

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/024/2025 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich		Datum: 17.02.2025 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt
Planungsanzeige Holzhof Stellungnahme der Landesplanung und des Kreises		
Beratungsfolge:		
Datum 05.03.2025	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Vorberatung</i>

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt der Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Überplanung des Grundstückes „Holzhof I“ zur Sicherung des Bestandsbetriebes zu fassen.

Ebenfalls ist ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.

Mit dem Grundstückseigentümer ist eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Aumühle hat mit Schreiben vom 18.11.2024 eine Planungsanzeige bei der Landesplanung bzgl. der Überplanung der Flächen des Holzhofes (Holzhof I) und der benachbarten Fläche (Holzhof II) gestellt.

Die Stellungnahme des Kreises in Form des Begleitberichtes und die Antwort der Landesplanung sind der Vorlage beigelegt.

Das Ergebnis ist, dass sich die Fläche des Holzhofes I außerhalb der Siedlungsachse befindet und im regionalen Grünzug gelegen ist. Eine Überplanung der Fläche ist nur für den Bestand des Holzhofes möglich. Eine zusätzliche Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben oder eine intensivere Ausnutzung der Fläche wird abgelehnt.

Eine Überplanung der Freifläche neben dem Holzhof (Holzhof II) wird abgelehnt, weil sich diese ebenfalls außerhalb der Siedlungsachse befindet und auch im regionalen Grünzug gelegen ist. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises wird die Fläche als ökologisch sehr wertvoll eingestuft. Eine Überplanung der Fläche ist daher ausgeschlossen, selbst wenn das Flurstück eingemeindet werden sollte.

Die Gemeinde kann daher nur die Fläche des Holzhofes I für den Bestandsbetrieb überplanen.

Mit dem Grundstückseigentümer ist eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen. Der Grundstückseigentümer hat das Planungsbüro und die notwendigen Fachgutachten eigenständig zu beauftragen. Im Rahmen des Planverfahrens ist zu klären, ob ein städtebaulicher Vertrag für notwendige Erschließungsmaßnahmen abzuschließen ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlage/n:

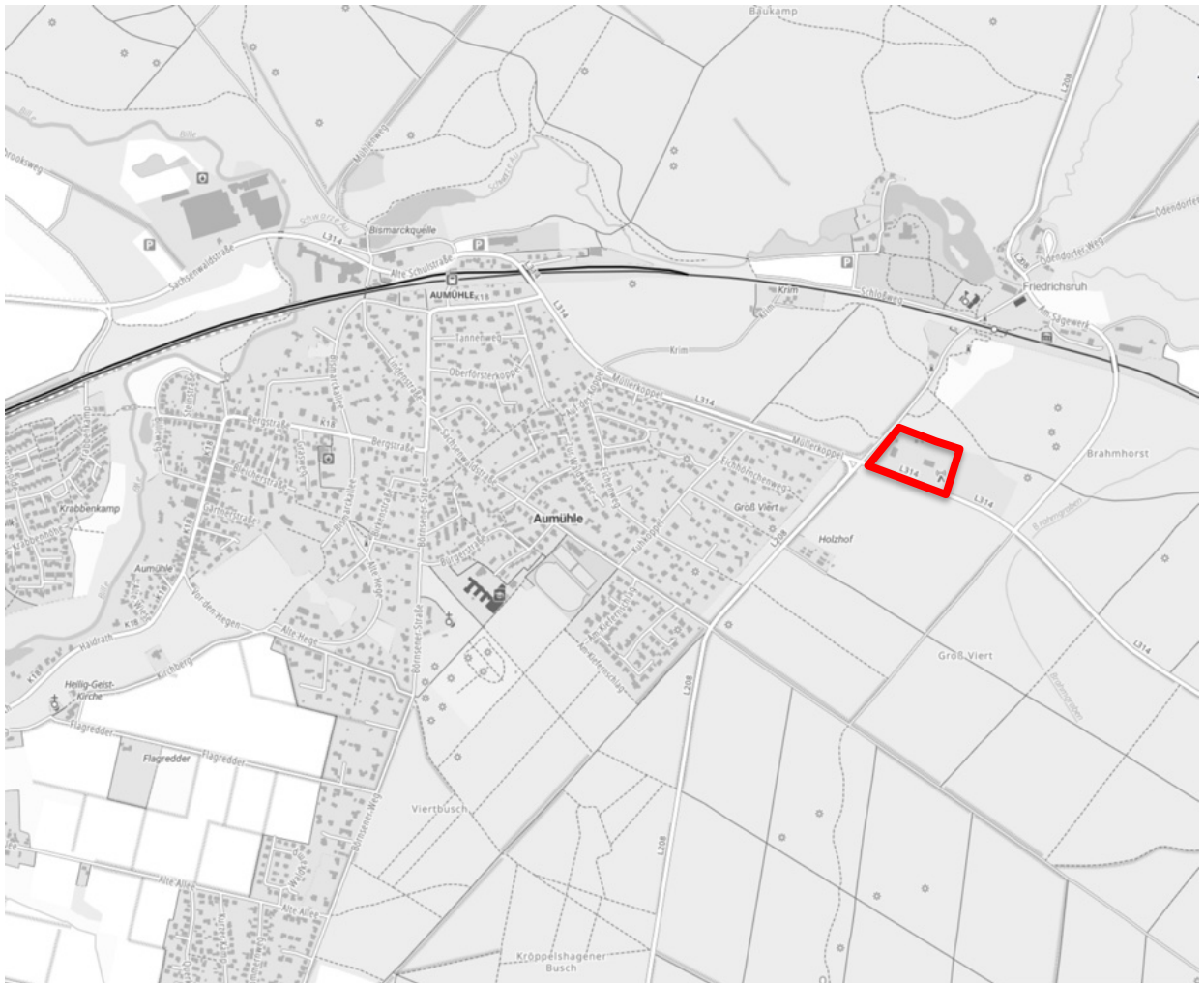
- 1 Planungsanzeige Holzhof I_20241118
- 2 Planungsanzeige Holzhof I - Begleitbericht Kreis
- 3 Planungsanzeige Holzhof I - Stellungnahme Landesplanung

GEMEINDE AUMÜHLE
Kreis Herzogtum Lauenburg



Planungsanzeige

Sicherung und Erweiterung eines Holzhofes und gewerblicher Nutzungen
am Standort des Holzhofes Friedrichsruh östlich der Straße Holzhof



