Gemeinde Langenlehsten

Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 2

„Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14“

Kreis Herzogtum Lauenburg

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligungsende: 24.04.2023

Stand: 15.05.2023

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
2411 Kiel

GSP
GOSCH & PRIEWE

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport **Landesplanungsbehörde** **vom 15.05.2023** **Z: IV 6210-29173/2023**			
Mit Schreiben vom 15.03.2023 wurden überarbeitete Planunterlagen hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 in der Gemeinde Langenlehsten vorgelegt. Es wird weiterhin beabsichtigt im Gebiet „östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14“ ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:			
Grundsätzlich liegen bereits mehrere landesplanerische Stellungnahmen zuletzt vom 25.07.2022 vor, auf die insoweit verwiesen wird.	Der Hinweis auf die vorangegangene landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom 25.07.2022 wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde entsprechend in die gemeindliche Abwägung eingestellt.		X
Die vorliegenden Planunterlagen berücksichtigen die gegebenen Hinweise.			
Ich weise ergänzend darauf hin, dass nach derzeitigem Stand durch die Planung der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2036 fast ausgeschöpft wird. Mit Blick auf das Ziel der Gemeinde, den örtlichen Bedarf zu decken, sollte die Vergabe der Grundstücke an örtliche Bauinteressenten durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Langenlehsten sieht im Zuge des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 bewusst eine vollständige Inanspruchnahme des gemeindlichen wohnbaulichen Entwicklungsrahmens vor. Da sich die Fläche des Vorhabengebietes im Eigentum der Gemeinde befindet, kann diese den Abverkauf an örtliche Bauinteressenten steuern.		X
Es wird nunmehr bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Langenlehsten keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.	Seitens der Gemeinde Langenlehsten wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landesplanungsbehörde gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken bestehen und insbesondere keine Ziele der Raumordnung den verfolgten Planungsabsichten entgegenstehen.		X
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration u. Gleichstellung **Landesplanungsbehörde** **vom 25.07.2022** **IV 6210 – 37584/2022**			
Mit Schreiben vom 19.05.2022 wurden vervollständigte Planunterlagen hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 in der Gemeinde Langenlehsten vorgelegt. Es wird weiterhin beabsichtigt im Gebiet „östlich der Dorfstraße, südlich der Hausnummer 14“ ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planinhalte werden in richtiger Form zusammengefasst.	X	
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.	Der Hinweis auf die bereits vorliegenden landesplanerischen Stellungnahmen vom 11.12.2019 und 15.04.2021 werden zur Kenntnis genommen. Auf die entsprechenden Abwägungsentscheidungen wird ergänzend verwiesen.	X	
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 Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie in Bereichen gem. § 34 BauGB.	Die Erläuterungen zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen werden zur Kenntnis genommen. Der verbleibende wohnbauliche Entwicklungsrahmen von 5 Wohneinheiten wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten berücksichtigt.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des geplanten Vorhabens berücksichtigt.	X	
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 hat zum Zeitpunkt des frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit umfasst. Durch die entsprechende Regelung ist die Berücksichtigung des dörflich geprägten Ortsbildes sowie die Einhaltung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens gewährleistet. Die entsprechende Festsetzung wird erneut geprüft.	X	
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:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
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.	Der Hinweis auf die Stellungnahme des Kreises Herzogtum-Lauenburg wird zur Kenntnis genommen. Auf die entsprechende Abwägungsentscheidung wird ergänzend verwiesen. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell um die entsprechenden Aussagen ergänzt.	X	X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Kreis Herzogtum Lauenburg **Vom 21.04.2023** **Z: 31.26.1-0808.2** Mit Schreiben vom 15.03.2023 übersandten Sie mir den Entwurf zu o.a. Bauleitplan. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:			
<u>Fachdienst Wasserwirtschaft (</u>Frau Mannes: Tel - 409) Zu Pkt. 11. Ver- und Entsorgung: Die Auftragsvergabe an das Planungsbüro für die Erweiterung der Kläranlage liegt mir vor, dass Konzept ist bereits besprochen. Somit bestehen meinerseits keine Bedenken, da ich davon ausgehe, dass die Erweiterung bis zur Fertigstellung der Wohnhäuser abgeschlossen wurde.	<u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Eine bauliche Erweiterung der Kapazitäten der Kläranlage erfolgt vor Fertigstellung der künftigen Wohnhäuser.	X	
Hinweis zum Niederschlagswasser: Aufgrund des angegebenen Schwankungsbereiches des Grundwasserspiegels sind Sickerschächte nicht überall möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Verweis wird redaktionell in der Begründung ergänzt.		X
