

Stn. 6a

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

GSP
Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe

Fachdienst: Regionalentwicklung und
Verkehrsinfrastruktur
Ansprechpartner: Frau Thiessen
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 226
Telefon: 04541 888-434
E-Mail: thiessen@kreis-rz.de
Mein Zeichen: 31.26.1-0808.2
Datum: 27.06.2022

Nachrichtlich

(nur als e-mail)

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und
Integration des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung IV 527, Städtebau, Ortsplanung und
Städtebaurecht
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

Bürgermeister
der Gemeinde Langenlehsten

über den

Amtsvorsteher des Amtes Büchen

Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten
hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Schreiben vom 19.05.2022 übersandten Sie mir den Entwurf zu o.a. Bauleitplan.

Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender
Anregungen und Hinweise:

Fachdienst Naturschutz (Frau Penning, Tel.: -326)

1. Die Gemeinde Langenlehsten stellt den Bebauungsplan Nr. 2 auf, um die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets östlich der Dorfstraße, auf den Flurstück 49 und 123/16, Flur 6 der Gemarkung Langenlehsten, zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entsprechend den Vorschriften des § 13a BauGB aufzustellen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Absatz 1 BauGB ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Da sich nach dem Gutachten (FFH-Vorprüfung, Bebauungsplan Nr. 2, Gemeinde Langenlehsten, BBS-Umwelt GmbH Biologen und Umweltplaner, vom 01.02.2022) jedenfalls eine Überschneidung des indirekten Wirkungsbereichs mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Planung zeigt, sind aus hiesiger Sicht Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des angrenzenden Vogelschutzgebiets zunächst gegeben. Die Anwendung von § 13a / §13b BauGB ist insofern gewissenhaft zu überprüfen.

Unabhängig von der Anwendung des § 13b BauGB rege ich dringend an, hier eigenverantwortlich insbesondere Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Schutzgut Boden) auf jeden Fall bereitzustellen.

2. Unter anderem auch für einen Bebauungsplan, der für sich oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" (das sind FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen kann, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG die Prüfung der Verträglichkeit des Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor, hier das Vogelschutzgebiet „Langenlehsten“. Insofern war für den vorliegenden Bebauungsplan zunächst in einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes kommen kann.

Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Das Ergebnis der FFH-Vorprüfung, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch die Planung ergeben, kann vorerst nachvollzogen werden.

Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung aber ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus.

Im Rahmen des regelmäßigen Monitorings der Natura 2000 Gebiete wird derzeit eine Kartierung der Brutvögel auch im Bereich des Vogelschutzgebietes „Langenlehsten“ durchgeführt. Der Fachgutachter wird gebeten, sich bezüglich aktueller Daten und Erkenntnisse an die untere Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg zu wenden und die Ergebnisse der FFH-Vorprüfung auf Grundlage der aktuellen Daten nachzuprüfen.

3. Mit Grund und Boden soll nach § 1a Absatz 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze der Bauleitplanung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sind im Hinblick auf eine Reduzierung der festgesetzten Fläche des gesamten Wohngebietes sorgfältig zu überlegen erneut abzuwägen. Eine Reduzierung des Wohngebietes ist möglich und zu realisieren.

Außerdem ist in diesem Zusammenhang die die festgesetzte Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu 0,45 zu überprüfen.

4. Um die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und der Erholungseignung des Raums im Hinblick auf die landschaftlich sensible Lage des Plangebietes zu mindern und eine ortverträgliche dörfliche Bauweise zu gewährleisten, sollten, im Interesse der Gemeinde, die Bauweise und die Baugestaltung deutlich stärker geregelt werden als bisher (z.B. engere Begrenzung der Baufenster, Ausschluss eines Staffelgeschosses, Festsetzung der Firstrichtung).

Die Gewährleistung einer möglichst großen Flexibilität für die zukünftigen Bauherr*innen wird dieser landschaftlich und ökologisch sensiblen Lage nicht gerecht.

5. Zu den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein wurde Ende 2019 vom Land Schleswig-Holstein ein Erlass herausgegeben, dieser soll im Rahmen der Planung beachtet und angewandt werden. Ziel muss es sein, eine naturverträgliche Beseitigung von Niederschlagswasser zu erreichen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist hier, bei den vorliegenden Bodenverhältnissen, möglich. Weitere Maßnahmen zur Förderung der Versickerung und der Verdunstung sind jedoch zu prüfen und ggf. in die Planung zu integrieren.

Vor dem Hintergrund ist z.B. auch die Anpflanzung weiterer Bäume im Straßenraum von der Gemeinde zu bedenken, sowie die verbindliche Festsetzung von Dach- oder Fassadenbegrünung auf geeigneten Dachflächen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 ist vor dem Hintergrund zu konkretisieren.