Auftragnehmer:



clausen-seggelke stadtplaner

Lippeltstraße 1

20097 Hamburg

Tel.: 040 28 40 34 0

Fax: 040 28 05 43 43

E-Mail: mail@clausen-seggelke.de

www.clausen-seggelke.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zwecke der Planung	4
2	Lage und Abgrenzung der in Aussicht genommenen Fläche	5
2.1	Landesentwicklungsplan 2021	6
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I	7
2.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Aumühle	8
2.4	Landschaftsrahmenplan LRP für den Planungsraum III (2020)	9
2.5	Verbindliches Bauplanungsrecht	11
3	Inhalt der Planung	11
4	Fragen an die Landesplanung	11

1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zwecke der Planung

Der Holzhof Friedrichsruh am östlichen Rand der Gemeinde Aumühle besteht bereits seit mehreren Generationen und ist im Zuge dessen natürlich gewachsen. Derzeit befinden sich etwa fünf größere Gebäude, vorwiegend zentral auf der Fläche, wobei es sich hier um Produktions- und Lagerhallen handelt, und etwa drei kleinere Verwaltungsgebäude und Ausstellungsgebäude im Norden und Nordwesten. Für einen Teil der baulichen Anlagen sind keine Baugenehmigungen vorhanden, vier Gebäude wurden nach 1947 offiziell genehmigt. Zur Instandhaltung und Sicherung der Gebäude und Nutzungen wurde im Jahr 2021 eine Bauvoranfrage für die Veränderung der baulichen Anlagen gestellt. Hallen und Büros sollen modernisiert, die Wege neu gepflastert und effiziente Heizsysteme installiert werden. Da einzelne Gebäude durch Neubauten ersetzt werden sollen, wäre es möglich bei einer anderen Anordnung der Gebäude Flächen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zu schaffen. Dies würde zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen und Arbeitsplätze für Aumühle generieren. Eine Idee ist hierbei ein nachhaltiges Gewerbegebiet mit der Errichtung eines Heizkraftwerks, das auf Hackschnittel und Holz basiert.

Aufgrund der vorhandenen Situation ist jedoch keine Genehmigung für die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen möglich, da der Standort bauplanungsrechtlich als Außenbereich einzustufen ist. Hierfür wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.



Abb. 1: Luftbild der Fläche (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVerm-Geo S-H))

2 Lage und Abgrenzung der in Aussicht genommenen Fläche

Der Holzhof befindet sich im Osten der Gemeinde Aumühle. Er ist über die Straße Holzhof erschlossen. Südlich begrenzt die anbaufreie Landesstraße 314 das Grundstück. Im Kreuzungsbereich der L 208 / L 314 befindet sich von Aumühle kommend bereits eine Linksabbiegespur zur Straße Holzhof. Verkehrlich wären daher keine Umbaumaßnahmen notwendig.

Der Standort ist im Norden und Osten vom EU-Vogelschutzgebiet „Sachenwald-Gebiet“ umgeben. Westlich grenzen das FFH-Gebiet „Wälder im Sachenwald und Schwarze Au“ sowie die Biotopverbundachse „Schwarze Au und Sachsenwald“ an.

Die Fläche ist dreiseitig von Waldflächen umgeben, wobei die nördlich angrenzende Waldfläche durch einen genehmigten Kletterpark genutzt wird.



Abb. 2: Luftbild mit Verortung der Fläche (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo S-H))

2.1 Landesentwicklungsplan 2021

Für die Gemeinde Aumühle trifft der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein folgende besonderen Zielaussagen: Die Gemeinde liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, teilweise in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Reinbek .



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

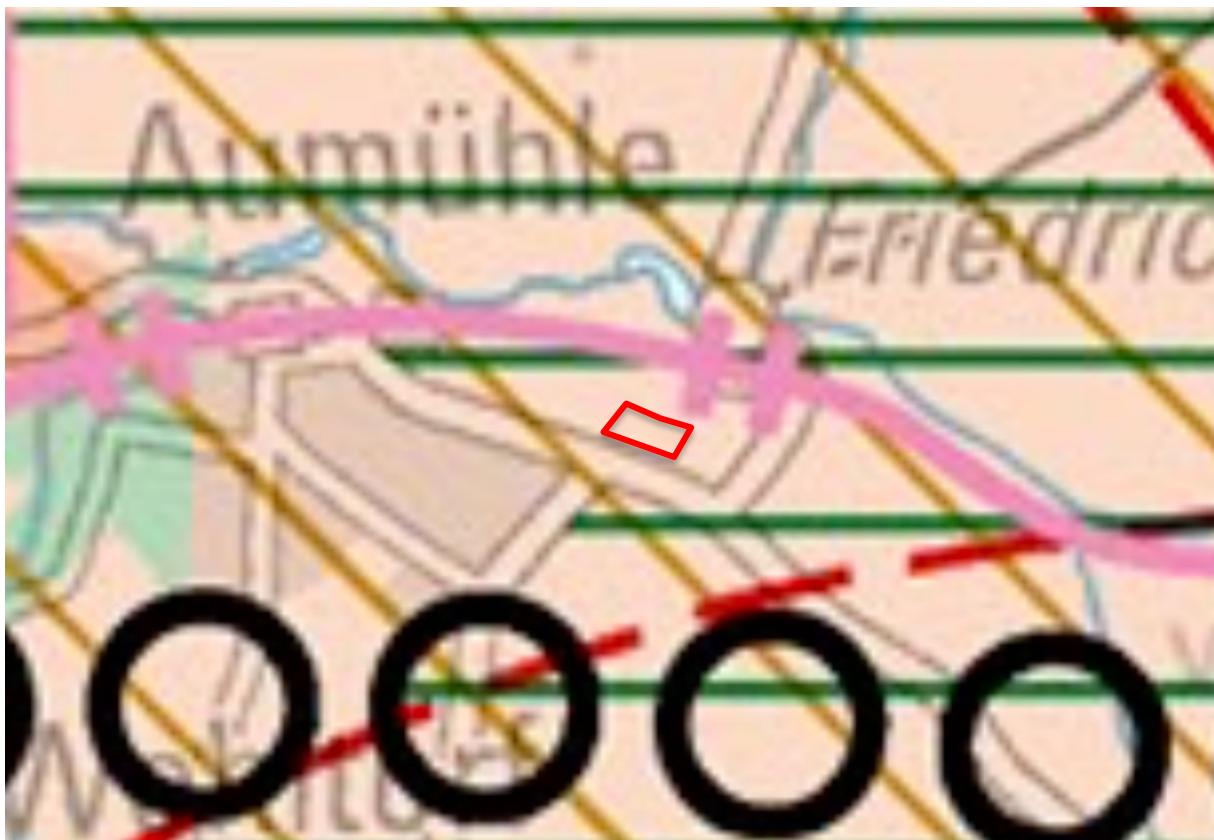


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I

In den Regionalplänen sind die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung der einzelnen Teilräume Schleswig-Holsteins festgelegt. Die Gemeinde Aumühle liegt innerhalb des Regionalplans für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (Stand 1998).

