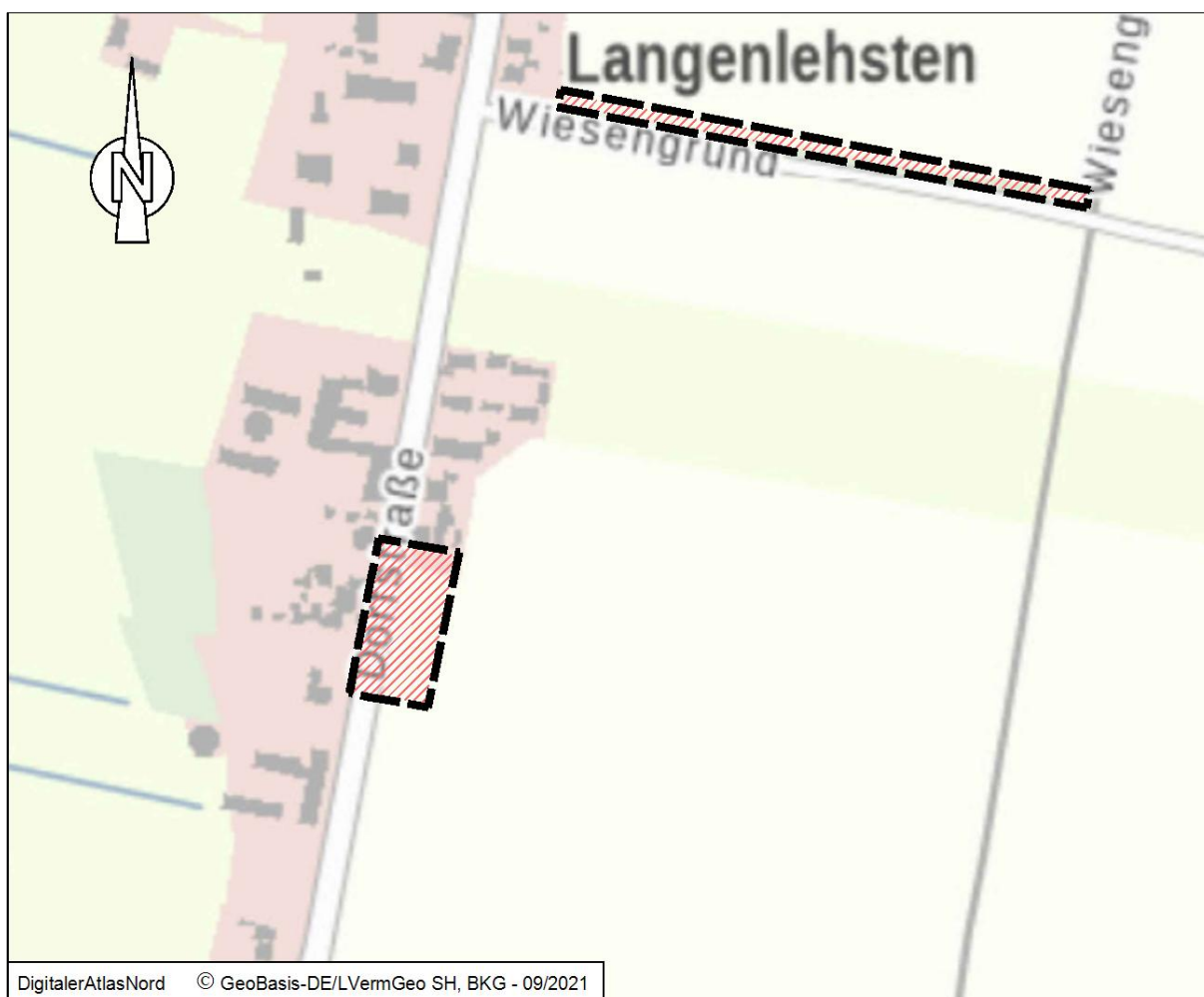


Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

„Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14“

Kreis Herzogtum Lauenburg



Begründung mit Umweltbericht

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
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 25.02.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	4
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	6
3 Anlass der Planung	6
4 Allgemeines Planungsziel	6
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	7
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.....	9
5.4 Flächennutzungsplan	12
6 Standortwahl	13
7 Festsetzungen des Selbstständigen Bebauungsplanes	20
7.1 Art der baulichen Nutzung	20
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	21
7.2.2 Grundflächenzahl	22
7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen	23
7.4 Bauweise, Baugrenze	24
7.5 Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	24
7.6 Verkehrsflächen	25
7.7 Fläche für die Landwirtschaft	25
7.8 Grünordnerische Festsetzung	25
7.9 Kompensationsnachweis.....	27
7.10 Örtliche Bauvorschriften	28
8 Verkehrserschließung	29
8.1 Individualverkehr	29
8.2 ÖPNV-Anbindung	30
9 Umweltbelange	30
9.1 Immissionen	30
10 Ver- und Entsorgung	32
11 Archäologie, Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe	34

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-Studie – 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
Apr. 2023

Der Umweltbericht verfügt über ein eigenes Inhaltsverzeichnis.

