

Begründung

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Langenlehsten

Stand 04.08.03

Planungsbüro

SCHWEIZER LANGMAACK ZIEBELL
Sandstr. 14
23552 Lübeck

Telefon: 0451-801029
Telefax: 0451-8092177

0. EINLEITUNG	4
1. HISTORISCHE ENTWICKLUNG	4
2. PLANGEBIET	6
2.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes	6
2.2 Bebauung und Nutzung im Bestand	7
2.3 Verkehrssituation	7
2.4 Technische Infrastruktur	8
2.5 Altlasten und Altablagerungen	8
2.6 Baugrund	8
3. PLANERISCHE VORGABEN	8
3.1 Regionalplan	8
3.2 Flächennutzungsplan	10
4. PLANERWEITERUNG UND ÜBERARBEITUNG	11
4.1 Bisheriger Bebauungsplan	11
4.2 Erfordernis und Ziel der Plangebietsweiterung und Überarbeitung	12
5. INHALTE DER PLANUNG	13
5.1 Textliche Festsetzungen	13
5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Gebäudehöhe	14
5.1.3 Gestalterische Festsetzungen	14
5.2 Verkehrserschließung	14
5.3 Grünordnung	15
6. VER – UND ENTSORGUNG	15
6.1 Stromversorgung	15
6.2 Wasserversorgung	15
6.3 Abwasserbeseitigung	16
6.4 Abfallbeseitigung	16

6.5 Bodenordnende Maßnahmen

17

6.6 Finanzierung

17

0. Einleitung

Die Gemeinde Langenlehsten liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg, nahe der ehemaligen Zonenrandgrenze der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik. Kommunalpolitisch gehört die Gemeinde zum Amt Gudow-Sterley.

1. Historische Entwicklung

Der Ortsname Lesten und Lehsten stammt von den Wenden und ist Teil des slawischen Ursprungs und ist von deutschen Siedlern übernommen worden. Der Name Langenlehsten wurde 1800 zum ersten Mal erwähnt und ist von seiner Bezeichnung auf die langgestreckte Anlage des Dorfes entlang der Straße zurückzuführen (Straßendorflage). Es ist davon auszugehen, daß die Zeit der Besiedlung ab 1150/1160 im Zusammenhang mit der deutschen Besiedlung durch Siedler aus Westfalen und Südniedersachsen zu sehen ist. Das neue Dorf lag östlich der alten slawischen Siedlungsstätte im Lestener Moor. Bei dieser frühen Ansiedlung handelte es sich um ein wendisches Zeilendorf. Eine erste urkundliche Erwähnung erfolgte im Jahre 1194. Nach Aussagen des sogenannten Zehntregisters des Bistums Ratzeburg im Jahre 1230 verfügte Langenlehsten über 36 Hufen und war damit eines der größten Dörfer des Landes.

Eine Kolonisationshufe bestand aus 12-14 ha Fläche. Zurückzuführen war die positive Entwicklung auf die für eine Kultivierung günstigen leichten Böden, die in diesem Bereich vorherrschen. Im Dorf Lehsten bestanden 2 Ritterlehen. Hierbei handelte es sich vermutlich um Personen aus dem Ritter- und dem Dienstmannenstand, die als Lahatorenfamilien bezeichnet werden. Diese führten die Siedler an und organisierten die Besiedlung und die Dorfgründung. Sie waren weiterhin für die Verwaltung und den militärischen Schutz des Siedlungsdorfes zuständig. Hieraus entwickelten sich später die ritterlichen Gutsbetriebe. Ein Relikt aus der Zeit des Mittelalters bildet der Überrest des alten Rittersitzes, der Burgplatz „Bollbarg“ südwestlich des Dorfes im Lestener Moor mit doppelten Wall und Graben. Nach der Entmachtung Heinrich des Löwen 1180 durch Kaiser Friedrich Barbarossa fiel der nördliche Teil des Herzogtums Sachsen an Graf Bernhard von Askanien. Die Askanier regierten bis 1689. Nach einer Erbteilung im Jahre 1296 gehörte das Dorf Lehsten dem Herzogtum Lauenburg.

Der Rittersitz und die Hoheit über das Dorf gelangte in die Hand der Familie von Wackerbart, die seit 1300 im Gudower Raum nachweisbar ist. Im Jahre 1503 wird u. a. das Dorf und die wüste Dorfstätte, Feldmark und Hölzung zu Dargenow als Pfandverkauf an Clemens von Bülow in Gudow veräußert.