Im Januar 2014 wurde eine neue Aufteilung in insgesamt drei anstatt der bisherigen fünf Planungsräume beschlossen. In dieser Aufteilung wird die Gemeinde zum Planungsraum III gehören. Mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans, die im Dezember 2021 in Kraft getreten ist, wurde die Neuaufstellung der drei Regionalpläne initiiert. Am 21. Februar 2022 erfolgte die Bekanntgabe der Planungsabsichten im schleswig-holsteinischen Amtsblatt, womit das Verfahren offiziell eingeleitet wurde.

Der aktuelle Regionalplan trifft für die Fläche folgende zeichnerischen Aussagen: Das Plangebiet befindet sich am Rande der Abgrenzung der Siedlungsachse, auf der Grenze zu einem Regionalen Grünzug und Schwerpunktbereich Erholung.

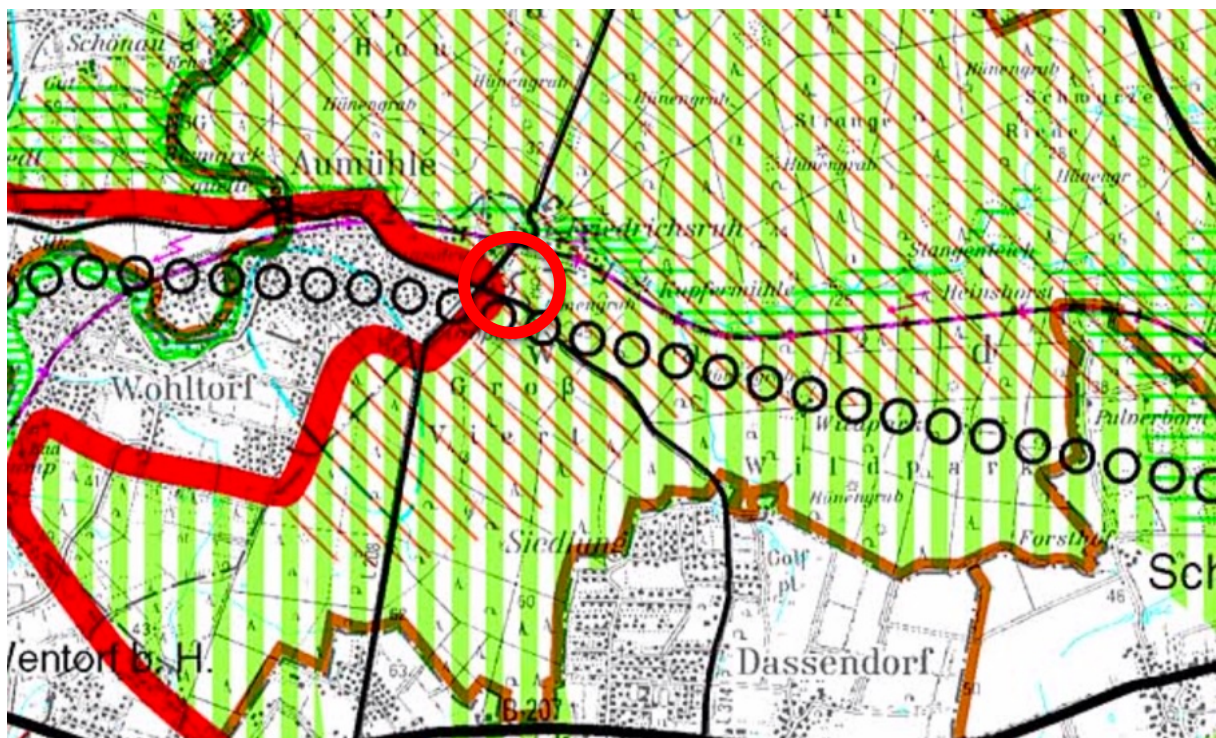


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I

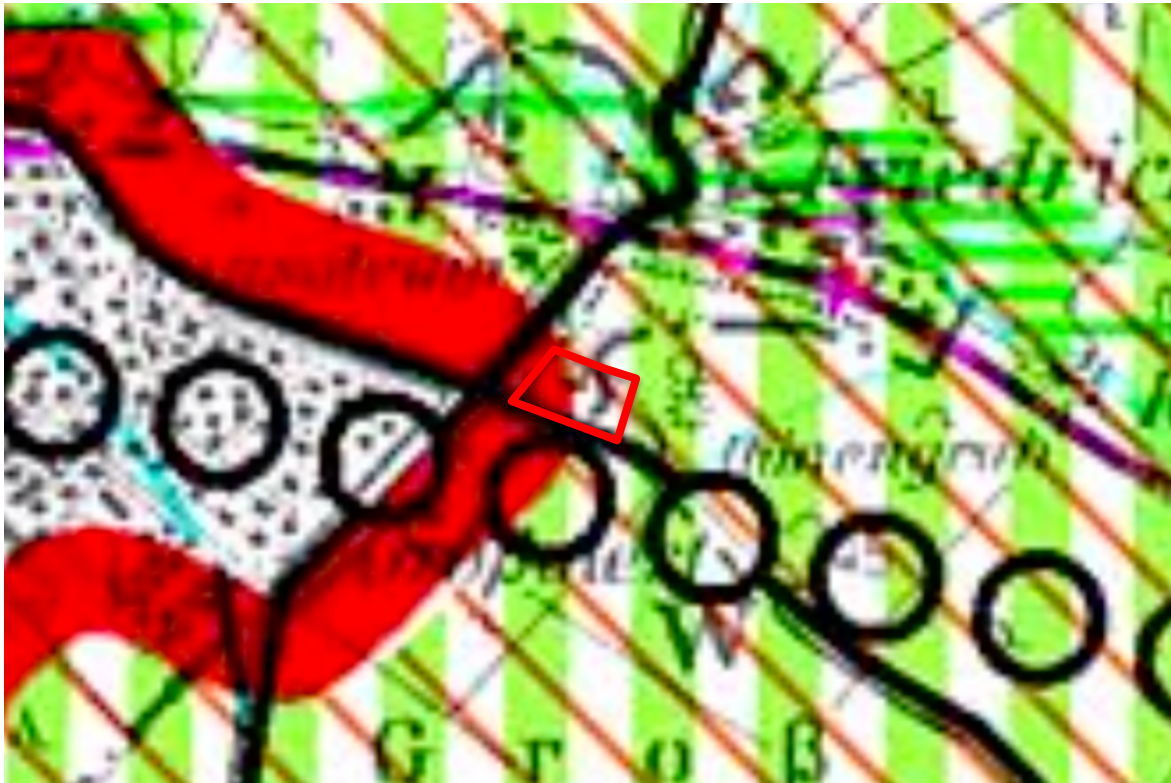


Abb.6: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Aumühle

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Aumühle liegt in der am 26. April 1965 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 13. Änderung vom 04.11.2024, vor. Das Plangebiet ist als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