6. Im Osten des Plangebiets ist ein Anpflanzgebot /auf privater Grünfläche / Abschirmgrün festgesetzt. Die Festsetzung als Anpflanzgebot / private Grünfläche reicht jedoch nicht aus, um einen wirksamen Schutz und eine Eingrünung der zukünftigen Bebauung zum angrenzenden Vogelschutzgebiet zu erreichen und sichersicherzustellen. Vielmehr ist hier eine dreireihige durchgängige Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzarten zu entwickeln (mindestens 20% Anteil Bäume 1. und 2. Ordnung, freiwachsend). Die Anpflanzung ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festzusetzen, um den dauerhaften Erhalt und eine zielkonforme Entwicklung des Gehölzes zu gewährleisten und Konflikte möglichst auszuschließen.

Die textliche Festsetzung 6.1 ist entsprechend zu ergänzen.

7. Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 ist dahingegen zu ergänzen, dass ortstypische standortheimische Bäume anzupflanzen sind.
8. Zur Bestimmtheit sollte in der Begründung unter Ziffer 9.2 auch zu der textlichen Festsetzung 6.2 bereit eine Liste entsprechend geeigneter Baumarten ergänzt werden.

Außerdem ist in der textlichen Festsetzung der Bezug zu den Artenlisten unter Ziffer 9.2 der Begründung herzustellen.

9. **Ökologische Baubegleitung**
Für die fachgerechte und sichere Umsetzung der geplanten Anpflanzungen sowie der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Klimaschutz, Wasserhaushalt und Oberflächen, Bodenschutz) halte ich eine ökologische Baubegleitung und ein ökologisches Monitoring unbedingt für erforderlich. Die Gemeinde wird gebeten, dies entsprechend einzuplanen und zu beauftragen, die Unterlagen sind zu ergänzen. So können Missverständnisse und Konflikte vermieden werden.

Zudem wird eine dauerhafte, regelmäßige Überprüfung der Anpflanzungen sowie der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet durch die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings erwartet.

Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes: Tel - 409)

Zu Pkt. 11. Ver- und Entsorgung:

Die Kläranlage ist für 160 EW ausgelegt. Gemäß SÜVO-Bericht für 2021 sind 149 Einwohner angeschlossen.

Bei rechnerisch vier Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich bei fünf geplanten Grundstücken ein Zuwachs von 20 Einwohnerwerten.

Die Kapazitätsgrenze der Kläranlage ist damit überschritten und die Erschließung derzeit nicht gesichert.

Mir ist die ausreichende Kapazität der Kläranlage nachzuweisen bzw. die Kläranlage ist zu ertüchtigen z.B. durch den Einbau einer technischen Belüftung.

Die Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers oder auch der Gründächer werden von mir begrüßt. Zum Schutz des Grundwassers können Vorgaben zur Regenwassernutzung (Bau von Zisternen) zumindest zur Gartenbewässerung ebenfalls beitragen.

Fachdienst Straßenbau (Herr Becker, Tel.: 460)

Der Kreis Herzogtum Lauenburg ist Straßenbaulastträger der Kreisstraße 28. Für den Straßenbaulastträger gilt das Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG). Die Kreisstraße 28 beginnt in Büchen (Dorf) an der L 205 und verläuft über Bröthen, Langenlehsten und Besenthal und mündet bei Sarnekow wieder in die L 205 ein. Im Bereich der Ortslage von Langenlehsten ist gem. § 4(1) StrWG eine Ortsdurchfahrt festgelegt.

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

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.

Es wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass sämtliche Maßnahmen, die zur Änderung/ Erweiterung der vorh. Zufahrt - an der Zufahrt selbst oder an der Kreisstraße - erforderlich werden, kostenmäßig vom Kreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraßen fernzuhalten sind. Dieses beinhaltet neben baulichen Veränderungen auch die Ergänzung von Straßenausstattungen (Verkehrsspiegel, Schilder etc.) oder sonstiger Maßnahmen. Die Kosten hat der Vorhabenträger zu tragen.

Sonstige Anschlüsse bzw. Ergänzungen/ Erweiterungen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Straßengrundstücks sind mit meinem Straßenunterhaltungsdienst (Herr Benthien; Tel.04541/2250) abzustimmen.

Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet der Kreisstraße 28 weder zufließen können noch zugeleitet werden.

Das Anlegen der jeweiligen Zufahrten ist mit der Gemeinde und dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Es wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass sämtliche Maßnahmen, die zur Änderung/ Erweiterung der Zufahrt - an der Zufahrt selbst oder an der Kreisstraße - erforderlich werden, kostenmäßig vom Kreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraßen fernzuhalten sind. Dieses beinhaltet neben baulichen Veränderungen auch die Ergänzung von Straßenausstattungen (Verkehrsspiegel, Schilder etc.) oder sonstiger Maßnahmen. Die Kosten hat der Vorhabenträger zu tragen.

