

Gemeinde Fuhlenhagen

Veröffentlichung des Entwurfes der Gemeinde Fuhlenhagen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stellplatz und Lagerplatz Eikhof 20“ (Teilfläche des Flurstückes 26/2 der Flur 4)

Eingegangene umweltrelevante Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- Ministerium für Inneres, Kommunales Wohnen und Sport vom 12.05.2025
- Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalplanung und Verkehrsinfrastruktur vom 30.04.2025
- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein vom 24.03.2025
- Untere Forstbehörde vom 01.04.2025

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Planwerkstatt Nord
Am Moorweg 13
21514 Güster

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: /
Mein Zeichen: IV 6210-23160/2025
Meine Nachricht vom: /

durch den Landrat des Kreises
Herzogtum Lauenburg

Florian Müller-Lobeck
florian.mueller-lobeck@im.landsh.de
Telefon: +49 431 988-3084
Telefax: +49 431 988614-4648

12. Mai 2025

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 Gesetz vom 24. Mai 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 405)

- **4. Änderung des Flächennutzungsplanes**
- **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fuhlenhagen, Kreis Herzogtum Lauenburg**

Frühzeitige Beteiligung vom 25.03.2025

Stellungnahme des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 30.04.2025

Die Gemeinde Fuhlenhagen beabsichtigt, auf einer ca. 0,28 ha großen Fläche „südlich des Flurstückes 26/2 der Flur 4“ ein Mischgebiet festzusetzen. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung einer bereits bestehenden Nutzung in Form eines Lager- und Stellplatzes durch einen angrenzenden Gewerbebetrieb (Autohandel). Das in Rede stehende Grundstück ist bis 2036 an einen ansässigen Gewerbetreibenden verpachtet und soll im Anschluss wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

und soll entsprechend in eine „Gemischte Baufläche mit der Folgenutzung Flächen für Landwirtschaft“ geändert werden.

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

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409), geändert durch die Verordnung vom 5. Februar 2025 (GVOBl. Schl.-H., 2025/28) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).

Die Gemeinde Fuhlenhagen verfügt gemäß den Festlegungen des Regionalplanes für den Planungsraum I über keine zentralörtliche Funktion und befindet sich im Ordnungsraum um Hamburg.

Nach Kapitel 3.7 Abs. 1 LEP-VO 2021 können alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für ortsansässiger Betriebe treffen.

Es wird bestätigt, dass den o. g. Bauleitplanungen der Gemeinde Fuhlenhagen keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

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:

Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB sind die Innenentwicklungspotentiale vorrangig -vor der Ausweisung eines neuen Plangebiets- zu prüfen. Es ist sowohl eine Bestandsaufnahme vorhandener Flächen durchzuführen als auch eine ergebnisoffene Bewertung der ermittelten Bestände. Anschließend findet ein Abgleich der Bestandsflächen mit den errechneten Bedarfen statt. Daher sind zuerst mögliche Innenentwicklungspotenziale zu prüfen, bevor neue Flächen ausgewiesen werden.

Die Prüfung ist in der Begründung nachvollziehbar (bspw. mit kartographischer Darstellung) darzulegen. Die Anforderungen des §1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung gem. §1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan ist die in Frage kommende Fläche als gemischte Baufläche, im Bebauungsplan als Mischgebiet vorgesehen.

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 6 Absatz 1 BauNVO dient der Baugebietstyp Mischgebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Gebietscharakter ist also geprägt durch eine Mischung oder Durchmischung von Nutzungen von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Dieses besondere Merkmal des Mischgebiets des Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geht von der Gleichrangigkeit beider Nutzungen aus sowie von deren Verträglichkeit unter der Voraussetzung der nicht wesentlichen Störung der Wohnnutzung durch Gewerbebetriebe. Daraus ist zu folgern, dass das Mischgebiet nach seiner typischen Eigenart für das Wohnen und für das nichtstörende Gewerbe gleichermaßen offen steht im Sinne einer Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit beider Nutzungsarten. Das Mischgebiet muss auf Grund dieser Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit beider Nutzungsarten als Baugebiet daher für beide Hauptnutzungsarten bauplanungsrechtlich verfügbar sein und es darf keine der beiden Nutzungsarten ein Übergewicht gewinnen.

Hier bitte ich zu prüfen, ob die Voraussetzungen für ein Mischgebiet tatsächlich vorliegen und ggfs. die Planung entsprechend der örtlichen Situation zu korrigieren.

Den vorgelegten Unterlagen fehlt es bisher an einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der VEP ist im Fortgang des Verfahrens vorzulegen.

Inhalte des Durchführungsvertrages, die abwägungsrelevant sind, bitte ich, in die Begründung zu übernehmen.

