

Gemeinde Witzeeze

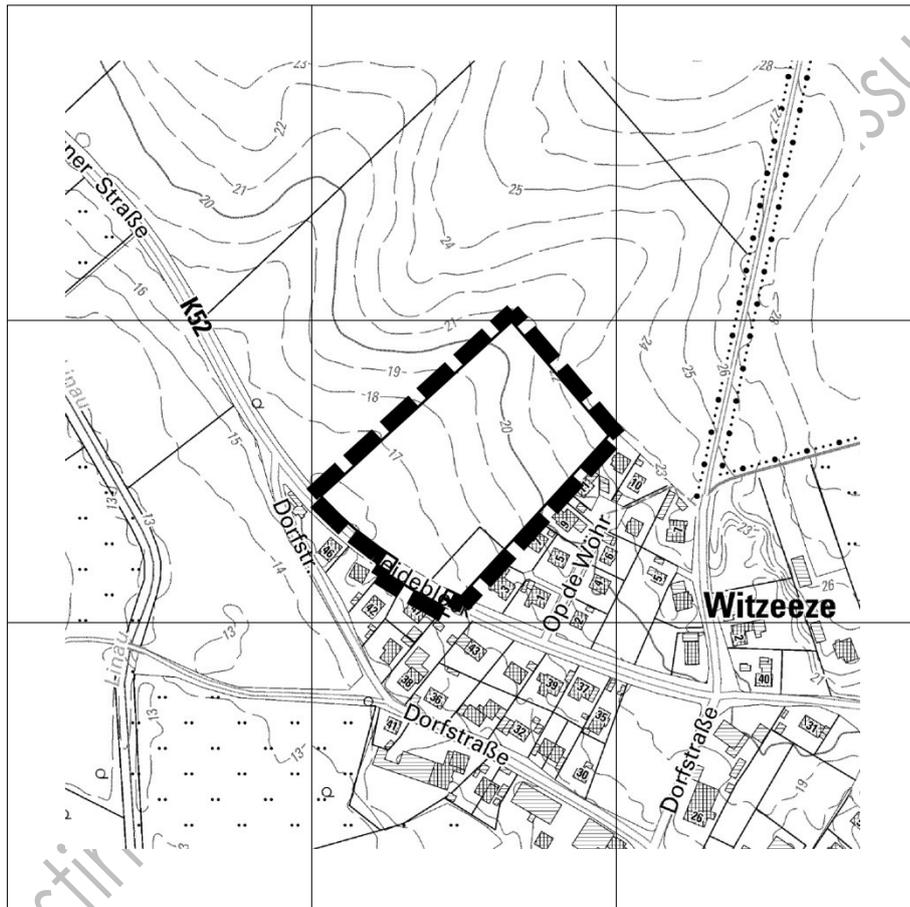
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 11

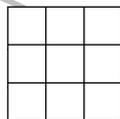
Gebiet: Nördlich der Straße Heideblock, westlich der Wohnbebauung Op de Wöhr, Ortsausgang Schulendorf

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB, GV __. __. 2025



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

AG29

Amt Büchen – Fachbereich 4 Wasserversorgung

Amt Büchen Fachbereich Bauwesen - Tiefbau

Handwerkskammer Lübeck

HanseWerk Natur GmbH

Kabel Deutschland

Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Außenstelle Lübeck

Landeskriminalamt Kampfmittelräumdienst

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein

LBV SH

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes S.-H.

NABU

Vereinigte Stadtwerke GmbH

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

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 14.10.2022

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume TU, 24.10.2022

TenneT, 21.10.2022

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Naturschutz, 07.11.2022

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

50Hertz Transmission GmbH, 13.10.2022, zur Kenntnis genommen, siehe 5. Ver- und Entsorgung

Abfallwirtschaft Südholstein GmbH, 01.11.2022, berücksichtigt, siehe 5. Ver- und Entsorgung

Avacon Netz GmbH, 06.10.2022, zur Kenntnis genommen, siehe 5. Ver- und Entsorgung

BUND, 20.10.2022, teilw. berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege

