

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

PROKOM GmbH
Herrn Jörn Clasen
Elisabeth-Haseloff-Str. 1
23564 Lübeck

per E-Mail

Fachdienst: Regionalentwicklung und
Verkehrsinfrastruktur
Ansprechpartner: [REDACTED]
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
Mein Zeichen: 31.26.1-0748.10
Datum: 12.02.2024

Nachrichtlich als E-Mail:

Bürgermeisterin
der Gemeinde Lehmrade

über den

Amtsvorsteherin
des Amtes Breitenfelde

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen
und Sport des Landes Schleswig-Holstein
Referat IV 62
Regionalentwicklung und Regionalplanung
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen
und Sport des Landes Schleswig-Holstein
Referat IV 52
Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

**Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Lehmrade
hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter [REDACTED],

mit Bericht vom 08.01.2024 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Lehmrade den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.

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

Fachdienst Straßenverkehr ()

Der Ausbau soll als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass der Ausbau entsprechend StVO und VwV-StVO (VZ 325/326) sowie der dazu ergangenen Erlasse vorzunehmen ist.

Verkehrsberuhigte Bereiche sollen dabei so ausgestaltet sein, dass eine optische und/oder bauliche Trennung (z.B. Hochborde, durch Verwendung unterschiedlicher/verschiedenfarbiger Bodenbeläge abgesetzte Gehwege etc.) für unterschiedliche Verkehrsarten zur Verfügung stehender Bereiche unterbleibt (Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein vom 10.09.2019). Verkehrsberuhigte Bereiche dürfen nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist (VwV StVO zu Zeichen 325).

Es wird empfohlen, die verkehrsrechtlichen Maßnahmen vor Baubeginn mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Fachdienst Kindertagesbetreuung, Jugendförderung und Schulen

In der Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet nördlich der Herrenstraße, westlich der vorhandenen Bebauung am Schäferweg in der Gemeinde Lehmrade heißt es

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 möchte die Gemeinde Lehmrade der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde aktiv begegnen und in der Ortslage nördlich der Herrenstraße und westlich des Schäferweges die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen.

Der Gemeinde und dem Vorhabenträger liegen bereits heute eine Vielzahl an Bauanfragen vor, so dass auch mit Umsetzung des geplanten Wohnbaugebietes nur ein Teil dieser Anfragen bedient werden können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen 10 Wohneinheiten in Einzel-/Doppelhausbebauung entwickelt werden. Zusätzlich sieht die Planung die Entwicklung einer Mehrfamilienhausbebauung in Form von kleinteiligen barrierefreiem Generationswohnen mit insgesamt 10 Wohneinheiten vor.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Umsetzung der geplanten neuen Baugrundstücke auch den Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen.

Nach der bundeweiten Geburtenkennziffer kann mit 1,48 Kindern pro Wohneinheit gerechnet werden. Da hier die Schaffung von bis zu 7 neuen Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern geplant wird, ist mit dem Zuzug von Familien mit Kindern zu rechnen. Als ein bedarfsgerechtes Verhältnis U 3 zu Ü 3 Plätzen wird von Seiten des Fachdienstes der Schlüssel 1:3 gesehen.

Die Gemeinde Lehmrade verfügt selber bisher über keine Kindertagesbetreuungseinrichtung, so dass Eltern z.B. auf die Angebote im nahegelegenen Mölln bzw. in den

Gemeinden Sterley und Gudow zurückgreifen müssen. Hier verzeichnen die Kindertageseinrichtungen aber bereits jetzt Wartelisten und können den vorhandenen Bedarf an Betreuungsplätzen nicht vollumfänglich abdecken.

Bezüglich der hier geplanten zusätzlichen Neubauvorhaben, die auf Grund der Bebauungsart teilweise auch für Familien mit Kindern attraktiv sein werden, wird daher die Gemeinde Lehmrade zusammen mit dem Amt Lauenburgische Seen gebeten, sich darüber Gedanken zu machen, wie die Kinderbetreuung der zu erwartenden zusätzlichen Kinder sicher gestellt werden kann.

Höhere Verwaltungsbehörde [REDACTED]

Unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 4. 1 und 4.2 wird auf WA 1, WA 2, WA 3a und WA 3b Bezug genommen. Diese Gebiete finden sich aber nicht in der Planzeichnung wieder.