Wie aus den Steuerregistern ersichtlich, hatte Lesten im Jahre 1517 ca. 12 Bauernstellen, 3 Voll-, 5 Halb- und 4 Viertelhufen. Die Zahl der Bauernstellen und die damit verbundene Bevölkerungsentwicklung hat sich seit dem 13. Jahrhundert sehr verringert. Die Ursachen liegen zum einen in den Pestepidemien des 14. Jahrhunderts und in der geringen Wertigkeit des Bodens und den kleinen Kolonisationshufen. In der Zeit nach der Reformation, die nach 1531 begann, kam es durch Fehlen einer Kirchenordnung zu etlichen Mißständen. Sicherlich hat die Erhaltung der Kapelle darunter gelitten. Nach den Zerstörungen und Bevölkerungsverlusten des 30 jährigen Krieges wurde die Kapelle aufgegeben. Die Besitznachfolge des Clemens von Bülow übernahm dessen Sohn Franz. Im Zusammenhang mit Erstreitigkeiten entschied Herzog Franz I. 1565, daß die Bülow'schen Besitzungen

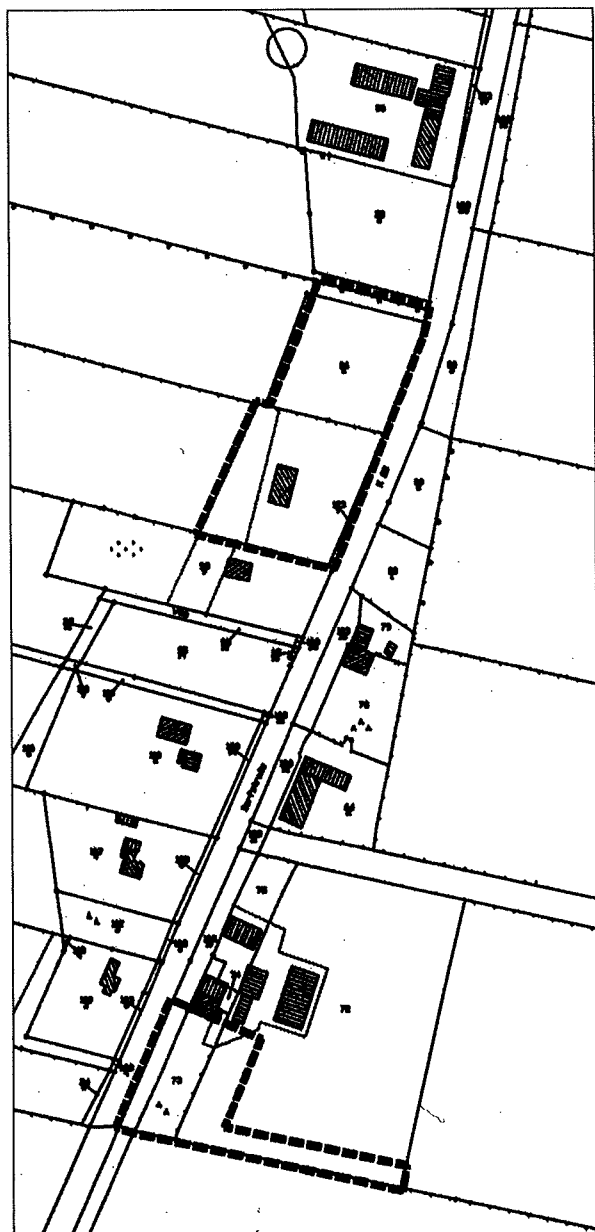
aufgeteilt werden sollten. Schulenburg erhielt Segrahn, Lesten und Besenthal. Busso von Schulenburg betrieb um Segrahn in den Wäldern mit Hartholzstämmen einen ungeheuren Raubbau. Die Stämme wurden zu Schiffsplanken verarbeitet. Betroffen waren auch die Bereiche zwischen Segrahn und Langenlehsten und der Bereich der Feldmark Bergholz., auf der zur Zeit der Namensgebung die Birke vorherrschte. Diese Vernichtung der wertvollen Hartholzwälder hat die Landschaft völlig verändert und sich bis heute negativ ausgewirkt. Da Schulenburg viel Geld aus den Gütern herauszog, traten die Wackerbarths als Pfandberechtigte auf den Plan und kauften ihren Pfandbesitz zurück. Im Jahre 1622 verkaufte Ullrich von Wackerbarth diesmal endgültig seine Ländereien einschließlich Lehsten an Joachim von Bülow. Der 30 - jährige Krieg hat die Region schwer getroffen. Es kam zu schweren Truppendurchzügen der Armeen und zu Seuchen und Zwangsrekrutierungen. Nach dem Ende des Krieges folgten weitere schwere Kampfhandlungen im Zusammenhang mit dem Krieg zwischen Polen, Dänemark und Brandenburg gegen Schweden. Am Kriegsende waren nur noch 5 Bauernstellen in Lehsten. Die übrigen Teile lagen wüst. 1704 errichtete Werner von Bülow an der Lester Forde, der Furt über den Mühlbach an der Landstraße Wittenburg – Hamburg eine neue große Erbpachthufe. Aus dieser Zeit rührt auch die erhebliche Größe der Lestener Bauernstellen von ca. 470 Morgen. Die Größenordnungen gelten hinsichtlich der leichten Bodenverhältnisse als angemessen. Das 18. Jahrhundert verlief ruhig. Zunehmende Probleme bereitete allerdings die anwachsende Bevölkerung, da eine ausreichende Ernährung mit der herkömmlichen sehr extensiven Dreifelderwirtschaft (Winterkorn, Sommerkorn und Brache) und dem Flurzwang, d.h. die gemeinsame Bewirtschaftung aller Felder zunehmend schwieriger wurde. So wurde in Lauenburg und natürlich auch in Lehsten von der Regierung das Agrarreformwerk der Verkopplung angefangen. In den Jahren 1801 und 1802 wurde durch den Schwarzenbeker Amtmann Compe und den Commissär Maneke eine Vermessung und Feldeinteilung der Gemarkung Leesten vorgenommen. Der entgeltliche Verkopplungsrecess wurde 1821 in Gudow ausgefertigt. Überall in Lauenburg hatte die Verkopplung sehr positive Folgen, da die Bauern eigenverantwortlich wirtschaften konnten. Eine Ausnahme bildeten hier die Dörfer mit Sandböden, wie zum Beispiel Langenlehsten. Anfang des 19. Jahrhunderts wurde auch Langenlehsten von der Eroberungspolitik Napoleon Bonapartes betroffen. Nach dem verlorenen Rußlandfeldzug kam es 1813 zum Befreiungskrieg gegen die Franzosen, in deren Verlauf Truppendurchzüge und Gefechte stattfanden. Größere Veränderungen für Langenlehsten ergaben sich erst durch die Eingliederung in Preußen. Durch die gestiegene Einwohnerzahl (1860: 122 Personen, 12 Personen Fortkrug und 76 Personen Bergholz) waren bereits 1860 zusätzliche Häuser entstanden. Auf dem gemeinschaftlichen Land entstanden 4 Anbauernstellen. Es waren Wohnhäuser mit nur wenig Gartenland drumherum. Ein neuer Recess von 1867/69 beinhaltet die Aufteilung der gemeinschaftlichen Besitzungen in Langenlehsten. In den Folgejahren wurden die gutsherrlichen Rechte abgelöst, 1870 endete die Amtsgerichtsbarkeit, 1872 das gutherrliche Jagdrecht und 1876 erfolgte die Aufhebung des Obereigentums. Die Gemeinde Langenlehsten gelangte an das Ende der gutsherrlichen Gerichtsbarkeit und es entstand die Landgemeinde Langenlehsten mit einem gewähltem Gemeindevorsteher. 1888 wurde schließlich die Gutspolizei abgeschafft und das Amt Gudow, dem Langenlehsten zugelegt wurde, geschaffen. 1932/33 wurde der selbstständige Gutsbezirk Gudow aufgehoben und das bisher dorthin gehörige Gut Bergholz der Gemeinde Langenlehsten zugeschlagen, die dadurch ihre Größe verdoppelt (Auszug aus der Chronik von Lehsten, Seite 4-10, erarbeitet anlässlich der 800 Jahrfeier der Gemeinde).