<u>Höhere Verwaltungsbehörde (Herr Möller, Tel.: - 431)</u> **Örtliche Bauvorschriften** **3. Stellplätze** § 49 Abs. 1 S. 3 der neuen LBO, die ab dem 01.09.22 gilt, sieht vor, dass notwendige Stellplätze auch auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden können, dass nicht das Baugrundstück ist. Der § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO sieht nur Regelungen über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garage vor. Ob aufgrund speziellerer Vorschriften in der LBO eine Ermächtigungsgrundlage für die Anzahl der Stellplätze aus dem Bauplanungsrecht und die allgemeine Bindung an ein Baugrundstück hergeleitet werden kann ist rechtlich zweifelhaft.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift zur Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird redaktionell angepasst und auf die Bezugnahme der Fläche des Baugrundstückes verzichtet. Auf den grundsätzlichen Nachweis der herzustellenden Stellplätze hat die Anpassung der örtlichen Bauvorschrift keine Auswirkungen. Ein Verweis auf § 49 Abs. 1 S. 3 LBO wird redaktionell in die Begründung aufgenommen.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
4. Werbeanlagen Dies sollte eher als Hinweis aufgenommen werden, anstatt als Festsetzung. Die Beurteilung der Beeinträchtigung obliegt einzig der unteren Denkmalschutzbehörde.	Der Anregung wird gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift zur Zulässigkeit von Werbeanlagen unter Berücksichtigung einer denkmalrechtlichen Genehmigung wird in den Planunterlagen zur Klarstellung künftig als Hinweis aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis auf die grundsätzliche Genehmigungspflicht aller baulicher Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist bereits in den Planunterlagen enthalten.		X
5. Einfriedungen Um Missverständnissen vorzubeugen, empfehle ich eine maximale Höhe festzusetzen.	Der Anregung wird gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift wird zur Klarstellung um eine maximal zulässige Höhe von 1,50 m ergänzt.	X	
Artenschutz 1. Dem Ergebnis der Artenschutzprüfung wird grundsätzlich gefolgt. Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien und Amphibien sind zu ergänzen.	Die Zustimmung zu den Ergebnissen der Artenschutzprüfung wird zur Kenntnis genommen.		X
2. Das Vorkommen von Zauneidechsen im Umfeld ist belegt und das Gutachten schließt wandernde Individuen im Bereich der Straßenböschung nicht aus. Im Wirkraum (nördlich an das Plangebiet angrenzendes Grundstück, Dorfstr. 14) befindet sich zudem ein Kleingewässer. Für das Kleingewässer bestehen Hinweise auf Vorkommen von Amphibien, u. a. des Kammmolchs, daher können auch wandernde Amphibien im Baufeld nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der wandernden Amphibien und Reptilen sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Es ist ab dem 01.02. (witterungsbedingter Beginn der Amphibienwanderung) ein Schutzzaun zu erreichten und über die gesamte Bauphase instand zu halten. Vor Beginn der Baufeldeinrichtung sind Flächen, die innerhalb des Schutzzauns liegen, bzw. durch Bauarbeiten in Anspruch genommen werden, durch die ökologische Baubegleitung abzusuchen, Amphibien und andere Tiere sind abzusammeln und angeeigneter Stelle (z.B. Gewässer, Gehölzstrukturen südlich des Plangebietes) wieder freizulassen. Weiterhin ist die Funktionsfähigkeit des Amphibienzauns durch regelmäßige Kontrollen der ökologischen Baubegleitung während der gesamten Bauarbeiten zu sichern.	Dem Hinweis wird gefolgt, die Vermeidungsmaßnahme wird redaktionell ergänzt.		X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein
3. Neben den möglichen Risiken während der Bauphase, können auch Regenwassergullies oder Kellerschächte eine Gefährdung für wandernde Amphibien darstellen. Derartige oder in ihrer Wirkung ähnliche bauliche Strukturen sind daher mit einer engmaschigen (max. 1,5 x 1,5 cm) Abdeckung zu versehen. Eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme ist vorzusehen.	Dem Hinweis wird gefolgt, die Vermeidungsmaßnahme wird ergänzt.	X
4. Da Langenlehsten in einem für Brutvögel sehr wertvollen Gebiet (Vogelschutzgebiet) liegt, empfehle ich der Gemeinde die Aufstellung einer Katzenschutzverordnung nach § 13 b Satz 5 Tierschutzgesetz. Durch eine Kastrationspflicht führt diese zu einer Reduktion streunender Katzen, bzw. auch zur Reduktion des Jagdtriebes von Freigängern. Somit wird auch der Prädationsdruck durch Katzen auf Vögel aber auch Reptilien reduziert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung einer Katzenschutzverordnung nach § 13b S 5 Tierschutzgesetz stellt keine Voraussetzung für die Umsetzung des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten dar. Die Gemeinde Langenlehsten wird sich unabhängig von dem gegenwärtigen Bauleitplanverfahren mit der Notwendigkeit der Aufstellung einer Katzenschutzverordnung auseinandersetzen.	X
<u>Städtebau und Planungsrecht</u> 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.	Der Hinweis auf den bereits vorliegenden Begleitbericht wird zur Kenntnis genommen. Dieser wurde in die gemeindliche Abwägung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingestellt. Seitens der Gemeinde Langenlehsten wird die Zustimmung zur grundsätzlichen städtebaulichen Eignung des Plangebietes zur Kenntnis genommen.	X X
In der vorhergehenden Stellungnahme wurde angeregt, die Größe der Grundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu überprüfen bzw. zu reduzieren. Ebenfalls wurde kritisiert, dass keine Obergrenze für Grundstücksgrößen festgesetzt wurde. Laut vorgelegter Abwägung sollten Ausführungen in der Begründung ergänzt werden, dieses ist nicht erkennbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung umfasst Ausführungen hinsichtlich der festgelegten Mindestgrundstücksgrößen in Bezug auf das bestehende Ortsbild der Gemeinde Langenlehsten. Die Ausführungen werden weitergehend redaktionell um Erläuterungen zu den Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten durch das bestehende Kulturdenkmal sowie die Anpassungen der zulässigen Versiegelung im Zuge des Verfahrens ergänzt.	X