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.

Mit Gerichtsurteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) hat das BVerwG entschieden, dass die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gem. § 13b BauGB nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist.

Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.

Aus diesem Grund wurde am 11.12.2023 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenlehsten der Satzungsbeschluss nach § 13b BauGB über den Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14“ vom 05.07.2023 aufgehoben und die Umstellung auf ein Regelverfahren gem. § 10 BauGB beschlossen.

Ergänzend erfolgte am ... durch Beschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenlehsten die Festlegung eines Teilgebietes 2, um die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen verbindlich abzusichern.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist i. V. m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240); dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 64 LVO v. 27.10.2023 (GVObI. S. 514) und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

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 BauGB 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 15.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.03.2023 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 23.03.2023 bis 24.04.2023 abzugeben.

Am 05.07.2023 hat die Gemeindevertretung den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 „Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14“ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Mit Gerichtsurteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) hat das BVerwG entschieden, dass die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gem. § 13b BauGB nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist.

Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.

Um dennoch eine Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen hat die Gemeinde Langenlehsten den Satzungsbeschluss vom 05.07.2023 aufgehoben und das Bauleitplanverfahren in ein Regelverfahren gem. § 10 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes umgestellt.

Am 02.12.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenlehsten einen erneuten Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gefasst

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht und die Unterlagen des Bauleitplanverfahrens entsprechend in das Internet eingestellt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom bis abzugeben.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; mit dieser Aufgabe wurde das Büro BBS-Umwelt GmbH, Kiel beauftragt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2).

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 der Teilgebiete kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Das Teilgebiet 1 hat eine Größe von rd. 5.160 m², welches sich künftig wie folgt zusammensetzt:

Allgemeines Wohngebiet	rd. 3.100 m ²
Verkehrsflächen	rd. 1.310 m ²
Maßnahmenfläche	rd. 590 m ²
Grünfläche mit Anpflanzung	rd. 40 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	rd. 120 m ²

Das Teilgebiet 1 umfasst die Flurstücke 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 123/19 (Straßenverkehrsfläche der Dorfstraße) der Flur 6 Gemarkung Langenlehsten.

Das Teilgebiet 2 hat eine Größe von ca. 2.600 m² und umfasst die im Zuge der Entwicklung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, welche auf dem Flurstück 124/1, Flur 6 Gemarkung Langenlehsten nachgewiesen werden.

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:

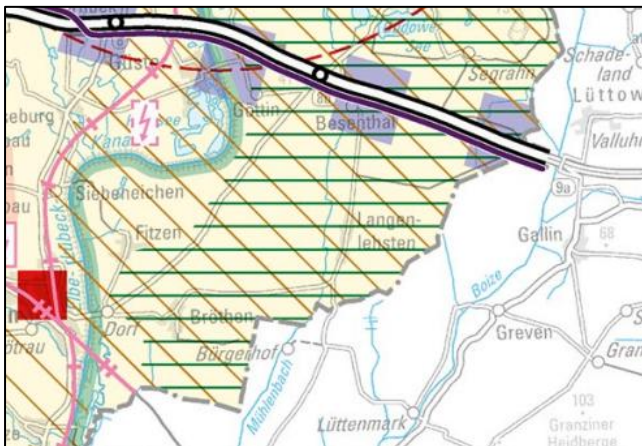


Abbildung 1: Ausschnitt LEP SH – Fortschreibung 2021, Quelle: www.Schleswig-Holstein.de

- 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 Bebauungsmöglichkeiten 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).

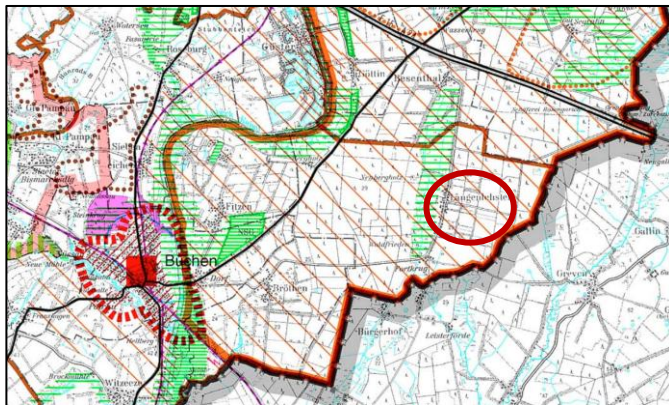
Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nichterschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. [...] (3.9,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

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.

