

Gemeinde Witzeze

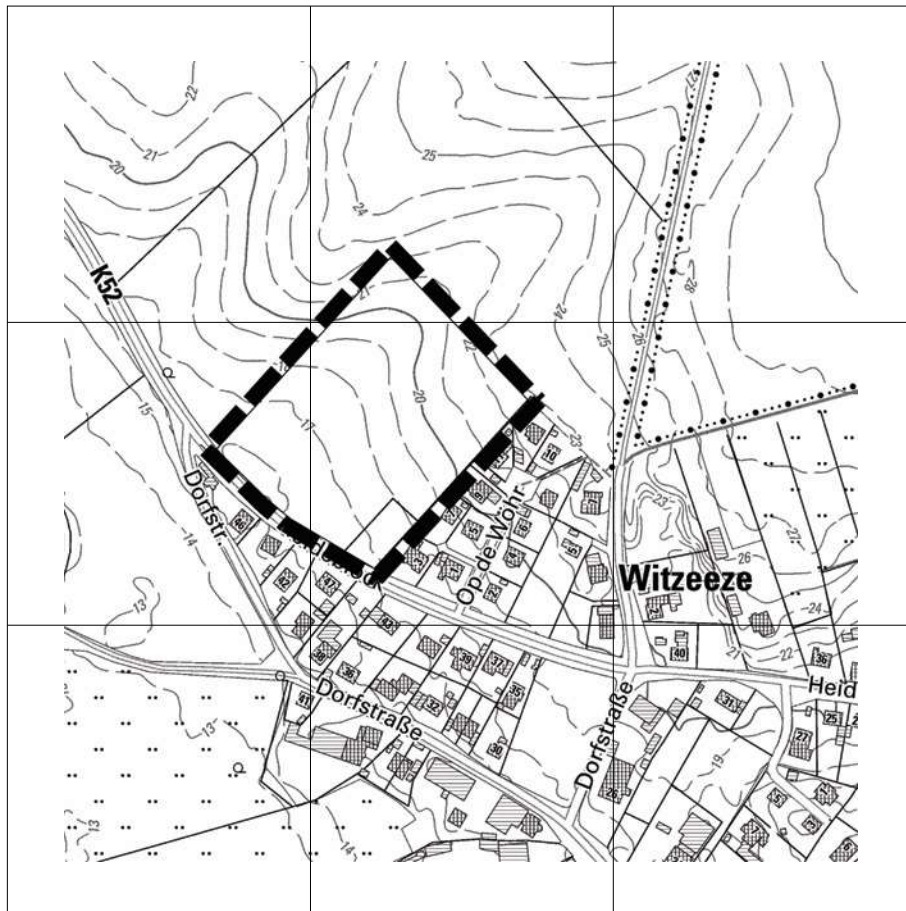
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 11

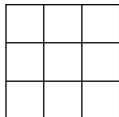
Gebiet: Nördlich der Straße Heideblock, westlich der Wohnbebauung Op de Wöhr, Ortsausgang Richtung Schulendorf

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, GV 17.06.2021



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

I. Übersicht zum Beteiligungsverfahren

A. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme

Abfallwirtschaft Südholstein GmbH

AG 29

IHK zu Lübeck

Landesamt für Denkmalpflege

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein

BUND / NABU

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

E.ON Hanse AG

Ev.-luth. Kirche

Ministerium f. Wirtschaft, Arbeit, Verkehr, Technologie und Tourismus

B. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, keine Anregungen

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 06.06.2018

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, 15.06.2018

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 19.06.2018

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 19.06.2018

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 02.07.2018

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Außenstelle Lübeck, 08.06.2018

C. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, mit Anregungen und/oder Hinweisen

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 05.06.2018
berücksichtigt, siehe 7. Archäologie

Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg, 27.06.2018
berücksichtigt, siehe 4. Wasserwirtschaft

Handwerkskammer Lübeck, 21.06.2018
berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, 08.08.2018
zu Städtebau: berücksichtigt, siehe 1. Städtebau
zu Landschaftspflege: berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege
zu Verkehr: berücksichtigt, siehe 3. Verkehr
zu Wasserwirtschaft: berücksichtigt, siehe 4. Wasserwirtschaft