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Durch die Mindestgrundstücksgröße je Wohnung ist eine Entwicklung innerhalb des Wohnbaulichen Entwicklungsrahmens gesichert. Allerdings ist dieser mit dieser Planung auf längere Sicht ausgeschöpft. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Langenlehsten sieht im Zuge des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 bewusst eine vollständige Inanspruchnahme des gemeindlichen wohnbaulichen Entwicklungsrahmens vor. Da sich die Fläche des Vorhabengebietes im Eigentum der Gemeinde befindet, kann im Rahmen des Abverkaufs eine abschnittsweise Umsetzung in Abhängigkeit der entsprechenden Nachfrage erfolgen.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. **Vom 31.03.2023**			
Vielen Dank für Ihre Einladung vom 15.3.22 zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem o.g. Vorhaben. Im Rahmen des § 4.1-Verfahrens haben wir mit Schreiben vom 7.6.2022 unsere Standpunkte dazu bereits dargestellt. Wir verweisen auf dieses Schreiben, dessen Inhalt weiter Gültigkeit hat.	Der Hinweis auf die Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Anregungen und Bedenken wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt.		
In der Abwägungstabelle kündigten Sie weitere Ausführungen zum Bedarf der zusätzlichen Wohnraumausweisung in der Gemeinde Langenlehsten an. Aus der nun vorliegenden Vorhabenbegründung können wir weiterhin nicht entnehmen, dass es einen ausgewiesenen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Langenlehsten gibt. Insofern bleibt es bei unserer Aussage in der ersten Stellungnahme nach der es sich lediglich um ein Angebot für potentiell Bauwillige handelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 wurde unter Kapitel 5.3 um Aussagen zu den erfolgten Bautätigkeiten der vergangenen Jahre in der Gemeinde Langenlehsten ergänzt. Es wurde aufgezeigt, dass seit dem Jahr 2013 keine neuen Wohnungen in der Gemeinde Langenlehsten errichtet wurde und somit kein zusätzlicher Wohnraum besteht. Im Zuge des geplanten Vorhabens kommt die Gemeinde Langenlehsten dem entsprechenden Bedarf nach, um insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zu bieten in der Gemeinde sesshaft zu bleiben.	X	
Ihre mehrfach getroffene Aussage zu unseren Hinweisen, dass der Bebauungsplan „keine ausreichende Rechtsgrundlage für eine derartige Festsetzung“ biete, bitten wir zu erläutern. Auf welches Recht bezieht sich das? Nach unserer Auffassung definiert der zu beschließende Bebauungsplan doch erst die maßgebliche Rechtsgrundlage.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die getroffenen Festsetzungen des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten erfordern für eine rechtssichere Verbindlichkeit die Bezugnahme auf eine Rechtsgrundlage. Hierbei handelt es sich um das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung als auch die Landesbauordnung Schleswig-Holstein. Die Gemeinde Langenlehsten obliegt zwar die Planungshoheit im Zuge des entsprechenden Bauleitplanverfahrens dennoch ist sie im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes an die entsprechenden Rechtsgrundlagen gebunden, die keine rechtssichere Grundlage für die angeregten Festsetzungen darstellen.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
BUND und NABU Deutschland e.V. ***Vom 07.06.2022*** *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.*	*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* *Die Ausführungen zum Bedarf der zusätzlichen Wohnraumausweisung in der Gemeinde Langenlehsten werden weitergehend ausgeführt.*	*X*	
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:*	*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.* *Die soziale Infrastruktur der Gemeinde Langenlehsten ist nicht so tragfähig ausgebaut, dass sie einen Anreiz zur Errichtung von altengerechten Wohnungen beiträgt. Das entsprechende Wohnraumangebot ist Schwerpunkthaft in der Gemeinde Büchen als Unterzentrum verortet. Der Auszug aus dem eigenen Haus in Verbindung mit einem zusätzlichen Ortswechsel stellt aus Erfahrung ein großes Hemmnis dar, sodass seitens der Gemeinde Langenlehsten für die Fläche des Vorhabengebietes des Bebauungsplanes Nr. 2 an der Errichtung von Einfamilienhäusern festhält, um insbesondere jungen Menschen die Möglichkeit zu bieten in der Gemeinde Büchen sesshaft zu bleiben.*	*X*	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
• *Die Verwendung von Holz sollte ausdrücklich erlaubt werden, da die Herstellung von Beton, Zement und Ziegeln unverhältnismäßig hohe CO2-Emmissionen erzeugt.*	*Die örtlichen Bauvorschriften umfassen die Zulässigkeit von Holz zur Fassadengestaltung. Für eine weitergehende Verwendung bietet der Bebauungsplan keine ausreichende Rechtsgrundlage.*	*X*	
• *Alle Neubauten sollten als Passiv-Energie-Häuser ausgeführt werden.*	*Der Bebauungsplan bietet keine ausreichende Rechtsgrundlage für eine derartige Festsetzung.*		
• *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.*	*Der Anregung wird nicht gefolgt.* *Hinsichtlich des nördlich des Plangebietes bestehenden Kulturdenkmals und dessen Umgebungsschutzbereich wird eine verbindliche Nutzung von Solaranlagen nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgenommen.*		
Mit dem Ziel einer Minimierung von schädlichen Stoffeinträgen in die Umwelt sollte			*X*
• *der Einsatz von künstlichen Düngemitteln sowie chemischen Bioziden („Pestiziden“) bei der Grundstücksunterhaltung untersagt werden.*	*Der Bebauungsplan bietet keine ausreichende Rechtsgrundlage für eine derartige Festsetzung.*		
• *Grundstückseinfriedungen aus Plastik sowie Kunstrasen verboten werden.*	*Der Bebauungsplan bietet keine ausreichende Rechtsgrundlage für eine derartige Festsetzung.*		
Teilen Sie uns bitte die Abwägungsergebnisse zu den von uns vorgetragenen Anregungen und Bedenken schriftlich mit.			