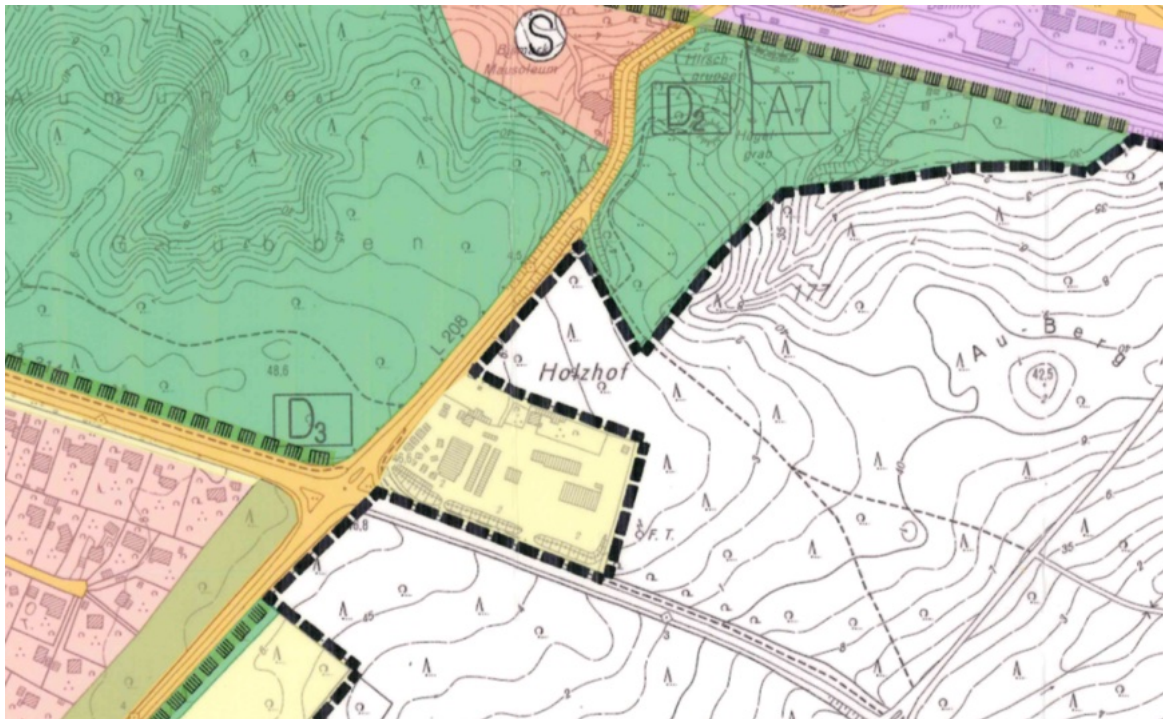


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aumühle

2.4 Landschaftsrahmenplan LRP für den Planungsraum III (2020)

Der Landschaftsrahmenplan III (LRP 2020) stellt in der **Hauptkarte 1** dar, dass sich die Fläche in einem Trinkwassergewinnungsgebiet befindet.

Angrenzend an die Fläche befinden sich westlich das **FFH-Gebiet** „Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au“ sowie westlich, nördlich, östlich und südlich das **EU-Vogelschutzgebiet** „Sachsenwald-Gebiet“.

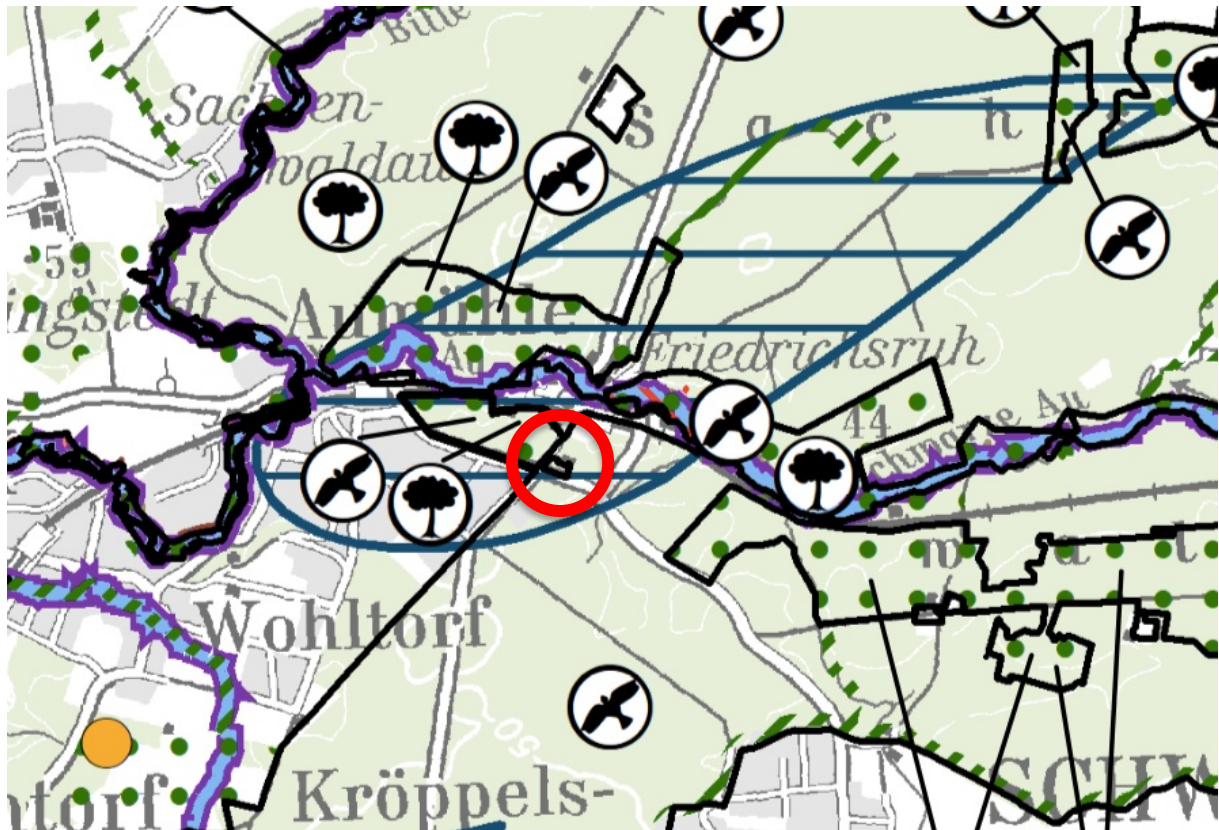


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (Hauptkarte 1, Blatt 2)

