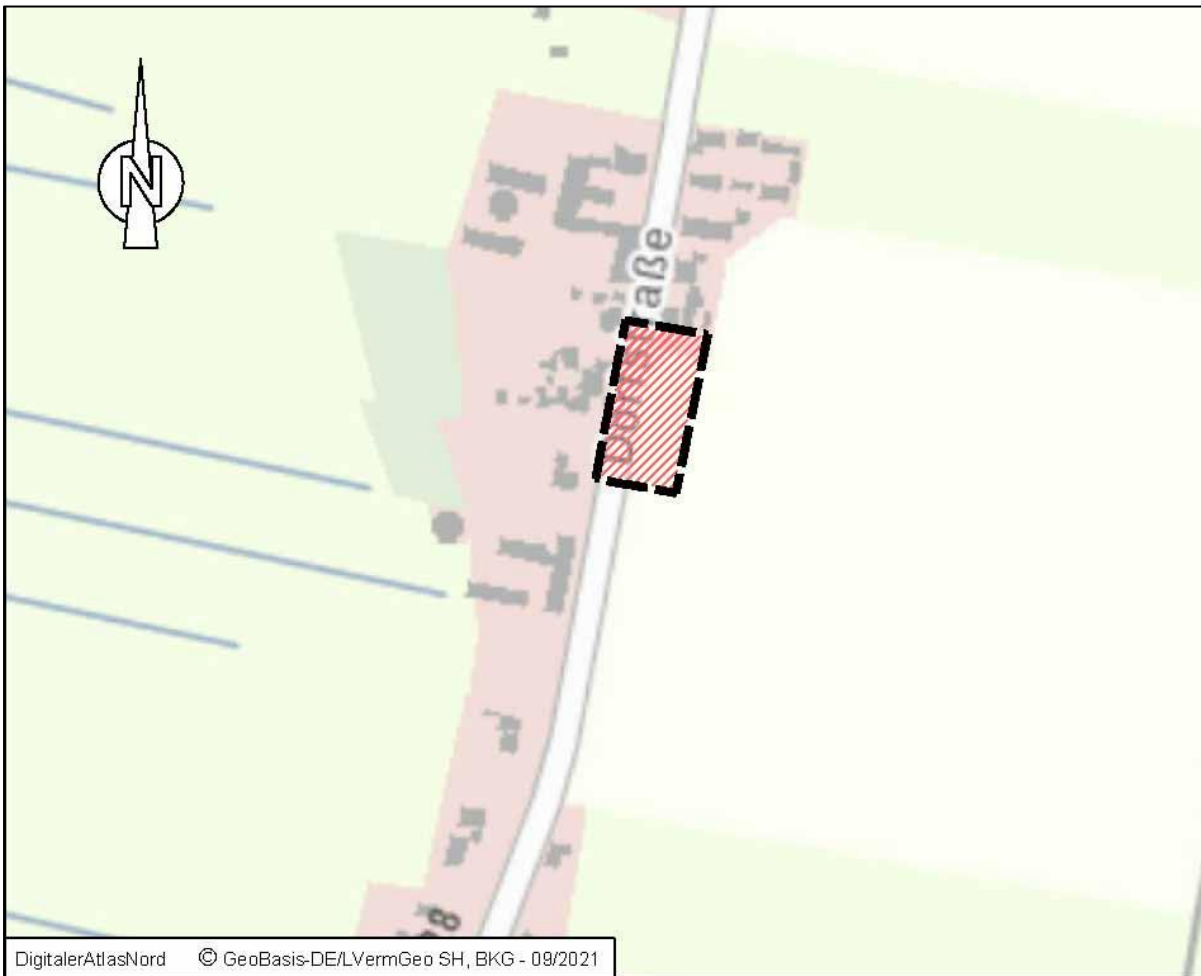


# Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

„Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14“

Kreis Herzogtum Lauenburg



DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG - 08/2021

## Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 4(2)	§ 4a(3)	§ 10
●	●	●	●	○	○

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4  
23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 / 67 07 - 0  
Fax: 04531 / 67 07 - 79  
E-Mail [oldesloe@gsp-ig.de](mailto:oldesloe@gsp-ig.de)  
Internet: [www.gsp-ig.de](http://www.gsp-ig.de)

Stand: 15.03.2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 .....	7
5.2	Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	8
5.3	Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030.....	8
5.4	Flächennutzungsplan .....	11
<b>6</b>	<b>Standortwahl .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Festsetzungen des Selbstständigen Bebauungsplanes.....</b>	<b>18</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
7.2.1	Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	19
7.2.2	Grundflächenzahl .....	20
7.3	Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....	20
7.4	Bauweise, Baugrenze .....	21
7.5	Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	21
7.6	Verkehrsflächen .....	22
7.7	Fläche für die Landwirtschaft.....	22
7.8	Mit Rechten zu belastende Flächen .....	22
7.9	Grünordnerische Festsetzung .....	23
7.10	Örtliche Bauvorschriften .....	25
<b>8</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>27</b>
8.1	Individualverkehr .....	27
8.2	ÖPNV-Anbindung .....	27
<b>9</b>	<b>Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung.....</b>	<b>27</b>
9.1	Bestand und Betroffenheiten.....	27
9.1.1	Schutzgebiete/Landschaftsplan .....	27
9.1.2	Störfallbetriebe .....	28

9.1.3	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild .....	28
9.1.4	Schutzgut Boden und Wasser .....	29
9.1.5	Schutzgut Pflanzen (Biotope) .....	29
9.1.6	Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt) .....	30
9.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	33
9.3	Minimierung und Ausgleich .....	33
9.3.1	Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung.....	33
9.3.2	Minimierungsmaßnahmen .....	33
9.3.3	Maßnahmen Artenschutz und FFH .....	34
<b>10</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>34</b>
10.1	Immissionen	35
10.2	Geschützte Teile von Natur und Landschaft .....	38
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>38</b>
<b>12</b>	<b>Archäologie, Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe .....</b>	<b>39</b>
<b>13</b>	<b>Billigung .....</b>	<b>41</b>

#### Anlagen

1. Immissionsschutz-Stellungnahme – Erstellung einer Stellungnahme nach GIRL für den Bereich der Ortslage Langenlehsten im Kreis Herzogtum Lauenburg, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp, Futterkamp, 2019
2. Baugrunduntersuchung für das B-Plangebiet Nr. 2 in Langenlehsten, BFB Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg, 2021
3. FFH-Vorprüfung – Gemeinde Langenlehsten  
Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2, BBS-Umwelt GmbH Biologen und Umweltplaner, Kiel Feb. 2023
4. Artenschutzrechtliche Prüfung - Gemeinde Langenlehsten  
Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2, BBS-Umwelt GmbH Biologen und Umweltplaner, Kiel Feb. 2023

# Begründung

## 1 Allgemeines

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenlehsten hat in ihrer Sitzung am 28.09.2021 die Aufstellung des Selbstständigen Bebauungsplans Nr. 2 „Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14“ gemäß § 13 b BauGB beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Selbstständige Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die weitere wohnbauliche Entwicklung östlich der „Dorfstraße“ in der Gemeinde Langenlehsten. Das Wohngebiet kommt der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten für den örtlichen Bedarf in der Gemeinde Langenlehsten nach.

Die Gemeinde Langenlehsten verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 als Selbstständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einer umfassenden Standortwahl im Gemeindegebiet. Da mit der Aufstellung des Selbstständigen Bebauungsplanes ausschließlich eine kleinräumige wohnbauliche Entwicklung entlang der Dorfstraße verbunden ist, kann auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Die städtebauliche Entwicklung ist durch das geplante Vorhaben ausreichend geordnet.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### Stand des Verfahrens

Auf Grundlage des § 13b BauGB können Außenbereichsflächen zur wohnbaulichen Entwicklung in das beschleunigte Verfahren mit einbezogen werden.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Plangebiet des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> und grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung an. Die bestehenden Größenbeschränkungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur zulässigen Anwendung des Verfahrens gemäß § 13b BauGB werden somit erfüllt. Die Aufstellung des Selbstständigen Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren erfolgen, da:

- der Geltungsbereich nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup> versiegelte Grundfläche umfasst,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen,

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen eines europäischen Schutzgebietes (Natura 2000-Gebiete) bestehen (entsprechende Nachweis s. Anlage FFH-Vorprüfung vom Büro BBS-Umwelt GmbH),
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Um dennoch alle planungsrelevanten Informationen frühestmöglich berücksichtigen zu können, wurden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung für die Dauer vom 08.08.2022 bis einschließlich 22.08.2022 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 wurde in der Zeit vom 20.05.2022 bis 24.06.2022 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am 09.03.2023 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenlehsten der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a i.V.m. § 13 b BauGB verzichtet.

## **2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung**

Die Gemeinde Langenlehsten liegt östlich des Elbe-Lübeck-Kanals und südlich der Bundesautobahn 24 (Bundesautobahn BAB24) im Amt Büchen (Kreis Herzogtum Lauenburg). Die Gemeinde Langenlehsten ist landwirtschaftlich geprägt und verfügt über größere Waldflächen. Der Geltungsbereich des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 liegt östlich der Kreisstraße K28 „Dorfstraße“ und schließt südlich an die bestehende Wohnbebauung (der Hausnummer 14) an. Im Norden, Süden und Westen des Geltungsbereiches bestehen Bebauungen. Das geplante Vorhaben überplant eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 5.160 m<sup>2</sup>, die sich künftig wie folgt zusammensetzt:

Allgemeines Wohngebiet	rd. 3.1 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	rd. 1.310 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche	rd. 590 m <sup>2</sup>
Grünfläche mit Anpflanzung	rd. 40 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft	rd. 120 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet umfasst Teilflächen des Flurstückes 49, das Flurstück 123/16 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 123/28 (Straßenverkehrsfläche der Dorfstraße) der Flur 6 Gemarkung Langenlehsten.

### 3 Anlass der Planung

Die sehr gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur bietet den Bewohnern der Gemeinde Langenlehsten die Möglichkeit in der Gemeinde sesshaft zu bleiben, auch wenn sich der Beschäftigungsort in größerer Entfernung befindet. Die Gemeinde Langenlehsten möchte durch eine planungsrechtliche wohnbauliche Entwicklung der Flächen den Bedarf an Wohnbauflächen nachkommen.

### 4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die östlich der „Dorfstraße“ und südlich der Hausnummer 14 liegende Fläche für eine zeitgemäße Wohnbaulandentwicklung baurechtlich vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs zu schaffen. Es werden planungsrechtlich bis zu fünf Wohneinheiten vorbereitet. Durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, welche im Eigentum der Gemeinde Langenlehsten verbleibt, wird eine dauerhafte Abgrenzung der künftigen Wohnnutzungen gegenüber den Flächen des Europäischen Vogelschutzgebietes Nr. 2530-421 gewährleistet.

### 5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden und Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/ Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) (2021) und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

### 5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Die Landesplanungsbehörde hat den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) in einem mehrjährigen Verfahren fortgeschrieben. Im Dezember 2021 trat die Fortschreibung in Kraft.

*Seit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans 2010 hatten sich viele Rahmenbedingungen für die Entwicklung Schleswig-Holsteins verändert. Durch die Fortschreibung 2021 wurden neue Entwicklungstrends, Änderungen bei Fachplanungen und Gesetzesänderungen sowie neue Entwicklungsziele der Landesregierung im Plan berücksichtigt (www.schleswig-holstein.de)*

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Langenlehsten die nachfolgenden Darstellungen:

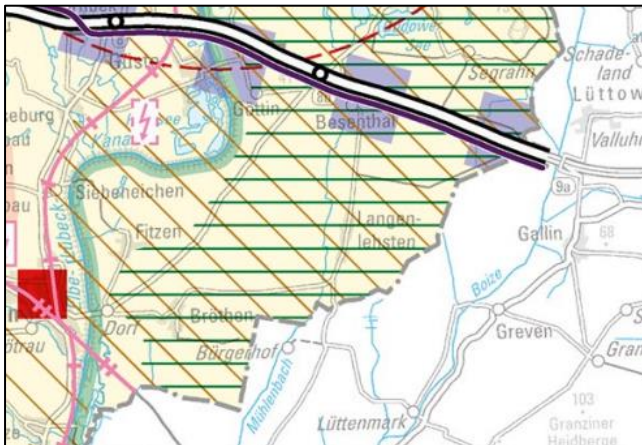


Abbildung 1: Ausschnitt LEP SH – Fortschreibung 2021, Quelle: [www.Schleswig-Holstein.de](http://www.Schleswig-Holstein.de)

- Die Gemeinde Langenlehsten liegt nach der Hauptkarte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans im ländlichen Raum, nordöstlich des Unterzentrums Büchen.
- Die Gemeinde Langenlehsten liegt südlich einer Landesentwicklungsachse.
- Die Gemeinde Langenlehsten liegt innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.
- Die Gemeinde Langenlehsten liegt östlich einer Biotopverbundachse.

Aufgrund der Lages des Planungsgebietes angrenzend der Siedlungsstruktur von Langenlehsten ist nicht von einer Beeinträchtigung der entsprechenden Bereiche auszugehen.

*Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden [...]. Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab [...] Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (3.6.1, 1G, LEP).*

*Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von*

*[...] - bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3) gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen) (3.6.1, 3 Z, LEP).*

*Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden (3.9, 2 G, LEP).*

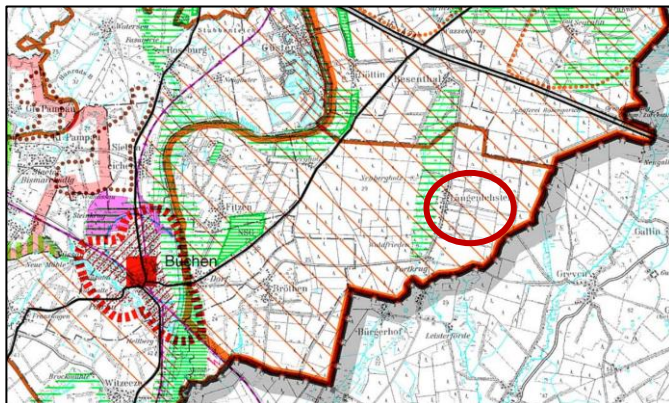
*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nichterschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. [...] (3.9, 4 Z, LEP).*

Die Gemeinde Langenlehsten folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplans, indem sie zunächst geprüft hat, inwiefern vorhandene Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft werden können (vgl. Kap. 6). Zudem hält die Gemeinde durch die umliegende vorhandene Siedlungsstruktur und die vorhandene Verkehrsanbindung (Dorfstraße) den Ausbau für notwendige Anschlüsse gering. Der zugeprochene wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Langenlehsten für den Planungszeitraum **bis 2036 von 8 Wohneinheiten** wird durch die Gemeinde eingehalten.

## 5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Langenlehsten die nachfolgenden Darstellungen:



- Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Im westlichen Gemeindegebiet von Langenlehsten befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems)

Abbildung 2: Ausschnitt RP I mit Umgrenzung der Gemeinde Langenlehsten, Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

Die Darstellungen des Regionalplans I stehen der Aufstellung des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 für eine wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde nicht entgegen. Die Gemeinde Langenlehsten wird von dem EU-Vogelschutzgebiet „Langenlehsten“ umgeben. Das Gebiet wird durch die Planung jedoch nicht berührt (vgl. Anlage 3).

## 5.3 Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030

Im Zuge der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg bis 2030 werden weitergehende Aussagen als Grundlage für die erforderliche Wohnraumentwicklung der Gemeinden innerhalb des Kreises Herzogtum Lauenburg getroffen. Die Gemeinde Langenlehsten ist hierbei unter Angaben des restlichen Amtes Büchen (die Gemeinde Büchen wird gesondert betrachtet) aufgeführt.



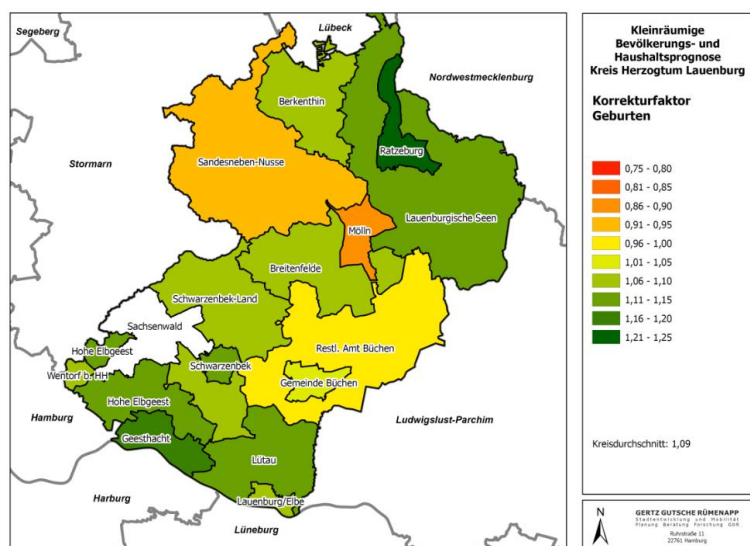


Abbildung 3: Korrekturfaktoren Geburten auf der 2. Raumebene, Quelle: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030

Bezüglich der dargestellten Korrekturfaktoren der Geburten und Sterbefälle sind diese nach Erläuterung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wie folgt zu interpretieren:

Teilbereiche mit einem Korrekturfaktor kleiner 1 weisen in der Vergangenheit – im Vergleich zum Landesdurchschnitt – nur unterdurchschnittliche Geburten-/Sterbe-/Fortzugshäufigkeiten auf; Teilbereiche mit einem Faktor größer 1 waren hingegen durch überdurchschnittliche Geburten-/Sterbe-/Fortzugs-Häufigkeiten in der Vergangenheit gekennzeichnet.

Die vorangegangene Darstellung verdeutlicht somit, dass die Geburtenrate im restlichen Amt Büchen nahezu dem Landesdurchschnitt entspricht.

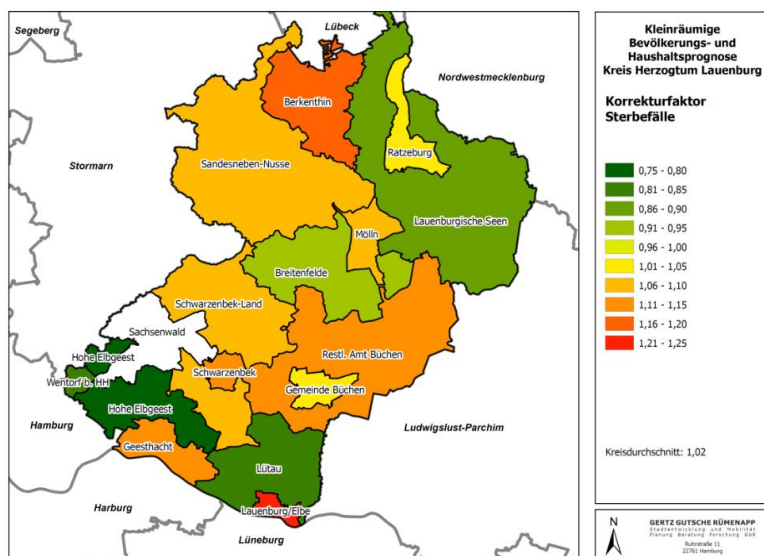


Abbildung 4: Korrekturfaktoren Sterbefälle auf der 2. Raumebene, Quelle: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030

Mit einem Korrekturfaktor von 1,06 – 1,10 liegt die Häufigkeitsrate der Sterbefälle innerhalb des restlichen Amtes Büchen geringfügig oberhalb des Landesdurchschnittes. Somit ist das Verhältnis zwischen Geburten- und Sterberate nahezu ausgeglichen, sodass in diesem Zusammenhang keine diesbezüglich besonderen Entwicklungserfordernisse in Betracht gezogen werden können.

Bei einer ergänzenden Betrachtung des Korrekturfaktors der Fortzugshäufigkeiten im restlichen Amt Büchen wird deutlich, dass dieser Kennwert nahezu in allen Altersgruppen oberhalb des Landesdurchschnittes liegt. Im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 ist insbesondere der hohe Korrekturfaktor in den jüngeren Altersgruppen anzuführen. Im Alter >18 bis 25-30 Jahre liegt der Korrekturfaktor unabhängig vom Geschlecht deutlich über dem Korrekturfaktor von 1,0 und somit oberhalb des Landesdurchschnittes.

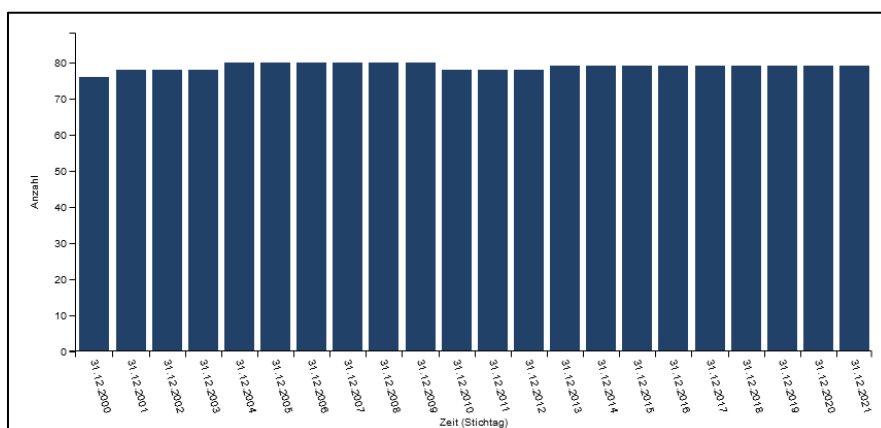
Dieses lässt zum einen Rückschlüsse auf das Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot sowie auf das Angebot von Bauland zu.

	Korrekturfaktoren für Fortzugshäufigkeiten (Mittelwert 2009-2014)											
	m -18	m 18-25	m 25-30	m 30-50	m 50-65	m 65+	w -18	w 18-25	w 25-30	w 30-50	w 50-65	w 65+
Gemeinde Büchen	0,82	0,97	1,22	1,01	0,87	0,98	0,92	0,91	1,09	0,90	0,80	1,06
Geesthacht	0,81	0,82	0,85	0,88	0,86	0,74	0,80	0,83	0,84	0,85	0,75	0,68
Lauenburg/Elbe	0,88	0,96	0,96	0,98	0,98	0,92	1,03	0,86	0,90	0,89	0,83	1,01
Möln	0,80	0,87	0,79	0,83	0,81	0,73	0,73	0,86	0,82	0,74	0,68	0,82
Ratzeburg	0,95	0,98	1,00	1,00	0,87	0,77	0,94	1,02	0,93	0,88	0,86	0,98
Schwarzenbek	0,85	0,82	0,90	0,91	0,90	1,01	0,84	0,89	0,81	0,87	0,90	0,79
Wentorf bei Hamburg	1,04	1,09	1,10	1,08	1,16	1,04	1,17	1,06	1,02	1,11	1,10	1,04
Berkerthin	1,01	0,96	1,01	0,84	0,99	1,29	1,02	1,14	1,03	1,04	0,97	1,39
Breitenfelde	1,16	1,00	1,14	1,10	1,17	1,15	1,16	1,28	1,07	1,14	1,19	1,26
<b>Restl. Amt Büchen</b>	<b>1,68</b>	<b>1,29</b>	<b>1,23</b>	<b>1,11</b>	<b>1,06</b>	<b>1,31</b>	<b>1,62</b>	<b>1,25</b>	<b>1,36</b>	<b>1,17</b>	<b>1,33</b>	<b>1,28</b>
Hohe Elbgeest	1,13	1,24	1,17	1,19	1,28	1,24	1,08	1,10	1,17	1,22	1,22	1,35
Lütau	1,12	1,24	1,08	0,95	1,03	1,16	0,95	1,16	1,04	1,02	1,06	1,00
Lauenburgische Seen	0,93	1,25	1,16	1,03	1,07	1,29	0,91	1,12	1,18	1,12	1,15	1,45
Schwarzenbek-Land	1,06	1,12	1,12	1,02	1,09	1,12	0,98	1,13	1,07	1,11	1,16	1,33
Sandesneben-Nusse	1,23	1,10	1,03	1,03	1,18	1,27	1,30	1,16	1,13	1,16	1,39	1,32
Sachsenwald (Forstgutsbez.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Abbildung 5: Geschlechts- und altersgruppenspezifische Korrekturfaktoren Fortzüge auf der 2. Raumebene, Quelle: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030

Eine grundsätzliche Übertragung der Kennwerte der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030 ist nicht auf alle Gemeinden innerhalb des Amtes Büchen vollständig möglich. In Bezug auf das Wohnraumangebot innerhalb der Gemeinde Langenlehsten sind die entsprechenden Korrekturfaktoren aber durchaus heranziehbar. Insbesondere für die jüngere Altersgruppe in der Gemeinde Langenlehsten besteht gegenwärtig kein Angebot, um neue Bauflächen zur Wohnraumentwicklung zu erschließen. Somit besteht besonders für junge Familien, die erstmals ein Eigenheim errichten und in der Gemeinde Langenlehsten ansässig bleiben wollen, die entsprechende Möglichkeit nicht.

Die Gemeinde Langenlehsten sieht mit dem Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 (1978) sowie dessen 1. Änderung (2005) zum zweiten Mal ein gemeindliches Bauleitplanverfahren zur planmäßigen Siedlungsentwicklung vor. Der Bebauungsplan Nr. 1 konnte aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse seit dem Zeitpunkt seiner Rechtskraft nicht vollständig umgesetzt werden, sodass auch die in diesem Bereich ursprünglich angedachte Siedlungsentwicklung dem Wohnraumangebot der Gemeinde Langenlehsten nicht zu Gute kommen konnte.



Die wohnbauliche Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Langenlehsten ist in den vergangenen Jahren in einem sehr geringen Umfang erfolgt.

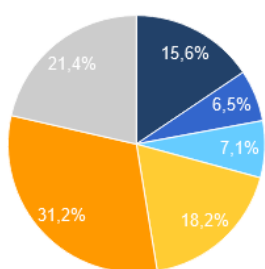
Abbildung 6: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Langenlehsten, Quelle: [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de)

31.12.2012	78 Wohnungen
31.12.2013	79 Wohnungen
31.12.2014	79 Wohnungen
31.12.2015	79 Wohnungen
31.12.2016	79 Wohnungen
31.12.2017	79 Wohnungen
31.12.2018	79 Wohnungen
31.12.2019	79 Wohnungen
31.12.2020	79 Wohnungen
31.12.2021	79 Wohnungen

Nach Angaben des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein hat sich die Zahl der Wohnungen in der Gemeinde Langenlehsten in den vergangenen 10 Jahren nicht vergrößert.