Deutsche Telekom Technik GmbH, 11.10.2022, zur Kenntnis genommen, siehe 5. Ver- und Entsorgung

Amt Büchen, Ordnungsamt, 06.10.2022, zur Kenntnis genommen, siehe 6. Verkehr

Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg, 24.10.2022, berücksichtigt, siehe 3. Wasserwirtschaft

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, 07.11.2022

- Fachdienst Straßenverkehr: zur Kenntnis genommen, siehe 6. Verkehr
- Fachdienst Kindertagesbetreuung, Jugendförderung und Schulen: zur Kenntnis genommen, siehe 1. Städtebau und Planung
- Höhere Verwaltungsbehörde: teilw. berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung
- Fachdienst Wasserwirtschaft: berücksichtigt, siehe 3. Wasserwirtschaft
- Fachdienst Straßenbau: berücksichtigt, siehe 6. Verkehr
- Fachdienst Verwaltung, Steuerung und Liegenschaften: zur Kenntnis genommen, siehe 1. Städtebau und Planung Städtebau und Planungsrecht: berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 20.10.2022, zur Kenntnis genommen, siehe 4. Bodenschutz

Vodafone GmbH, 08.11.2022, zur Kenntnis genommen siehe 5. Ver- und Entsorgung

Schleswig-Holstein Netz AG, 02.11.2022, zur Kenntnis genommen, siehe 5. Ver- und Entsorgung

D. Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Amt Bad Büchen für die Gemeinden Bröthen, Büchen und Schulendorf, 10.10.2022, keine Einwände

Amt Lüttau für die Gemeinden Dalldorf, Basedow, Lüttau und Wangelau, keine Anregung

E. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration

Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, 14.11.2022

II. Abwägung

1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Kinderbetreuung,
Jugendförderung und Schulen, 07.11.2022

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans, 3. Änderung Gebiet: Nördlich der Straße Heideblock, westlich der Wohnbebauung Op de Wöhr, Ortsausgang Schulendorf sollen 24 neue Grundstücke für eine Einfamilien- oder Doppelhausbebauung entwickelt werden.

Die darin dargelegten Handlungsstrategien sollen unter anderem helfen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die ländlichen Räume zu binden. Mit dieser Festlegung ist damit zu rechnen, dass hier insbesondere für Familien mit Kindern attraktive Wohneinheiten geschaffen werden.

Bitte berücksichtigen Sie daher bei der Umsetzung, dass diese neue Wohnbebauung den Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen nach sich zieht.

Nach der bundesweiten Geburtenkennziffer kann mit 1,48 Kindern pro Wohneinheit gerechnet werden. In der Dorfstraße 16, 21514 Witzeze besteht bisher lediglich eine sehr kleine Kindertagesstätte, die mit zwei altersgemischten Gruppen insgesamt 10 Krippen und 20 Elementarplätze anbietet.

Auch der umliegende ländliche Raum im Bereich des Amtes Büchen ist bezogen auf Angebote der Kindertagesbetreuung eher durch kleine Einrichtungen (z.B. in den Gemeinden Lüttau, Basedow, Krüzen und Schnakenbek mit 4 kleine Kindertagesstätten mit insgesamt 10 Krippen- und 100 Kindergartenplätzen) gekennzeichnet.

Alle bestehenden Einrichtungen verzeichnen zu dem für die kommenden Jahre bereits Wartelisten. Die Plätze in den bereits geplanten Neubauten von Kindertageseinrichtungen in der Gemeinde Büchen selber werden den Bedarf - der in die zusätzlich geschaffenen Neubaugebiete ziehenden Familien - decken und nicht noch in größerer Anzahl für Kinder aus anderen Gemeinden zur Verfügung stehen.

Es sollte sich also frühzeitig darüber Gedanken gemacht werden, wie die Betreuung der Kinder der zu erwartenden neu hinzuziehenden Familien sichergestellt werden kann.

Abwägung

Die Gemeinde nimmt den Hinweis des Fachdienstes Kindertagesbetreuung, Jugendförderung und Schulen zur Kenntnis und wird ihr Angebot an Kinderbetreuungsplätzen prüfen und ggf. ergänzen.