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
NABU Büchen **Vom 19.04.2023** In Funktion als 1.Vorsitzender des NABU - Büchen möchte ich meine Stellungnahme zum obengenannten Baugebiet abgeben. Aufgrund des Status als "Natura 2000 Gebiet" sind die EU-Vogelschutzrichtlinien zu beachten. Das Bundesamt für Naturschutz trägt diesen Schutz mit und hat das Vogelschutzgebiet mit der Nummer 2530-421 versehen. Der NABU plädiert für die Erhaltung dieser in Schleswig-Holstein einmaligen trocken, warmer, offener und halboffener Lebensräume. Diese sind für gefährdete Vogelarten wie Ortolan, Wachtel, Rebhuhn, Feldlerche, Sperbergrasmücke, Heidelerche, Baumfalke und andere äußerst wichtig. Ich schließe mich der Bewertung der BBS-Umwelt GmbH aus Kiel an und möchte meine Bedenken gegen diese geplante Baumaßnahme ausdrücken. Herr Dipl.-Bio. Dr. Stefan Greuner-Pönicke hat in seinem Gutachten vom 27.02.2023 explizit darauf verwiesen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Reviere der u.g. Arten werden im Gutachten dargestellt und die Auswirkungen der Planung in ihrer Erheblichkeit bewertet. Die entsprechenden Unterlagen wurden durch den NABU Büchen falsch gedeutet. Die benannte FFH-Vorprüfung des Büros BBS-Umwelt kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen der Arten gegeben sind und auch keine Maßnahmen zur Schadensbegrenzung erforderlich sind. Aus diesem Grund hält die Gemeinde Langenlehsten an dem Vorhaben des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 weiterhin fest.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Landesamt für Umwelt **Vom 20.04.2023** **Z: 7612** Mit Ihrem Schreiben vom 20.03.2023 bitten Sie um Stellungnahme zu o.a. Vorhaben. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken. Ich verweise dennoch auf die letzte immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung § 4(1) BauGB vom 27.05.2022, in der wir darauf hingewiesen haben, dass es durchaus zu Geruchsimmissionsgrenzwertüberschreitungen kommen kann, sollte das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die rechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO oder dörflichen Wohngebietes gem. § 5a BauNVO im Zuge der Aufstellung des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 nicht gegeben sind, wird seitens der Gemeinde Langenlehsten an der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO weiterhin festgehalten. Die vorliegende Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein macht in Bezug auf die Möglichkeit der Überschreitung von Geruchsimmissionsgrenzwertüberschreitungen 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 Geruchsimmissionen begründbar und vertretbar ist.	X	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
	Die Übertragung der Ergebniskarten der Immissionsschutz-Stellungnahme auf die Flurkarte des Siedlungsraumes (Begründung Seite 16 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.		