2. Plangebiet

2.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Langenlehsten und umfaßt eine Fläche von rund 12.154,2 m², gegliedert in Abschnitt I mit ca. 8.258,2 m² und Abschnitt II mit ca. 3896 m².

Übersichtsplan über die Lage der zu ändernde Teilabschnitte und der Planerweiterung des B-Planes Nr.1



Das zu überplanende Gebiet umfaßt zwei Abschnitte, die voneinander unabhängig sind und wie folgt begrenzt werden:

Abschnitt I liegt westlich der Kreisstraße 28 und umfaßt die Flurstücke 86/2, 90/1 teilweise und 123/9 Flur 5 der Gemarkung Langenlehsten, Kreis Herzogtum Lauenburg.

Das Gebiet Abschnitt I wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die südliche Begrenzung des Stichweges „Alter Weg“,
im Westen durch die landwirtschaftliche Nutzfläche,
im Süden durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes 95/9, Flur 5, Gemarkung Langenlehsten teilweise,
im Osten durch die westliche Begrenzung der Kreisstraße 28.

Abschnitt II liegt östlich der Kreisstraße 28 am südlichen Ortsausgang und umfaßt teilweise die Flurstücke 123/10, 72, 73 der Flur 5 Gemarkung Langenlehsten, Kreis Herzogtum Lauenburg.

Das Gebiet Abschnitt II wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die vorhandene Bebauung der Dorfstraße 2 auf dem Flurstück 74 Flur 5 der Gemarkung Langenlehsten,

- im Westen durch die östliche Begrenzung der Kreisstraße 28 bzw. der Dorfstraße,
- im Süden durch das Flurstück 37 der Flur 5 Gemarkung Langenlehsten und der landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Osten durch die Flurstücke 72 tw. und 71 Flur 5 der Gemarkung Langenlehsten, und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die detaillierte, flurstücksgenaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und der im Plangebiet liegenden Flurstücke sind der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Bei dem Gebiet handelt es sich teilweise um ein bereits mit Bebauungsplan überplantes Gebiet, teilweise um neu zu beplanende Flächen, die in ihren Grenzen einer Überplanung bedürfen. Aus diesem Grunde ist eine Änderung und Erweiterung des bisherigen Bebauungsplanes Nr.1 vorgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung des Gebäudebestandes entspricht einem Dorfgebiet mit überwiegend eingeschossiger Bebauung, wobei diese mit seitlichem Grenzabstand errichtet wurden. Bei den Gebäuden im Bestand handelt es sich um Einzelhäuser, die teilweise als Wohngebäude, teilweise gewerblich genutzt werden. Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich zum überwiegendem Teil entlang der Hauptverkehrsstraße, der Dorfstraße, die in Nord-Süd Richtung die Gemeinde durchquert.