Bei Maßnahmen, die eine Erweiterung des Verkehrs auf den Zufahrten zur Folge haben werden, ist der Straßenbau zu beteiligen, z.B. größere Erweiterung der Nutzungen.

Sonstige Anschlüsse bzw. Ergänzungen/ Erweiterungen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Straßengrundstücks sind mit meinem Straßenunterhaltungsdienst abzustimmen.

Der Straßenbaulastträger ist von sämtlichen Kosten freizuhalten.

Brandschutz (Herrn Arning Tel.: -501)

1. Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.
2. 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.
3. 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.

Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz (Herr Möller, Tel.: - 431)

Die aktuelle Fassung des BauGB sollte mit angegeben werden. Ebenfalls sind für die örtlichen Bauvorschriften die konkrete Rechtsgrundlage anzugeben, hier § 84 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 8 LBO.

Festsetzung Nr. 5

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB sollte als Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Dachbegrünungen herangezogen werden (Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein in seinem Urteil vom 2. März 1994, Az. 1 K 10/91. Derartige Festsetzungen sollten eindeutig und unmissverständlich festlegen, was gefordert ist. Das heißt, die Qualität einer Dachbegrünungsmaßnahme könnte festgelegt werden, damit aus den Bebauungsplanfestsetzungen auch konkrete Forderungen im Einzelfall entwickelt werden können. Zumindest die Vegetationsform und die durchwurzelbare Schichtstärke empfiehlt es sich im Bebauungsplan festzulegen.

Hinweis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt als selbständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einer umfassenden Standortwahl im Gemeindegebiet. Daher ist im Verfahren die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde erforderlich.

Fachdienst Denkmalschutz (Frau Helmert Tel.: 452)

Das Fachhallenhaus Dorfstraße 14 in Langenlehsten wird als Kulturdenkmal in der Denkmalliste Schleswig-Holstein geführt. Das Baufeld grenzt direkt an dieses Kulturdenkmal.

Im Bebauungsplan fehlt das Kapitel Denkmalschutz, der Verweis auf denkmalrechtliche Belange wird unter Archäologie geführt, was nicht korrekt ist.

Im B-Plan fehlt der ausdrückliche Hinweis, dass alle baulichen Maßnahmen im Baufeld WA gemäß § 12 (1) 3. DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals), da die neu zu errichtenden Gebäude im Umgebungsschutzbereich eines Kulturdenkmals liegen.

Zu Teil A – Planzeichnung

Der Schutz von Kulturdenkmalen wird in § 8 (1) in Verbindung mit § 2 (2) DSchG festgelegt.

Die Fläche der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen verläuft im nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets um die Baugrenze herum. Da sich im Norden das Kulturdenkmal befindet, sollte die Fläche für Nebenanlagen in der ostwestlichen Flucht der Baugrenze enden, um mehr Abstand zu dem Kulturdenkmal zu schaffen.

Zu Teil B – Text

Zu 1.2: Die Werbeanlagen und Beschilderungen von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben dürfen das Kulturdenkmal nicht beeinträchtigen und sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

Zu 2.1: Die maximale Gebäudehöhe der Neubauten, aber auch die der betriebsbedingten technischen Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingten Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie untergeordneter Bauteile dürfen die Gebäudehöhe des Kulturdenkmals nicht übersteigen.

Zu 3.2: Die Fläche der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen verläuft im nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets um die Baugrenze herum. Da sich im Norden das Kulturdenkmal befindet, muss die Fläche für Nebenanlagen in der ostwestlichen Flucht der Baugrenze enden, um mehr Abstand zu dem Kulturdenkmal zu schaffen.

Zu Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

Zu 1.: Für die Fassaden sind weder zu helle oder reine noch glänzende oder stark reflektierende Materialien zulässig, damit sich die Neubauten dem baulichen Kulturdenkmal gestalterisch unterordnen. Holz oder Holzoptik mit einem gelblichbräunlichen Farbton ist auszuschließen. Ein silbergrauer Farbton, der entsteht, wenn Holz natürlich der Sonne ausgesetzt ist und vergraut, ist zulässig.

Zu 2.: Die minimale Dachneigung ist von 28° auf 35° zu erhöhen, um in ortsüblichen Dachneigungen zu bleiben. Die Dacheindeckungen dürfen nicht engobiert oder glasiert sein. Auch auf Nebengebäuden dürfen im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals keine glänzenden oder stark reflektierenden Dachdeckungen verbaut werden.

Photovoltaik-Anlagen sind im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und dürfen das Kulturdenkmal nicht erheblich beeinträchtigen.

Diese Änderungen sind erforderlich, um die Störung des Kulturdenkmal zu vermindern und eine denkmalrechtlich genehmigungsfähige Planung zu erzielen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das Archäologische Landesamt und das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind.