Die betrieblich genutzten Flächen sind von den genannten Schutzgebieten ausgenommen:

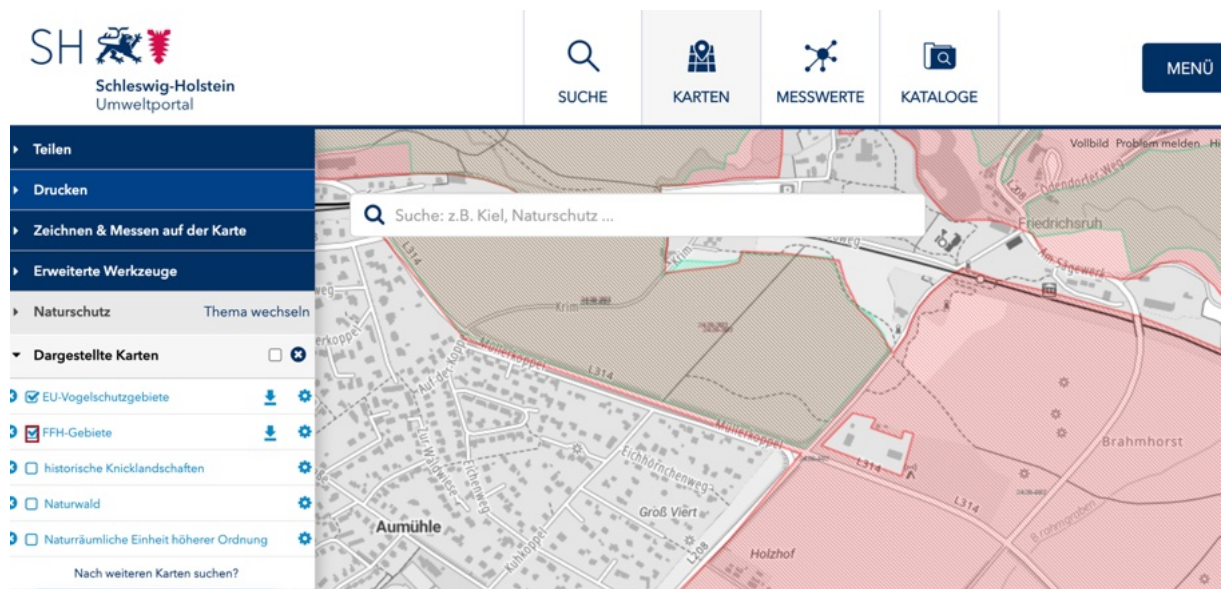


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Umweltportal S-H

Die Hauptkarte 2 stellt dar, dass die Fläche sich in einem **Gebiet mit besonderer Erholungseignung** (orange Dreiecke) sowie im **Wald** befindet.

Zusätzlich befindet sich die Fläche im Gebiet „Sachsenwald-Billetal“, das die **Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §1 5 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet** erfüllt.

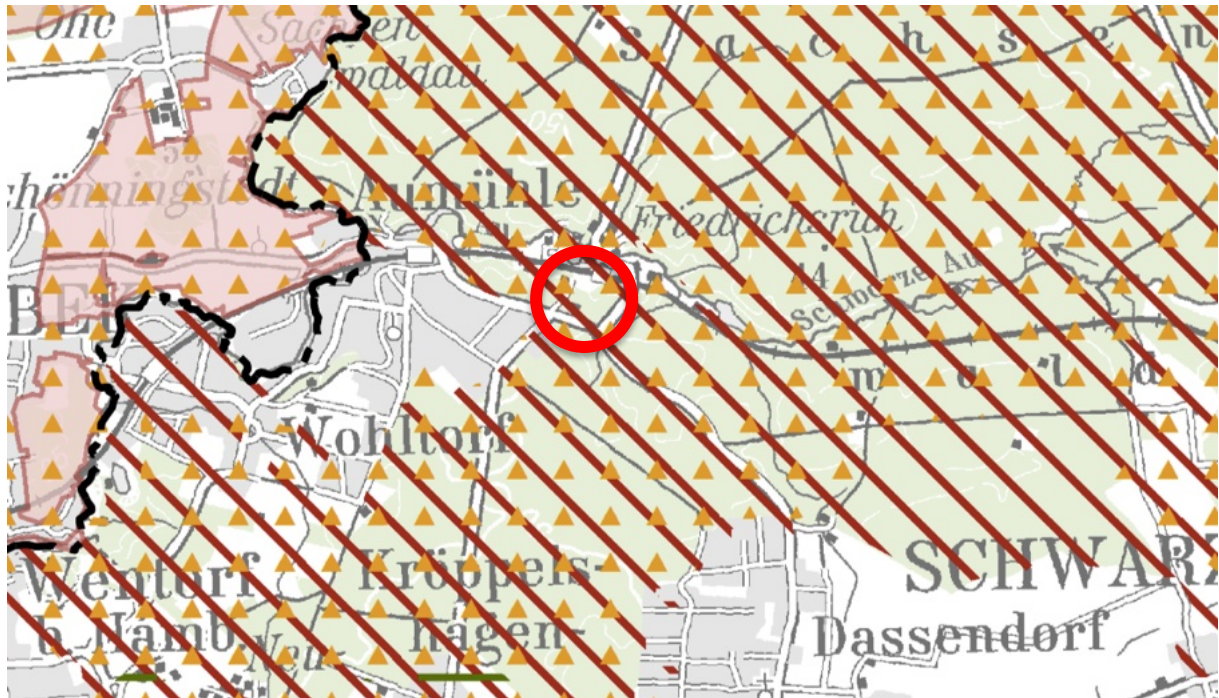


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (Hauptkarte 2, Blatt 2)

Die Hauptkarte 3 stellt dar, dass sich die Fläche im **Wald > 5 ha** (grüne Rhomben) befindet.