2.3 Verkehrssituation

Die Hauptverkehrsstraße in Langenlehsten stellt die in Nord-Süd Richtung durch die Gemeinde verlaufende Dorfstraße dar, die zugleich als Kreisstraße 28 eine übergeordnete Verkehrsanbindung darstellt. Die übergeordnete Kreisstraße ist durch ihre Funktion auch die vom Kfz-Verkehr am stärksten belastete Straße im Ort.

Die beiden Plangebiete werden über die Dorfstraße erschlossen. Das Plangebiet gilt damit als verkehrsmäßig erschlossen.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich eine Bushaltestelle, die den Anschluß der Gemeinde an den ÖPNV gewährleistet.

Wegefürungen als Anbindung an die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen des Umlandes sind durch die vorhandenen Stichwege unmittelbar angrenzend an die beiden Plangebiete bereits gegeben.

2.4 Technische Infrastruktur

Bei den Plangebieten handelt es sich um größere Flächen, die zum Teil bereits bebaut sind. Eine Erschließung ist dadurch bereits gegeben. Die noch vorhandenen zu überplanenden Baulücken, die sich ebenfalls entlang der Dorfstraße befinden, gelten aus diesem Grunde als erschlossen. Die technische Infrastruktur liegt im öffentlichen Verkehrsraum an.

2.5 Altlasten und Altablagerungen

In den übergeordneten Planungen, wie Regional – und Kreisplanungen, als auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen gemacht worden. Handlungsbedarf ist daher nicht gegeben.

2.6 Baugrund

Besonderheiten hinsichtlich des Baugrundes sind nicht bekannt. Um konkrete Aussagen über die vorherrschenden Baugrundverhältnisse zu erhalten, erscheint die Erstellung eines Gutachtens erst im Rahmen einer Neubebauung angebracht bzw. empfehlenswert. Dieses wird jedoch in der Eigenverantwortung der Bauherren selbst liegen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Regionalplan

Im folgendem werden die wichtigsten Aussagen aus dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig – Holstein Süd zusammengestellt, die für die Planung hier von Bedeutung sind. Die Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I ist festgestellt und am 05.10.1998 im Amtsblatt für Schleswig-Holstein veröffentlicht worden.

Der Regionalplan konkretisiert die Ziele des Gesetzes über Grundsätze zur Entwicklung des Landes und des Landesraumordnungsplanes für den Planungsraum I und setzt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung hierfür fest.

Die Gemeinde Langenlehsten ist laut räumlicher Gliederung dem ländlichen Raum zugeordnet. Die ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und ausgehend von den Unter- und Mittelzentren weiterentwickelt werden. Aufgrund der ehemaligen Zonenrandlage weist der ländliche Raum östlich des Elbe-Lübeck- Kanals im Kreis Herzogtum Lauenburg noch erhebliche strukturelle Defizite gegenüber den übrigen

ländlichen Räumen auf, die auch weiterhin durch geeignete Maßnahmen insbesondere zur Förderung des Sanften Tourismus auszugleichen sind. Landwirtschaft und Ernährungswirtschaft sind mit ihren vielfältigen wirtschaftlichen und sozialen Funktionen als raumbedeutsame Wirtschaftszweige zu erhalten und zu entwickeln.

Die Gemeinde Langenlehsten ist durch die umliegenden zentralen Orte versorgt. Die südwestlich gelegene Gemeinde Büchen stellt hinsichtlich der zentralörtlichen Bedeutung das nächst gelegene Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums dar.