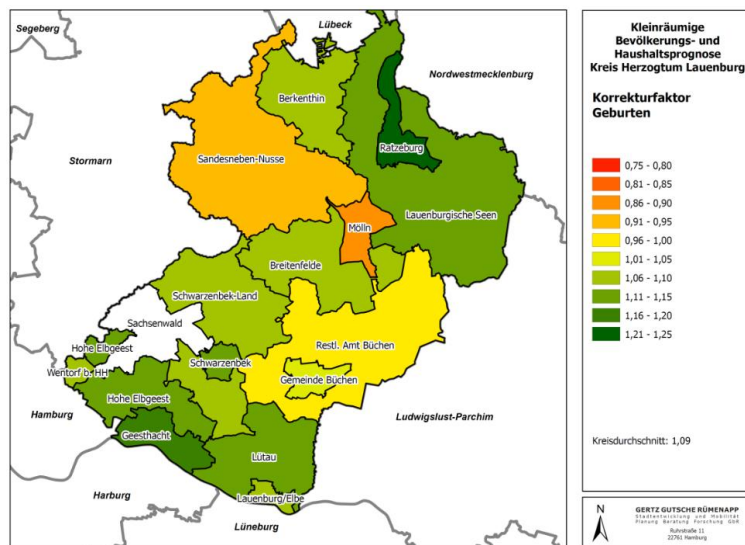


Abbildung 3: Korrekturfaktoren Geburten auf der 2. Raumebene, Quelle: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030

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.

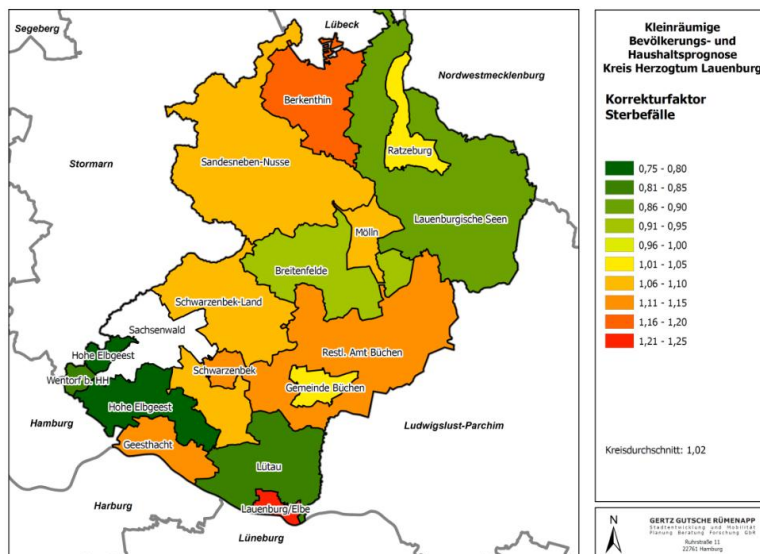


Abbildung 4: Korrekturfaktoren Sterbefälle auf der 2. Raumebene, Quelle: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030

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.

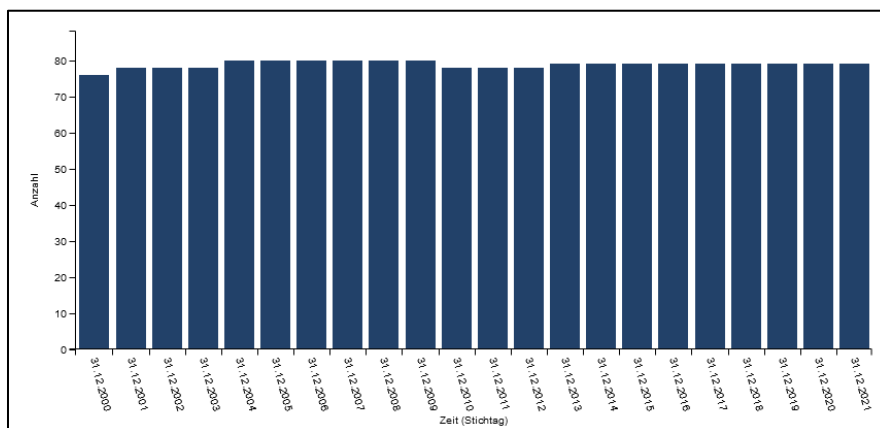
Dieses lässt zum einen Rückschlüsse auf das Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot sowie auf das Angebot von Bauland zu.

	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
Mölin	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
Restl. Amt Büchen	1,68	1,29	1,23	1,11	1,06	1,31	1,62	1,25	1,36	1,17	1,33	1,28
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
Lüttau	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.

