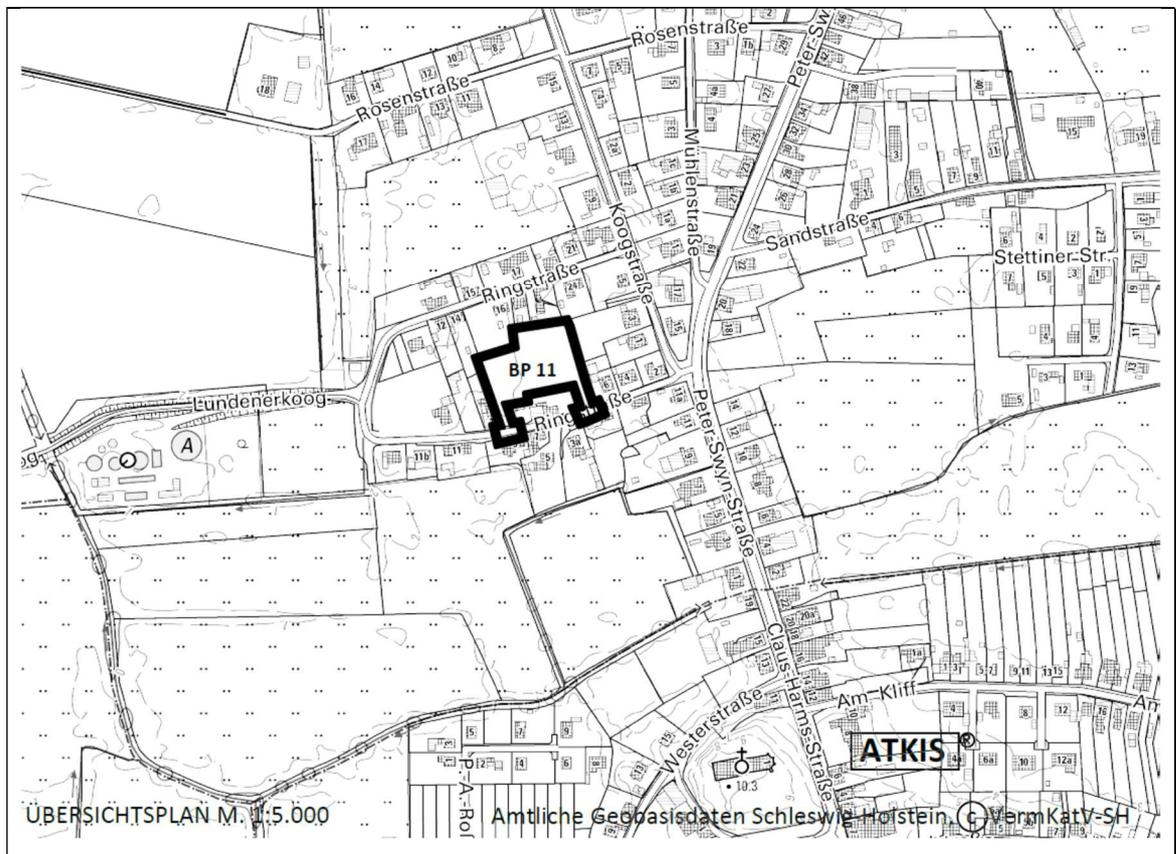


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lehe

für das Gebiet

„Grundstück Ringstraße 8“



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



Stand: Entwurf
Datum: Februar 2022
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks
B.Sc. Jill Stellbrink

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Übergeordnete Planungen.....	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes	3
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen	3
4. Planinhalte	4
5. Verkehrserschließung und -anbindung	6
6. Ruhender Verkehr	6
7. Naturschutz und Landschaftspflege	7
8. Artenschutz	8
9. Ver- und Entsorgung	8
9.1. Abwasserbeseitigung	8
9.2. Wasser	9
9.3. Elektrizität.....	9
9.4. Gas.....	9
9.5. Abfallbeseitigung	9
9.6. Telekommunikation	9
9.7. Feuerlöscheinrichtungen.....	9
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	9
11. Denkmalschutz	10
12. Flächenbilanz.....	10
13. Kosten	10
14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (18. Änderung)	11
15. Quellenangaben und Literaturverzeichnis	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanzierung.....	10
-------------------------------------	----

1. Übergeordnete Planungen

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

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

Der LEP ordnet der Gemeinde Lehe keine zentralörtliche Funktion zu.

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

Mit Lunden bildet Lehe ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet.