SH Netz AG, 11.06.2018/21.06.2018
berücksichtigt, siehe 5. Ver- Entsorgung

Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, 27.06.2018
berücksichtigt, siehe 6. Altlasten

Telekom, 07.06.2018
berücksichtigt, siehe 5. Ver- und Entsorgung

D. Landesplanung

Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, 17.08.2018

II. Abwägung

1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, 08.08.2018

Im Rahmen der 2. Änderung des F-Planes und der Aufstellung des B-Planes 9 wurden eine ökologisch wertvolle Fläche und ein Biotop überplant. Dieser Planung konnte damals nur zugestimmt werden, weil die Gemeinde zum einen den dringenden Bedarf an preiswertem Wohnraum geltend gemacht hat und zum anderen darauf beharrte, dass keine anderen Flächen, insbesondere die in Vorgesprächen als geeignete Entwicklungsflächen eingestuftten Areale wie die jetzt vorgelegte Fläche des B-Planes 11, zur Verfügung ständen. Im Oktober 2016 wurde der streitbefangene B-Plan 9 rechtskräftig. Bereits im November 2016 wurde die Planungsanzeige gem. §11 Landesplanungsgesetz für die 3. Änderung des F-Planes und den B-Plan 11 gestellt. Die Beteuerungen der Gemeinde, dass die Überplanung des Biotops und anderer hochwertiger Flächen unausweichlich ist, weil keine anderen Flächen zur Verfügung stehen, rücken damit in ein anderes Licht. Insbesondere hätte die Gemeinde nach Bekanntwerden der neuen Situation, nämlich dass die jetzt im Verfahren befindliche Fläche der 3. Änderung des F-Planes und des B-Planes 11

doch zur Verfügung stehen, den B-Plan 9 zugunsten des Naturschutzes aufheben können.

Die Flächeneignung des Areals von B-Plan 11 und der 3. Änderung des F-Planes steht außer Frage.

Die Flächenausdehnung Richtung Nordwesten weicht allerdings von der Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ab. Der Kreis bittet um Klärung.

In Punkt 3 der Begründung wird von einem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 33 Wohnungen ausgegangen. Nach hiesiger Aktenlage handelt es sich um 26 Wohneinheiten, von denen die maximal möglichen Wohneinheiten aus dem B-Plan 9 abgezogen werden müssen. Der zur Verfügung stehende Rahmen reduziert sich damit. Die Textpassage ist entsprechend zu ändern.

Bei „Art und Maß der baulichen Nutzung“ soll die offene Bauweise vermutlich auch bei Einzel- und Doppelhäusern gelten.

Zu Punkt 7 „Erschließung“ zeichnet sich im Hinblick auf die Stellungnahme des Fachdienstes Straßenbau ab, dass eine Erschließung der Grundstücke an der K 52 nicht ohne Probleme ist. Selbst wenn durch eine Verlegung der Ortsdurchfahrt der rechtliche Status verändert wird, bleibt die nicht als „sicher“ zu betrachtende Zufahrtssituation in einer Innenkurve bestehen. Der Kreis empfiehlt die Möglichkeit einer von der Erschließungsstraße abgehenden Ringerschließung näher zu betrachten.

Vorsorglich weist der Kreis auf folgendes hin:

Um den formalen Anforderungen gerecht zu werden bittet der Kreis ergänzend um Aussagen zum Thema „Störfallbetriebe“. Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Die Gemeinde sollte sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren. In vielen Fällen wird der kurze Hinweis genügen, dass kein Störfallbetrieb in der Nähe ist bzw. dass durch die vorliegende Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet wird. Eine Auseinandersetzung mit diesem Sachverhalt sollte aber erkennbar stattgefunden haben.

Abwägung

Die Stellungnahme des Kreises wird berücksichtigt. Bei den landesplanerischen Vorhaben zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde wird der Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes zu Grunde gelegt. Der konkrete Umfang des zukünftigen Baurechtes wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Die geplante Erschließung des Plangebietes wurde überarbeitet. Um eine problemlose Erschließung der künftigen Wohnbaugrundstücke zu gewährleisten, wird

das Plangebiet über eine Ringerschließung erschlossen. Diese ist über die Kreisstraße 52 (Heideblock) an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Begründung wurde um Aussagen zu Störfallbetrieben ergänzt. Unter Punkt 2.2.3.4 der Begründung sind keine Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie im Plangebiet sowie der weiteren Umgebung vorhanden.