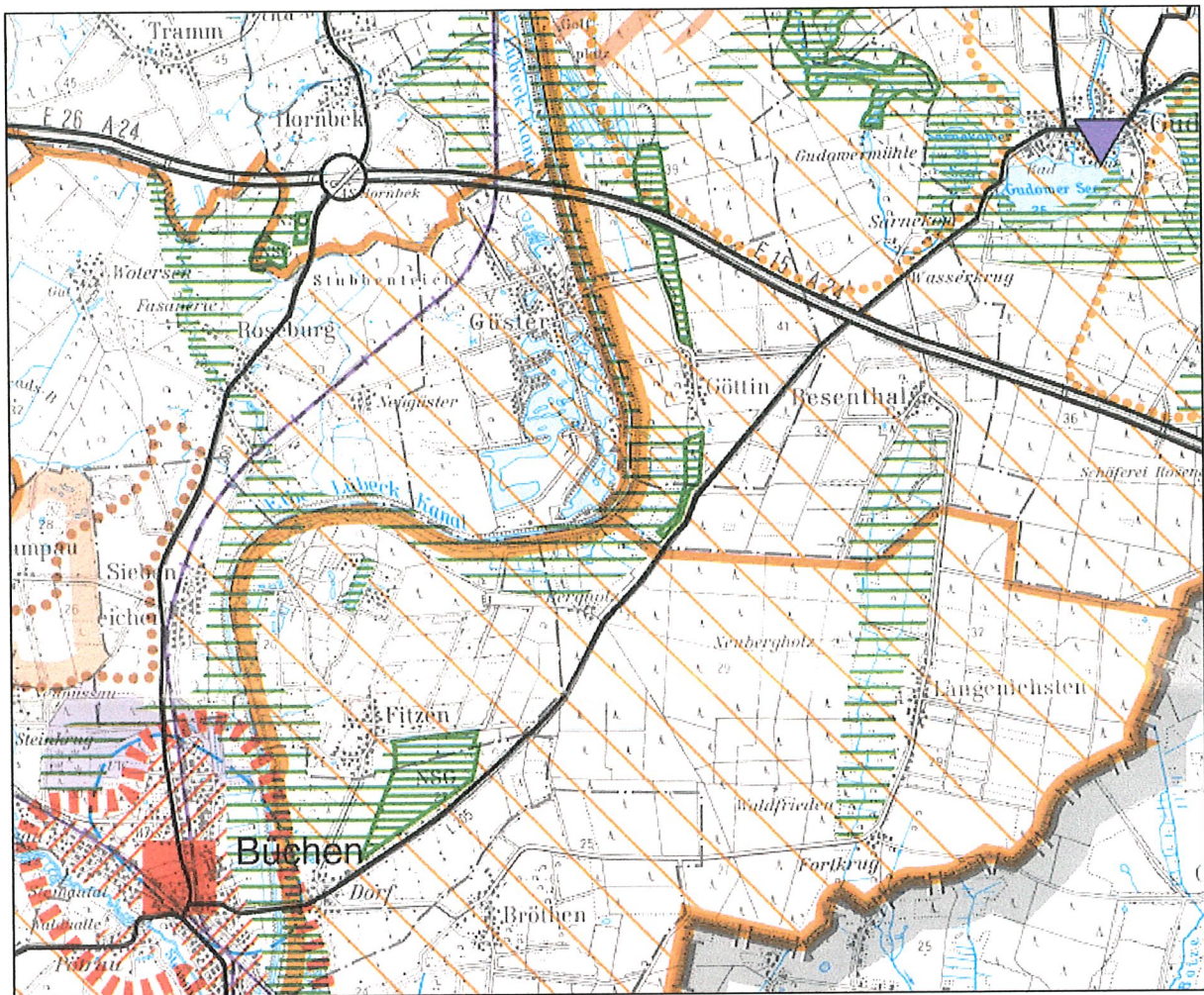
Im Norden der Gemeinde befindet sich die Gemeinde Gudow, die eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum wahrnimmt.

Eine Versorgung der Gemeinde ist damit gewährleistet.

Betreffend des Gemeindegebietes Langenlehsten sind folgende Aussagen bei der weiteren Planung von Bedeutung:

- Westlich des bebauten Siedlungsbereiches ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems) ausgewiesen. In diesem Gebiet, das hier in Nord-Süd Richtung das Gemeindegebiet parallel zur Kreisstraße 28 durchquert, ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz besonderes Gewicht beizumessen. Bei unvermeidbaren Eingriffen soll die beabsichtigte Funktion des Biotopverbundsystems nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Maßnahmen des Naturschutzes sind in diesem Gebiet besonders zu unterstützen und zu fördern. Die Umsetzung und Ergänzung des regionalen Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems in lokale Systeme soll im Rahmen der gemeindlichen Planung berücksichtigt werden (Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I, Seite 13, Pkt.4.4, 1998).
- Das gesamte Gemeindegebiet ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Diese Gebiete umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Benutzbarkeit der Landschaft (Erschließung, Infrastruktur und anderes), als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen. In diesen Gebieten sollen die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild, erhalten bleiben (Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I, Seite 12, Pkt.4.3, 1998).
- Zusätzlich ist die Fläche des Gemeindegebietes ein Teil des ausgewiesenen Naturparkes „Lauenburgische Seen“. Das bedeutet, daß naturbezogene Erholungsmöglichkeiten (Wanderwege, Radwege, Beschilderung, Informationspunkte, Naturerlebnissräume) qualitativ zu verbessern, zu vernetzen und sich ändernden Erholungsbedürfnissen anzupassen sind. Zu berücksichtigen sind weiterhin die Erfordernisse der Erholung bei raumbedeutsamen Maßnahmen, ebenso wie der Erhalt des typischen Landschaftsbildes und zur Verbesserung der Erholungsnutzung gegebenenfalls zu gestalten. Übernutzungserscheinungen sind zu beseitigen und durch Lenkungsmaßnahmen zu verhindern. Weiterhin soll unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit der Ausbau der Erholungs-Infrastruktur vorgenommen werden (Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I, Seite 12, Pkt. 4.3, 1998).

Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Stand 1998)



Unmaßstäblich

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet ist nicht vorhanden. Die Flächennutzungen werden gemäß den Rechtsgrundlagen §§ 30,34 und 35 BauGB bearbeitet und geprüft.

Die umgebenden Flächennutzungen des Plangebietes sind im Folgenden kurz angeführt. Es handelt sich um zwei Plangebiete, die räumlich unabhängig voneinander sind. Sie werden daher im Folgenden als Abschnitt I und Abschnitt II bezeichnet. Der Abschnitt I liegt westlich der Dorfstraße.

Das Gebiet grenzt nördlich an ein unbebautes Grundstück, westlich an eine Grünfläche, südlich an ein bereits bebautes Grundstück, als Wohngebäude genutzt und östlich an die Dorfstraße.

Der Abschnitt II liegt östlich der Dorfstraße und grenzt im Norden an eine bereits vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle, im Westen an die Dorfstraße, im Süden und Osten an landwirtschaftliche Flächen an.

Da es keinen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Langenlehsten gibt, handelt es sich hier um die Änderung und Erweiterung eines vorzeitigen Bebauungsplanes. Hinsichtlich des Entwicklungsgebotes wird daher auf die übrigen übergeordneten Planungen und Vorgaben zurückgegriffen.

Gemäß der Aussagen des Regionalplanes ist der Gemeinde Langenlehsten keine zentralörtliche Bedeutung zugewiesen worden, so daß man zur Sicherung der Eigenentwicklung von einem 20% Einwohnerzuwachs ausgehen muß. Weitere zu berücksichtigende Punkte aus den übergeordneten Planungen sind dem Punkt 2.1 der Begründung zu entnehmen. Gemäß der Flächennutzungen erfolgt im Plangebiet eine Anpassung an die Nutzung der benachbarten Grundstücke. Die Ausweisung der Wohnbebauung und der zulässigen gemischten Nutzung entspricht an dieser Stelle dem ortstypischen Charakter.

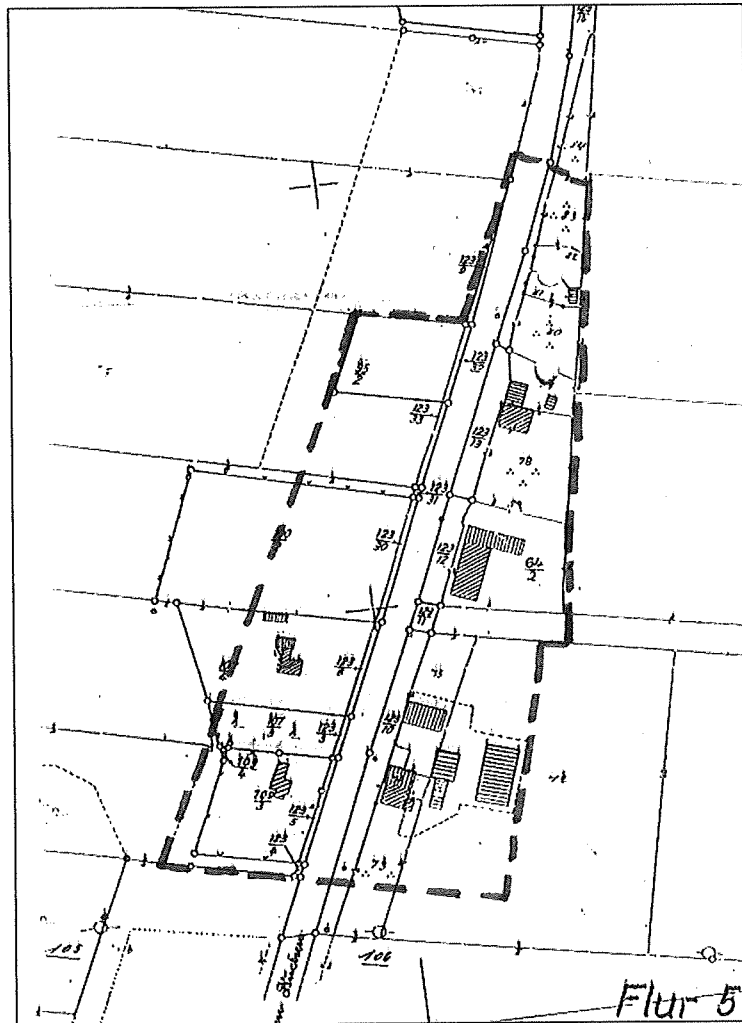
4. Planerweiterung und Überarbeitung

4.1 Bisheriger Bebauungsplan

Der in Teilabschnitten zu überarbeitende bzw. zu erweiternde Bebauungsplan Nr. 1, der im Jahr 1978 als Satzung beschlossen wurde, ist bereits umgesetzt und umfaßte einen deutlich größeren Bereich, als die jetzt zur Planergänzung und Änderung vorgesehene Teile.