Insbesondere aufgrund der stark landwirtschaftlich geprägten Umgebung und der damit verbundenen eingeschränkten Möglichkeit zur Wohnraumausweisung konnte durch die Gemeinde Langenlehsten in den vergangenen Jahren kein zusätzliches Wohnraumangebot geschaffen werden.

Seitens der Gemeinde Langenlehsten besteht die Möglichkeit eine der wenigen Flächen, welche hinsichtlich der auftretenden Immissionen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung steht, entsprechend planungsrechtlich vorzubereiten.



- 0-17 Jahre
- 18-24 Jahre
- 25-29 Jahre
- 30-49 Jahre
- 50-64 Jahre
- 65 Jahre und älter

Insbesondere für junge Familien, die sich ein Eigenheim in der Gemeinde errichten wollen, besteht hierfür bislang kein entsprechendes Angebot. Auch dies kann ein Grund dafür sein, dass das Durchschnittsalter der Gemeinde Langenlehsten bei 46 Jahren liegt, da für junge Familien nicht die Möglichkeit besteht innerhalb der Gemeinde sesshaft zu werden.

Die Gemeinde Langenlehsten verfolgt mit dem Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 das Ziel der Schaffung von Wohnraum für den örtlichen Bedarf, um u.a. jungen Familien die Möglichkeit zu bieten dauerhaft in der Gemeinde Langenlehsten zu bleiben.

#### 5.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Langenlehsten verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt als Selbständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einer umfassenden Standortwahl im Gemeindegebiet. Ein Flächennutzungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde insgesamt zu ordnen.

Die Gemeinde Langenlehsten verfügt über den Bebauungsplan Nr. 1 einschließlich der 1. Änderung als bestehende Bauleitplanung/ Baurecht. Gegenwärtig ist nur eine kleinräumige Entwicklungsabsicht, die sich auf den Geltungsbereich des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 beschränkt, beabsichtigt. Eine Aufstellung eines Flächennutzungsplanes, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, wird nicht notwendig. Des Weiteren schränkt das Vogelschutzgebiet die Siedlungsentwicklung der Ge-

meinde Langenlehsten ein und ist als Restriktion zu berücksichtigen. Die Aufstellung des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 dient lediglich der Ermöglichung von zusätzlichen Wohneinheiten angrenzend an die vorhandene Siedlungsstruktur von Langenlehsten zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Es sind keine weiteren Entwicklungen über diesen Rahmen hinaus geplant. Im Falle einer grundsätzlichen Veränderung der Siedlungsstruktur wird sich die Gemeinde mit der Notwendigkeit der umfassenden Steuerung der gemeindeinternen Bodennutzung auseinandersetzen.

Der Selbstständige Bebauungsplan Nr. 2 entspricht der vorherrschenden Siedlungsstruktur von Langenlehsten, die durch eine Bebauung, die hauptsächlich einreihig entlang der Dorfstraße liegt, geprägt ist (Angerdorf). Des Weiteren ist der Ausbau von Verkehrsflächen nicht Teil des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2. Die Dorfstraße ist als Erschließungsstraße bereits vorhanden.

Ein Selbstständiger Bebauungsplan kann, sobald die Voraussetzung gemäß § 13b BauGB erfüllt sind, auch im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

## **6 Standortwahl**

---

Die Gemeinde Langenlehsten stellt in der Nähe zum Unterzentrum Büchen einen attraktiven Wohnstandort dar. Die sehr gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur bietet den Bewohnern der Gemeinde Langenlehsten die Möglichkeit in der Gemeinde sesshaft zu bleiben, auch wenn sich der Beschäftigungsort in größerer Entfernung befindet.

### Innenentwicklungspotenziale und Alternativstandorte

Die Innenentwicklungspotenziale innerhalb des Gemeindegebietes Langenlehsten wurden definiert. Hierbei ist zwischen bestehenden Baulücken gem. § 34 BauGB und möglichen alternativen Entwicklungsflächen, die eine gemeindliche Bauleitplanung erfordern, zu unterscheiden.

Ein großer Teil der Baulücken kann, aufgrund der innerhalb des Gemeindegebietes im großen Umfang bestehenden Einschränkungen durch landwirtschaftliche Geruchsemissionen (s. Immissionsschutz-Stellungnahme), nicht für eine allgemeine Wohnraumentwicklung umgesetzt werden. Von 16 Baulücken sind neun dem betriebsbezogenen Wohnen (landwirtschaftliche Betriebe) zuzuordnen. Auf andere Baulücken – besonders im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 sowie der 1. Änderung - besteht aufgrund von Eigentumsverhältnissen kein Zugriff. Die Baulücken innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 1 (rechtskräftig seit dem 20.06.1978) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (rechtskräftig seit dem 07.04.2005) der Gemeinde Langenlehsten sind seit dem Zeitpunkt der Rechtskraft unbebaut geblieben. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass auf diesen in nächster Zeit eine Wohnbebauung umgesetzt wird, welche für eine planmäßige Siedlungsentwicklung durch die Gemeinde Langenlehsten herangezogen werden kann. Dies begründet es, dass keine Berücksichtigung der offenen Baurechte innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 bzw. dessen 1. Änderung erfolgt. Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2021) sieht einen Entwicklungsrahmen von acht Wohneinheiten für die Gemeinde Langenlehsten für den Planungszeitraum bis 2036 vor. Der Gemeinde Langenlehsten stehen aktuell drei Baulücken nach § 34 BauGB zur Verfügung.

Eine wohnbauliche Entwicklung ist nur innerhalb der nachstehend rot dargestellten Flächen möglich, da nur in diesen Bereichen die Grenzwerte für Geruchsbelastungen für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

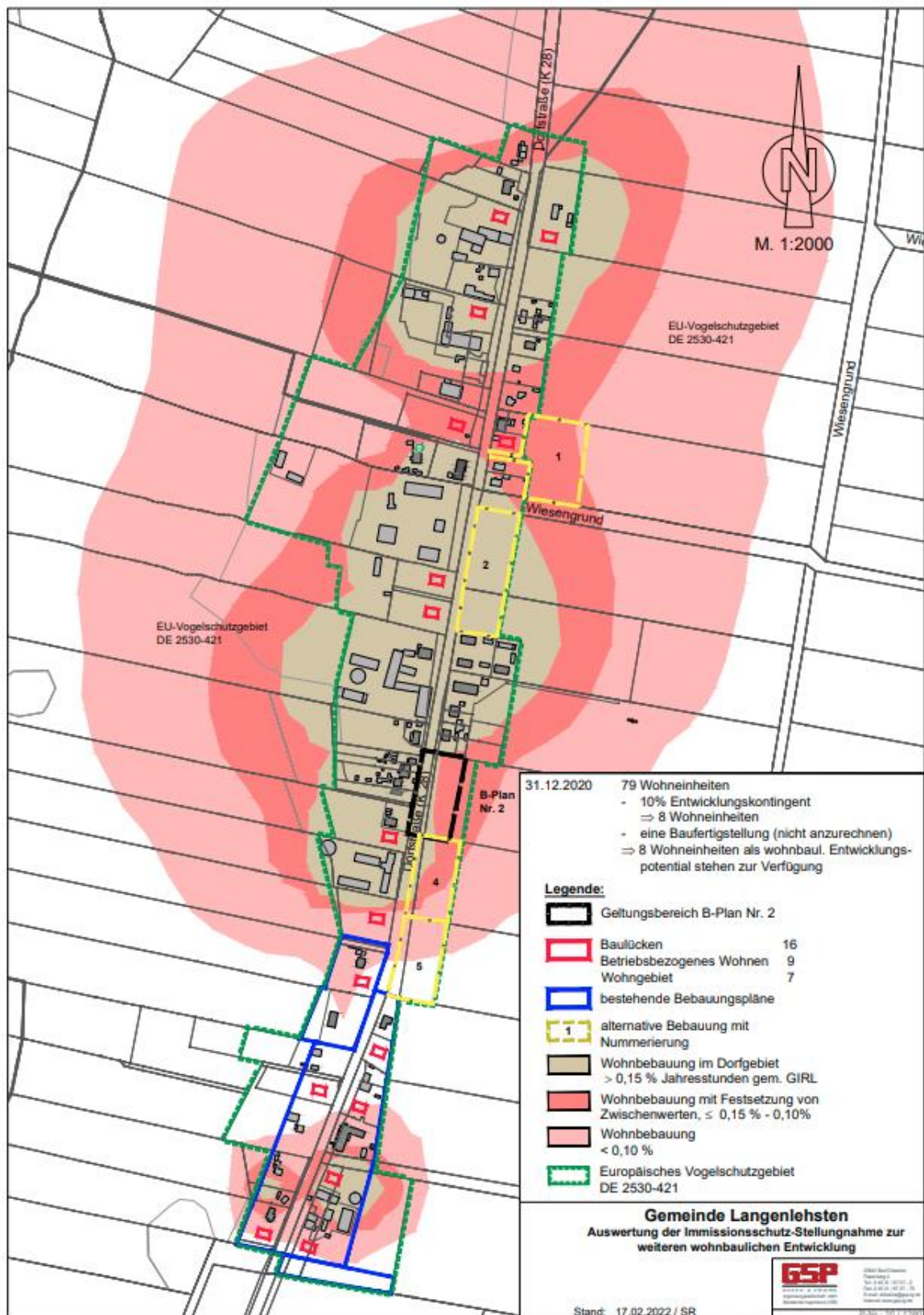


Abbildung 6: Auswertung der Immissionsschutz-Stellungnahme zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung, Quelle: GSP

Für das verfolgte städtebauliche Entwicklungsziel der vorliegenden Planung sind die verbleibenden möglichen Baulücken nach § 34 BauGB nicht geeignet oder stehen nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Deshalb wurde zunächst eine Fläche am Wiesengrund, die innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes „Langenlehsten“ (2530-421) liegt, für die Umsetzung des Entwicklungsziels der vorliegenden Bauleitplanung favorisiert. In diesem Zusammenhang wurde eine FFH-Vorprüfung der BBS-Umwelt GmbH durchgeführt, die prüfen sollte, ob Beeinträchtigungen des Vorhabens für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes ausgeschlossen werden können. Es zeigte sich eine Beschneidung des Wirkungsbereiches des EU-Vogelschutzgebietes durch die Inanspruchnahme der Fläche am Wiesengrund und der indirekten Wirkung mit Zielen des Vogelschutzgebietes. Des Weiteren zeigten sich Konflikte in Bezug auf einzelne Arten als auch mit Maßnahmenflächen aus dem Managementplan, weshalb die Verträglichkeit nicht nachgewiesen werden konnte. Für eine weitergehende Prüfung der Verträglichkeit wären bei Beibehalten der Fläche am Wiesengrund detailliertere Untersuchungen vor Ort erforderlich gewesen. Da eine Inanspruchnahme der Flächen in Bezug auf die Maßnahmenziele des Managementplans voraussichtlich nicht unbedenklich gewesen wäre, wurde in der bezüglichen FFH-Vorprüfung der BBS-Umwelt GmbH empfohlen, alternative Bauflächen mit einem geringeren Beeinträchtigungspotenzial zu prüfen. Aus diesem Grund wurde Abstand von der Inanspruchnahme der Fläche genommen.

Es war nun im Rahmen der Standortdiskussion zu untersuchen, ob alternative Flächen in Langenlehsten für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Die Abschichtung aller zu beurteilenden Flächen ergab folgendes Ergebnis:

Im Rahmen der Standortdiskussion wurden in Langenlehsten insgesamt fünf Flächen nach ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung untersucht (s. Abbildung 6).

**Fläche 1:** Zunächst favorisierte die Gemeinde Langenlehsten die Fläche östlich der Dorfstraße und nördlich der Straße Wiesengrund für die Umsetzung des Entwicklungsziels der vorliegenden Bauleitplanung. Eine wohnbauliche Entwicklung der Ackerfläche ist aufgrund des vorhandenen EU-Vogelschutzgebietes „Langenlehsten“ (2530-421) schwer umsetzbar. Fläche 1 wird daher ausgeschlossen. Ansonsten bietet sich die Fläche aus stadtplanerischen Gründen (Umgebung Wohnnutzung) und einer vorhandenen Erschließung durch die Straße „Dorfstraße“ sowie Ver- und Entsorgungsleitungen an. Die Immissionswerte im Hinblick auf den Geruch werden für Wohnbaugebiete leicht überschritten.