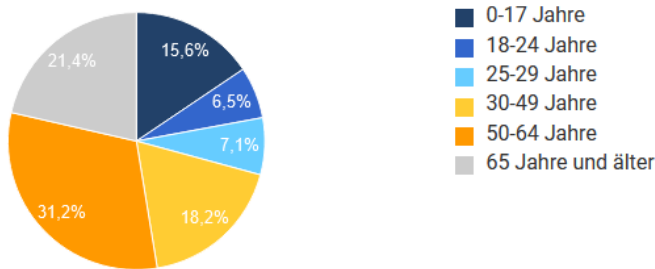
Abbildung 6: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Langenlehsten, Quelle: www.statistik-nord.de

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
31.12.2022	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.



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 Selbstständiger 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 Gemeinde 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.

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.

Hinsichtlich der innerhalb des Gemeindegebietes bestehenden Vielzahl von landwirtschaftlichen Betrieben unterliegt die künftige bauliche Entwicklung Beschränkungen aufgrund der auftretenden Geruchsimmissionen. Für den Siedlungsraum der Gemeinde Langenlehsten wurde in diesem Zusammenhang eine Immissionsschutz-Stellungnahme erstellt, welche der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt ist.

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 bzw. der Rahmen von Zwischenwerten gegeben ist.

Die vorliegende Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein macht in Bezug auf die Möglichkeit der Überschreitung von Geruchsmissionsgrenzwertüberschreitungen die nachfolgenden Ausführungen (Seite 11): *Nach den bisherigen Auslegungshinweisen der GIRL bzw. nach dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums sollen die Werte für Dorfgebiete und Häuser im Außenbereich in der Regel 15 % der Jahresstunden und für Wohngebiete 10% der Jahresstunden betragen. In Einzelfällen sind Überschreitungen dieser Immissionswerte zulässig, wenn z.B. eine Situation durch gewachsene bzw. ortsübliche Strukturen vorliegt. Wenn ein Wohngebiet 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. entsprechend 20% zulässig.*

Die umfangreiche Standortalternativenprüfung der Gemeinde Langenlehsten macht deutlich, welchen Einfluss die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auf die wohnbauliche Entwicklung haben. Die Fläche des Plangebietes des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 grenzt zudem unmittelbar an den Außenbereich, sodass eine Überschreitung der Immissionswerte sowie die Anwendung von Zwischenwerten hinsichtlich der bestehenden Geruchsmissionen begründbar und vertretbar ist.