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

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

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

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

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

Der wirksame GEMEINSAME FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DER GEMEINDEN KREMPEL, LEHE UND LUNDEN mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Gemischte Bauflächen - M** - dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lehe wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung zu Wohnzwecken“ von Bauflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Krempel, Lehe und Lunden wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal als **Wohnbaufläche -W**- dargestellt (18. Änderung).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche ca. 3.300 m² und befindet sich im südwestlichen Bereich der Siedlungsflächen der Gemeinde Lehe.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch vorhandene wohnbaulich genutzte Flächen südlich der „Ringstraße“,
- im Westen durch vorhandene wohnbaulich genutzte Flächen östlich der „Ringstraße“,
- im Süden durch die „Ringstraße“,
- im Osten durch vorhandene wohnbaulich genutzte Flächen westlich der „Koogstraße“.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen bei einer Höhe von ca. 2,0 m NHN auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31.12.2020 wies die Gemeinde Lehe eine Bevölkerungszahl von insgesamt 1.097 Einwohner auf. Die Gemeinde Lehe ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

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

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

Für die Wohnbauentwicklung der Gemeinden in den ländlichen Räumen gilt, dass der Wohnungsbestand bis 2030 um 10 % des Bestandes vom 31.12.2020 erweitert werden kann. Diese Prozentangabe bezieht sich auf die Zahl der Wohneinheiten, nicht jedoch auf die Einwohnerzahl, Gebäudeanzahl oder Siedlungsfläche. Am Stichtag verfügte die Gemeinde über 559 Wohnungen, woraus sich demnach ein Entwicklungsrahmen von ca. 56 Einheiten ergibt.

Die vorliegende Planung sieht den Schnitt von insgesamt 2 Wohnbaugrundstücken mit einer maximal zulässigen Anzahl von **5 Wohneinheiten (WE)** im Innenbereich der Gemeinde vor. Die Anzahl dieser neuen Wohneinheiten bewegt sich deutlich innerhalb des vorgegebenen Entwicklungsrahmens.

Die Gemeinde Lehe kommt mit der vorliegenden Planung ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Entwicklung der Innenbereiche in besonderem Maße nach. Sie dient der Nachverdichtung

zu Wohnzwecken von bisher als „Gartenland“ genutzten Flächen innerhalb des klassifizierten Innenbereiches der Gemeinde.

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

Der Siedlungskörper der Gemeinde Lehe kann in diesem Bereich durch die vorliegende Planung angemessen und umfeldverträglich nachverdichtet werden. Es entsteht, gänzlich ohne Inanspruchnahme von Außenbereichen, dringend benötigter Wohnraum.

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

4. Planinhalte

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

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das **Wohnbaugrundstück Nr. 1** festgesetzt, dass **pro Wohngebäude maximal drei Wohnungen** und für das **Wohnbaugrundstück Nr. 2 pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Durch diese Maßnahme kann sichergestellt werden, dass einerseits die angestrebte Nachverdichtung des Bereiches, basierend auf den Planungen des Maßnahmenträgers, erzielt werden kann, diese jedoch umfeldverträgliche Größenordnungen nicht überschreitet.

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

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

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

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

Zur Erschließung der beiden Wohnbaugrundstücke wird jeweils der Anschluss an die vorhandene „Ringstraße“ hergestellt. Der Anschlussbereich der „Ringstraße“ wird zur Sicherung der

Erschließung der Bauflächen in die Planung als **Straßenverkehrsflächen** mit eingestellt.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung der beiden Baugrundstücke erfolgt eine **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** in der Planzeichnung.

Als Darstellung ohne Normcharakter sind die vorhandenen Flurstücksbezeichnungen, entfallende Gebäude(-teile) sowie die Ordnungsnummern der geplanten Baugrundstücke Bestandteil der Planzeichnung.

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

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

ausgeschlossen.

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

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

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

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

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

Durch diese Festsetzungen werden umfeldverträgliche Höhenentwicklungen der künftigen Gebäude sichergestellt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Wohnbauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich in der Verfügung des Maßnahmenträgers als Partner der Gemeinde Lehe.

5. Verkehrserschließung und -anbindung

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

Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

6. Ruhender Verkehr

Der Plangeltungsbereich umfasst 2 Baugrundstücke. erwartet wird eine Ausnutzung des Gebietes durch max. 5 WE. Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Lehe ist somit abgedeckt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lehe für das Gebiet „Grundstück Ringstraße 8“ ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Durch diese Regelung wird der Inanspruchnahme von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt, wodurch insgesamt ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt werden kann.