Statt der Befristung der bedingten Festsetzung zum 30.04.2036 wird dringend empfohlen, den Ablauf des Pachtvertrages als bedingte Festsetzung zu wählen, um z. B. im Falle einer eventuellen Verlängerung des Pachtvertrages den B-Plan nicht ändern zu müssen.

Ferner wird dringend empfohlen, im Flächennutzungsplan durch eine bedingte Darstellung in analoger Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB die Nutzung als Stellplatzfläche und Containerstellplatzfläche an die Laufzeit des Pachtvertrages zu knüpfen.

Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Als Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB könnte die Beendigung des Pachtvertrages aufgenommen werden, da mit Eintritt der Bedingung die Unzulässigkeit der Nutzung als Stellplatzfläche und Containerstellplatz einherginge. Als Folgenutzung wäre die landwirtschaftliche Nutzung entsprechend der jetzigen Darstellung im Flächennutzungsplan darzustellen.

Vorsorglich möchte ich auf die Berücksichtigung des Nachweises einer schadlosen Überflutung bei Starkregenereignissen (eine Auswirkung des Klimawandels) hinweisen. Ab einer abflusswirksamen Fläche von mehr 800 m² auf dem jeweiligen Grundstück ist der Nachweis einer schadlosen Überflutung zu führen. Der Nachweis einer schadlosen Überflutung mit Angabe der zusätzlichen Rückhaltungsmengen wird voraussichtlich zu führen sein. Im weiteren Planungsablauf ist nach Verifizierung der Grundstücksbauung (Dachflächen, befestigte Hoffläche etc.) ggf. ein Überflutungsnachweis durchzuführen. Es wird empfohlen sich mit den zuständigen Behörden oder Verbänden hierzu auszutauschen.

XPlanung ist ein Datenstandard zur Bereitstellung von räumlichen Planungsdaten aus Bauleitplanung, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie zukünftig auch der Landschaftsplanung in standardisierter und maschinenlesbarer Form (Dateiformat XPlanGML). Dieser Datenstandard sichert einen verlustfreien Austausch von Planinhalten in direkter Verknüpfung zu den Geometrie- und zugehörigen Metadaten sowie die Beschleunigung interner Verfahren und Optimierung normierter Arbeitsprozesse. Im Hinblick auf die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) sowie die fortschreitende Digitalisierung und Automation von Verwaltungsdienstleistungen wird ausdrücklich empfohlen, Bauleitpläne im Datenaustauschstandard XPlanung aufzustellen und insbesondere auch für eine verwaltungsträgerübergreifende elektronische Kommunikation zu nutzen.

Die Übermittlung von Planunterlagen an das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, nehmen Sie bitte bis auf Weiteres weiterhin als PDF-Dokument vor.

Weitergehende Informationen (Erläuterungen, Arbeitshilfen, etc.) finden Sie unter:

www.itvsh.de/xplanung/

gez. Müller-Lobeck

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Planwerkstatt Nord
Am Moorweg 13
21514 Güster

info@planwerkstatt-nord.de

Fachdienst: Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur
Ansprechpartner: Herr Scholz
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 226
Telefon: 04541 888-434
E-Mail: g.scholz@kreis-rz.de
Mein Zeichen: 31.20.1-031.4
Datum: 30.04.2025

nachrichtlich

als E-Mail

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen
und Sport
des Landes Schleswig-Holstein
Referat IV 62
Regionalentwicklung und Regionalplanung
Referat IV 52
Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

Bürgermeister
der Gemeinde
Fuhlenhagen
über Amt
Schwarzenbek
Land
[a.gettel@amt-
schwarzenbek-
land.de](mailto:a.gettel@amt-schwarzenbek-land.de)

4. Änderung des F-Planes Gemeinde Fuhlenhagen „Stellplatz und Lagerplatz Eikhof 20“ für eine Teilfläche des Flurstückes 26/2 der Flur 4, hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Bericht vom 24.03.2025 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Fuhlenhagen 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 Denkmalschutz (Herr Ehrhardt, Tel. -444)

Von der Planung sind keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß § 8 und § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) betroffen.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem **archäologischen Interessensgebiet**. Es handelt sich hier um Flächen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 (2) 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantzau-Str. 70 in 24837 Schleswig.

Zu beachten ist § 15 Denkmalschutzgesetz (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.