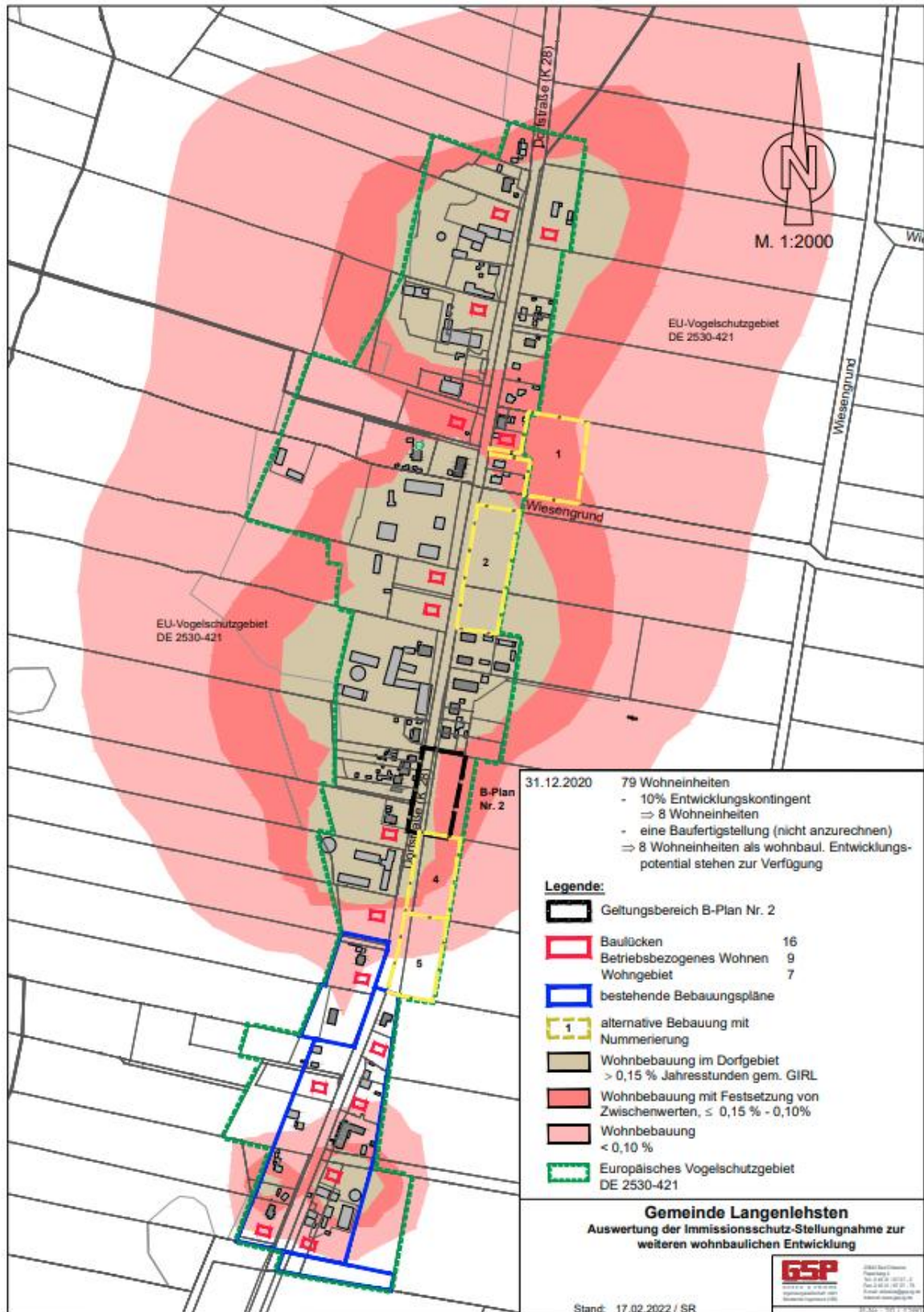


Abbildung 6: Auswertung der Immissionsschutz-Stellungnahme zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung, Quelle: GSP

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.

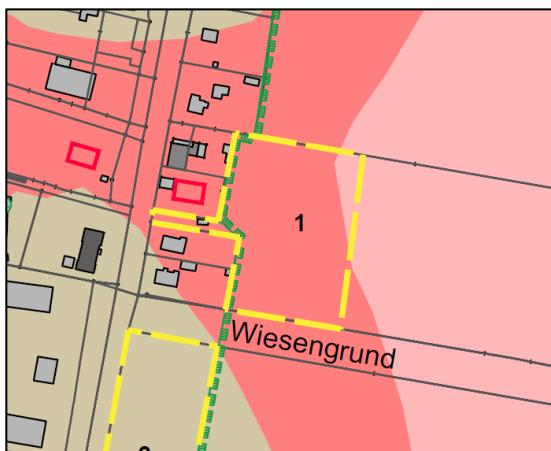


Abbildung 7: Fläche 1 östlich der Dorfstraße, nördlich der Straße Wiesengrund, Quelle: GSP



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

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.

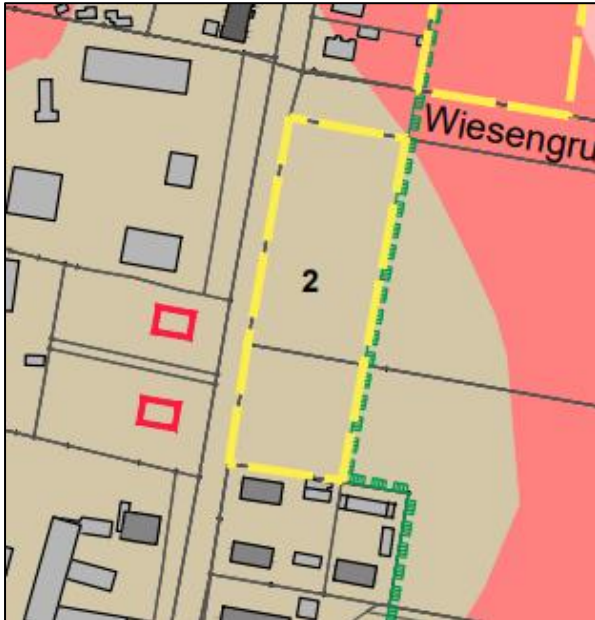


Abbildung 9: Fläche 2 östlich der Dorfstraße, südlich der Straße Wiesengrund, Quelle: GSP

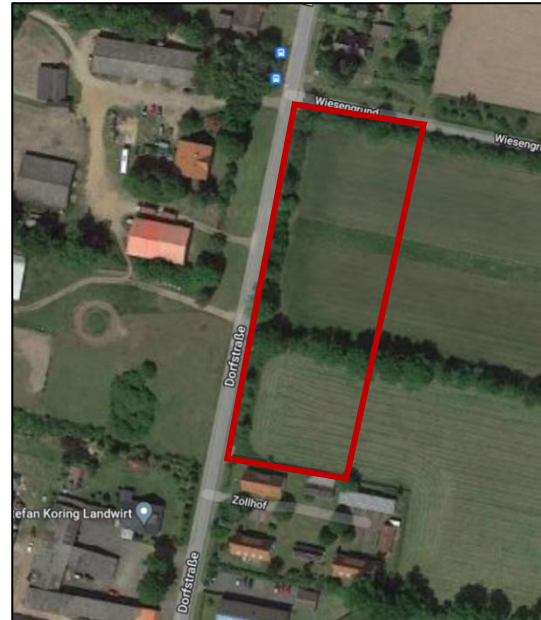


Abbildung 10: Fläche 2 (rot markiert) östlich der Dorfstraße, südlich der Straße Wiesengrund, Quelle: www.google.de/maps

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.