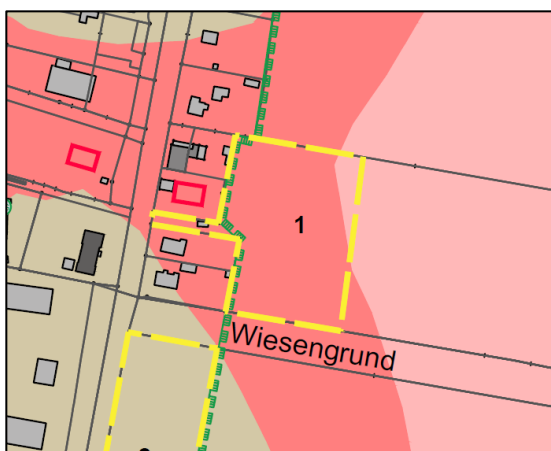


Abbildung 7: Fläche 1 östlich der Dorfstraße, nördlich der Straße Wiesengrund, Quelle: GSP

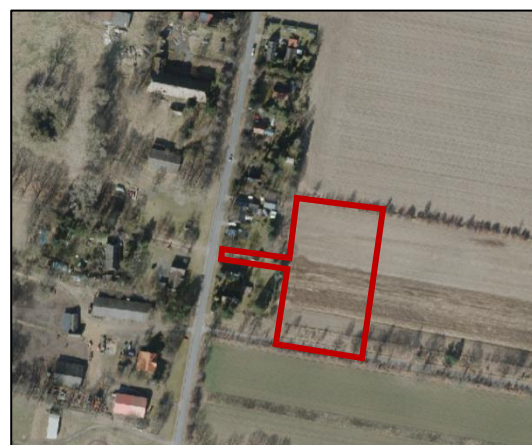


Abbildung 8: Fläche 1 (rot markiert) östlich der Dorfstraße, nördlich der Straße Wiesengrund, Quelle: [www.google.de/maps](http://www.google.de/maps)

**Fläche 2:** Die Fläche bietet sich aufgrund der Lage entlang der Dorfstraße als mögliche Erschließung, der umliegenden Wohnnutzung sowie als Lückenschluss innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur von Langenlehsten für eine wohnbauliche Entwicklung an. Zudem befindet sich die Fläche außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes. Eine wohnbauliche Entwicklung der Ackerfläche ist aufgrund der bestehenden Geruchsimmissionen (s. Immissionsschutz-Stellungnahme) nicht möglich. Fläche 2 wird daher ausgeschlossen.

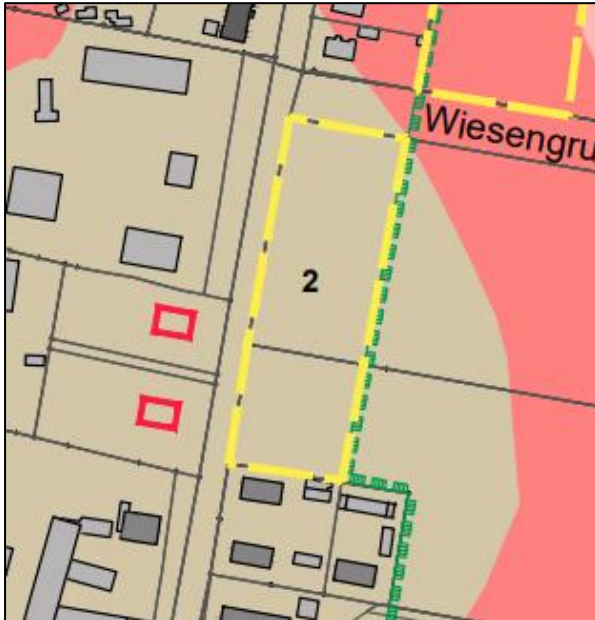


Abbildung 9: Fläche 2 östlich der Dorfstraße, südlich der Straße Wiesengrund, Quelle: GSP

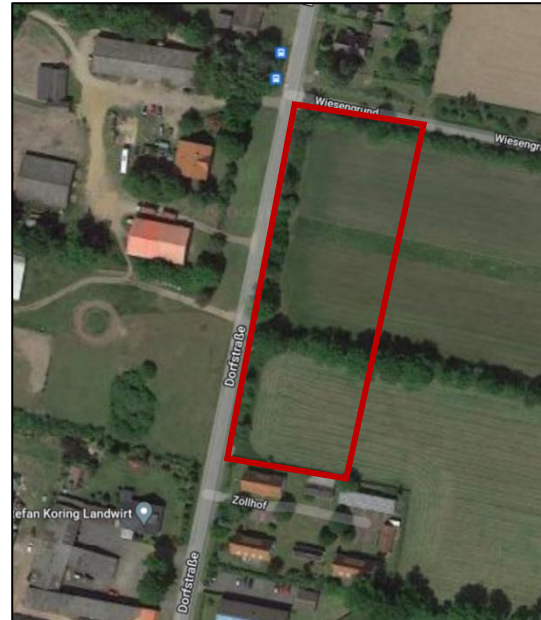


Abbildung 10: Fläche 2 (rot markiert) östlich der Dorfstraße, südlich der Straße Wiesengrund, Quelle: [www.google.de/maps](http://www.google.de/maps)

**Plangebiet Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2 (Fläche 3):** Die Ackerfläche kommt für eine wohnbauliche Entwicklung aufgrund der bestehenden Dorfstraße als Erschließung und der umliegenden Wohnbauflächen – die Fläche schließt im Süden an bereits vorhandene bebaute Wohnbauflächen an - in Betracht. Nach der Immissionsschutz-Stellungnahme ist eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich - trotz Überschreitungen der Immissionswerte im südwestlichen Geltungsbereich - möglich. Zudem befindet sich die Fläche außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes. Positiv ist zudem, dass hier nur Ackerfläche in Anspruch genommen wird.

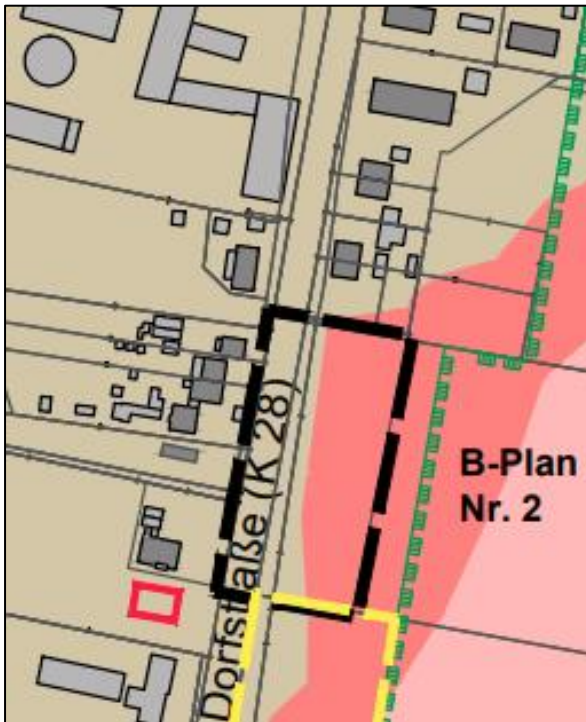


Abbildung 11: Fläche 3 östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: GSP

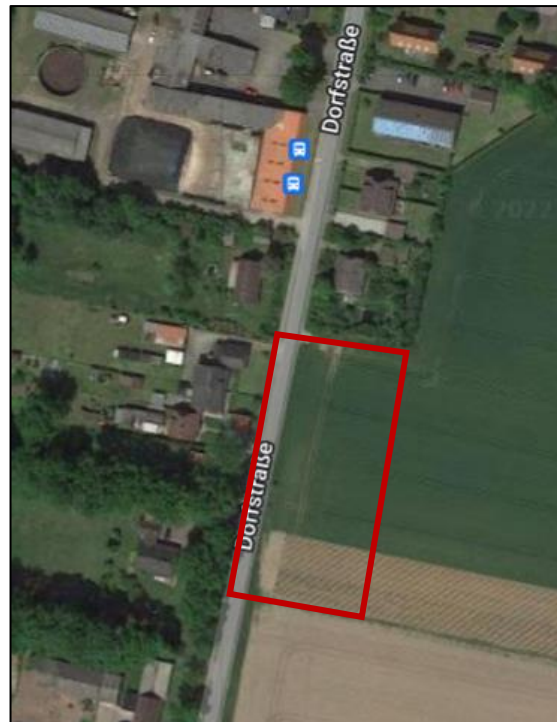


Abbildung 12: Fläche 3 (rot markiert) östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: [www.google.de/maps](http://www.google.de/maps)



**Fläche 4:** Die Fläche ist vergleichbar mit der Fläche 3. Die Umnutzung dieser Fläche würde jedoch eine Zersiedelung der Gemeindefläche bedeuten, so dass sie stadtplanerisch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch ungünstig dasteht. Sie wäre lediglich als Entwicklungsschritt im Verbundstandort mit der Fläche 3 zu entwickeln. Fläche 4 wird daher für diese Planung gegenwärtig ausgeschlossen.

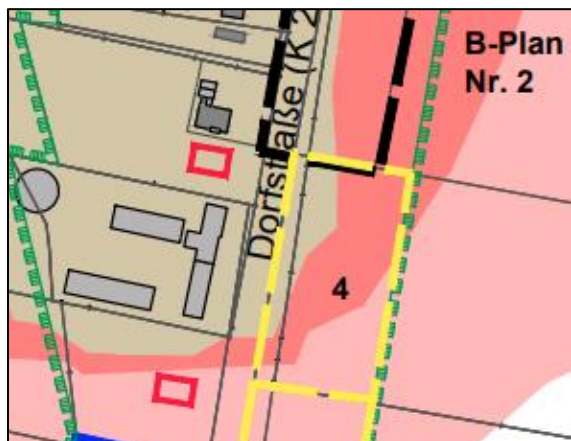


Abbildung 13: Fläche 4 östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: GSP

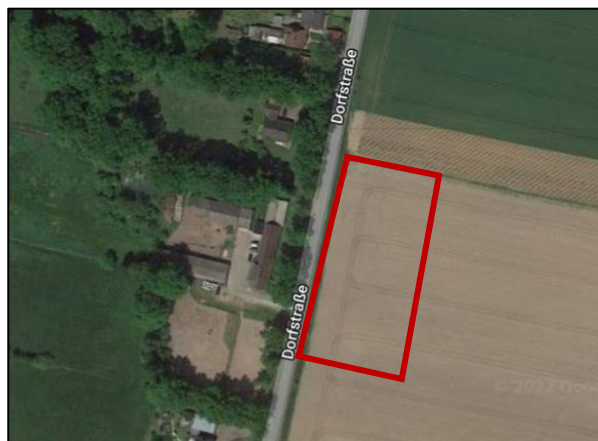


Abbildung 14: Fläche 4 (rot markiert) östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: [www.google.de/maps](http://www.google.de/maps)

**Fläche 5:** Diese Fläche ist vergleichbar mit den Flächen 3 und 4. Nach der Immissionsschutz-Stellungnahme werden die Immissionswerte eingehalten. Die Fläche ist jedoch ebenso wie Fläche 4, im Hinblick auf eine Zersiedelung für das aktuelle Entwicklungsziel nicht geeignet. Im Süden der Fläche schließt sie zwar an eine vorhandene Bebauung an, jedoch ist der Übergang aufgrund der räumlichen Ausdehnung der südlich vorhandenen Bebauung weniger geeignet im Vergleich zur Fläche 3. Und eignet sich – ebenso wie Fläche 4 - mehr als Entwicklungsschritt im Verbundstandort mit der Fläche 3 und 4. Die Fläche 5 wird daher gegenwärtig ausgeschlossen.

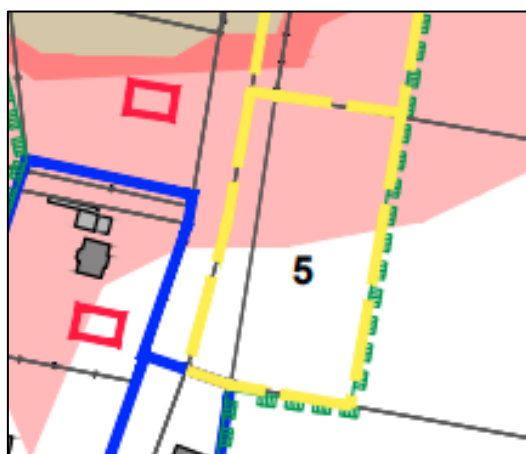


Abbildung 15: Fläche 5 östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: GSP



Abbildung 16: Fläche 5 (rot markiert) östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: [www.google.de/maps](http://www.google.de/maps)

Die Abschichtung der Standortalternativenprüfung hat die fünf ermittelten Potenzialflächen nochmals unmittelbar gegenübergestellt. Die Prüfung zeigt, dass die Fläche 3 hinsichtlich ihrer Lage, Örtlichkeit und bestehenden Erschließungsform für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ist. Die Fläche eignet

sich auch aus naturschutzfachlicher Sicht, da nur Ackerfläche betroffen ist. Außerdem liegt die Fläche außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes.

Somit stellt der Selbstständige Bebauungsplan Nr. 2 gegenwärtig die beste Möglichkeit, um seitens der Gemeinde Langenlehsten die weitere Siedlungsentwicklung für ein Wohnraumangebot planungsrechtlich zu steuern.