Städtebau und Planungsrecht

Für diese Planung liegt bereits ein Begleitbericht vom 09.03.2021 vor. Die hier getroffenen Aussagen gelten grundsätzlich weiter. Die Planfläche ist grundsätzlich städtebaulich für eine wohnbauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der Problematik der Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde (FFH-Gebiet, Geruchsproblematik) geeignet.

Die Gemeinde verfügt über keinen Flächennutzungsplan, es handelt sich insofern um einen genehmigungspflichtigen selbständigen Bebauungsplan. Da die letzte Bauleitplanung viele Jahre zurück liegt, kann aus hiesiger Sicht die Aufstellung eines weiteren selbständigen Bebauungsplans mitgetragen werden, weil davon auszugehen ist, dass er ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Größe der Grundstücke sollte im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden überprüft bzw. reduziert werden. Ebenfalls wird kritisiert, dass keine Obergrenze für Grundstücksgrößen festgesetzt wurde. Besonders da es keine weiteren geeigneten und verfügbaren Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung gibt, sollte eine abschnittsweise Entwicklung bzw. eine effektivere Flächenausnutzung in Betracht gezogen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 2 nach § 13b BauGB entsprechend den Vorschriften des § 13a BauGB aufzustellen. Dieses ist nur für eine wohnbauliche Entwicklung möglich. Deshalb sind die darüber hinausgehenden Nutzungen laut 1.2 Teil B auszuschließen.

Im Auftrag

Gez. Ulrike Thiessen

Nr.: 1004	Details
eingereicht am: 09.06.2022	Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung TöB - § 4 (1) BauGB Einreicher*in/Institution: Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein Name des/der Einreicher*in: Thies Augustin Abteilung: Landwirtschaftskammer S.-H. Adresse: Grüner Kamp 15-17 24768 Rendsburg Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme

Gemeinde Büchen - Gemeinde Langenlehsten, Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2 Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14
Ausgedruckt am 24/04/2023, 13:17

Stellungnahme

Wir begrüßen die Erstellung einer Immissionschutzstellungnahme zur Ermittlung der Geruchsbelastung durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung im Plangebiet. Auf den Seiten 32 bis 34 des Vorentwurfs der Begründung zu o. a. Bauleitplanung wird die Situation vor Ort ausführlich dargestellt und abgewogen, so dass keine Bedenken bestehen.

Abwägung / Empfehlung

k.A.



**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland e.V.**

**Landesverband
Schleswig-Holstein e.V.**

**Kreisgruppe
Herzogtum Lauenburg
Wolfgang Pohle**

GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH
Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe

Datum: 7.6.2022

**Gemeinde Langenlehsten, Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2 "Östlich der Dorfstraße,
südlich der Dorfstraße Hausnummer 14"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihrer Einladung vom 19.5.22 zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem o.g. Vorhaben kommen wir gern nach.

Die geplante Umwandlung von Acker- in Bauland trägt zum landesweit deutlich über den Zielwerten der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie liegenden Flächenverbrauch bei. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Langenlehsten ergibt sich aus der Vorhabensbegründung nicht. Es handelt sich lediglich um ein Angebot für potentiell Bauwillige.

Angesichts der sich weiter zuspitzenden Krisen des Klimas, der Ernährungssicherung und der Biodiversität muss die Umwandlung von natürlicher Landschaft und landwirtschaftlicher Nutzfläche in bebaute auf Ausnahmen und besonders zu begründende Fälle beschränkt bleiben. Ein solcher Fall liegt hier offenbar nicht vor. Daher stimmen wir dem Vorhaben grundsätzlich nicht zu.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels stellt sich die Frage, ob es sinnvoll ist, den Bestand an Einfamilienhäusern zu vergrößern. Es ist bekannt, dass viele in nicht mehr zu ihren Lebensverhältnissen passenden Einfamilienhäusern lebende Senior/inn/en gern in eine altengerechte Wohnung wechseln würden. Wurde dieser Aspekt bei der vorliegenden Planung berücksichtigt?

Auch mit Blick auf Ressourceneffizienz, Flächenverbrauch und -versiegelung halten wir es für geboten, den Bau von Einfamilienhäusern zugunsten des Geschosswohnungsbaus zu minimieren.

Vor dem Hintergrund der Klimakrise sollten weiterhin folgende Grundsätze beachtet werden:

Hausanschrift:
Lorenzendam 16
D-24103 Kiel

Vereinsregister: Kiel VR 2794 KI
Steuernummer: 20/290/75910

Der BUND ist anerkannter
Naturschutzverein nach
§ 63 Bundesnaturschutzgesetz

- Die Verwendung von Holz sollte ausdrücklich erlaubt werden, da die Herstellung von Beton, Zement und Ziegeln unverhältnismäßig hohe CO₂-Emissionen erzeugt.
- Alle Neubauten sollten als Passiv-Energie-Häuser ausgeführt werden.
- Eine Nutzung von geeigneten Dachflächen (auch Carports) für die Gewinnung von Solarenergie sollte nicht nur erlaubt, sondern vorgeschrieben werden. Hierfür nicht nutzbare Flächen sollten begrünt werden.