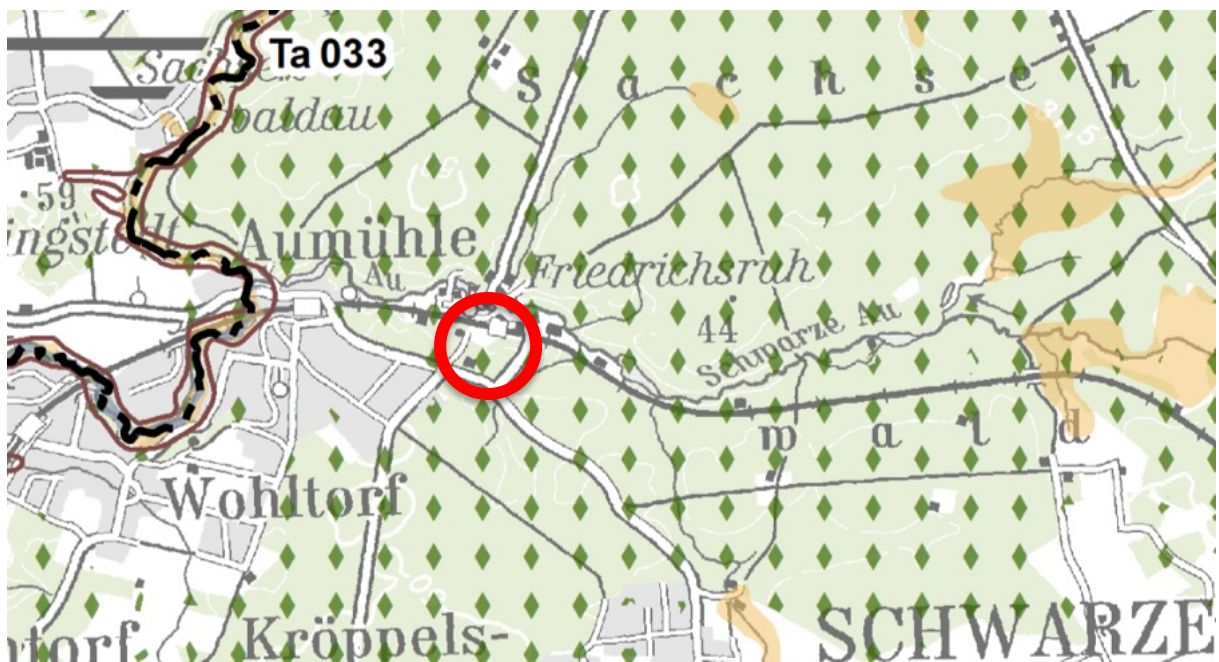


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (Hauptkarte 3, Blatt 2)

2.5 Verbindliches Bauplanungsrecht

Die in Aussicht genommene Fläche liegt außerhalb von gültigen Bebauungsplänen im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

3 Inhalt der Planung

Für die Erneuerung und Erweiterung der baulichen Anlagen sowie der Ansiedelung von weiteren Gewerbebetrieben und eines Heizkraftwerks erwägt die Gemeinde die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Als geeignete Darstellungen im Flächennutzungsplan werden

„Gewerbliche Baufläche“ oder **„Sonderbaufläche Holzhof und Gewerbe“**

vorgeschlagen.

Im Bebauungsplan könnten daraus Baugebietsfestsetzungen wie

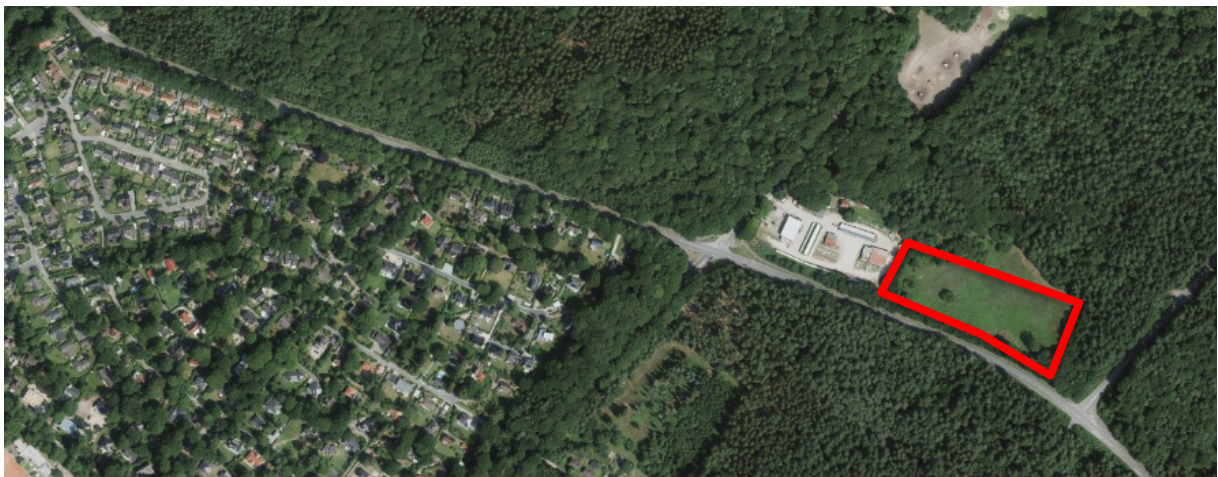
„Gewerbegebiet“ oder **„Sondergebiet Holzhof und Gewerbe“**

abgeleitet werden.

4 Fragen an die Landesplanung

Die Landesplanung wird um die Beantwortung folgender Fragen gebeten:

- Ist die unter 3) beschriebene Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar?
- Ordnet die Landesplanung die Lage des Holzhofes zum Bereich der Siedlungsachse zu?
- Ist es möglich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen um zusätzlich zu den bestehenden Nutzungen weitere Gewerbebetriebe anzusiedeln?
- Ergeben sich hieraus bzgl. der Art und Größe der Betriebe besondere Anforderungen, u.a. zu möglichen Verkaufsflächen?
- Für die östlich angrenzende Fläche wird seitens der Grundeigentümer ebenfalls eine gewerbliche Nutzung angestrebt. Diese würde an die in Rede stehende Fläche des Holzhofes anschließen. Wie wird eine Entwicklung dieser benachbarten Fläche aus landesplanerischer Sicht beurteilt?



Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

An das
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und
Integration des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung IV 6, Landesplanung und ländliche
Räume
Düsternbrooker Weg 104

24105 Kiel

Fachdienst: Regionalentwicklung und
Verkehrsinfrastruktur
Ansprechpartner: Frau Behrmann
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 228
Telefon: 04541 888-436
E-Mail: behrmann@kreis-rz.de
Mein Zeichen: 31.26.1-
Datum: 04.12.2024

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 Aumühle

über den

Amtsleiter des Amtes Hohe Elbe

Gemeinde Aumühle Sicherung und Erweiterung des Gewerbebetriebes Holzhof 1
hier: Begleitbericht zur Planungsanzeige gem. §11 Landesplanungsgesetz

Mit Schreiben vom 18.11.2024 übersandte mir das Planungsbüro Claussen-Seggelke Stadtplaner im Auftrag der Gemeinde Aumühle den Entwurf zu o.a. Bauleitplan. Die Unterlagen reiche ich an Sie weiter mit der Bitte um Mitteilung, ob die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Aus Sicht des Kreises sind folgende Hinweise erforderlich:

Bei der vorliegenden Planungsanzeige geht es um drei Fragestellungen der Gemeinde. Zum einen soll der Bestand des „Holzhofes“ als Gewerbebetrieb gesichert und zum anderen

durch weitere Gewerbeansiedlungen ergänzt werden. Außerdem soll eine angrenzende Fläche auf die Eignung zur Überplanung überprüft werden.

Zur Fragestellung der Bestandssicherung des „Holzhofes“ und weiterer gewerblicher Ansiedlungen auf dem Gelände:

Der gültige Regionalplan nimmt die Fläche des Betriebes nicht mit in die Siedlungsachse auf. Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes werden dazu letzte Zweifel ausgeräumt. Die in Rede stehende Fläche ist nach hiesiger Beurteilung dem regionalen Grünzug zugeordnet.

Neben den Festlegungen des Regionalplanes kommen weitere Aspekte für die Beurteilung der Fläche hinzu. Insbesondere fehlt es dem Standort an einem eindeutigen Siedlungszusammenhang und Belange von Natur und Umwelt stehen schwerwiegend entgegen. Die UNB führt dazu aus:

Bezüglich einer Verfestigung der gewerblichen Nutzung auf der Fläche des jetzigen Holzhofs und der Erweiterung dieser Nutzung in östliche Richtung hat die UNB erhebliche Bedenken.

Der Holzhof liegt innerhalb des Waldkomplexes „Sachsenwald“ der als Vogelschutzgebiet „Sachsenwald-Gebiet“ (EGV DE 2428-492) ausgewiesen ist. Es umfasst mit dem Sachsenwald das größte geschlossene Waldgebiet Schleswig-Holsteins. Die naturnahen und altholzreichen Waldbestände bieten geeignete Brutplätze für Schwarzstorch, Rotmilan, Uhu, Raufußkauz, Wespenbussard, Mittel- und Schwarzspecht sowie Zwergschnäpper. Im Bereich der gebüschreichen Waldränder kommt der Neuntöter als Brutvogel vor. Das Sachsenwald-Gebiet ist insgesamt als Brutplatz für zahlreiche Arten der naturnahen Wälder und Bäche besonders schutzwürdig. Lediglich der Holzhof ist als bereits vorhandener Betrieb bei der Festlegung des Schutzgebietes ausgespart worden. Direkt westlich angrenzend beginnt darüber hinaus das FFH-Gebiet „Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au“ (FFH DE 2428-393). Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung des strukturreichen und weitgehend unzerschnittenen Waldgebietes des Sachsenwaldes.

Die östlich angrenzende Fläche, die als Erweiterung dienen soll, ist naturschutzfachlich sehr hochwertig, da sie überwiegend aus Sandtrockenrasen besteht und mit hoher Wahrscheinlichkeit, wie vergleichbare Flächen im Umkreis, Lebensraum für Eidechsen und Sandtrockenrasen bewohnende Insekten bietet. Lichtungen in Wäldern sind darüber hinaus interessant für Fledermäuse und Greifvögel, so dass auch hier von einem hohen Vorkommen auszugehen ist.

Eine Verfestigung und evtl. Erweiterung einer gewerblichen Nutzung, die aus einer ursprünglichen Privilegierung an diesem Standort entstanden ist, ist aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen und an alternativem Standort zu verwirklichen.

Begehrlichkeiten zur Verfestigung und Weiterentwicklung des Standortes hat es in den vergangenen Jahrzehnten in verschiedenen Versuchen gegeben. Der Kreis hatte stets entgegengehalten, dass die Belange von Natur und Umwelt nicht zu überwinden sind und städtebauliche Bedenken zum Standort bestehen.

Es ist zu bedenken, dass sich der ehemals aus einer privilegierten Situation heraus entstandene Betrieb im Laufe der Jahrzehnte zu einem Betrieb verändert hat, der zwar noch immer im betrieblichen Schwerpunkt mit dem Werkstoff Holz arbeitet, mit Brennholz handelt aber auch individuelle Bauteile und Holzzuschnitte anbietet und insgesamt den Rahmen eines privilegierten Betriebes nicht mehr erfüllt. Die in Nr. 1 der Planungsanzeige erwähnte

Bauvoranfrage konnte nicht positiv begleitet werden und wurde letztlich nicht abschließend beschieden. Es ist aber nach hiesiger Aktenlage davon auszugehen, dass es sich um einen genehmigten Gewerbebetrieb im Außenbereich handelt

Trotz der Bedenken des Kreises zur Bestandsicherung des Betriebes durch Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen alteingesessenen angesehenen Betrieb handelt, der einen großen Kundenstamm besitzt und in der Region verankert ist.

Die in der Planungsanzeige ebenfalls unter Nummer 1 vorgeschlagene Ansiedlung weiterer Betriebe auf der Bestandsfläche wird aus Sicht des Kreises kritisch beurteilt. Auch wenn durch eine effizientere Anordnung der baulichen Anlagen, trotz beispielsweise des einzuhaltenden Waldabstandes, möglicherweise freie Flächen geschaffen werden könnten, ist der Standort aus hiesiger Sicht nicht für eine gewerbliche Entwicklung und Verdichtung geeignet.

Zur Fragestellung der gewerblichen Nutzung auf der östlich angrenzenden Fläche:

Hierzu hatte der Kreis dem Flächeneigentümer bereits 2017 im Zuge einer aus dem Hause von Bismarck gestellten Anfrage verdeutlicht, dass die Durchführung einer Bauleitplanung erforderlich wäre und darauf hingewiesen, dass dies (auch heute noch) nicht möglich ist, weil die Fläche einerseits nicht zum Gemeindegebiet der Gemeinde Aumühle oder einer anderen Gemeinde gehört und damit die Möglichkeit Bauleitplanung zu betreiben nicht gegeben ist. Dies war in der Vergangenheit zumindest das Ergebnis von Recherchen im Zusammenhang mit planungsbedürftigen Vorhaben im Forstgutsbezirk.