## **7 Festsetzungen des Selbstständigen Bebauungsplanes**

---

Sämtliche Festsetzungen des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Allgemeinen Wohngebietes (WA) an die bestehende Umgebung anpassen und durch die geplante Entwicklung ein stimmiges Ortsbild gewahrt wird. Insbesondere berücksichtigen die getroffenen Festsetzungen das unmittelbar nördlich angrenzende Kulturdenkmal 51269 „Fachhallenhaus, um 1800, eingeschossiges Fachwerkhaus in Traufenstellung unter reetgedecktem Schopfwalmdach“. Alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals), da die neu zu errichtenden Gebäude im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals liegen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbautriebe und Tankstellen nicht zulässig.*

*Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.*

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Die Bestandsbebauung im Nahbereich des Geltungsbereichs wird überwiegend wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzt, sodass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich aufgrund ihrer Verkaufsflächen sowie ihrer erforderlichen baulichen Gestalt nicht in die ländlich geprägte Siedlungsstruktur von Langenlehsten ein. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sind hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eingeschränkt und unterliegen somit einer Einzelfallprüfung und gesonderten Zustimmung der Gemeinde Langenlehsten, um die potenzielle Entwicklung des Wohnraumes nicht zu beschränken. Die vorgenommenen Ausschlüsse und Einschränkungen sind notwendig, um das städtebauliche Ziel, Wohnraum zu schaffen, zu gewährleisten. Die Aufstellung des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten erfolgt im Verfahren gem. § 13b BauGB und unterliegt somit der Zielsetzung zur Entwicklung von Wohnnutzungen auf Flächen, welche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Aus diesem Grund erfolgt ein vollständiger Ausschluss der gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für die Fläche des Vorhabengebietes, welche hinsichtlich der umliegenden Nutzungen ggf. ohnehin zu potenziellen Nutzungskonflikten führen könnten. Die neben der allgemeinen Wohnnutzung gem. § 4 Abs. 2 BauNVO weitergehend zulässigen Nutzungen werden nicht im vollen Umfang ausgeschlossen, da eine gewisse Form

der Nutzungsdurchmischung für die Funktionsfähigkeit eines Wohngebietes förderlich sein können. Grundsätzliche Zielsetzung der Gemeinde Langenlehsten ist im Rahmen der Aufstellung des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 die Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde. Da sich die Fläche des Vorhabengebietes im Eigentum der Gemeinde befindet, unterliegt die entsprechende Entwicklung einer entsprechenden Eigenverantwortung der Gemeinde Langenlehsten, sodass die primäre Zielsetzung der Wohnraumbereitstellung trotz einer zulässigen Nutzungsdurchmischung gewährleistet ist.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in das Ortsbild ein, ohne dieses zu beeinträchtigen.

### **7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

#### Gebäudehöhe

*Die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) entspricht der höchsten Stelle des Gebäudedaches.*

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.*

*Eine bauliche Höhenüberschreitung der Firsthöhe des Kulturdenkmals Objektnummer 51269 ist unzulässig.*

Die Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü. NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü. NHN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie, an die bestehenden Wohngebäude anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben können. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü. NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Durch die konkreten Definitionen der Höhenlagen für die baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass sich die künftigen Gebäude in ihrer Gesamthöhe an die umgebende Bestandsbebauung anpassen und innerhalb des Quartiers ein stimmiges Siedlungsbild entsteht. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass die künftigen baulichen Anlagen das nördlich bestehende Kulturdenkmal nicht überragen und dessen Erscheinungsbild in seiner Wirkung weiterhin bestehen bleibt.

Durch die Höhenfestsetzung von 34,50m über NHN – entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 8,50m - in Verbindung mit einem [I] möglichen Vollgeschoss in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses ermöglicht. Dies entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zugleich dem vorherrschenden Ortsbild. Die Möglichkeit der Errichtung eines Staffelgeschosses, welches 75% des darunterliegenden Geschosses überdeckt und somit nicht als Vollgeschoss gewertet wird, ist durch die getroffenen Festsetzungen (verbindliche Dach-

neigung, Höhenbegrenzung) bereits nahezu ausgeschlossen. Zusätzlich bedarf die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung wodurch zusätzlich gewährleistet wird, dass sich die Gebäude an die Gestaltung des Ortsbildes und des Kulturdenkmales anschließen. Von einer Bebauung mit bislang nicht im Ortsbild verankerten Staffelgeschossen ist innerhalb des Plangebietes somit nicht auszugehen.

#### Oberkante Fertigfußboden

*Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße.*

Ergänzend zu der Begrenzung einer maximalen Gebäudehöhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung der Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden. Durch die Bezugnahme der Oberkante des Fertigfußbodens oberhalb der Dorfstraße wird die Entwicklung eines stimmigen Ortsbildes innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Zudem wird durch die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens 20cm oberhalb des Fahrbahnrandes sichergestellt, so dass die künftigen Gebäude nicht durch mögliches Oberflächenwasser - auch bei einer möglichen Anstauung auf den Straßenverkehrsflächen - negativ beeinträchtigt werden.

#### **7.2.2 Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches und dem Ortsbild angepasstes, stimmiges Siedlungsbild zwischen dem neuen Wohngebiet und der bereits bestehenden Bebauung entlang der Dorfstraße zu schaffen.

Die Festsetzung bleibt unterhalb der gemäß § 17 BauNVO bestehenden Obergrenze des Orientierungswertes der GRZ von 0,40 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete (WA) und entspricht zudem in etwa dem Grad der zulässigen Versiegelung im Umfeld des Plangebietes. Durch die einheitliche Wahl der zulässigen Grundflächenzahl wird ein stimmiges Ortsbild zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung sowie den künftigen Grundstücken geschaffen.

#### **7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und § 12 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

*Überdachte Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in den für Stellplätze und Garagen umgrenzten Flächen sowie innerhalb des Baufensters zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der für Stellplätze und Garagen umgrenzten Flächen und des Baufensters zulässig.*

Die Zulässigkeit der Errichtung von überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen ist im Zuge des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 örtlich begrenzt. Eine Errichtung ist ausschließlich straßenseitig sowie innerhalb der festgesetzten Baufenster als auch zwischen diesen vorgesehen. Die nördliche Teilfläche des Plangebietes wird bewusst von einer entsprechenden Bebauung freigehalten, um eine visuelle Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Kulturdenkmals auszuschließen.

Durch die Freihaltung der östlich der Baufenster liegenden Bereiche von überdachten Stellplätzen und Garagen wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) klar in überbaubare Grundstücksflächen und Gartenflächen gegliedert. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen sowie des Baufensters zulässig. Größere bauliche Anlagen wie Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) werden aus den nicht überbaubaren Flächen östlich des Baufensters herausgehalten. Die nicht überbaubaren Flächen werden somit der privaten Gartennutzung zugeführt. Durch die Festsetzung entsteht ein Übergang zur offenen Landschaft im Osten. Zugleich dient sie zum Schutz des im Osten liegenden Vogelschutzgebietes. Durch die Lage der überdachten Stellplätze und Garagen innerhalb der vorgesehenen Bereiche werden längere Zufahrten – mit Längen von über 20m - zum östlichen Bereich des Plangebietes vermieden, sodass der Grad der Versiegelung minimiert wird.

#### **7.4 Bauweise, Baugrenze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) erfolgt die Festsetzung einzelner Baufenster, um durch die so sichergestellte kleinteiligere Bebauung ein geordnetes und locker bebautes Siedlungsbild innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Die Zulässigkeit der Bauweise wird auf Einzelhäuser [E] in offener Bauweise [o] beschränkt, wodurch sich die künftigen Gebäude an das vorherrschenden Siedlungsbildes der Gemeinde Langenlehsten anpassen.

Die festgesetzten Baufenster weisen, entsprechend dem vorherrschenden Ortsbild, einen Abstand von mindestens 9m zur bestehenden Straßenverkehrsfläche auf. Zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ hält das Baufenster einen Abstand von 3m in Richtung Süden und 10m in Richtung Osten. Dies sichert einen ausreichenden Entwicklungsraum sowie Schutz für die anzupflanzenden Gehölzbestände. In Richtung Norden zur Fläche für die Landwirtschaft hält das Baufenster einen Abstand von 3m. Die Abstände entsprechen dem vorherrschenden Ortsbild.

#### **7.5 Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

*Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m<sup>2</sup> je Wohnung festgesetzt. Je Einzelhaus [E] sind max. zwei (2) Wohnungen zulässig.*

Das geplante Wohngebiet des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten liegt am südlichen Rand - des nördlichen Siedlungskörpers - im Übergang zur freien Landschaft. Um den dörflichen Charakter der Gemeinde Langenlehsten sowie die besondere Lage zu stärken, werden für die geplanten Grundstücke innerhalb des Baugebietes Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Durch die einzuhaltenden Grundstücksgrößen, in Verbindung mit der Begrenzung der zu bebauenden Fläche sowie der Festsetzung von Einzelhäusern, wird eine offene und lockere Struktur des künftigen Wohngebietes gewahrt. Gleichzeitig ist durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus gewährleistet, dass der landesplanerische Entwicklungsrahmen der Gemeinde nicht überschritten wird. Hinsichtlich der ländlichen Lage der Gemeinde Langenlehsten besteht seitens der künftigen Bauherren oftmals das Interesse, Grundstücke oberhalb der Mindestgrundstücksgröße zu erwerben. Auf die Festsetzung einer Obergrenze für Grundstücksgrößen wird dennoch verzichtet, um den dörflichen Charakter der Gemeinde Langenlehsten zu wahren. Da sich die Flächen des Vorhabengebietes im Eigentum der Gemeinde Langenlehsten befinden, obliegt der Gemeinde eine

entsprechende Steuerungsfunktion und Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in einer ortsangemessenen Charakteristik zu Gunsten des ermittelten örtlichen Wohnraumbedarfes. Hierbei soll den verschiedenen Anforderungen der einzelnen Bauherren nachgekommen werden. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der Grundstücksfläche würde eine entsprechende Einschränkung für das künftige Wohngebiet aufgenommen werden.

## **7.6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

### Straßenverkehrsflächen

Die Dorfstraße (K28) wird entsprechend ihres Bestandes als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung der privaten Baugrundstücke erfolgt über die gesamte Länge des Plangebietes über die Straßenverkehrsfläche.

Das geplante Gebiet grenzt innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Kreisstraße 28.

## **7.7 Fläche für die Landwirtschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Am nördlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Fläche dient einer Zuwegung zu den im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und gewährleistet die Nutzung und Bewirtschaftung durch die Landwirtschaft.

## **7.8 Mit Rechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

*Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit der Befugnis zur Leitungsführung mit entsprechenden Unterhaltungsmaßnahmen. Die entsprechenden Leitungsrechte sind öffentlich-rechtlich durch eine Baulast zu sichern. Eine Bepflanzung oder Überbauung der gekennzeichneten Flächen ist unzulässig. Das Anlegen von wassergebundenen Wegen und Rasenflächen ist zulässig.*

Die innerhalb des Plangebietes bestehende Versorgungsleitung ist in ihrem Bestand zu sichern. Eine Überbauung zur Sicherung der dauerhaften Zugänglichkeit ist unzulässig.

## **7.9 Grünordnerische Festsetzung**

### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.*

*Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.*

*Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Die Dachaufbauten sind mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen.*

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.*

*Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist zur Abschirmung als dreireihige durchgängige Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzarten zu entwickeln (mind. 20% Anteil Bäume 1. und 2. Ordnung) Die Fläche ist zu den privaten Baugrundstücken durch einen festen Zaun abzugrenzen.*

*Pflanzliste:*

*Acer campestre (Feldahorn),*

*Betula pendula (Birke),*

*Crataegus laevigata (Weißdorn),*

*Cornus mas (Kornelkirsche),*

*Corylus avellana (Hasel),*

*Malus sylvestris (Wildapfel),*

*Prunus insititia (Kretel),*

*Sorbus aucuparia (Vogelbeere),*

*zusätzlich als Unterpflanzung Heidelbeere (Vaccinium myrtillus) und Besenheide (Calluna vulgaris).*

Schotter, Kies- oder Splittflächen sind bodenrechtlich relevant, da sie sich erheblich auf die Bodenflora und -fauna auswirken und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berühren.

Humose Oberböden sind als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts und bilden mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme, wobei sie gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Schotter-, Kies- oder Splittflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden.

Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen, sodass besagte Flächen in Bezug auf ihre Biodiversität meist arten- und individuenarm sind. Schotter-, Kies-

oder Splittflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind.

Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Schotter-, Kies- oder Splittflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperaturlausgleichend zu wirken. Zudem entspricht eine gärtnerische Gestaltung dem vorherrschenden Ortsbild.

Aus Gründen der Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung sind die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen im gesamten Plangebiet mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Durch die Festsetzung werden die Verdunstung und die Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet vergrößert. Zudem gehen mit der Dachbegrünung positive klimaökologische Effekte einher, wie die Reduzierung von Luftschadstoffen und die Dämpfung der Wärmedämmung.

Die Festsetzungen über die Herstellung der Pflaster von unbedachten Stellplätzen im gesamten Plangebiet und über die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Baugrundstücke dienen dem Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes und der Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes. Eine Regenwassernutzung (Zisterne) beispielsweise zur Gartenbewässerung hat zusätzlich positive Effekte auf den Schutz des Grundwassers.

Zur Einbindung der neuen Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum werden Festsetzungen zur Anpflanzung standortgerechter und heimischer Gehölze entlang des östlichen und südlichen Plangebietsrands getroffen. Diese Vorgabe gibt eine Mindestanforderung für eine Begrünung des neuen Ortsrandes an und ergänzt die zu erwartende gärtnerische Gestaltung der Grundstücke. Des Weiteren dient das am östlichen Plangebietsrand gelegene Abschirmgrün zum Schutz vor Beeinträchtigungen des im Osten angrenzenden EU-Vogelschutzgebiets. Zum Schutz der Anpflanzungen ist zu den Baugrundstücken ein fester Zaun herzustellen (vgl. Kapitel 9.2).

#### Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

*Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12cm zu pflanzen. Es sind ortstypische und standortheimische Bäume zu verwenden.*

*Die festgesetzte Anpflanzfläche ist als mind. 1,5 m breite sowie 1,5 m hohe Heckenanpflanzung aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen. Es sind mindestens 3 Pflanzen pro laufenden Meter zu setzen.*

*Pflanzliste:*

*Carpinus betulus (Hainbuche),*

*Fagus sylvatica (Rotbuche),*

*Ligustrum vulgare (Liguster),*

*Acer campestre (Feldahorn),*

*Crataegus laevigata (Weißdorn)*



*Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.*

*Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanzpflanzungen. Die Festsetzung unter ... kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrasse, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.*

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Laubbaumen bzw. Obstbäumen (sogenannten Hausbäumen) stellen neben der üblichen privaten Gartengestaltung sicher, dass auch größere Gehölzpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Dieses fördert die Durchgrünung des Plangebietes (vgl. Kapitel 9.2).