Mit dem Ziel einer Minimierung von schädlichen Stoffeinträgen in die Umwelt sollte

- der Einsatz von künstlichen Düngemitteln sowie chemischen Bioziden („Pestiziden“) bei der Grundstücksunterhaltung untersagt werden.
- Grundstückseinfriedungen aus Plastik sowie Kunstrasen verboten werden.

Teilen Sie uns bitte die Abwägungsergebnisse zu den von uns vorgetragenen Anregungen und Bedenken schriftlich mit.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.


(Wolfgang Pohle)

Schleswig-Holstein
Der echte Norden



Archäologisches
Landesamt
Schleswig-Holstein

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantzau-Str. 70 | 24837 Schleswig

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
z.Hd. Frau Ramona Wolf
Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 18.05.2022/
Mein Zeichen: Langenlehsten-Bplan2/
Meine Nachricht vom: /

Kerstin Orlowski
kerstin.orlowski@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-20
Telefax: 04621 387-54

Schleswig, den 03.06.2022

Gemeinde Langenlehsten, Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2 "Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14"
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrte Frau Wolf,

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Orlowski

Gewässerunterhaltungsverband
 Hellbach-Boize
 Herzogtum Lauenburg



Gewässerunterhaltungsverband Hellbach-Boize
 Robert - Bosch - Str. 21a • 23909 Ratzeburg

GSP Gosch & Prieue
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Frau Bianca Gutsche
 Paperberg 4
 23843 Bad Oldesloe

Tel. - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 0
 Fax - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 99
 E-Mail: info@glv-rz.de
 Bankverbindung:
 Kreissparkasse Hzgt Lauenburg
 BLZ: 230 527 50
 Kto.-Nr.: 1 300 903
 IBAN: DE90 2305 2750 0001 3009 03
 BIC: NOLADE21RZB
 Sachbearbeiter: Frau Skrzypczinski
 Unser Zeichen: 09-II-0808.23.05.22
 Ihr Zeichen:
 Durchwahl: 0 45 41 / 85 70 88 - 16
 E-Mail: Skrzypczinski@glv-rz.de
 Datum: 23.05.2022

Gemeinde Langenlehsten
Selbstst. Bebauungsplan Nr. 2

Sehr geehrte Frau Gutsche,

die Gemeinde Langenlehsten liegt innerhalb des Gewässerunterhaltungsverbandes Hellbach-Boize.

Unter Pkt. 11 „Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung“ wird aufgeführt, dass im Zuge der Erstellung des selbstständigen B-Planes Nr. 2 eine Baugrunduntersuchung u. a. zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers erstellt. Anhand dieser Baugrunduntersuchung ist ersichtlich, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im B-Plangebiet möglich ist und somit entsprechend verbindlich für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt wird. Der entsprechende Nachweis soll im weiteren Verfahren erbracht werden.

Der Verband weist grundsätzlich darauf hin, dass bei eventuellen Einleitungen in Verbandsgewässer eine hydraulische Mehrbelastung ausgeschlossen werden muss.

Ansonsten hat der Gewässerunterhaltungsverband zum derzeitigen Planungsstand keine weiteren Hinweise und Bedenken vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Skrzypczinski

Stn. 6f



Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
Sartori & Berger-Speicher, Wall 47/51, 24103 Kiel

GSP - Gosch & Priewe
Ingenieurgesellschaft mbH
Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe

Ihr Zeichen: -
Ihre E-Mail vom: 19.05.2022
Unser Zeichen: -
Unsere Nachricht vom: -

Stephanie Röming
Stephanie.Roeming@ld.landsh.de
Telefon: 0431 69677-80
Telefax: 0431 69677-61

13.07.2022

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten
hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung gemäß örtlichem Bedarf betrifft die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmals „Fachhallenhaus“, Dorfstraße 14. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

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. Dies gilt es im Weiteren entsprechend zu berücksichtigen.

Aufgrund der prägenden naturräumlichen Einbindung ist es erforderlich, insbesondere im Norden des Geltungsbereiches weitere Festsetzungen zu treffen bzw. diese anzupassen: Die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen reicht derzeit um die nördliche Schmalseite des Baufensters herum. Dieser Bereich ist jedoch zwingend von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Zusätzlich sollte dieser Bereich als private Grünfläche mit Abschirmgrün festgesetzt werden. Da die einstige Freifläche nun eine Versiegelung erfahren soll, sorgt dies zumindest für eine bessere Angliederung an das Grundstück des Kulturdenkmals. Dies würde auch den planerischen Ansatz, die zukünftigen baulichen Anlagen auf den Grundstücken neben dem Kulturdenkmal an die bestehende Umgebung anpassen zu wollen, um ein stimmiges Ortsbild zu wahren, unterstützen.