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.300 m² und befindet sich im südwestlichen Bereich der Siedlungsflächen der Gemeinde Lehe. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch vorhandene wohnbaulich genutzte Flächen südlich der „Ringstraße“, im Osten durch vorhandene wohnbaulich genutzte Flächen westlich der „Koogstraße“, im Süden durch die „Ringstraße“ und im Westen durch vorhandene wohnbaulich genutzte Flächen östlich der „Ringstraße“.

Im Februar 2022 fand eine Begehung des Plangebietes und des Umgebungsbereiches statt. Insgesamt stellt sich das Plangebiet als intensiv gepflegte Garten- bzw. Grünfläche dar, bauliche Errichtungen fehlen. Lediglich ein kleiner Teil der bestehenden Garage des südlichen Teils des Flurstückes 110/2 (im Westen), welcher nicht zum Plangebiet gehört, ragt in das Plangebiet.

Im Übergang von Baugrundstück 1 zu Baugrundstück 2, entlang der „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ befindet sich ein langer, schmaler Komposthaufen. Zudem befinden sich hier Fliedersträucher und zwei Bäume. Eine Esche mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von ca. 35 cm und ein Bergahorn mit einem BHD von ca. 45 cm (gemessener Umfang: 140 cm). Diese Gehölzstrukturen werden im Zuge der Baufeldräumung möglicherweise entfernt.

An der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Bergahorn mit einem BHD von ca. 50 cm (gemessener Umfang: 160 cm).

Planung

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lehe sieht den Schnitt von insgesamt 2 Wohnbaugrundstücken mit einer maximal zulässigen Anzahl von **5 Wohneinheiten** (WE) im Innenbereich der Gemeinde vor.

Zeitnah soll im Südteil des Plangebietes die Anbindung an die Ringstraße erfolgen. Dafür wird im Südwesten ein Teil der bestehenden Garage zurückgebaut. Im Südosten werden für die Erschließung die Koreatannen entfernt werden.

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

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

8. Artenschutz

Im gesonderten ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FACHBEITRAG wird gem. § 44 BNatSchG geprüft, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Lehe Verstöße gegen die Verbotstatbestände für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgelöst werden. Betrachtet werden alle artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie alle „europäischen Vogelarten“ im Sinne der Vogelschutzrichtlinie, die potentiell im Plangeltungsbereich vorkommen können. Weiterhin ist zu prüfen, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lehe für das Gebiet „Grundstück Ringstraße 8“ hat ergeben, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens Brutvögel potentiell betroffen sein können.

Als entsprechende Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote im Zuge der Rückbauarbeiten wird auf die Bauzeitenregelung verwiesen. Durch die erfolgte Potentialabschätzung in Verbindung mit der Konfliktanalyse der potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten konnte festgestellt werden, dass bei Beachtung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Planvorhabens ausgelöst werden.

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

*Für die Rückbauarbeiten der Garage gilt eine Bauzeitenregelung. Die zu erfolgenden Arbeiten sind ebenfalls in der Zeit vom 01.10 bis zum letzten Tag im Februar durchzuführen. Durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Lehe werden **unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen** in Form der Bauzeitenregelung und gesetzlichen Fällzeiten für Gehölze **keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG** für die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ausgelöst.*

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer der gemeinsamen Kläranlage der Gemeinden Krempel, Lehe und Lunden zur mechanischen - vollbiologischen Reinigung zugeführt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

9.2. Wasser

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

9.3. Elektrizität

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

9.4. Gas

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

9.5. Abfallbeseitigung

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

9.6. Telekommunikation

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

9.7. Feuerlöscheinrichtungen

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

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

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

11. Denkmalschutz

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

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

12. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Bruttobauland	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet - WA -	ca. 3.083	93,23
Straßenverkehrsfläche	ca. 224	6,77
Gesamt	ca. 3.307	100

13. Kosten

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

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

Lehe, den

- Bürgermeister -

14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (18. Änderung)

Die Gemeinde Lehe kommt mit der vorliegenden Planung ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Entwicklung der Innenbereiche in besonderem Maße nach. Sie dient der Nachverdichtung zu Wohnzwecken von bisher als „Gartenland“ genutzten Flächen innerhalb des klassifizierten Innenbereiches der Gemeinde.

Der Siedlungskörper der Gemeinde Lehe kann in diesem Bereich durch die vorliegende Planung angemessen und umfeldverträglich nachverdichtet werden. Es entsteht, gänzlich ohne Inanspruchnahme von Außenbereichen, dringend benötigter Wohnraum.