Fachdienst Wasserwirtschaft ([REDACTED])

Gegenüber den Unterlagen vom Mai 2023 haben sich leider keine Veränderungen in den wasserwirtschaftlichen Belangen ergeben. Ein Abwägungsergebnis zu meiner Stellungnahme vom Mai 2023 liegt mir dazu ebenfalls nicht vor. Daher gebe ich erneut diese Stellungnahme ab:

Niederschlagswasserbeseitigung:

Mit den Unterlagen zum B-Plan wurden auch das Bodengutachten sowie ein Entwässerungskonzept vorgelegt. Auch wurde die Versickerung auf den Grundstücken im B-Plan Teil B Text unter Punkt 6.2 festgesetzt.

Bei der Entwässerung ist abgesehen von den Bodenverhältnissen und dem Grundwasserspiegel die Hanglage zu beachten. Dazu wurde im Bodengutachten keine Aussage gemacht.

In wieweit wirkt sich die Versickerung in den höheren Lagen auf den Grundwasserspiegel in den unteren Bereichen aus?

Für das Bodengutachten wurden fünf Untersuchungspunkte herangezogen. Für die Planung der Entwässerungsanlagen, sowohl öffentlich wie auch privater Bereich, sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich. Da die Gemeinde abwasserbeseitigungspflichtig ist muss sie sicherstellen, dass die Versickerung möglich ist, wenn sie diese im B-Plan festsetzt.

Im B-Plan gibt es keinen Hinweis, in wie weit eine Bodenauffüllung erfolgen darf.

Dies ist insbesondere im WA 3a+b relevant, da es in diesem Bereich starke Einschränkungen bei der Versickerung aufgrund des Grundwasserspiegels gibt (UP1). Eine Schachtversickerung ist hier nicht möglich. Aufgrund der geplanten barrierefreien „Reihenhäuser“ ist auch wenig Platz für einzelne Mulden oder Rigolen. Dieser Bereich ist genauer zu betrachten um sicherzustellen, dass eine Versickerung tatsächlich möglich ist. Zurzeit habe ich diesbezüglich Bedenken.

Auf die Grundstücksentwässerung wird im Konzept nicht näher eingegangen.

Grundsätzlich weise ich darauf hin, dass in den meisten Bereichen wohl eine Versickerung möglich ist. Diese ist aber mit einem höheren Aufwand verbunden: Bodenaustausch oder tiefer liegende Versickerungsanlagen, größere Versickerungsanlagen, da der versickerungsfähige Boden eine geringere Durchlässigkeit hat. Dies sollte im Entwässerungskonzept aufgenommen und zukünftige Bauherren darauf hingewiesen werden.

Im Konzept wird die Straßenentwässerung dargestellt. Nur eine Mulde wird aufgrund der Bodenverhältnisse unter Betrachtung der UP 2 und 5 nicht reichen. Eine Mulden-Rigolen-Kombination mit entsprechenden Bodenaustausch wäre ggf. eine Möglichkeit. Die angedachte Muldentiefe mit einer Stauhöhe von 0,45 m sollte überplant werden. Eine flachere (und längere oder breitere) Mulde ist anzustreben. Dies zum einen aus wasserwirtschaftlichen Gründen aber auch vor dem Hintergrund der (Verkehrs-) Sicherheit. Bei der Länge der Mulde sind die vorgesehenen Grundstücksfahrten zu berücksichtigen.

Ist eine Versickerung nicht möglich ist mir die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Eine Einleitung in den Wiesengraben wird weiterhin kritisch gesehen.

Eine abschließende Stellungnahme ist derzeit nicht möglich.

Fachdienst Wasserwirtschaft ([REDACTED])

Hinweis:

Eine erste Vorprüfung hat ergeben, dass in dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 10 der Gemeinde Lehmrade die Errichtung von Erdwärmesonden grundsätzlich möglich ist. Der Bereich des B-Plans liegt nicht innerhalb eines Wassereinzugsgebietes.

Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen ist erlaubnispflichtig. Ob sich im weiteren wasserrechtlichen Verfahren ergänzende Nebenbestimmungen ergeben, kann erst im Antragsverfahren nach der Vorlage vollständiger Antragsunterlagen und der Beteiligung weiterer Fachbehörden mitgeteilt werden.