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals einer Genehmigung, wenn diese geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Um eine solche Beeinträchtigung durch die hier vorliegende Planung zu vermeiden, sind weitere Anpassungen erforderlich.

Die örtlichen Bauvorschriften sind in dem Zusammenhang wie folgt zu ergänzen:

Fassade: Zu helle Farbwerte und grelle Farbtöne sind auszuschließen. Holz oder Holzoptik mit einem gelbbraunlichen Farbton sind auszuschließen.

Dach: Auch für Dacheindeckungen der Nebenanlagen sowie Wintergärten sind glänzende oder stark reflektierende Materialien auszuschließen. Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie kann im Sinne des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes der Genehmigung durch die zuständige untere Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Redaktionell muss Punkt 12 der Begründung überarbeitet werden. Die Benennung des Kulturdenkmals und der Genehmigungspflicht ist grundsätzlich richtig. Dies ist jedoch im hier vorliegenden Fall der Denkmalpflege zuzuordnen und nicht der Archäologie. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte dieser Punkt entsprechend untergliedert werden.

Mit freundlichen Grüßen


Stephanie Röming
Städtebauliche Denkmalpflege

Stellungn. zu § 4.1 Stn. 69

Gemeinde Büchen - Gemeinde Langenlehsten, Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2 Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14
TöB: LLUR Südost Lübeck
Ausgedruckt am 27/05/2022, 10:55

Meine Freigaben

Nr.: 1002 - Erstellungsdatum: 27.05.2022, BoB Einreichdatum 4.07.2022

Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung TöB - § 4 (1) BauGB
verfasst durch:	Kathrin Goldberg
Abteilung:	Technischer Umweltschutz
Dokument:	Gesamtstellungnahme
Kapitel:	k.A.
Datei:	k.A.

Text der Stellungnahme

Gemeinde Langenlehsten, Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2 Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14

hier: Stellungnahme Immissionsschutz

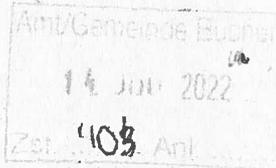
Sehr geehrte Damen und Herren,

betreffend dem B-Plan Nr. 2 habe ich keine immissionsschutzrechtliche Bedenken, wenn das geplante Gebiet als Dorfgebiet und nicht als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird (Begründung s.a. Seite 12 letzter Absatz der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme der LWK SH Az.: 753/Sg vom 04.09.2019).

Mit freundlichen Grüßen

Kathrin Goldberg

Stn. 6 h



Gemeinde Langenlehsten
über das Amt Büchen
Amtsplatz 1
21514 Büchen

Langenlehsten, 07.07.2022

**Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2 Langenlehsten; gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren
Gebiet: östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14**

-Anmerkungen als unmittelbarer Anlieger-

1. in Bezug auf die Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.05.2022, TOP 8, Billigung des Vorentwurfes (Einstellung der Niederschrift auf der Internetseite erstmalig in der KW26) und
2. Veröffentlichung auf der Internetseite BOB-SH (ersetzt nicht die öffentliche Auslegung und Bekanntmachung in Amt u. Gemeinde)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit melden wir als direkt betroffene Anlieger zu dem o.a. B-Plan Nr. 2 Bedenken an.

A. Allgemeines -Informativ-

Die Begründung zur Aufstellung des genannten B-Planes war seitens der Gemeinde Langenlehsten, dass bezahlbare Grundstücke für junge Familien geschaffen werden sollen und damit der Wegzug eingedämmt wird. Viele Anfragen lägen der Gemeinde vor.

Auf Rückfrage bei einem Grundstücks- Eigentümer im inneren Dorfbereich ergab sich, dass dieser durchaus bereit wäre, sein Grundstück (mind. 4 WE möglich) zu veräußern aber bisher keine Anfrage erhalten hat.

B. Landesentwicklungsplan

Gem. Landesentwicklungsplan kann Langenlehsten bis 2036 den Wohnungsbau um 10%, bezogen auf den Wohnungsbestand, erweitern. Bei z.Zt. 79 anrechenbaren Wohnungen wären das 8 neue Wohnungen (Angabe GSP).

Bevor ein B-Plan neu aufgestellt wird, in dem Außenflächen bebaut werden sollen, steht an erster Stelle, den Bebauungsschluss im inneren Dorfbereich sicher zu stellen.

Gem. anliegendem Übersichtsplan wird ersichtlich, dass im Bereich Langenlehsten ca. 7 Freiflächen im inneren Dorfbereich nicht bebaut sind. Bei zwei der aufgezeigten Flächen ist das Potential für die Bildung von mind. 4-5 Grundstücken gegeben. s. Markierung auf dem Plan. Hieraus ergibt sich unserer Meinung nach ein Bebauungspotential von ca. 14 Grundstücken.