Die Abgrenzung des ehemaligen Geltungsbereiches ist dem folgendem Plan zu entnehmen.

Abgrenzung des zu überarbeitenden, bisherigen Bebauungsplanes Nr. 1



Unmaßstäblich

4.2 Erfordernis und Ziel der Plangebietserweiterung und Überarbeitung

Das Dorfgebiet ist bereits im Rahmen des alten Bebauungsplanes in seiner Entwicklung abgeschlossen.

Aufgrund von Anfragen einiger Grundstückseigentümer zur Errichtung von Wohngebäuden in Langenlehsten, hat die Gemeindevertretung beschlossen, den bereits bestehenden Bebauungsplan Nr.1 gemäß der Nachfrage nach Bauflächen entlang der Dorfstraße zu ändern und zu erweitern bzw. der geplanten Nutzung anzupassen. Die B-Planänderung bezieht sich gezielt auf die noch freien Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die Abgrenzungen der Plangebiete sind bereits in den vorherigen Punkten beschrieben.

Mit der Durchführung der Planänderung ist die rechtliche Voraussetzung für eine geordnete Bebaubarkeit gegeben, die sich in die nähere dörflich geprägte Umgebung und das Ortsbild einfügt.

Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Minimierung der Inanspruchnahme neuer Baulandflächen ist es erstrebenswert, geeignete innergemeindliche Flächen, wie die ausgewählten, behutsam zu bebauen. Zur Sicherung einer geplanten behutsamen Bebauung sind im Plangebiet in Wohngebäuden, die als Einzelhäuser errichtet werden sollen, nur maximal zwei Wohnungseinheiten zulässig. Die Beibehaltung des Gebietscharakters ist damit gewährleistet.

Um die dörfliche, durchgrünte Gemeindestruktur beizubehalten und die Entwicklung des Gebietes im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung zu steuern, ist es notwendig den Rahmen hierfür im Bebauungsplan vorzugeben.

5. Inhalte der Planung

5.1 Textliche Festsetzungen

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die beiden Plangebiete sind als Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
 3. sonstige Wohngebäude,
 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. sonstige Gewerbebetriebe,
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, ebenso wie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gemäß § 5 Abs.3 BauNVO.

Das Gebiet, bestehend aus Abschnitt I und II soll mit Hilfe der Bebauungsplanänderung und Erweiterung einer Bebauung zugeführt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist zur Minimierung des Eingriffes auf das erforderliche Mindestmaß von 0,2 beschränkt worden. Die Auslastung der Baugrundstücke liegt damit deutlich unter den Vorgaben des § 17 der BauNVO. Dies beinhaltet die Möglichkeit an ein bestehendes Gebäude anzubauen, oder

neben einem bestehenden Gebäude ein weiteres Hauptgebäude zu errichten. Dieses ist jedoch von den Umständen des Einzelfalles abhängig.

5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Gebäudehöhe

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster gekennzeichnet. Die Größe und Tiefe der Baufenster ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Baufenster sind durch Baugrenzen begrenzt. Konkret bedeutet dies, daß innerhalb dieser Baufenster bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Eine zwingende Notwendigkeit die Gebäude an der Baugrenze zu errichten, besteht nicht. An die Baugrenze kann, muß aber nicht gebaut werden. Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der Bauweise im Plangebiet. Die Bauweise beinhaltet, daß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen.

Die im Plan festgesetzte zulässige Geschossigkeit von einem Vollgeschoss ergibt sich aus der Geschossigkeit des Bestandes. Um die Höhe der Gebäude genauer mit dem Bestand in Einklang zu bringen, wurde die Höhe als Firsthöhe von max. 8m mit in den Plan aufgenommen. Die Höhe der baulichen Anlage und die hierzu getroffenen Festsetzungen sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

5.1.3 Gestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen sind in diesem Plangebiet nicht so restriktiv, daß sie gravierend in die Planungsfreiheit des Einzelnen eingreifen werden. Hier ist eine vernünftige Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an architektonisch gut gestalteten, ortstypischen Gebäuden und der privaten uneingeschränkten Planungsfreiheit vorgenommen worden. Die detaillierten Festsetzungen sind im Einzelnen der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

5.2 Verkehrserschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Bestandsgebiet handelt, sind Erschließungsstraßen bereits vorhanden, so daß im Rahmen der Überplanung und Planerweiterung eine Erschließung nur noch auf privatem Grund und Boden erforderlich wird.

Die Anzahl der zu erwartenden Kfz ist vom bestehenden Straßennetz ohne Probleme aufzufangen. Eine Erschließungsplanung ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

Ein Ausbau des Fuß – und Radweges ist innerhalb des Plangebietes aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Der Nachweis der erforderlichen Stellflächen ist im Rahmen der Bauantragstellung auf dem eigenen Grundstück zu erbringen.