Fachdienst Naturschutz ([REDACTED])

- Da noch kein Umweltbericht erarbeitet wurde, kann nur auf die bisherige Planung eingegangen werden.
- Es bestehen Bedenken, dass die Maßnahmenflächen, anders als in der ursprünglichen Planung, schmaler als 10 m geplant wurden (bis auf Maßnahme M3).
- Der offene Bereich des Grabens ist nach der neuen Planung nicht innerhalb der Schutzpflanzung, sondern mitten auf dem Wohngrundstück.
- M2 ist festgesetzt als private Eingrünung. Da jeder einen freien Blick über die Wiesen haben möchte, wird eine funktionierende Eingrünung nur sehr schwer durchsetzbar sein. Geeigneter wäre eine Pflanzfläche in öffentlicher Hand – das sieht man am Beispiel von B-Plan Nr. 6.
- M3 macht keinen Sinn, da es schwer zu pflegen sein wird und eine Beschattung des Kleingewässers nicht verhindert werden kann.
- Entlang des B-Plan Nr. 6 befindet sich eine gesetzlich geschützte Feldhecke die mit einem Schutzstreifen (Knickschutzstreifen) gegen Beeinträchtigungen geschützt werden muss.

- Eine Ausnahme bezüglich des Knickdurchbruchs kann in Aussicht gestellt werden.

Zum Artenschutz:

- Die Abwertung des kleinen Stillgewässers durch Beschattung auf Grund der Eingrünung wurde nicht ausreichend berücksichtigt (siehe Stellungnahme vom 17.05.2023). Es wird nur auf Vermeidung durch eine lückige Anpflanzung spekuliert, obwohl in der Pflanzliste auch hochwüchsige Bäume gelistet werden. Auch bei Anpflanzung von Sträuchern ist eine Verschattung anzunehmen. Kammmolch und Laubfrosch, die hier als Potenzial angenommen werden, benötigen beide besonnte Laichgewässer. Es ist von einer Abwertung auszugehen, die nicht vermieden werden kann, so dass Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Im Nordwesten der Fläche könnte zum Beispiel ein neues Kleingewässer 1:1 angelegt werden.
- AV-05 ist zu allgemein formuliert (konkrete Angaben siehe Stellungnahme vom 17.05.2023).
- Die Reduzierung der Breite der Schutzpflanzung ist nicht akzeptabel und muss auf min. 10 m belaufen. Der Schutzstreifen hat den Sinn einen ausreichenden Schutz zu den angrenzenden wertvollen Feuchtlebensräumen zu bilden. Diese bestehen aber nicht nur im Nordosten, wo das Kleingewässer ist, sondern auch im Westen.

Städtebau und Planungsrecht

Ihre Erkenntnisse, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken nach wie vor erheblich ist, deckt sich nicht mit der hiesigen Einschätzung, wonach in den letzten beiden Jahren ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen ist.

Der Wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans wird mit den 18 neuen Wohneinheiten und den in der Baulückenkartierung aufgeführten Potenzialflächen mit bestehendem Baurecht bereits jetzt voll ausgeschöpft und die Gemeinde ist für den restlichen Planungszeitraum an der Entwicklung von Wohnraum gehindert. Daher wird eine abschnittsweise Realisierung der Wohnbebauung vorgeschlagen.

Unter Punkt 2.6 der Begründung wird beschrieben, dass die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage des § 13b BauGB erfolgt und nicht in einem separaten Planverfahren, während unter 1.1 die notwendige reguläre Änderung des Flächennutzungsplans beschrieben wird. Ich bitte um Überprüfung der Begründung.

Wünschenswert wäre, sowohl der verkehrlichen Stellungnahme als auch der Geotechnischen Stellungnahme das aktuelle Bebauungskonzept bzw. den hiermit vorgelegten Bebauungsplan zu Grunde zu legen.

Das gelb-grün diagonal gestreifte Planzeichen für das Straßen- und Wegebegleitgrün mit Versickerungsmulde entspricht nicht der Planzeichenverordnung (PlanZV). Je nach technischem Ausbauzustand kann die Fläche als Grünfläche oder Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen werden. Ich bitte um Überprüfung und eindeutige Ausweisung nach PlanZV.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. 