Nach Vorstellung des Vorentwurfes durch das Planungsbüro GSP (Gemeinderatssitzung 10.05.2022) werden jedoch nur 3 anrechenbare Baulücken in Betracht gezogen. Auf Grund dessen gibt das Büro GSP an, mit der Aufstellung des B-Planes mind. 5 neue Grundstücke schaffen zu dürfen.

Diese Argumentation stellen wir in Frage und möchten hierzu eine nähere Auskunft.

C. Informativ zur Begründung nach §13b

Die BauGB-Novelle „Baulandmobilisierungsgesetz“ mit §13b hat als Ziel, den Wohnungsbau zu erleichtern und auf möglichst wenig Fläche viel neuen Wohnraum zu schaffen.

Dieses wird unserer Meinung nach mit Schaffung von 4-5 Grundstücken nicht gewährleistet.

S. auch Zitat 2

Zitat 1: Fachgespräch des parlamentarischen Beirates Berlin für nachhaltige Entwicklung zum §13b:
„Bauland Neuausweisungen finden in der Regel dort statt, wo Sie am wenigsten benötigt, werden“.

Zitat 2: Das Bundesumweltamt kam dazu 2020 in einer Studie zu folgendem Ergebnis, Zitat:
„...dass §13b vor allem von kleineren, ländlich geprägten Gemeinden genutzt wird und für kleinere Bauvorhaben mit geringer Dichte. Demnach steht viel Flächenverbrauch wenig Linderung der Wohnungsnot gegenüber.“

**D. Entwurf des B-Planes Nr. 2 von GSP, Teil B- Text
Maß und Art der baulichen Nutzung,**

1. Art der baulichen Nutzung

Entwurf: WA, Allgemeines Wohngebiet mit Zulässigkeit von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetrieben.

Anmerkung Hier sollte ein WR, Reines Wohngebiet festgelegt werden, mit Ausschluss von Anlagen zur Kinderbetreuung.

Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes, wie unter Punkt A beschrieben, bezieht sich auf die angebliche Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum um den Wegzug einzudämmen und für junge Familien günstige Wohnmöglichkeiten anzubieten. Die geplanten Flächen dann für Handwerksbetriebe, Gastwirtschaften und Läden auszuweisen, auch in Hinblick auf BauGB §13b, ist nicht nachvollziehbar.

Hier bitten wir um eine Erklärung.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Entwurf: Die Gesamthöhe wird mit GH 36,00 m über NHN festgelegt.

Anmerkung Wir gehen davon aus, dass als Basis die NHN in Langenlehsten mit ca. 26.00m angenommen wird. Somit könnten die Gebäude bis zur Firsthöhe max. 10 m betragen.

In Hinblick auf die Ausführung unter Punkt F sollte die max. Gesamthöhe die Höhe des Kulturdenkmals mit ca. 9,18 m nicht überschreiten.

Wir bitten um eine Erklärung bzw. Bestätigung.

**E. Entwurf des B-Planes Nr. 2 von GSP
Örtliche Bauvorschriften gem. §84 LBO**

2. Dacheindeckung und Dachneigung

Entwurf: Satteldächer mit Dachneigung von 28° bis 45°

Anmerkung Bei der o.g. Festlegung wird bei der Planung der Gebäude die „versteckte 2-Geschossigkeit“ ermöglicht. Hierdurch können Staffelgeschosse gebaut werden. Diese sind in Langenlehsten in Hinblick auf den Erhalt des ländlich, dörflichen Charakters, völlig unpassend.

Diese mögliche Bauform in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem eingetragenen Kulturdenkmal mit besonderer Bedeutung anzuordnen, halten nicht nur wir für fragwürdig. S. unter Punkt F

Dachdeckung der Nebenanlagen:

Entwurf: Hier wird auf die LBO verwiesen. Auf Nebenanlagen sind andere als im ersten Satz genannte, Dacheindeckungen/Materialien zulässig.

Anmerkung Wir gehen davon aus, dass der Punkt 5.2 der textlichen Festsetzungen Teil B, den Hinweis zur LBO ersetzt. Es sind demnach auf den Nebenanlagen ausschließlich Grasdächer zulässig.

Wir bitten um Beantwortung bzw. Bestätigung der Fragen.

F. Eingetragenes Kulturdenkmal, Hausnummer Liste 51269, nördlich direkt angrenzend.

Bei der Erstellung des 1. Entwurfes (Vorstellung 10.05.2022 Gemeinderatssitzung) war dem Planungsbüro nicht bekannt, dass sich in unmittelbarem Anschluss an das B-Plan-Gebiet ein in der Denkmalliste eingetragenes Kulturdenkmal befindet. Nach Aussage von GSP sei das nicht maßgeblich für die Planung und habe keinen Einfluss darauf.