Die Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze für Anpflanzungen wird festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten.

Vorgaben zum entsprechenden Stammumfang bei Jungbäumen stellen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung von Baugebieten sicher.

Die zusätzliche verortete Heckenanpflanzung entlang der nördlichen Wohnbauflächengrenze stellt eine klare Abgrenzung zu der landwirtschaftlichen Zufahrt innerhalb des Plangebietes dar und führt gleichzeitig zu einer Rücknahme des optischen Erscheinungsbildes gegenüber dem nördlichen angrenzenden Kulturdenkmal.

## **7.10 Örtliche Bauvorschriften**

(§ 86 LBO)

Die für das Plangebiet getroffenen örtlichen Bauvorschriften sind darauf ausgerichtet, dass sich die künftige bauliche Entwicklung in das Ortsbild der Gemeinde Langenlehsten einfügt und insbesondere das Erscheinungsbild des nördlich angrenzenden Kulturdenkmals nicht beeinträchtigen.

### Fassaden

*Als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk in den Farben rot der rotbraun sowie Fassaden aus Holz oder Holzoptik zulässig. Holz oder Holzoptik mit einem gelblich-bräunlichen Farbton sind unzulässig. Ein silbergrauer Farbton der entsteht, wenn Holz natürlich der Sonne ausgesetzt ist und vergraut, ist zulässig. Holzblockbohlenhäuser sowie glänzende oder stark reflektierende Materialien sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.*

Für die Fassadengestaltung werden Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes optisch an die Wohnbebauung der Dorfstraße anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild des Allgemeinen Wohngebietes gewährleistet. Durch die Vorgabe einheitlicher Materialien und eine strukturierte Verwendung fügt sich die geplante Wohnbebauung an die Bestandsbebauung an. Durch die Festsetzung entsteht ein einheitliches und geordnetes Siedlungsbild.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets besitzen würden und sich nicht an die angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

#### Dacheindeckungen und Dachneigungen

*Für das Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig. Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit sowie Gründächern mit lebenden Pflanzen zulässig. Engobierte oder glasierte Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.*

*Für die Dacheindeckungen der Nebenanlagen sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig, sofern diese nicht glänzend oder stark reflektierend sind. Anlagen zur Nutzung von Solaranlagen (Photovoltaik / Solarthermie) sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.*

*Entsprechend des Teil B-Textes 5.3 sind für Dacheindeckungen von überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen Gründächer mit lebenden Pflanzen vorzusehen. (Die Dachaufbauten sind mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen.*

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung und Dachneigung wird daher zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes vorgegeben. Die Festsetzung bezüglich der Satteldächer mit Dachneigungen von 35° bis 45° orientiert sich an der Bestandsbebauung der Siedlungsstruktur von Langenlehsten. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen werden im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Durch die örtliche Bauvorschrift über die Dacheindeckungen und Dachneigungen wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

#### Stellplätze

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.*

Auf diese Weise wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Außerdem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird und somit für vielfältige Nutzungen offenbleibt. Die entsprechende Ausführung hat zugunsten des Wasserhaushaltes innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Ausführung zu erfolgen (vgl. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

#### Werbeanlagen

*Werbeanlagen dürfen das Kulturdenkmal nicht beeinträchtigen und sind denkmalrechtlich zu genehmigen.*

Bei der Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals Objekt Nummer 51269 nicht beeinträchtigt wird.

## Einfriedungen

*Die Grundstücke sind straßenseitig mit lebenden Hecken einzufrieden. Die Hecken müssen dauerhaft eine Höhe von 1,0 m aufweisen. Vor den Hecken sind grundstücksseitig (Zaun, Hecke, Straße) weitere Einfriedungen zulässig, sofern diese die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Die Bereiche der Grundstückszufahrten, -zugänge und Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen. Das festgesetzte Leitungsrecht ist von einer Bepflanzung freizuhalten.*

Die Grundstücksflächen sind gegenüber dem öffentlichen Straßenraum einzufrieden, um ein geordnetes und stimmiges Siedlungsbild in der Gemeinde Langenlehsten zu wahren.

Zufahrten zu öffentlichen Straßen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass Anfahrtsichten auf den Kraftfahrzeugverkehr auf der Kreisstraße gegeben sind. Hierzu müssen Sichtfelder in einer Höhe zw. 0,80 m und 2,50m freigehalten werden. Der Kraftfahrzeugverkehr muss dabei in einer Entfernung von 70 m zu erkennen sein. Dieses ist besonders bei der Anlegung von Einfriedungen zu beachten.

## **8 Verkehrserschließung**

---

### **8.1 Individualverkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene "Dorfstraße" im Westen des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Baugrundstücke können direkt von der Dorfstraße aus erschlossen werden, der Bau von neuen Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

### **8.2 ÖPNV-Anbindung**

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit - weniger als 100 m zur Bushaltestelle „Langenlehsten, Zollhof“, die im Norden des Plangebietes an der Dorfstraße liegt.

## **9 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung**

---

### **9.1 Bestand und Betroffenheiten**

Nachfolgend wird der Bestand im Geltungsbereich und Wirkungsbereich dargestellt. Mögliche Betroffenheiten werden aufgezeigt.

#### **9.1.1 Schutzgebiete/Landschaftsplan**

Die Bebauung von Langenlehsten erstreckt sich nahezu ausschließlich entlang der Dorfstraße auf einer Länge von ca. 1,4 km. Der nun vorgesehene Geltungsbereich liegt ebenfalls unmittelbar an der Dorfstraße auf einem bisher un bebauten Acker.

Die Ortslage von Langenlehsten ist vollständig vom Vogelschutzgebiet „Langenlehsten“ (EGV DE 2530-421) umgeben, welches nur die bebauten Bereiche sowie die Flächen an der Dorfstraße ausspart. Somit liegt der Geltungsbereich zwar außerhalb des Vogelschutzgebietes, dieses grenzt aber östlich in einer Entfernung von ca. 15-20 m an.

Die Gemeinde Langenlehsten verfügt weder über einen Flächennutzungsplan noch über einen Landschaftsplan. Die Ziele der Landschaftsplanung leiten sich jedoch insbesondere über die Ziele der Ma-

nagementplanung des Vogelschutzgebietes ab. Diese werden in der FFH-Vorprüfung eingehend dargestellt und legen für die die Bebauung umgebenden Flächen insbesondere die Erhaltung und Extensivierung der Acker- bzw. Offenlandnutzung mit Saumstreifen fest.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Eine mögliche Betroffenheit der Ziele des Vogelschutzgebietes sowie der Managementplanung wurden in einer separaten FFH-Vorprüfung untersucht. Eine erhebliche Betroffenheit wurde nicht festgestellt.

### **9.1.2 Störfallbetriebe**

Besonders störfallrelevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

Durch die Planungen, die ein allgemeines Wohngebiet vorsehen, werden keine Störfallbetriebe zugelassen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Keine

### **9.1.3 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich umfasst Ackerflächen. Unmittelbar nördlich angrenzend liegen bereits Wohnbauflächen, südlich und östlich liegen weitere Ackerflächen. Westlich verläuft die Dorfstraße, welche das Plangebiet erschließt. Die Gemeinde Langenlesten ist eine sehr kleine Gemeinde im Amtsbezirk von Büchen, Büchen fungiert hier als versorgendes, aufstrebendes Zentrum (Einzelhandel, Schulen, sonstige Infrastruktur) und liegt in einer Entfernung von 10 km. Sowohl Büchen als auch die Nähe zur Autobahn machen Langenlesten zu einem attraktiven Wohnstandort, welcher insbesondere durch eine landschaftlich reizvolle Umgebung gekennzeichnet ist.

Das Verkehrsaufkommen auf der Dorfstraße ist als gering zu beschreiben. Als besondere Störfaktoren ist die landwirtschaftliche Nutzung (mit Geruchsemissionen) zu nennen. So sind mehrere aktive landwirtschaftliche Höfe in Langenlesten vorhanden und prägen auf diese Weise auch das Orts- und Landschaftsbild. Der Geltungsbereich selbst liegt in einer breiteren Baulücke und außerhalb von ermittelten Belastungszonen gemäß GIRL-SH (siehe Anlage 1).

Betroffenheiten durch das Vorhaben

---

Kleinräumig wird sich das Ortsbild verändern, dieses ist aber aufgrund der wenigen geplanten Häuser (5 Grundstücke) unmittelbar anschließend an die vorhandene Bebauung nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes einzustufen.

Nach Osten und Süden erfolgt zudem eine Eingrünung. Darüber hinaus orientiert sich die geplante Bebauung in Baudichte und Bauhöhe am Bestand. Eine Belastung des Geltungsbereiches durch Geruch oder Lärm ist ausgeschlossen.

#### **9.1.4 Schutzgut Boden und Wasser**

Bei den Böden des Geltungsbereiches handelt es sich um glaziale podsolierte Braunerde aus Geschiebedecksand und Sandersand. Hauptbodenart ist Sand. Die Grundwasserflurabstände betragen i.d.R. mehr als 2 m. Diese Kennwerte werden durch die vorliegende Baugrunduntersuchung (Anlage 2) bestätigt (Schmelzwassersande bis zur Endteufe von 5,0 m, angetroffenes Grundwasser zwischen 2,9 und 3,5 m unter Flur)

Aus der landesweiten Bodenbewertung werden folgende Kennwerte angegeben:

- Wasserrückhaltevermögen: sehr gering,
- Nährstoffverfügbarkeit: gering,
- bodenkundliche Feuchtestufe: schwach trocken,
- Sickerwasserrate: gering,
- Nitratauswaschungsgefährdung: hoch,
- GesamtfILTERwirkung: nicht bewertet,
- natürliche Ertragsfähigkeit: sehr gering,
- bodenfunktionale Gesamtleistung: sehr gering,
- Erosionsgefährdung: sehr gering.

Als derzeitige Bodennutzung wird Ackerbau auf relativ ertragsarmen Böden betrieben.

Oberflächengewässer sind im Planungsraum und angrenzend nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und –gewinnungsgebieten. Das Grundwasser ist dem Grundwasserkörper El19, welcher zwar mengenmäßig als ergiebig, aufgrund der fehlenden Deckschichten (Sand) jedoch als qualitativ gefährdet eingestuft wird.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

---

Die Bebauung führt zu einer deutlichen Zunahme der Versiegelung in einem wenig vorbelasteten Raum. Zukünftig ist ein Versiegelungsgrad von 25% des Grundstücks zzgl. Nebenanlagen möglich (GRZ). Dieses entspricht einer Netto-Neuversiegelung von ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Dabei stellt die Begrenzung der GRZ auf 0,25 eine wirksame Minimierungsmaßnahme dar, so dass die Planung als verträgliche Nutzung innerhalb der ländlichen Umgebung einzustufen ist. Aufgrund der baulichen Arrondierung nach § 13b BauGB wird kein Ausgleich für Versiegelung erforderlich.

Die Aufgabe der Ackernutzung führt langfristig voraussichtlich zu einer Verringerung von Grundwasserbeeinträchtigungen (Nährstoffe). Die Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet stellt eine wirksame Maßnahme der Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser (Grundwasserkörper) dar.

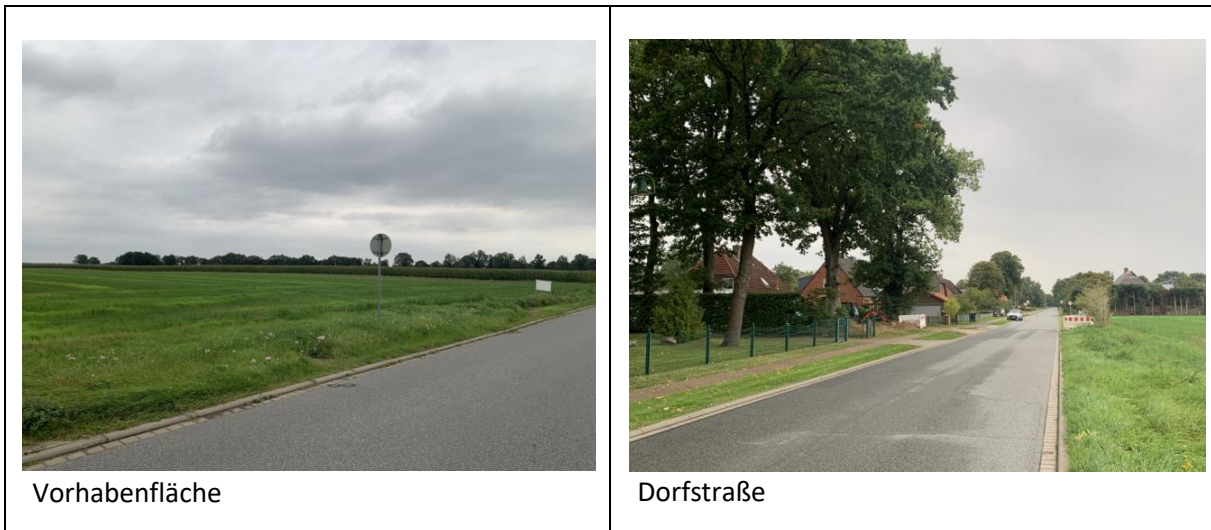
Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen von Boden und Wasser erfolgen nicht.