Der wirksame GEMEINSAME FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DER GEMEINDEN KREMPPEL, LEHE UND LUNDEN mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Gemischte Bauflächen - M** - dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lehe wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung zu Wohnzwecken“ von Bauflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Krempel, Lehe und Lunden wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal nunmehr als **Wohnbaufläche -W-** dargestellt (18. Änderung).

Krempel, den

Lehe, den

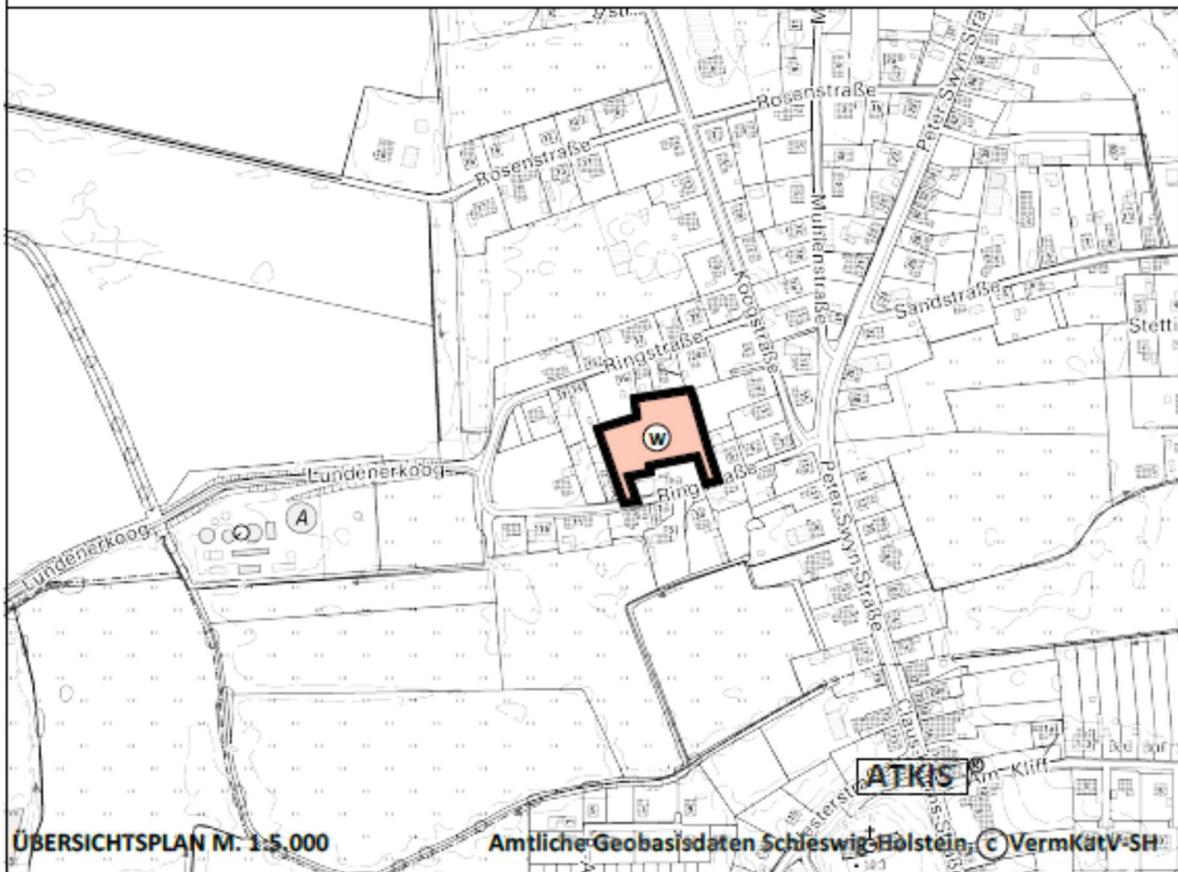
Lunden, den

- Bürgermeister -

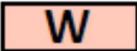
- Bürgermeister -

- Bürgermeister -

**BERICHTIGUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGS-
PLANES DER GEMEINDEN KREMPPEL, LEHE UND LUNDEN
IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 11
(§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) - 18. ÄNDERUNG -**



ZEICHENERKLÄRUNG:

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

15. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

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

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

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

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

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) 2021: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. Kiel

LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) (2005): Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins. In: Schriftenreihe: LANU SH – Natur; 11. Flintbek

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

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

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

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

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

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

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

Daten

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