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Das Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten erfolgt in der Zeit vom 20.05.2022 bis zum 24.06.2022. Die nachstehende Stellungnahme umfasst das Datum 27.05.2022. Allerdings wurde diese erst am 04.07.2022 über die Beteiligungsplattform BOB-SH eingereicht und somit im Zuge der Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nicht aufgenommen. Aus diesem Grund erfolgt eine Aufnahme der Inhalte in das Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Landesamt für Umwelt **Vom 27.05.2022, # 1002** **Z: 7612**			
Betreffend dem B-Plan Nr. 2 habe ich keine immissionsschutzrechtlichen 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).	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die rechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Dorfgebietes oder dörflichen Wohngebietes im Zuge der Aufstellung des Selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 2 nicht gegeben sind, wird seitens der Gemeinde Langenlehsten an der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes weiterhin festgehalten.	X	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Gewässerunterhaltungsverband Hellbach-Boize **Vom 05.04.2023** **09-II-0808.05.04.23** 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 worden ist. 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 Erlass zur Regenwasserbeseitigung (MELUND u. MILI), der seit dem 01.10.2019 gilt, ist hier angewandt worden. Der Gewässerunterhaltungsverband hat zum derzeitigen Planungsstand keine weiteren Hinweise und Bedenken vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
LBEG **Vom 28.03.2023** **Z: TOEB.2023.03.00269** In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS ® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
Landesamt für Vermessung u. Geoinformation S-H **Vom 14.04.2023** **# 1003** Es bestehen für die in BOB-SH eingestellten Pläne aus Sicht der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters keine Bedenken, insofern meldet das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH) Fehlanzeige. Diese Mitteilung stellt keine Vorprüfung für eine Richtigkeitsbescheinigung dar. Allgemeine Hinweise: Es wird auf den Schutz von Vermessungsmarken nach § 8 sowie auf den Schutz von Grenzmarken nach § 18 Abs. 5 aufgrund des Gesetzes über die Landvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) vom 12.05.2004 (GVOBl. Schl.-H. S. 128) hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langenlehsten

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja	/ nein
<u>Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</u> ➢ Archäologisches Landesamt S-H vom 15.03.2023 ➢ BiL vom 16.03.2023 ➢ Landeskriminalamt S-H vom 28.03.2023 ➢ Abfallwirtschaft Südholstein GmbH vom 30.03.2023 ➢ Vodafone GmbH S01241051+S01241052 vom 19.04.2023 ➢ Ericsson Services GmbH vom 12.04.2023 ➢ EWerk Sachsenwald vom 30.03.2023 ➢ Deutsche Telekom Technik GmbH, 7220590002 vom 17.03.2023 ➢ 1&1 Versatel Deutschland GmbH, Job-ID 983203 vom 24.03.2023 ➢ Deutsche Glasfaser vom 15.03.2023 ➢ Amt Zarrentin f. d. Gemeinde Gallin vom 23.03.2023 ➢ 50Hertz Transmission GmbH, # 1000 vom 20.03.2023 ➢ HVV, # 1002 vom 04.04.2023 ➢ LLnL UFB Mölln, # 1001 vom 22.03.2023 ➢ Gemeinde Besenthal vom 21.03.2023 ➢ Gemeinde Fitzen vom 21.03.2023 ➢ Gemeinde Gudow vom 06.04.2023 ➢ Gemeinde Büchen vom 24.03.2023 ➢ IHK, # 1004 vom 20.04.2023	Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X