Dieser Einschätzung können wir nicht folgen und sehen hier Handlungsbedarf.

Es wird ersichtlich, dass keine Maßnahmen getroffen wurden, um das Baudenkmal an der nördlichen B-Plan Grenze, Hausnummer gegenüber einem Neubaugebiet abzugrenzen.
z. B. durch erhöhten Abstand, Heckenpflanzung, Pflanzstreifen o.ä.

Weiter wird nicht klar, wie die Belange des Denkmalschutzes in Hinblick auf „Kulturlandschaft prägende
Denkmalwerte“ in die Aufstellung des B-Planes eingeflossen sind.
Als eines der ältesten Bauernhäuser Langenlehstens stellt unser Haus einen anschaulichen Dokumentationswert
für die Ortsgeschichte und die Struktur dar.

Der Auszug aus der Denkmal-Liste SH, Landesamt für Denkmalpflege, ist in der Anlage beigefügt

Mit der Bitte um Beantwortung der genannten Sachverhalte und Berücksichtigung der Anmerkungen im weiteren
Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Ministerium für Inneres, ländliche Räume,
Integration und Gleichstellung | Postfach 71 25 | 24171 KielGSP mit einer Kopie
Paperberg 4 für die Gemeinde
23843 Bad Oldesloe LengenlehstenIhr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: /
Mein Zeichen: IV 6210 - 37584/2022
Meine Nachricht vom: /durch den Landrat des Kreises Herzogtum
LauenburgFlorian Müller-Lobeck
Florian.Mueller-Lobeck@im.landsh.de
Telefon: +49 431 988-3084
Telefax: +49 431 988-6-144648

25. Juli 2022

nachrichtlich:Landrat
des Kreises Herzogtum Lauenburg
- Fachdienst Regionalentwicklung und
Verkehrsinfrastruktur
- Fachdienst Naturschutz
Barlachstraße 2
23909 Ratzeburg

Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des kommunalen Finanzausgleichs vom 12. November 2020 (GVOBl. Schl.-H. S. 808)

- **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Längenlehsten, Kreis Herzogtum Lauenburg**
Planungsanzeige vom 19.05.2022
Begleitbericht des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 23.06.2022

Mit Schreiben vom 19.05.2022 wurden vervollständigte Planunterlagen hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 in der Gemeinde Längenlehsten vorgelegt. Es wird weiterhin beabsichtigt im Gebiet „östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14“ ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Aus Sicht der **Landesplanung** nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Grundsätzlich liegen bereits landesplanerische Stellungnahmen vom 11.12.2019 und 15.04.2021 vor, auf die insoweit verwiesen wird.

Langenlehsten ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum und soll den örtlichen Wohnungsbedarf decken. Gemeinden im ländlichen Raum, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, können im Zeitraum 2021 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% entwickeln (Ziff. 3.6.1 Abs. 3. LEP-VO 2021).

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Langenlehsten betrug nach hiesiger Aktenlage zum Stichtag 79 Wohneinheiten. Insoweit beträgt die maximale Anzahl möglicher neuer Wohneinheiten im o. g. Zeitraum 8 Wohneinheiten. Davon abgezogen werden die noch vorhandenen Flächenpotentiale. Hierzu zählen alle Baugrundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne gem. § 30 BauGB, im Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie in Bereichen gem. § 34 BauGB.

Gemäß Begründung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung in Langenlehsten aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen und bestehender Eigentumssituation begrenzt. Es stehen drei Baulücken nach § 34 BauGB zur Verfügung. Daraus ergibt sich ein verbleibender Entwicklungsrahmen von fünf Wohneinheiten.

Ich weise darauf hin, dass sich der Wohnungsbauentwicklungsrahmen nicht auf die Anzahl von Wohnbaugrundstücken bezieht, sondern auf die möglichen Wohnungen in den geplanten Gebäuden gemäß den Festsetzungen eines zukünftigen Bebauungsplanes.

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan Nr. 2 sollen fünf Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Die Einhaltung des Wohnungsbauentwicklungsrahmens ist durch die Planung nicht sichergestellt, da die Festsetzungen eine über den verbleibenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmen hinausgehenden Entwicklung zulassen.

Die Planung sollte überprüft werden.

Es kann derzeit nicht bestätigt werden, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen. Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme ergeht nach Wiedervorlage überarbeiteter Planunterlagen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des Referates für **Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht**, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

Ich verweise auf die Stellungnahme des Kreises Herzogtum-Lauenburg vom 30.06.2022 und bitte um Beachtung. Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 2 als Selbständigen Bebauungsplan aufzustellen. In der Begründung sollte ergänzt werden, wann der Bebauungsplan Nr. 1 sowie die dazugehörige 1. Änderung aufgestellt wurden.

gez. Müller-Lobeck

f.d.R.
Kretzschmar