Andererseits weist die Fläche keine städtebauliche Eignung zur baulichen Entwicklung (wohnbaulicher oder gewerblicher Art, das spielt aus Sicht des Kreises an dieser Stelle keine Rolle) auf. Neben dem fehlenden Siedlungszusammenhang, sind auch bei dieser Fläche die Argumente das Vogelschutzgebiet, das angrenzende FFH-Gebiet und letztlich auch die Frage der Erschließung. Die zur Fragestellung der Bestandssicherung des „Holzhofes“ von der UNB vorgebrachten Argumente gelten auch hier. Letztlich stellt sich die Frage, selbst wenn planerische Bedenken ausgeräumt wären, ob die in die Abwägung zur Planungsentscheidung einzubeziehenden Belange überhaupt einen Planungserfolg in Aussicht stellen. Aus Sicht des Kreises ist eine Überplanung der Fläche unter den jetzigen Rahmenbedingungen nicht möglich und auch zukünftig nicht anzustreben.

Zusammenfassend ist aus Sicht des Kreises, auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Gemeinde über keine Flächenpotentiale zur gewerblichen Entwicklung verfügt, eine Verdichtung der gewerblichen Nutzung auf der Bestandsfläche des „Holzhofes“ und eine Neuentwicklung baulicher Nutzung auf der östlich angrenzenden Fläche abzulehnen. Für die Sicherung des Bestandes, ggf. verbunden mit einer Neuordnung der baulichen Anlagen, wird eine Prüfung der Möglichkeiten positiv begleitet.

Im Auftrag
gez.

Behrmann

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

Claussen-Seggelke Stadtplaner
Lippeltstraße 1
20097 Hamburg

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: /
Mein Zeichen: IV 6210-76911/2024
Meine Nachricht vom: /

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

durch den Landrat des Kreises Herzog-
tum Lauenburg

17. Februar 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 (GVObI. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2024 (GVObI. Schl.-H. S. 405)

- **Bauleitplanung Holzhof I in der Gemeinde Aumühle, Kreis Herzogtum Lauenburg Planungsanzeige vom 18.11.2024
Begleitbericht des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 04.12.2024**

Die Gemeinde Aumühle beabsichtigt, in dem ca. 2 ha großen Gebiet „östlich der Straße Holzhof, nördlich der Straße Alte Schulstraße“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzhof und Gewerbe“ auszuweisen. Dadurch soll ein ansässiger Holzverarbeitungsbetrieb planungsrechtlich abgesichert werden. Zusätzlich soll durch eine bauliche Umstrukturierung Raum für die Ansiedelung weiterer Gewerbebetriebe geschaffen werden. Das Weiteren wird

ausgeführt, dass der Flächeneigentümer der östlich angrenzenden Fläche (ca. 2,5 ha), anstrebe, seine Fläche gewerblich zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aumühle stellt den Bereich des Holzhofes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die östlich angrenzende Fläche liegt im Sachsenwald außerhalb des Gemeindegebietes Aumühle.

Aus Sicht der **Landesplanung** nehme ich zu den o. g. Planungsabsichten 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, Ressortbezeichnungen geändert durch Artikel 64 der Verordnung vom 27. Oktober 2023, GVOBl. Schl.-H. S. 514) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).

Vorangestellt weise ich darauf hin, dass die Landesplanung formal nur Stellungnahmen zu Entwicklungsabsichten und Bauleitplanungen von Gemeinden abgibt.

Aumühle ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion auf der Siedlungsachse (Hamburg-Bergedorf) – Reinbek – Schwarzenbek und liegt im Ordnungsraum um Hamburg.

Die Fläche des Holzhofes liegt gemäß Darstellung in der Karte des Regionalplans I – Fortschreibung 1998 außerhalb des Siedlungsachsenraumes, innerhalb dessen sich die Siedlungsentwicklung auf den Achsen vollziehen soll.

Zudem liegt die Fläche des Holzhofes in einem regionalen Grünzug (Kap. 4.2. Regionalplan I). Ich weise darauf hin, dass in diesem Bereich nördlich der Schulstraße alle Flächen im Grünzug zu verorten sind. Auch die unmittelbar an den Holzhof angrenzenden Flächen befinden sich im regionalen Grünzug.

Die regionalen Grünzüge dienen u. a. als großräumige zusammenhängende Freiflächen, dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen. Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der regionalen Grünzüge vermieden werden. In den regionalen Grünzügen darf planmäßig nicht gesiedelt werden.

Grundsätzlich sollen neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundung ausgewiesen werden (Kap. 3.9 Abs. 2 LEP-VO 2021). Die o. g. Planungsabsichten stellen eine unerwünschte von der Ortslage abgesetzte Entwicklung im Außenbereich dar.

Insoweit widersprechen die o. g. Planungsabsichten den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Aus landesplanerischer Sicht wird empfohlen, von den Planungsabsichten Abstand zu nehmen.

Ergänzend weise ich auf die kritische Stellungnahme des Kreises Herzogtum Lauenburg gemäß Begleitbericht vom 04.12.2024 hin. Seitens des Kreises bestehen erhebliche Bedenken gegenüber einer Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsgeländes. Auch eine Überplanung der benachbarten Fläche sei unter den jetzigen Rahmenbedingungen nicht möglich und auch zukünftig nicht anzustreben.

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:

Nach dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB sind im Rahmen einer Standortalternativenprüfung zuerst mögliche Innenentwicklungspotenziale zu prüfen, bevor neue Flächen im Außenbereich ausgewiesen werden. Sofern keine Flächen im Innenbereich verfügbar sind, ist bei der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich auf eine abrundende und arrondierende Siedlungsergänzung zu achten. Die Prüfung ist in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass die Verfügbarkeit einer Fläche ist kein städtebauliches Kriterium ist. Grundsätzlich ist die Auswahl zuvorderst anhand städtebaulicher Kriterien durchzuführen. Der Zugriff auf ein abgesetztes Außenbereichsgrundstück kommt nur in Frage, soweit geeignetere Standorte nachweislich nicht verfügbar sind. Eine Verfügbarkeit ist nicht nur durch einen Flächenkauf möglich, es könnte beispielsweise auch ein Flächentausch in Betracht gezogen werden.

Ferner würden die Entwicklung eines Gewerbegebietes in dieser abgesetzten Lage ein Überspringen der L208 ermöglichen, die als eine städtebauliche Zäsur zum regionalen Grünzug und dem Sachsenwald zu verstehen ist und damit eine klare Siedlungsabgrenzung

zum Außenbereich darstellt. Diese Planung würde einen Präzedenzfall schaffen, der einerseits die bisherige klar ablesbare städtebauliche Siedlungsstruktur ausfransen und andererseits mit dem angestrebten Freiraum- und Waldschutz nicht im Einklang stehen würde.

Abschließend wird auf die Stellungnahmen der Landesplanung und des Kreises verwiesen.

f.d.R.

gez. Müller-Lobeck

gez. Kretschmar