Handwerkskammer Lübeck, 21.06.2018

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Abwägung

Die Anregung wird durch die Gebietsausweisung berücksichtigt. Handwerksbetriebe werden durch die Darstellungen und Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Ein umfassendes Beteiligungsverfahren wird entsprechend den Vorgaben des BauGB durchgeführt.

2. Anregungen und Hinweise zu Landschaftspflege

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, 08.08.2018

Zu dem Entwurf des o.g. Bauleitplans (Stand 11.04.2018) nimmt die Untere Naturschutzbehörde wie folgt Stellung.

Zunächst schließt sich die Untere Naturschutzbehörde der kritischen Stellungnahme zum „Städtebau und Planungsrecht“ bezüglich der Vorgehensweise im Zusammenhang mit der 2. Änderung des F-Plans und Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 9 an.

In der Begründung wird richtigerweise ausgeführt, dass der Landschaftsplan der Gemeinde keine Siedlungserweiterungsfläche auf dem Gebiet des vorliegenden Plans darstellt. Die Gemeinde hat jedoch alternative Flächen geprüft und ist zum Ergebnis gekommen, dass der vorliegende Geltungsbereich für eine bauliche Entwicklung am besten geeignet ist. Dies stimmt auch mit dem Ergebnis des Ortstermins mit dem Kreis vom 02.07.2015 überein, wonach die jetzige Fläche nördlich der Straße „Heideblock“ 1. Priorität für eine Bebauung hat.

Der Landschaftsplan stellt ein verrohrtes Gewässer entlang der Südostgrenze des Plangebiets dar – siehe auch Aussage hierzu in der Begründung. In dem der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung stehenden Programm „Map Solution“ verläuft das Gewässer jedoch nicht entlang der Plangrenze, sondern fast mittig durch das Plangebiet. Das Gewässer fließt weiter südlich in die „Linau“. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, dieses Thema und evtl. Folgen für das Planverfahren

mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises abzustimmen. In der verbindlichen Bauleitplanung ist mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob das Gewässer geöffnet werden kann / sollte oder nicht.

Der Geltungsbereich ist kleiner als der der 3. Änderung des Flächennutzungsplans. Ich gehe davon aus, dass die Teilfläche im Nordosten, die sich außerhalb des vorliegenden Plangebiets befindet, in einem künftigen Verfahren überplant, wird.

Die Begründung geht zwar auf die Erhaltung des Geländeverlaufs ein. Die Untere Naturschutzbehörde bitte dabei jedoch zu verdeutlichen, dass einen Höhenunterschied von ca. 6 m zwischen der Straße „Heidblock“ und dem vorgenannten Erweiterungsbereich im Norden besteht.

Es wird ausgeführt, dass der Boden im Geltungsbereich versickerungsfähig ist. Dieses bittet die Untere Naturschutzbehörde, in einem entsprechenden Gutachten zu belegen. Sollte der Boden nicht versickerungsfähig sein, mit der Folge, dass ein Regenrückhaltebecken erforderlich ist, bittet die Untere Naturschutzbehörde sicherzustellen, dass ausreichend Platz für ein naturnahes Becken mit flachen Böschungen vorgesehen wird.

In Zusammenhang mit dem Schutzgut Wasser wird um eine Aussage zu der Höhe des Grundwasserspiegels gebeten.

Zum Thema Artenschutz wird in der Begründung u.a. ausgeführt, dass ein Vorkommen von Vogelarten des Offenlandes im Plangebiet unwahrscheinlich ist. Es ist jedoch durchaus möglich, dass solche Arten im Plangebiet und auf den unmittelbar angrenzenden Ackerflächen vorkommen. Die Untere Naturschutzbehörde bittet, dieses Thema von einer geeigneten Fachperson im nächsten Verfahrensschritt abzarbeiten.

In der Begründung wird zum Schutzgut Boden u.a. ausgeführt, dass die Böden im Plangebiet gem. Landwirtschafts- und Umweltatlas zum Teil eine besondere Bedeutung haben und von einem mittleren bis hohen Konfliktpotential auszugehen ist. Dieses bittet die Untere Naturschutzbehörde bei der Ansetzung von Ausgleichsfaktoren im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung im nächsten Verfahrensschritt entsprechend zu berücksichtigen.