Fachdienst Wasserwirtschaft (Herr Ruge, Tel.: -465)

Gewässer

Am südwestlichen Ende des Plangeltungsbereichs des F-Plans, 4. Änderung, verläuft das verrohrte Gewässer 1.2.1. Der südliche „Zipfel“ des Plangeltungsbereichs wird nach der Darstellung im WebGIS durch das verrohrte Gewässer gekreuzt. Laut des mir vorliegenden Planes ist in diesem Bereich eine Entwässerungsmulde vorgesehen. Gemäß der Satzung des Gewässerverbandes Steinau-Büchen sind verrohrte Gewässer in einem Abstand von 3 m nach jeder Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bäume und stark- sowie tiefwurzelnende Sträucher dürfen in den vorgenannten Bereichen nicht gepflanzt werden. Kontrollschächte müssen jederzeit zugänglich sein.

Vor dem Bau der Entwässerungsmulde ist die tatsächliche Lage des verrohrten Gewässers 1.2.1 einzumessen. Es ist der bauliche Mindestabstand von 3 m zur Rohrleitungsachse zum verrohrten Gewässer einzuhalten und anhand einer Vermessung nachzuweisen.

Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Köhn, Tel. -466)

Erdwärme

Der Plangeltungsbereich des F-Plans, 4. Änderung, liegt nicht innerhalb eines Wassereinzugsgebietes. Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist grundsätzlich möglich.

Fachdienst Naturschutz (Frau Buck Tel. -530)

Es bestehen Bedenken bezüglich der Legalisierung und temporären Weiternutzung bis 2036, da wahrscheinlich ordnungswidrige Eingriffe in Natur und Landschaft bestehen, zu denen der Abtrag des Oberbodens, das Aufschütten von Boden, das Versiegeln von Boden und das Aufstellen von Seecontainern gewertet werden können.

Städtebau und Planungsrecht

Anlass für die Planung ist eine zeitlich begrenzte Fortführung einer bereits vorgenommenen Nutzungsänderung von Außenbereichsflächen zur Lagerung von Gebrauchtwagen und Containern eines auf der gegenüberliegenden Straßenseite ansässigen Fahrzeughandels.

Zwischen dem Plangebiet und der Erschließungsstraße liegt ein weiteres durch den Autohandel vollflächig genutztes Grundstück, für das der bestehende Flächennutzungsplan teilweise MD darstellt.

Das Plangebiet verlängert die bauliche Nutzung in die freie Landschaft und hat keinen weiteren Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen und liegt inselartig in der landwirtschaftlichen Fläche.

Ich empfehle als Planungsanlass nicht ausschließlich auf die Behebung eines rechtswidrigen Zustandes abzustellen. Eine Begründung, die auf den betrieblichen Bedarf eines ortsansässigen Betriebes abzielt beugt dem Anschein einer Gefälligkeitsplanung vor und kann dazu führen, dass Bedenken gegen einen ansonsten geltend zu machenden Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zurückgestellt werden können.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan und sollte eine Zielplanung für die kommenden 15 Jahre beinhalten. Das ist hier offensichtlich nicht vorgesehen, da die Nutzung an die Restlaufzeit eines Pachtvertrages gekoppelt ist, der 2036 endet und somit eine Zielplanung nicht stattfindet. Die perspektivisch vorgesehene landwirtschaftliche Nutzung wird bereits jetzt durch den Flächennutzungsplan ausgeführt. Um dieses Vorgehen in einen planerisch sinnvollen Zusammenhang zu bringen, halte ich es für erforderlich genauer zu erläutern, in welchem Verhältnis die betrieblichen Erfordernisse mit der Restlaufzeit des Pachtvertrages stehen.

Im Auftrag

Gez. Gerhard Scholz

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

Planwerkstatt Nord
Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
z.Hd. Herrn Hermann S. Feenders
Am Moorweg 13
21514 Güster

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 25.03.2025/
Mein Zeichen: Fuhlenhagen-Fplanänd4-Bplan4/
Meine Nachricht vom: /

Kerstin Orlowski
kerstin.orlowski@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-20
Telefax: 04621 387-55

Schleswig, den 25.03.2025

**Gemeinde Fuhlenhagen, 4. Änderung des F-Planes und Aufstellung des vorhaben-
bezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Stellplatz und Lagerplatz Eikhof 20“ für eine
Teilfläche des Flurstückes 26/2 der Flur 4**

Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrter Herr Feenders,

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH 2015 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet. Dieses archäologische Interessengebiet dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist.

Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG SH: 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.