Die Übertragung der Ergebniskarten der Immissionsschutz-Stellungnahme auf die Flurkarte des Siedlungsraumes (Begründung Seite 14 ff.) zeigt auf der geprüften Maßstabsebene, dass lediglich der westliche Teilbereich des Plangebietes entlang der Straßenverkehrsfläche von Werten mit > 15% Jahresstunden betroffen sind. Dieser Bereich ist im Zuge des Vorhabens für die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen. Die künftigen bebaubaren Grundstücksflächen weisen einen großzügigen Abstand zu der öffentlichen Verkehrsfläche der Dorfstraße auf, sodass sich die künftige Wohnbebauung sowie die entsprechenden Gartenflächen in östliche Richtung orientieren.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist zudem davon auszugehen, dass eine bauliche Entwicklung innerhalb Plangebietes aus nördlicher Richtung erfolgt, um so einen Anschluss an den Siedlungskörper der Gemeinde Langenlehsten vorzusehen. Die Ergebniskarte der Immissionsschutz-Stellungnahme stellt innerhalb des nördlichen Teilbereiches eine geringere Geruchsbelastung dar als auf den südwestlichen Grundstücksflächen. Im Zuge der Umsetzung der künftigen Wohneinheiten sind die Ergebnisse der Immissionsschutz-Stellungnahme zu berücksichtigen.

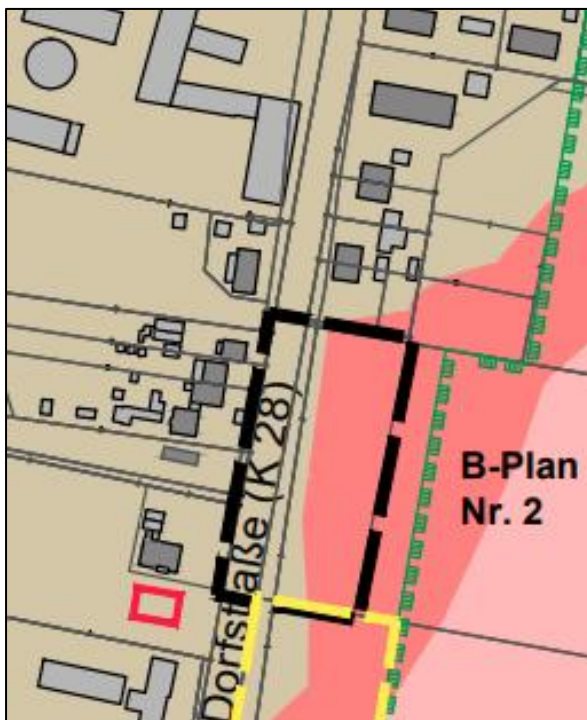


Abbildung 11: Fläche 3 östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: GSP

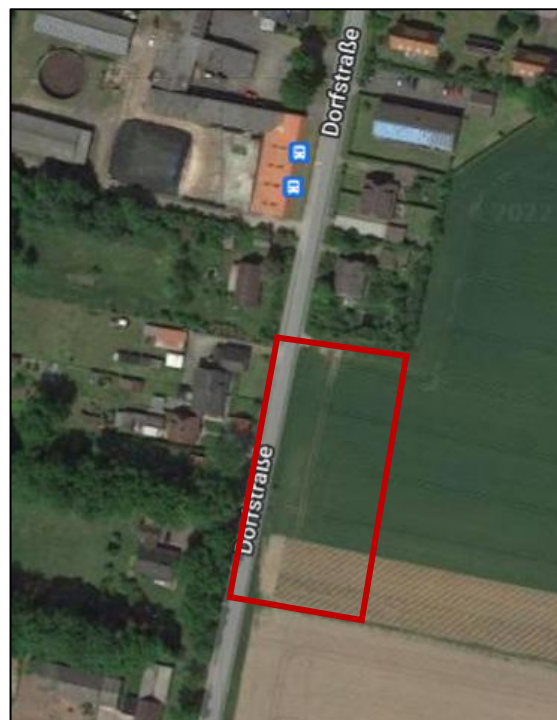


Abbildung 12: Fläche 3 (rot markiert) östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: www.google.de/maps

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.