Bezüglich des Schutzguts Landschaftsbild wird in der Begründung richtigerweise ausgeführt, dass abschirmende Strukturen zur freien Landschaft im Norden und Nordwesten fehlen. Als Eingrünung sieht der Entwurf Baumreihen vor, die die Untere Naturschutzbehörde grundsätzlich begrüßt. Eine dauerhafte Eingrünung, die ihre Funktion erfüllt, kann aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde jedoch nur gewährleistet werden, wenn der Pflanzstreifen mit der Baumreihe eine Breite von mindestens 5 m hat und der Gemeinde gehört. Eine Zuordnung zu den künftigen privaten Baugrundstücken ist i.d.R. nicht erfolgsversprechend.

Unter „Handlungsfelder“ wird u.a. die Sicherung (und Nachweis) der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen genannt. Die Untere Naturschutzbehörde geht davon aus, dass sich die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets befinden werden.

Abwägung

Die Stellungnahme der Untere Naturschutzbehörde wird berücksichtigt. Gemäß der Stellungnahme des Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg befindet sich im Plangebiet eine Rohrleitung, die im Sinne des WHG kein Gewässer darstellt und seitens des Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg als Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft betreut wird. Nach Abstimmung mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg wird die Rohrleitung außerhalb des Plangeltungsbereichs verlegt.

Aufgrund der Überarbeitung der Planungsunterlagen entspricht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11, dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

Die Baugrunduntersuchung durch das Geotechnische Prüflabor Michael Kurt ergab, dass eine Niederschlagsversickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich ist. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll über ein Regenrückhaltbecken erfolgen. Das Bauingenieurbüro M. Schwarz wurde mit der Erschließungsplanung bereits beauftragt. Im weiteren Verfahren wird eine detaillierte Entwässerungsplanung mit der zuständigen Fachdienststelle des Kreises abgestimmt.

Der Dipl.-Biol. Karsten Lutz wurde für die Erstellung eines Artenschutzgutachtens bereits beauftragt. Die faunistischen Potenziale sowie sich daraus ergebene Prognosen und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren in die Begründung ergänzt.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden für das Schutzgut Boden ermittelt. Die Gemeinde wird im weiteren Verfahren geeignete Ausgleichsflächen, außerhalb des Plangebietes ermitteln.

Die Eingrünung des Plangebietes wurde überarbeitet. Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Abgrenzung der städtebaulichen Strukturen zur freien Landschaft ist am nordöstlichen und nordwestlichen Plangebietsrand eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün vorgesehen. Die Grünfläche wird mit einer Breite von rund 5 m festgesetzt.

3. Anregungen und Hinweise zu Verkehr

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, 08.08.2018

Für den Straßenbaulastträger gilt das Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG).

Das geplante Baugebiet grenzt außerhalb einer nach § 4 Abs. 2 StrWG festgesetzten Ortsdurchfahrt an die Kreisstraße 52 (Heideblock) an. Dieser Streckenbereich wird als sog. „freie Strecke“ bezeichnet.

Für die Gemeinde Witzeze ist im Zuge der K 52 eine Ortsdurchfahrt festgesetzt. Diese endet in Höhe der Kreuzung „Pötrauer Weg“ in Betriebs-km 3,217. OD-Grenze und Kilometrierung sind bereits in den vorläufigen Planunterlagen angedeutet worden. Diese Daten sind später in die verbindlichen Pläne zu übernehmen.

In den Erläuterungen zur 3. Änderungen des Flächennutzungsplans sowie zum B-Plan Nr. 11 der Gemeinde Witzeze wird die Empfehlung abgegeben, die OD-Grenze weiter in Richtung Ortsausgang zu verschieben, um das überplante Gebiet in die Ortslage einzubinden. Der Vorschlag wird von der Seite des Fachdienstes Straßenbau aus unterstützt. Ein entsprechender Antrag hierzu ist beim LBV-SH, Betriebssitz Kiel einzureichen. Bis zu einer eventuellen Festlegung einer neuen Ortsdurchfahrtsgrenze gelten jedoch die gesetzlichen Regelungen für die freie Strecke.