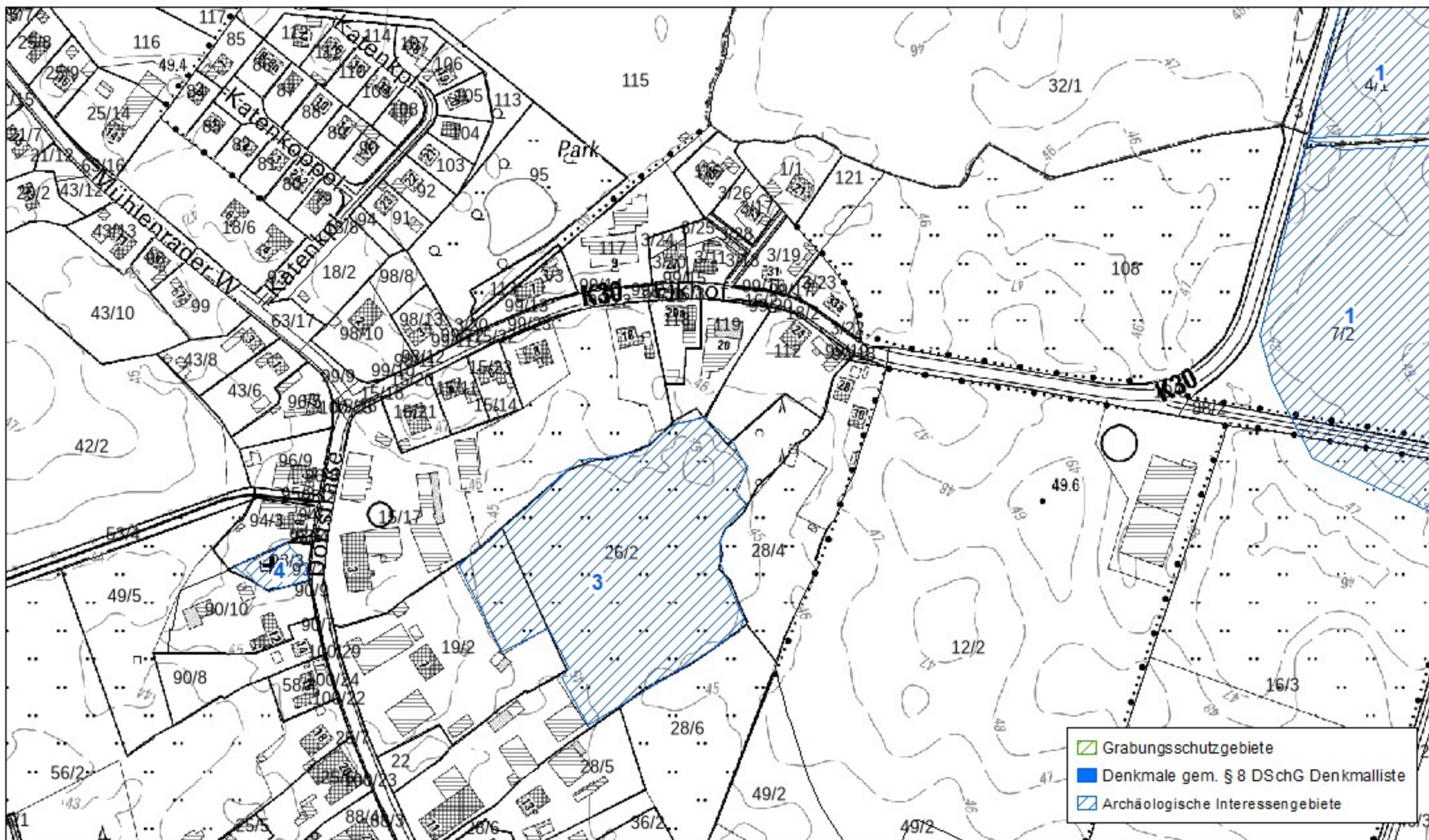
Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kerstin Orlowski

Anlage: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme



Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung
| Meesenring 9, 23566 Lübeck

Amt Schwarzenbek-Land
Der Amtsvorsteher
Gülzower Straße 1
21493 Schwarzenbek

Versand ausschließlich per Mail:
a.gettel@amt-schwarzenbek-land.de
info@planwerkstatt-nord.de

Untere Forstbehörde

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 25.03.2025
Mein Zeichen: 741-634/2023-14256/2023-
UV-77549/2024
Meine Nachricht vom: /

Rebecca Kelm
Rebecca.Kelm@lndl.landsh.de
Telefon: 0451 885268

01.04.2025

Gemeinde Fuhlenhagen, 4. Änderung des F-Planes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Stellplatz-und Lagerplatz Eikhof 20“ für eine Teilfläche des Flurstückes 26/2 der Flur 4

hier: Information über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Untere Forstbehörde nimmt zu o. g. Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung:

wie bereits vorab abgestimmt, handelt es sich bei der angrenzenden Gehölzfläche nicht um Wald i. S. § 2 Landeswaldgesetz S-H auf Grund der geringen Größe und der exponierten Lage im bebauten Gebiet. Es bestehen forstbehördlicherseits keine Bedenken, da Waldfläche durch die Planung nicht direkt betroffen ist.

Mit freundlichen Grüßen,



Rebecca Kelm