#### **9.1.5 Schutzgut Pflanzen (Biotope)**

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Ackerflächen (AAy), lediglich entlang der Straße ist ein ruderaler Saumstreifen vorhanden. An einer Stelle steht hier ein wenig vitaler Holunderstrauch.

Sonstige Gehölzstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, finden sich aber entlang der Dorfstraße bzw. in den Gärten. Der nördlich angrenzende Garten wird durch eine dichte Gehölzhecke nach

Süden begrenzt (u.a. Fichten, Birken, Ahorn). Auf dem gegenüberliegenden Grundstück stehen mehrere große Eichen.



Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die Planungen führen zum Verlust von ca. 3.700 m<sup>2</sup> Ackerfläche. Gehölze sind durch das Vorhaben nicht wesentlich betroffen. Im Rahmen des § 13b BauGB ist für diese Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

Als Minimierungsmaßnahme und zur Eingrünung ist nach Süden und Osten ein 3 bzw. 5 m breiter Streifen mit Pflanzgebot (heimische, standortgerechte Sträucher) vorgesehen.

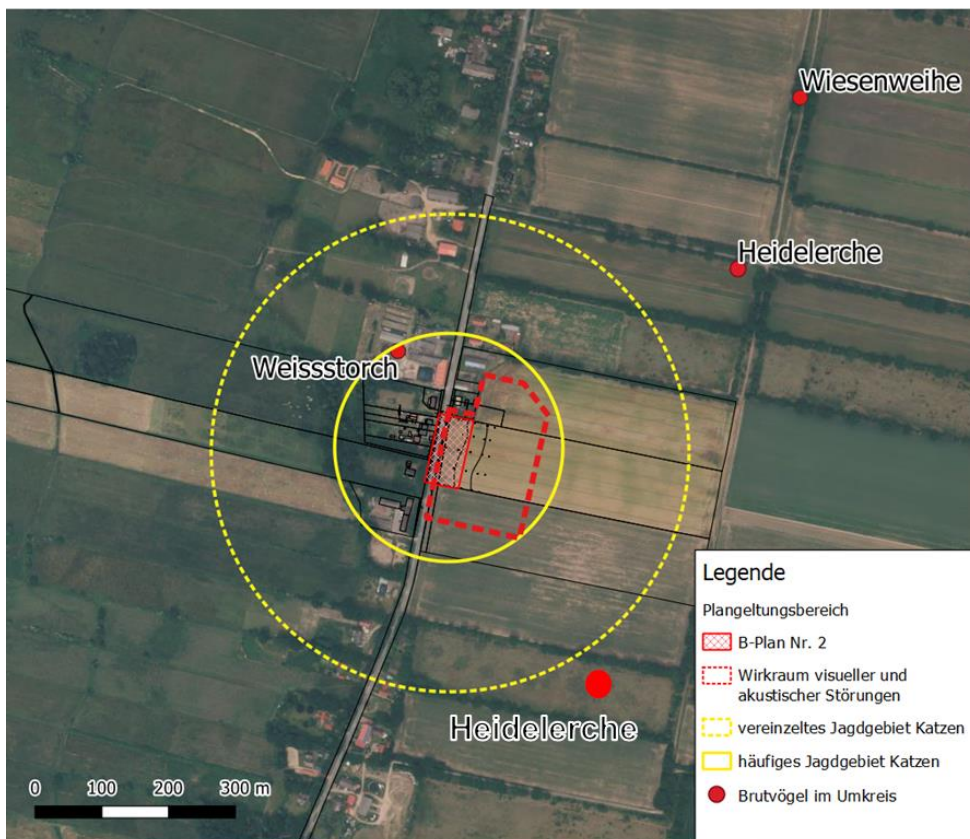
#### 9.1.6 Schutzgut Tiere (Artenschutz und biologische Vielfalt)

##### Vögel:

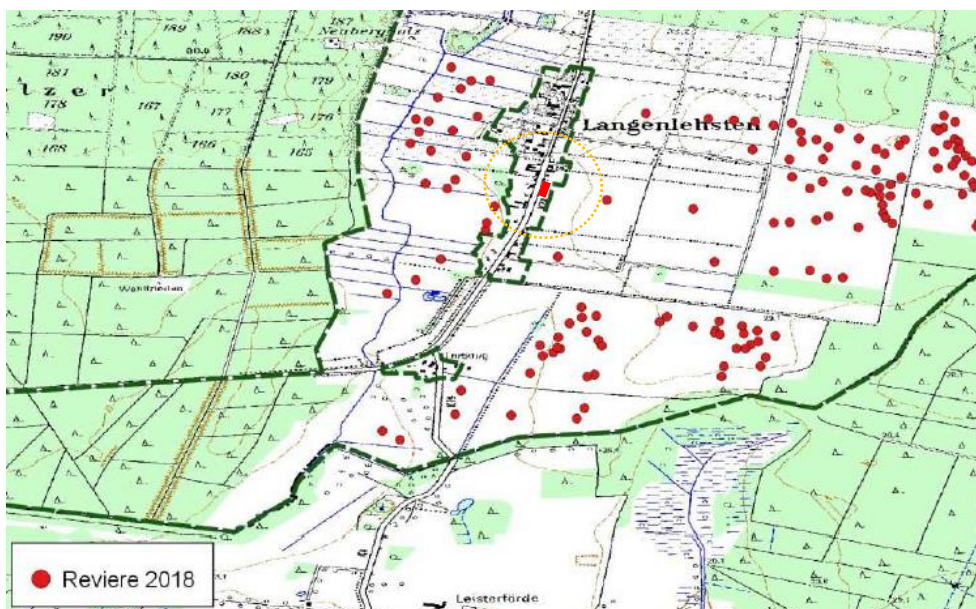
Im Bereich der angrenzenden Gärten ist mit Tierarten der Siedlungs- und Siedlungsrandbiotope zu rechnen, hier insbesondere Vogelarten wie z.B. Amsel, Singdrossel, Grünfink, Ringeltaube, welche in den Gehölzen auch geeignete Bruthabitate finden. Auf der Ackerfläche selbst sind durch die Meidestrukturen (Gebäude, Gehölze, Straße) keine Offenlandarten zu erwarten. In den weiter östlich liegenden Bereichen schließen sich größere und störungsärmere Offenlandflächen an, die Teil des Vogelschutzgebietes Langenlehsten sind. Als Kennart wurde in einer Entfernung von 400 m ein Brutplatz der Heidelerche (2018) nachgewiesen.

Innerhalb der Wirkbereiche des Vorhabens ist potenziell das Vorkommen von Offenlandarten wie Feldlerche und Schafstelze zu erwarten. Für das Rebhuhn bzw. Arten der Feldrandbereiche sind keine geeigneten Strukturen vorhanden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, innerhalb einer Hofstelle, ist ein bekannter Brutplatz des Weißstorches.



Beispiel Heidelerche als Zielart des Vogelschutzgebietes Brutvogelmonitoring 2018



Beispiel Feldlerche als weitere Art mit europäischem Schutzstatus (rot B-Plan, orange Wirkraum)

#### **Fledermäuse:**

Für Fledermäuse dienen die Gehölzstrukturen in den Gärten als Leitlinien, in den Eichen auf dem Nachbargrundstück sowie in den landwirtschaftlichen Gebäuden können auch Quartiere vorkommen. Der Geltungsbereich selbst ist nur von sehr geringer Bedeutung für jagende Fledermäuse.

#### **Haselmaus:**

Für die Haselmaus bieten sich keine geeigneten Strukturen, das Vorkommen wird daher ausgeschlossen.

#### **Zauneidechse:**

Zauneidechsen sind im Bereich des Büchener Sanders weit verbreitet und bevorzugen hier sonnige, offene Strukturen. Diese sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, das Vorkommen bzw. eine erhebliche Betroffenheit wird daher ausgeschlossen.

#### **Sonstige Arten:**

Als weitere besonders geschützte Tierarten sind Maulwurf, Eichhörnchen, Igel sowie Erdkröte und Grasfrosch zeitweise bzw. in den Randstrukturen zu erwarten. Eine besondere Bedeutung besteht aber auch hier nicht.

#### **Biologische Vielfalt:**

Die biologische Vielfalt leitet sich in erster Linie aus dem oben beschriebenen floristischen und faunistischen Bestand ab, der sowohl durch die umgebende Bebauung mit Gehölzen als auch durch Offenlandstrukturen des Langenlehstener Sanders geprägt ist und als typisch für diesen Landschaftsraum zu beschreiben ist.

Echte Verbundstrukturen sind im Geltungsbereich sowie an der Dorfstraße nicht vorhanden. Die biologische Vielfalt ist insgesamt als gering, da durch Siedlungsstrukturen vorbelastet, zu beschreiben. Eine hohe Wertigkeit haben jedoch die Offenlandbereiche des Vogelschutzgebietes.

#### **Betroffenheiten durch das Vorhaben:**

---

Durch das Vorhaben gehen störungsbeeinträchtigte Offenlandbereiche verloren bzw. angrenzende Flächen werden durch Störung nachhaltig beeinträchtigt. Bruthabitate von Offenlandarten sind hier relevant nicht betroffen (keine ganzen Reviere bzw. keine relevanten Störungen). In der FFH-Vorprüfung und in der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine erhebliche Betroffenheit von relevanten Vogelarten ausgeschlossen.

Der Brutplatz des Weißstorches liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, im hinteren Bereich der Hofstelle (Richtung Westen). Eine erhebliche Beeinträchtigung durch wenige neue Gebäude ist für den Lebensraum des Storches nicht zu erwarten, die Störungen sind vergleichbar dem Bestand. Störungen während der Bauphase führen aufgrund der Entfernung und dem visuellen Schutz durch vorhandene Gebäude ebenfalls nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.



Für den allgemeinen Lebensraumverlust wird im Rahmen der Nachverdichtung bzw. Arrondierung kein Ausgleich erforderlich, sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Unabhängig davon sind Minimierungsmaßnahmen zur Eingrünung umzusetzen.

Für Fledermäuse werden Störungen durch Licht relevant, so dass hier ebenfalls Minimierungsmaßnahmen zur Beleuchtung erforderlich werden.

## **9.2 Grünordnerische Festsetzungen**

- Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.
- Nach Norden ist eine Anpflanzfläche als Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen vorgesehen. Eine entsprechende Pflanzliste ist in Kap. 7.9 enthalten.
- Auf den Grundstücken sind mind. 10 % der Grundstücksfläche als gärtnerisch gestaltete Grünfläche anzulegen.
- Nach Osten und Süden sind als festgesetzte Flächen mit Pflanzgebot Gehölzstreifen zur Eingrünung zu entwickeln. Die Bepflanzung darf ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen und ist gegenüber der angrenzenden Gartennutzung durch einen festen Zaun abzugrenzen. Eine entsprechende Pflanzliste ist in Kap. 7.9 enthalten.

## **9.3 Minimierung und Ausgleich**

### **9.3.1 Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung**

Gemäß § 13b BauGB wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung (hier Arrondierung) im vereinfachten Verfahren kein Ausgleich für Eingriffe in Biotope allgemeiner Bedeutung erforderlich. Dieses ist hier der Fall. Mit Acker und straßennahen Saumstrukturen sind ausschließlich wenig empfindliche Biotoptypen betroffen. Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung einer niedrigen GRZ minimiert. Bezüglich des Grundwasserschutzes ist Versickerung vorgesehen. Dem allgemeinen Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 13 BNatSchG wird somit Rechnung getragen.

Darüber hinaus erfolgt eine Eingrünung des Baugebietes. Diese landschaftstypischen Elemente dienen darüber hinaus dem Arten- und Biotopschutz und sind als wertvolle Strukturen des Landschaftsraumes zu beschreiben. Ort- und Landschaftsbild werden somit berücksichtigt.

### **9.3.2 Minimierungsmaßnahmen**

Die o.g. grünordnerischen Festsetzungen dienen als Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet im Sinne der Durchgrünung und insbesondere der Eingrünung Richtung Osten. Dieses stellt eine wichtige Maßnahme für das Orts- und Landschaftsbild dar und dient als visueller Schutz für das Vogelschutzgebiet. Darüber hinaus entstehen neue Bruthabitate für Gehölvögel und Saumstrukturen für Kleintiere.

Weiterhin führt die Festsetzung einer vergleichsweise niedrigen GRZ sowie der Versickerung von Niederschlagswasser zu wirksamen Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Wasser.

### 9.3.3 Maßnahmen Artenschutz und FFH

Als Ergebnis der FFH-Vorprüfung ist festzuhalten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung für relevante Vogelarten ausgelöst wird. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung werden somit nicht erforderlich.

Für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung folgende Minimierungsmaßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtlich Verbotstatbestände zu vermeiden:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01: Fledermäuse

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung von Straßen/Parkplätzen/Wegen/Kita-Außengelände im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen im Umfeld sicher zu stellen. Grünstrukturen (Knicks) dürfen nicht beleuchtet werden. Bei nächtlichen Bauarbeiten werden Richtstrahler verwendet, die nur Baufelder beleuchten.