Es ist angedacht, dass das Plangebiet über eine Erschließungsstraße an das vorhandene öffentliche Straßennetz (hier: K 52) in Form einer Einmündung angeschlossen wird. Die Anbindung an der vorgesehenen Stelle wird aufgrund der Nähe zum Ortsausgang zunächst als schwierig angesehen, zumal die Einmündung in einer Innenkurve liegt. Im Zuge der weiteren Planung sind die erforderlichen Anfahrtsichten nachzuweisen und in Form von Sichtdreiecken in den Planunterlagen darzustellen. Diese Flächen sind von sämtlichen Sichthindernissen freizuhalten.

Gem. § 34 (1) StrWG stellen Kreuzungen Überschneidungen öffentlicher Straßen dar. Einmündungen öffentlicher Straßen stehen den Kreuzungen gleich. Entsprechend ist hier nach § 35 StrWG zu verfahren. Demnach hat der Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden öffentlichen Straße die entstehenden Kosten zu tragen. Zu diesen gehören auch die Kosten der Änderung vorhandener öffentlicher Straßen, die durch die Einbindung der neuen Straße erforderlich werden. Dementsprechend ist hier der Kreis von den Kosten für die Herstellung und der Unterhaltung der Einmündung sowie von eventuellen Anpassungsarbeiten an der Kreisstraße freizuhalten.

Es ist eine Vereinbarung zwischen Kreis und Gemeinde bezüglich Bau- und Unterhaltungskosten bzw. der Unterhaltungspflicht für diesen Bereich zu Lasten der Gemeinde zu schließen.

Für die Vereinbarung mit der Gemeinde Witzeze sind folgende Punkte zu beachten bzw. einzuhalten:

- Die technische Ausbildung der Straßenanbindung des B-Plangebietes an die Kreisstraße 52 ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg (Straßenbau) abzustimmen.

- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass den Flächen und Entwässerungseinrichtungen der K 52 kein Wasser zugeführt wird. Zudem hat die Ausbildung der Einmündung nach gültigen Planungsrichtlinien zu erfolgen.
- Die von der Gemeinde und / oder den Anliegern anzulegenden und zu unterhaltenden Grünflächen dürfen auf Grundlage des StrWG die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Es ist nach den gültigen Planungsrichtlinien darauf zu achten, dass entsprechende Sichtdreiecke im Einmündungsbereich freigehalten werden. Anpflanzungen sind außerhalb der Sichtdreiecke durchzuführen.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist vor Anlage einer Einmündung die Zustimmung der Verkehrsaufsichtsbehörde einzuholen sowie ggf. Maßnahmen zur Erhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durchzuführen.
- Diese Vereinbarung hat auch zum Inhalt, dass die Gemeinde für spätere bauliche und verkehrstechnische Veränderungen aufzukommen hat, sollte die neu entstandene Kreuzung nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit besitzen oder sich der Knotenpunkt künftig als Unfallhäufungspunkt herausstellen. Dieses ist insbesondere vor dem Hintergrund einer späteren Erweiterung des Baugebietes zu beachten.

Die Vereinbarung ist mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, abzuschließen. Sollte keine Vereinbarung mit der Gemeinde zustande kommen, wird eine Anbindung an die K 52 vom Straßenbaulastträger auf Grundlage des StrWG abgelehnt.

Einer Bepflanzung von Straßengrundstücksflächen der K 52 ist auszuschließen. Weiter ist für Neupflanzungen ein Abstand von mind. 4 m zur Fahrbahn einzuplanen, um die Gefahr späterer Wurzelaufbrüche zu minimieren. Das Straßenbegleitgrün entlang der K 52 ist von sämtlichen Festlegungen der Bauleitplanung auszunehmen, da Pflegemaßnahmen jederzeit durchgeführt werden müssen, sofern es die Verkehrssicherungspflicht erfordert.

Gemäß § 29 StrWG müssen Hochbauten außerhalb der Ortsdurchfahrt einen Mindestabstand von 15m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn - aufweisen (Anbauverbotszone). Die Begrenzungslinie ist auch in die künftigen Planunterlagen zu übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass neben Häusern auch Schuppen, Mauern, Einfriedungen (über 1,50 m Bauhöhe), Masten und weitere Anlagen als Hochbauten einzustufen sind.