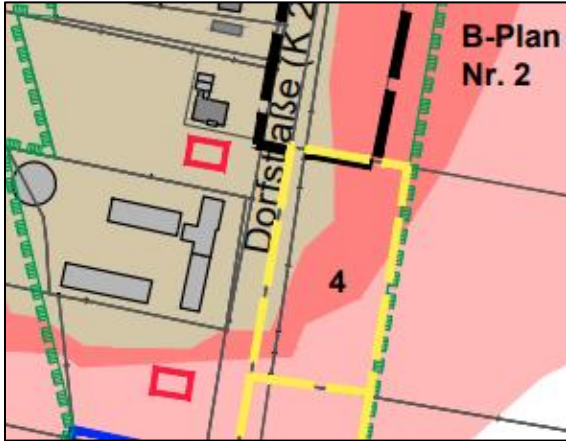


Abbildung 13: Fläche 4 östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: GSP



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

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.

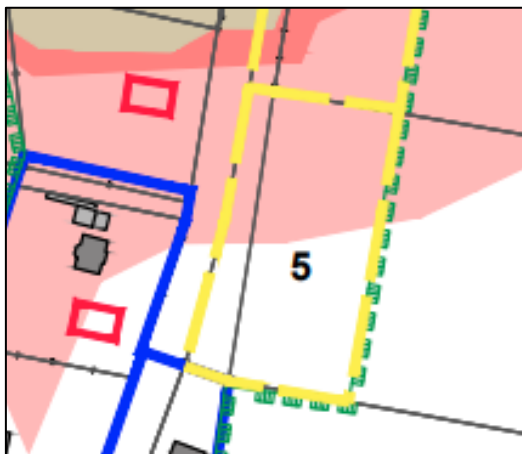


Abbildung 15: Fläche 5 östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14, Quelle: GSP



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

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 unterliegt 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 Objekt Nummer 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. Eine gesteigerte Nutzungsintensität der künftigen Bauflächen durch die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses, um den Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden weitergehend zu berücksichtigen, ist im Zuge des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 aufgrund des Umgebungsschutzbereiches des Kulturdenkmals 51269 nicht möglich. Vielmehr ist im Rahmen der Planaufstellung eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) erfolgt, um sicherzugehen, dass die künftigen Gebäude das nördlich des Plangebietes bestehende Kulturdenkmal nicht überragen. 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.

Mit Grund und Boden soll nach § 1a Absatz 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Hinsichtlich der stark ländlich geprägten Lage der Gemeinde Langenlehsten sowie einem entsprechenden Ortsbild umfassen die Festsetzungen des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² je Wohnung (vgl. 7.5). Die Gemeinde Langenlehsten hat sich in Bezug auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden mit dem zulässigen Grad der Versiegelung innerhalb des Plangebietes auseinandergesetzt und aus diesem Grund die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) deutlich unterhalb des gemäß § 17 BauNVO bestehenden Orientierungswertes für die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) liegt der entsprechende Orientierungswert gem. § 17 BauNVO bei 0,4 und ermöglicht somit eine deutlich stärkere bauliche Inanspruchnahme der künftigen Grundstücksflächen. Der festgesetzte Grad der

Versiegelung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 entspricht zudem in etwa dem Grad der zulässigen Versiegelung im Umfeld des Plangebietes und fügt sich somit in das prägende Ortsbild der Gemeinde Langenlehsten ein. Durch die einheitliche Wahl der zulässigen Grundflächenzahl wird ein stimmiges Ortsbild zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung sowie den künftigen Grundstücken geschaffen.

Zudem hat die Gemeinde Langenlehsten im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung von der Zulässigkeit einer weitergehenden Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abgesehen. Eine entsprechende Festsetzung nach der durch die verbindlich zu errichtenden Stellplätze sowie weitergehende Nebenanlagen eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,45 vorgeesehen werden darf, wurde im Zuge des Verfahrens nicht weitergehend aufgenommen. Die betreffende Festsetzung wurde im Nachgang des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB aus den textlichen Festsetzungen entnommen, sodass eine reguläre Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,375 zulässig ist.

7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

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

Überdachte Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in der für Stellplätze und Garagen umgrenzten Fläche sowie innerhalb des Baufensters zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der für Stellplätze und Garagen umgrenzten Fläche 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 m² je Wohnung festgesetzt. Je Einzelhaus [E] sind max. zwei (2) Wohnungen zulässig.

Die Gemeinde Langenlehsten ist eine stark ländlich geprägte Gemeinde. Die Bestandsgrundstücke innerhalb der Gemeinde umfassen entsprechende Grundstücksgrößen, was das Ortsbild nachhaltig prägt. 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. Die Gemeinde Langenlehsten sieht im Zuge der Planung des selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 mit einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für das Ortsbild angemessene Grundstücksgrößen vor. Insbesondere da die Entwicklung unmittelbar entlang der Dorfstraße erfolgt und somit für das Straßenbild prägend sein wird. 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 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.

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. Die Pflege erfolgt gemäß den Bestimmungen zum Knickschutz.