## 10 Umweltbelange

Der Selbstständige Bebauungsplan Nr. 2 wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB i.V.m. §13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens und es wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren ist zulässig,

1. da das Plangebiet an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, es sich bei der Planung um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt und in ihm eine versiegelte Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Der Selbstständige Bebauungsplan befindet sich am südlichen Rand des nördlichen Siedlungsgebietes von Langenlehsten und hat insgesamt eine Plangebietsgröße von rd. 5.200 m<sup>2</sup>. Davon werden rd. 3.140 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Unter Berücksichtigung einer möglichen Überschreitung von 0,45 ergibt sich eine versiegelte Fläche von rd. 1.410 m<sup>2</sup>. Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen wird demnach weniger als 1 ha Grundfläche neu versiegelt.

2. da keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. BauNVO zulässigen Nutzungen unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

3. da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht (Natura 2000-Gebiete).

Die Siedlungsstruktur von Langenlehsten wird vom Vogelschutzgebiet „Langenlehsten“ (EGV DE 2530-421) umgeben. Der Geltungsbereich des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 liegt in ca. 15 - 20 m Entfernung westlich des EU-Vogelschutzgebietes „Langenlehsten“. Das Vogelschutzgebiet umfasst die Bereiche der Langenlehstener und Bröthener Heide, Randgebiete des Langenlehstener und der Bergholzer Forstes sowie Teile des Lehstener Moores. Die Langenlehstener und die Bröthener Heide umfassen verschiedenste Lebensräume von offenen Sandböden über Brachen und Heidelebensräumen bis zu lichten Wäldern und vielgestaltigen Waldrändern. Der Langenlehstener und der Bergholzer Forst werden besonders von Misch- und Nadelwäldern geprägt. Im Lehstener Moor kommen ausgedehnte Feuchtgrünländer und einige Grünlandbrachen vor.

Es zeigte sich eine Überschneidung des indirekten Wirkbereiches des Vogelschutzgebietes und des Geltungsbereiches des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten. Nach der FFH-Vorprüfung (s. Anlage 3) ergeben sich weder für einzelne Arten noch für Maßnahmen gemäß des Managementplan Konflikte durch die Überschneidung. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit gegeben. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind nicht erforderlich.

4. da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können. Auch sind im Umfeld keine Betriebe bekannt, in denen gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zur Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

### 10.1 Immissionen

Zur Bewertung der Situation - in Hinblick auf mögliche Geruchsbelastungen durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe - in der durch die Landwirtschaft geprägten Gemeinde Langenlehsten (neun landwirtschaftliche Tierhaltungen) wurde im Vorfeld des Verfahrens eine Immissionsschutz-Stellungnahme erstellt. Diese diente zur Eingrenzung von Flächen, für die eine wohnbauliche Entwicklung in Hinblick auf immissionsrechtliche Belange in Frage kommen. Mit der Erstellung dieser Untersuchung wurde die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, das Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp, beauftragt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug aus der Immissionsschutz-Stellungnahme:

*Die Gemeinde Langenlehsten fragt eine Stellungnahme für Geruch für den Bereich der Gemeinde nach. Im Rahmen einer Immissionsschutzstellungnahme soll ermittelt werden, wo Bereiche mit Wohnbauentwicklung überplant werden können, bzw. mit den Vorgaben des Immissionsschutzes in Einklang zu bringen sind. Hierfür sind die umliegenden Tierhaltungen mit den dazugehörigen Anlageanteilen zu berücksichtigen. Das Dorf Langenlehsten ist seit je her mit landwirtschaftlichen Betrieben besiedelt gewesen.*

*Während sich auf einigen Betriebsstätten sich die Tierhaltung jedoch verdichtet hat, ist auf anderen Betriebsstätten die Tierhaltung inzwischen verringert oder aufgegeben worden.*

*Die Immissionsschutzstellungnahme untersucht die zu erwartende Geruchssituation von den umliegenden landwirtschaftlichen Tierhaltungen (1, S. 1, Immissionsschutz-Stellungnahme).*

*[...]*

*In dem vorliegenden Fall ist die Immissionssituation gemäß dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 04.09.2009 (V 61-570.490.101/IV 64-573.1) in Schleswig-Holstein über eine Ausbreitungsrechnung nach der GIRL beurteilt worden. Somit sind nachfolgend für das geplante Vorhaben in einer Ausbreitungsrechnung mit dem Programmsystem AUSTAL 2000 die Geruchsimmissionshäufigkeiten ermittelt worden, die nach den bisherigen Auslegungshinweisen der GIRL für Dorfgebiete in der Regel 15 % des Jahresstunden und für Wohngebiete 10 % der Jahresstunden nicht überschreiten sollen. Wenn ein Wohngebiet oder ein Dorfgebiet an den Außenbereich angrenzt, ist in dem Grenzbereich die Festsetzung von Zwischenwerten (bei Wohngebieten bis 0,15 bzw. entsprechend 15 % und bei Dorfgebieten bis 0,20 bzw. 20 %) zulässig (nach VDI 3849 Blatt 2 S. 38).*

*In Einzelfällen sind Überschreitungen dieser Immissionswerte zulässig, wenn z.B. eine Vorbelastung durch gewachsene bzw. ortsübliche Strukturen vorliegt [...] (5, S. 3, Immissionsschutz-Stellungnahme).*

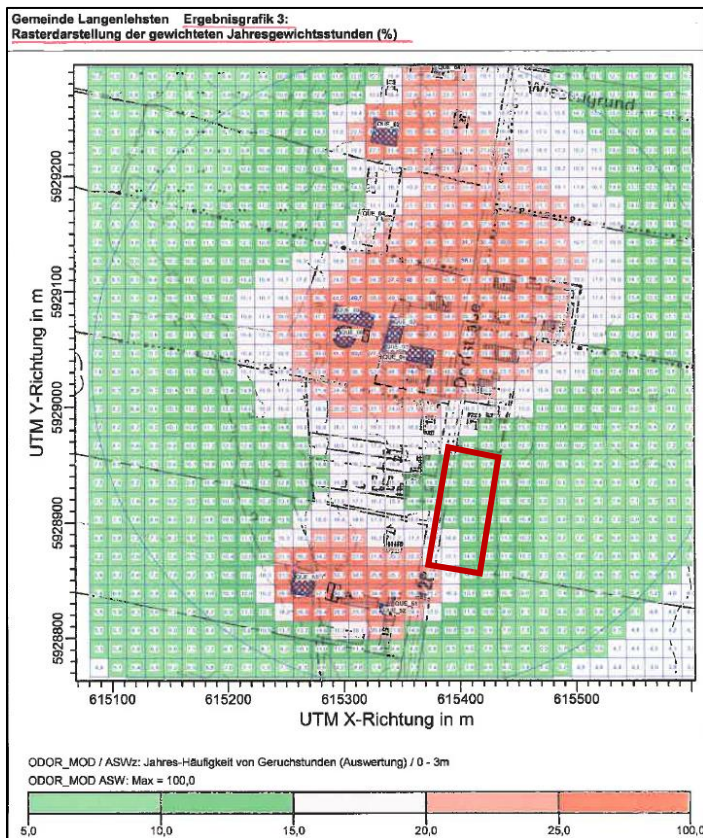


Abbildung 17: Auszug aus der Immissionsschutz-Stellungnahme, Quelle: Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich (vgl. rotes Rechteck in der Abbildung 17), in dem nach der Immissionsschutz-Stellungnahme die Immissionswerte für Wohngebiete eingehalten werden. Lediglich in einem kleinen Bereich im südwestlichen Plangebiet – im Bereich um die Dorfstraße – werden die Immissionswerte im Bereich zwischen 15,0 bis 20,0 überschritten. Der betroffene Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist im Flächenumfang gering und beschränkt sich auf den Vorgartenbereich sowie anteilig auf den Bereich des Baufensters.

Entsprechend den Ausführungen der Immissionsschutz-Stellungnahme können die für Wohngebiete geltenden Immissionswerte im Einzelfall – z.B. bei Vorbelastungen durch gewachsene bzw. ortsübliche Strukturen - überschritten werden. Die auftretenden Geruchsmissionen ergeben sich aus den gewachsenen Strukturen innerhalb der Gemeinde Langenlehsten. Die Gemeinde ist durch die neun landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung innerhalb des Siedlungsraumes stark geprägt und somit durch entsprechende Emissionen vorbelastet. Die Möglichkeiten der gemeindlichen Siedlungsentwicklung ohne die Inanspruchnahme geringfügiger Grenzwertüberschreitungen stellt sich für die Gemeinde Langenlehsten stark eingeschränkt dar. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde für die geplante Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 2 entschieden und sieht die geringfügigen Überschreitungen entlang der straßenseitigen Bereiche als vertretbar an. Die Außenwohnbereiche im rückwärtigen Teil der Grundstücksflächen sind von den v.g. Überschreitungen ausgenommen. Eine Einhaltung der für Wohnbauflächen geltenden Grenzwerte ist somit - bis auf den Vorgartenbereich und einen kleine Flächenanteile im südwestlichen Baufenster - im Zuge der geplanten Siedlungsentwicklung gewährleistet.

*In den untersuchten Bereichen der Ergebnisgrafiken 3 [...] werden die Immissionswerte für ein Wohngebiet überall sehr deutlich eingehalten. Hier bestehen gegenüber einer Ausweisung eines Wohngebietes nach der GIRL ebenfalls keine Bedenken (8, S. 13, Immissionsschutz-Stellungnahme).*

## **10.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die wohnbauliche Entwicklung mit den Zielen des im Osten des Plangebietes liegenden EU-Vogelschutzgebietes vereinbar ist. Nach § 34 BNatSchG ist ein Vorhaben nicht zulässig, wenn es zu Beeinträchtigungen von Gebieten i.S. NATURA 2000 führt. Die maßgeblichen Bestandteile, die hier nicht beeinträchtigt werden dürfen, sind in den Erhaltungszielen definiert. Daher erfolgte in einer separaten FFH-Vorprüfung eine Bewertung möglicher Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele durch das Büro BBS-Umwelt GmbH aus Kiel (s. Anlage 3).

Es wurde geprüft, ob Beeinträchtigungen des Vorhabens für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes ausgeschlossen werden können. Das Ergebnis zeigt eine Überschneidung durch den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten mit dem indirekten Wirkungsbereich des Schutzgebietes. Nach der Prüfung ergeben sich weder für einzelne Arten noch für Maßnahmen gemäß Managementplan Konflikte durch die Überschneidung. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit gegeben. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind nicht erforderlich.

## **11 Ver- und Entsorgung**

---

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

### **Wasserversorgung**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Vereinigten Stadtwerke in Mölln.

### **Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Die Löschwasserversorgung wird durch Saugbrunnen im Umfeld des Plangebietes sichergestellt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

### **Energieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

### **Fernmeldeversorgung**

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

### **Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Langenlehsten geleitet.

Die Kläranlage der Gemeinde Langenlehsten ist für 160 EW ausgelegt. Durch die geplante bauliche Entwicklung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten ist mit einem Zuwachs von 20 Einwohnerwerten zu rechnen. Die Kapazitätsgrenze der Kläranlage ist damit überschritten. Seitens der Gemeinde Langenlehsten wurde ein entsprechendes Fachbüro beauftragt, um eine Steigerung der technischen Leitungsfähigkeit der Kläranlage zu planen und entsprechend umzusetzen. Es ist beabsichtigt, durch Installation einer zusätzlichen technischen Belüftung auf einem der Klärteiche, eine Steigerung der Leistungsfähigkeit zur Aufnahme der künftigen Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie für geringfügige weitere wohnbauliche Entwicklungen zu erzielen.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Selbstständigen Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Im Zuge der Erstellung des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten wurde eine Baugrunduntersuchung u.a. zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes durch das Büro für Bodenprüfung GmbH erstellt. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Anhand der Baugrunduntersuchung ist ersichtlich, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet möglich und somit entsprechend verbindlich für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt wird.

### **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum-Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum-Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen. Sie erfolgt über die „Dorfstraße“. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

## **12 Archäologie, Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe**

---

### **Archäologie**

Archäologische Funde sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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

### **Denkmalschutz**

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in der Umgebung eines in die Denkmalliste des Landes SH eingetragenen Kulturdenkmals

- Objektnummer 51269, Fachhallenhaus, um 1800, eingeschossiges Fachwerkhaus in Traufenstellung unter reetgedecktem Schopfwalmdach.

Das Fachhallenhaus, um 1800 erbaut, unter reetgedecktem Schopfwalmdach bezeugt die Arbeits- und Lebensbedingungen auf einem bäuerlichen Anwesen in früherer Zeit und tradiert den regionalen Bautypus reetgedecktes Fachhallenhaus mit Deele zwischen den beiden tragenden Ständerreihen. Als eines der ältesten Bauernhäuser im Ort bietet es einen anschaulichen Dokumentationswert für die Orts- geschichte und -struktur der Gemeinde Langenlehsten.

Neben dem besonderen geschichtlichen Denkmalwert ist das Objekt auch aufgrund seiner besonderen die Kulturlandschaft prägenden Eigenschaft unter Schutz gestellt worden.

Alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals), da die neu zu errichtenden Gebäude im Umgebungsschutzbereich eines Kulturdenkmals liegen.

### **Altlasten**

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

### **Kampfmittel**

Für das Gebiet erfolgt keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gemäß § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Die Gemeinde Langenlehsten liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.



### **Störfallbetriebe**

Besonders störfallrelevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

### **13 Billigung**

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenlehsten hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Langenlehsten, den .....

Aufgestellt durch:



Paperberg 4  
23843 Bad Oldesloe

Der Bürgermeister

Siegel



BBS-Umwelt GmbH  
Russeer Weg 54  
24111 Kiel