Für das Baugrundstück „1“ ist vorgesehen, die Anbindung direkt an die Kreisstraße 52 vorzusehen. Die Planung soll dahingehend überarbeitet werden, dass die Erschließung über die Erschließungsstraße erfolgt, da die Lage der zu errichtenden Zufahrt als sehr gefährlich angesehen wird. So werden auch die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite des Heideblocks über die Nebenstraße erschlossen. Zufahrten zu Kreisstraßen gelten gem. § 24 (1) StrWG außerhalb einer festgesetzten

Ortsdurchfahrt als Sondernutzung und bedürfen der Erlaubnis des Straßenbaulastträgers. Dieser kann sämtliche Maßnahmen verlangen, die wegen der örtlichen Lage, der Art und Ausgestaltung der Zufahrt oder aus Gründen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich werden. Zudem wäre eine solche Sondernutzungserlaubnis neben einer Verwaltungsgebühr für die Erstellung der Erlaubnis mit einer jährlich wiederkehrenden Nutzungsgebühr verbunden.

In Bezug auf den Lärmschutz sind sämtliche Kosten oder sonstige Ansprüche für aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen, die aufgrund gegenwärtiger Verkehrsbelastungen oder der verkehrstechnischen Entwicklung künftig zu erwarten sind, vom Kreis Herzogtum Lauenburg als Träger der Straßenbaulast für die Kreisstraße 52 fernzuhalten. Gleiches gilt für sonstige Emissionen (Lichtkegel etc.) die mit dem Straßenverkehr auf der K 52 einhergehen.

Änderungen, Ergänzungen oder Neuverlegungen von Ver- oder Entsorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Straße (Kreisstraße 52) benötigen einer gesonderten Zustimmung des Straßenbaulastträgers und sind bei dem Unterhaltungsdienst des Fachdienstes Straßenbau (Kreisbauhof) zu beantragen.

Abwägung

Die Stellungnahme des Fachdienstes Straßenbau des Kreises wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wurde um die Ortsdurchfahrt ergänzt.

Die Erschließung des Plangebietes wurde überarbeitet. Die Baugrundstücke des Plangebietes werden über eine Ringschließung mit Anschluss an die Kreisstraße 52 (Heideblock) erschlossen. Die notwendigen Sichtdreiecke wurden in die Planzeichnung ergänzt. Eine Verschiebung der Ortsdurchfahrt ist folglich nicht mehr erforderlich.

Die Verschiebung der OD-Grenze wird im weiteren Verfahren geprüft. Erforderliche Aussagen werden in den Entwurf der Begründung ergänzt. Beim Erhalt der bestehenden OD-Grenze wird die Gemeinde eine entsprechende Vereinbarung mit dem Kreis bzgl. Bau- und Unterhaltungskosten bzw. Unterhaltungspflicht für den Einmündungsbereich zu Lasten der Gemeinde schließen.

Ein Lärmgutachten wird durch das Büro Bauphysik erstellt. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

4. Anregungen und Hinweise zu Wasserwirtschaft

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, 08.08.2018

Der Fachdienst Abwasser des Kreises nimmt wie folgt Stellung:

Zu Punkt 4, Bestandsbeschreibung:

Durch das Gebiet verläuft eine Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft (Gew.Nr.1.27) in nord-südlicher Richtung. Im Bereich des südlichen Plangebietsrandes knickt sie ab und verläuft parallel zur Straße in nord-westlicher Richtung. Ab dem Knick dient sie der Regenwasserableitung der Gemeinde.

Diese Punkte sind bei der Überplanung zu berücksichtigen. Die Zuständigkeiten für die Rohrleitung sollte im Zuge der Überplanung ebenfalls geklärt werden.

Zu Punkt 8, Ver- und Entsorgung:

Zu Punkt 8 der Begründung kann der Fachdienst Abwasser keine Stellungnahme abgeben, da hier noch keine Angaben gemacht werden.

Im Abschnitt Handlungsfelder hingegen wird unter Punkt 6 Entwässerung die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vorgegeben/festgesetzt. Dies ist bei Vorliegen des Entwässerungskonzepts entsprechend anzupassen. Der zweite Satz unter diesem Punkt kann zu Missverständnissen führen und sollte klarer formuliert werden.

Grundsätzlich ist eine Versickerung zu bevorzugen. Daher ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen und dem Fachdienst Abwasser das entsprechende Bodengutachten vorzulegen.

