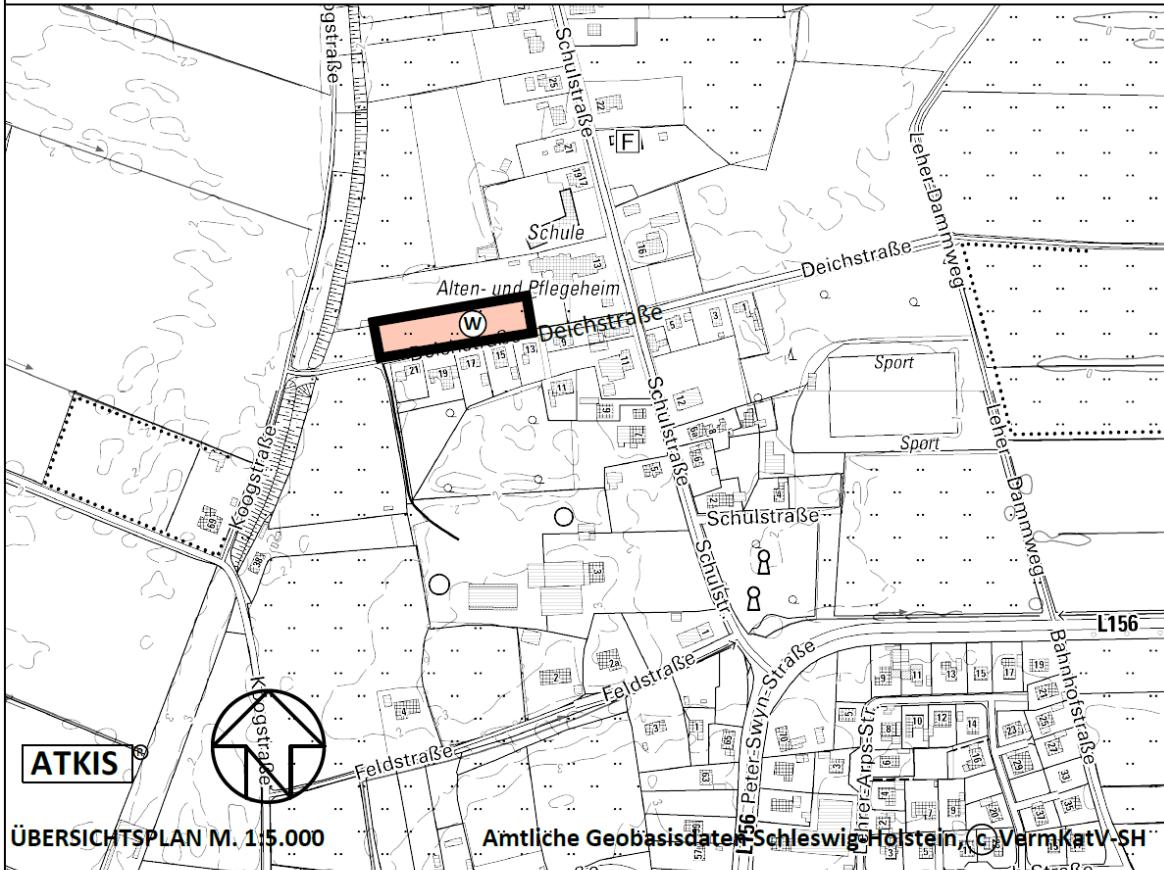
Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 den § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt hat, wurde dieser gestrichen und eine Reparaturvorschrift im neuen § 215a BauGB geschaffen. Mit dieser können auf § 13b BauGB beruhende Bebauungspläne, die an einem nach den §§ 214 und 215 BauGB beachtlichen Fehler leiden, durch ein ergänzendes Verfahren in Kraft gesetzt werden. Hiernach können auf § 13b BauGB beruhende Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB durch ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB in Kraft gesetzt werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis Ende 2024 gefasst wird.

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.

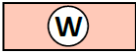

Nach Aufgabe des Schulstandortes besteht auch kein weiterer Bedarf an Umsetzung der ursprünglichen Zielplanung „Schaffung einer Schulsportanlage“.

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

**BERICHTIGUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER GEMEINDEN KREMPPEL, LEHE UND LUNDEN IM  
ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 13 DER GEMEINDE LEHE  
(§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) - 20. BERICHTIGUNG -**



**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	

## 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): InnenentwicklungsPotenzialanalyse 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 Artkatalogs für die Gemeinde Lehe.

Krempel, den

Lehe, den

Lunden, den

---

- Bürgermeister -

---

- Bürgermeister -

---

- Bürgermeister -