Pflanzliste zu Ziff. 5.4:

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).*

Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche "Ausgleichsfläche" ist die Entwicklung einer blütenreichen ruderalen Grasflur vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Offenhaltung der Fläche erfolgt durch jährliche Mahd ab Ende Juli, das Mähgut ist abzutransportieren. Die Flächenvorbereitung erfolgt gemäß den Vorgaben zum Umweltbericht.

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 temperatúrausgleichend zu wirken. Zudem entspricht eine gärtnerische Gestaltung dem vorherrschenden Ortsbild.

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).

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind als Teilgebiet 2 in den Geltungsbereich des selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten aufgenommen, um diese dauerhaft abzusichern.

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 zu Ziff. 6.3:

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. Gehölzanpflanzungen. Die Festsetzung unter 6.1 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 Laubbäumen 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.

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.

7.9 Kompensationsnachweis

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurde mit einem Umfang von 589 m² Fläche ermittelt. Er wird über eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 124/1, Flur 6, Gemarkung Langenlehsten nachgewiesen.

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 überdachten Stellplätze (Carports), Garagen, 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.

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. Diese führen zu einer Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung. 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.

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 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 Landesbauordnung Schleswig-Holstein ermöglicht auf Grundlage § 49 Abs. 1 S. 3 den Nachweis der erforderlichen privaten Stellplätze außerhalb des eigenen Baugrundstückes zu erbringen. *Die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.*

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).

Einfriedungen

Die Grundstücke sind straßenseitig mit lebenden Hecken einzufrieden. Die Hecken müssen dauerhaft eine Höhe von 1,0 m bis maximal 1,50 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.

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.

Hinweis: 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. 0,80m 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.

8.2 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 Umweltbelange

9.1 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 diene 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).

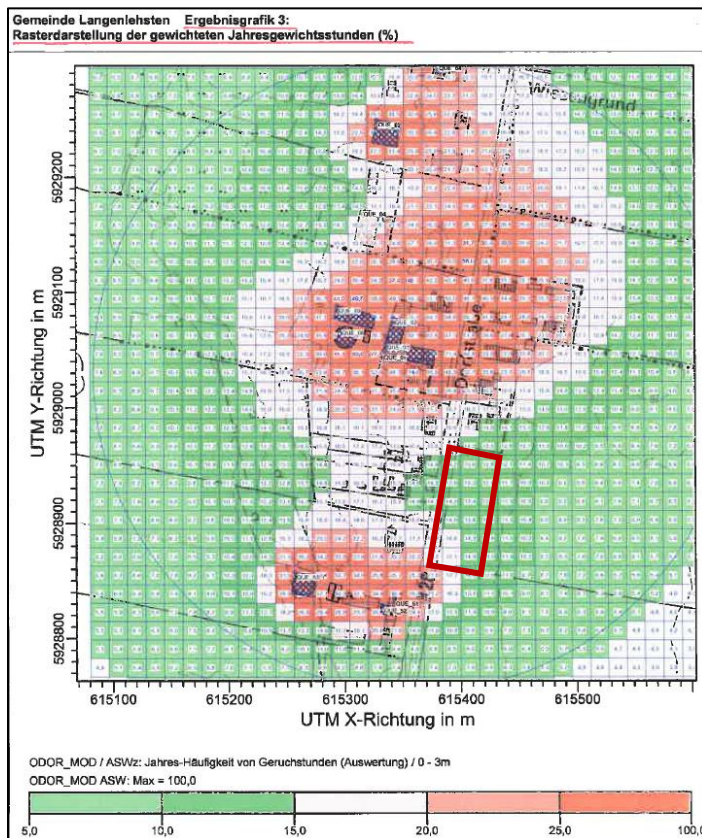


Abbildung 17: Auszug aus der Immissionsschutz-Stellungnahme, Quelle: Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp

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).

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 Geruchsimmisionen 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 unter der Anwendung von Zwischenwerten auf der Maßstabsebene der dargestellten Ergebnisgrafiken somit - bis auf den Vorgartenbereich und einen sehr geringen Flächenanteile im südwestlichen Baufenster - im Zuge der geplanten Siedlungsentwicklung gewährleistet.

10 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.

Hinweis: Aufgrund des angegebenen Schwankungsbereiches des Grundwasserspiegels sind Sickerschächte nicht überall möglich.

Sollte Überschuss-Niederschlagswasser aus einer Versickerungsanlage in ein Verbandsgewässer eingeleitet werden, erfordert dies eine „Wasserrechtliche Erlaubnis“. Bestehende Einleitmengen dürfen nicht erhöht werden.

Erdwärme

Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 Gemeinde Langenlehsten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

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.

11 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 Ortsgeschichte 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.

Werbeanlagen sind denkmalrechtlich zu genehmigen. Bei der Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals Objektnummer 51269 nicht beeinträchtigt wird.

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 Langenlesten 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.