Zu Punkt 10, Weiteres Vorgehen:

Der Fachdienst Abwasser hält ein Bodengutachten für erforderlich.

Das Entwässerungskonzept ist frühzeitig mit dem Fachdienst Abwasser abzusprechen.

Abwägung

Die Stellungnahme des Fachdienstes Abwasser des Kreises wird berücksichtigt. Nach Abstimmung mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg wird die Rohrleitung außerhalb des Plangeltungsbereichs verlegt.

Die Baugrunduntersuchung durch das Geotechnische Prüflabor Michael Kurt ergab, dass eine Niederschlagsversickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich ist. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll über ein Regenrückhaltbecken erfolgen. Das Bauingenieurbüro M. Schwarz wurde mit der Erschließungsplanung bereits beauftragt. Im weiteren Verfahren wird eine detaillierte Entwässerungsplanung mit der Fachdienststelle Abwasser des Kreises abgestimmt.

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, 08.08.2018

Der Fachdienst Gewässerbewirtschaftung des Kreises nimmt wie folgt Stellung:

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich eine „Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft“ (s. Anlage). Diese befindet sich im Eigentum des Gewässer-

und Landschaftsverbandes Lauenburg mit Sitz in 23909 Ratzeburg, Robert-Bosch-Straße 21a.

Zur Ver- und Entsorgung wird Stellung genommen, wenn die konkretisierten Planungen vorliegen.

Abwägung

Die Stellungnahme des Fachdienstes Gewässerbewirtschaftung des Kreises wird zur Kenntnis genommen. Nach Abstimmung mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg wird die Rohrleitung außerhalb des Plangeltungsbereichs verlegt.

Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg, 27.06.2018

Quer durch das Planungsgebiet sowie südlich verläuft die Rohrleitung Nr. 1.27. Dieses stellt im Sinne des WHG kein Gewässer dar und wird seitens des Gewässer- und Landschaftsverbandes als Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft betreut. Diese Rohrleitung ist in den Beschreibungen der Konzepte der Planung nicht erwähnt worden.

Gemäß § 7 Abs. 5 der Verbandssatzung müssen verrohrte Gewässer und Rohrleitungen, die vom Verband zu unterhalten sind, in einem Abstand von 3 m nach jeder Seite zur Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung frei bleiben. Bäume und stark- sowie tiefwurzelnde Sträucher dürfen in den vorgenannten Bereichen nicht gepflanzt bzw. durch Sukzession zugelassen werden. Kontrollschächte müssen jederzeit zugänglich sein. Auch Zäune und sonstige feste Begrenzungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Da die Rohrleitung Nr. 1.27 quer durch das Bebauungsgebiet verläuft, besteht unbedingt ein Abstimmungsbedarf mit dem Gewässer- und Landschaftsverband! Der Verband schlägt noch vor der Erstellung des Entwässerungskonzeptes einen Besprechungs- bzw. Ortstermin mit dem Verbandsingenieur Herrn Dr.-Ing. Henning Giese und ggf. der Unteren Wasserbehörde vor.

Abwägung

Der Hinweis wird beachtet. Nach Abstimmung mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg wird die Rohrleitung außerhalb des Plangeltungsbereichs verlegt.

5. Anregungen und Hinweise zu Ver- und Entsorgung

Telekom, 07.06.2018

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägung

Die Hinweise der Telekom werden berücksichtigt und in den Entwurf der Begründung übernommen.

SH Netz AG, 11.06.2018/21.06.2018

Die SH NETZ AG hat keine Bedenken gegen die Inhalte und Ziele der Planung.

In dem Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Schleswig Holstein Netz AG. Mit dieser Stellungnahme wurden Planauszüge, aus denen die Lage der Versorgungsanlagen ersichtlich ist, versandt. Die Angaben dürfen jedoch nicht an Dritte weitergegeben werden und sind bezüglich der darin angegebenen Maßzahlen und Verlegungstiefe unverbindlich. Aktuelle Planauszüge sind rechtzeitig vor Bauausführung anzufordern. Das Merkblatt ‚Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten‘ ist bei den Planungen zu beachten. Das Merkblatt ist unter www.sh-netz.com zu erhalten.