Im nördlichen Planbereich ist eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen. Diese Flächenausweisung erfolgt zugunsten des Landwirtschaftlichen Verkehrs und der Grundstückseigentümer bzw. der Anwohner des betreffenden Flurstückes und für Leitungen der Versorgungsträger zur Erschließung des Baugrundstückes 86/2 im nördlichen Planbereich. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß hier nur die Festsetzung von Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt und nicht die Festsetzung der Rechte selbst. Die Begründung der Rechte muß durch Vertrag, im Wege der Umlegung oder Enteignung oder in einem Verfahren nach § 41 Abs. 1 BauGB erfolgen. Dies geschieht nicht durch die Entziehung des Eigentums an den Grundstücken, sondern durch die Begründung von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten).

5.3 Grünordnung

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes und die daraus resultierende zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufen werden, adäquat auszugleichen.

Bei den Plangebieten handelt es sich um Flächen innerhalb der Gemeinde Langenlehsten, die teilweise bebaut sind. Da es sich bei der Überplanung des Gebietes teilweise um eine neue Bauflächenausweisung handelt und mit einem Eingriff durch die Bebauung zu rechnen ist, ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Die erforderlichen Aussagen hierzu sind in die zeichnerische Darstellung integriert.

6. Ver – und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung in der Gemeinde Langenlehsten wird durch die Schleswag gewährleistet.

6.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Mölln mit Trinkwasser versorgt. Anschlüsse an das vorhandene Rohrleitungsnetz sind in der Dorfstrasse der Gemeinde und im Ortsteil Fortkrug vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes sind neue Leitungsverlegungen und Anschlüsse erforderlich. Einzelheiten zur Wasserversorgung sind mit der zuständigen Fachabteilung der Stadtwerke Mölln abzustimmen. Anschlussmöglichkeiten an dortige Einrichtungen sind vom Grundsatz gegeben. Details zur Wasserversorgung sind über eine Vereinbarung zwischen Bauherren und den Stadtwerke Mölln vertraglich zu regeln.

Zur Thematik des Löschwassers ist laut Erlaß des Innenministeriums vom 24. August 1999 für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzustellen.

Details zur Ausführung und Lage der Entnahmestationen (Hydranten) sind mit der Brandschutzabteilung des Kreises Herzogtum Lauenburg zu klären.

Rechtzeitig vor Baubeginn des Erschließungsgebietes sind die Vereinigte Stadtwerke GmbH, Standort Mölln, Telefon 04541-807830 zu kontaktieren.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Überprüfung der Regen – und Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes hat ergeben, daß die Regenwasser – Kanäle im gesamten Gebiet ausgelastet sind. Demnach sind für die Regenwasserentsorgung zur Zeit keine Kapazitäten für weitere Bebauungen vorhanden. Es besteht daher die Notwendigkeit das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Nachweis dessen ist im Rahmen der Bauantragstellung durch den Bauherren zu erbringen. Betreffend der Schmutzwasserentsorgung ist der Anschluß an das öffentliche Netz gewährleistet.

Wenn trotz der Zielsetzung (Versickerung) im B-Plan das anfallende Oberflächenwasser in das Verbandsgewässer Nr. 3 des Gewässerunterhaltungsverbandes Hellbach-Boize eingeleitet wird, ist die aus dem Bebauungsgebiet anfallende Abflußmenge nachzuweisen. Geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Spitzen Abflußmengen sind darzustellen.

6.4 Abfallbeseitigung

Der Kreis ist öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH, kurz AWL ist vom Kreis mit der Durchführung der abfallwirtschaftlichen Aufgaben im Kreis beauftragt. Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung) sowie die dazugehörige Gebührensatzung.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß bei der Entsorgung der Müllbehälter der neu zu errichtenden Gebäude, die über die Dorfstraße erschlossen bzw. entsorgt werden, dass die Abmessungen der Verkehrs- und Pflanzenflächen derart bemessen sind, dass die Abfuhr der Müllbehälter ohne Behinderung erfolgen kann. Auch ist darauf zu achten, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Gefahr sowohl für den Straßenverkehr als auch für den Fußgängerverkehr zu befürchten ist.

6.5 Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern geregelt werden. Als bodenordnende Maßnahmen kommen dabei Grunderwerb und neue Grenzregelungen in Betracht.

6.6 Finanzierung

Eine Finanzierung der bei der Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen dürfte in diesem Fall nicht erforderlich sein.

Falls beitragsfähiger Erschließungsaufwand entsteht, wird gem. § 129 BauGB, abzüglich der Kostenbeteiligung der Gemeinde, nach dem Ortsrecht auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt. Entsprechende Vereinbarungen werden in Erschließungsverträgen mit den betroffenen Grundstückseigentümern geregelt werden. Im übrigen behält sich die Gemeinde zur Deckung weiterer Aufwendungen die Erhebung von Abgaben nach dem Ortsrecht vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenlehn hat die Begründung am 16.12.2003 gebilligt.

Gudow
~~Langenlehn~~, den 03.05.2005

Amt Gudow-Sterley
Der Amtsvorsteher

~~Bürgermeister~~