Damit es bei der Erschließung des Bebauungsgebietes nicht zu unnötigen Bauverzögerungen kommt, möchte die SH Netz AG die für ihre Versorgungsleitungen erforderlichen Tiefbauleistungen in die Gesamtausschreibung des Bauvorhabens integrieren. Hierfür wird um Nennung eines Ansprechpartners (z.B. Planungsbüro) rechtzeitig vor Ausschreibungsbeginn gebeten. Sollte die SH Netz AG nicht beteiligt werden, wird davon ausgegangen, dass der Tiefbau für die Baumaßnahme kostenfrei gestellt wird.

Abwägung

Die Hinweise zum Schutz von Versorgungsanlagen sowie die Bezugsquelle des entsprechenden Merkblattes werden in dem Entwurf der Begründung erwähnt.

6. Anregungen und Hinweise zu Altlasten

Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, 27.06.2018

Für das Gebiet erfolgt keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Gemeinde Witzeze liegt in keinem dem Landeskriminalamt bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. Das Merkblatt zu Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist bei den Planungen zu beachten.

Abwägung

Der Hinweis wird beachtet. Es wird eine Aussage zu Zufallsfunden von Munition in den Entwurf der Begründung aufgenommen.

7. Anregungen und Hinweise zu Archäologie

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 05.06.2018

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen. Daher bestehen keine Bedenken und den Planunterlagen wird zugestimmt.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

Abwägung

Der Hinweis wird beachtet. Es werden Aussagen zur Archäologie in den Entwurf der Begründung aufgenommen.

8. Erlass des Innenministeriums vom 17.08.2018

Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht nimmt wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl.Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).

Witzeeze ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im ländlichen Raum und soll den örtlichen Wohnungsbedarf decken. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. (Ziff. 2.5.2 Abs. 3, 4, 6 LEP 2010). Die Begründung zum Bauleitplan enthält eine Übersicht der Potenzialflächen für die Innenentwicklung; danach sind keine Potenzialflächen vorhanden. Im Rahmen der Übersicht wurde jedoch die bisher unbebaute Fläche des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht berücksichtigt. Da der Bebauungsplan Nr. 9 in Kraft getreten ist und somit auf der Fläche Baurechte bestehen, wird gebeten, die Potenzialflächenübersicht um die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 9 mit ihren Wohnungsbaumöglichkeiten zu ergänzen.

Zur Deckung des örtlichen Wohnungsbaubedarfes steht Gemeinden wie Witzeeze für den Zeitraum von 2010 bis 2025 aktuell ein max. Wohnungsbauentwicklungsrahmen in Höhe von 10% der Zahl der am 31.12.2019 vorhandenen Wohnungen zur Verfügung. Witzeeze verfügte am 31.12.2009 über 326 Wohnungen. Auf den daraus resultierenden max. Wohnungsbauentwicklungsrahmen von 10% = 33 Wohnungen sind zunächst die Baufertigstellungen seit 2010 anzurechnen. Im Zeitraum 2010 bis 2017 sind in der Gemeinde 7 Wohnungen gebaut worden, so dass sich für die Zeit ab 2018 bis 2025 ein max. Wohnungsbauentwicklungsrahmen für den Bau von 26 Wohnungen ergibt, auf den wiederum die bestehenden Wohnungsbaupotenziale anzurechnen sind. Es wird darum gebeten, die Planungsabsichten daraufhin zu überprüfen und ggf. den aktuellen Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für ein Planungsgespräch mit den für Ortsplanung und Städtebau zuständigen Stellen des Kreises steht die Landesplanung nach telefonischer Terminvereinbarung zur Verfügung.

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

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde nimmt die landesplanerische Stellungnahme zum Anlass, ein Planungsgespräch mit den Fachdienststellen zu führen.

Derzeit wird der Landesentwicklungsplan fortgeschrieben. Die landesplanerischen Vorgaben zur Regelung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens können bereits jetzt berücksichtigt werden. Nach Rücksprache mit dem Referat Regionalentwicklung und Regionalplanung der Landesplanung kann die Gemeinde Witzeze die 2/3-Regelung zur Ermittlung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens des Entwurfs der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes anwenden. Der konkrete Umfang des zukünftigen Baurechtes wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Witzeze wurde in den vergangenen Jahren bereits mit Wohnbebauung überbaut, sodass diese Fläche nicht mehr als Potenzialfläche für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung steht.