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Höhere Verwaltungsbehörde, 07.11.2022

Es ist die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422) in der z.Zt. geltenden Fassung anzuwenden. Die Fassung vom 22.01.2009 gilt nicht mehr. Es wird gebeten, dies in der Eingangsformel des B-Planes zu berichtigen.

Festsetzung Nr. 5

Das Ziel, Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen zu untersagen, kann nicht mit bauplanerischen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO erreicht werden. Für ein entsprechendes Verbot ergibt sich aus diesen Vorschriften keine Ermächtigungsgrundlage. Regelungen über derartige Maßnahmen unterfallen vielmehr dem landesrechtlichen Bauordnungsrecht als Gefahrenabwehrrecht. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nach den Voraussetzungen des § 61 Abs. 1 Nr. 9 LBO SH verfahrensfreie bauliche Anlagen (siehe auch OVG Niedersachsen, Urteil vom 13.05.2022 Rd. Nr. 2c – 1 KN 62/20).

Ebenfalls ist zweifelhaft, ob die Ausgestaltung bzw. Gestaltung der Stützmauern durch eine planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Ermächtigungsgrundlage festgesetzt werden kann. Dies könnte mögl. über eine bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift erreicht werden.

Abwägung

Die Anregungen der Höheren Verwaltungsbehörde werden teilweise berücksichtigt.

Auf die aktuelle Fassung der LBO wird in den Planunterlagen hingewiesen.

Die Gemeinde stellt klar, dass die textlichen Regelungen unter Nr. 5, 1. Absatz nicht der Gefahrenabwehr dienen sondern aus Gründen des Bodenschutzes festgesetzt werden. Es sollen unverhältnismäßige Bodenbewegungen bzw. Stützmaßnahmen vermieden werden.

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Verwaltung, Steuerung und Liegenschaften, 07.11.2022

Schließt sich der Stellungnahme vom Fachdienst Straßenbau an.

Abwägung

Zur Kenntnis genommen.

Städtebau und Planungsrecht, 07.11.2022

(Die Gliederung wurde redaktionell übernommen.)

a. Die Flächenausdehnung des Flächennutzungsplans Richtung Nordwesten weicht vom Bebauungsplan Nr. 11 ab. Es wird um Klärung und Anpassung gebeten.

b. Im Text Teil B werden unter 1. die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in WA-Gebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Es wird empfohlen diese auch aufzuzählen.

c. In der vorherigen Stellungnahme forderte die Bauaufsicht eine Bestätigung, dass bei 501m² 2 Wohnungen möglich sind. Vor diesem Hintergrund ist auch festzustellen, dass eine Begrenzung der möglichen zu realisierenden Wohnungen durch die Mindestgrundstücksgröße nicht transparent ist, da die Größe der Grundstücke in den einzelnen Bauabschnitten nicht angegeben ist.

Die Realisierung der Wohnbebauung in Abschnitten wird begrüßt.

Abwägung

Die Hinweise des Fachdienstes werden berücksichtigt.

Zu a. Die Flächenausdehnungen der beiden Pläne werden kontrolliert und entsprechend angepasst.

Zu b. In der Begründung erfolgt eine Aufzählung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO.

Zu c. Die Regelung zur Mindestgrundstücksgröße von 500 m² sowie diejenige zur Begrenzung der auf die Grundstücksgröße bezogenen Wohnungsanzahl wird beibehalten, da die Gemeinde eine ortsuntypische Nutzungsdichte vermeiden möchte. Die Angabe von Grundstücksgrößen ist nicht Gegenstand der Planung und dient im Entwurfsstadium lediglich zur Orientierung einer möglichen Aufteilung des Plangebietes sowie zur Darstellung vorgesehener Bauabschnitte.

2. Anregungen und Hinweise zu Landschaftspflege

BUND, 20.10.2022

Generell ist bereits kritisch zu sehen, dass dringend benötigte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird. Aus den Unterlagen war dem BUND darüber hinaus nicht ersichtlich, dass es einen tatsächlichen Bedarf für weitere Wohnbebauung in Witzeze gibt. Stattdessen scheint der eigentliche Anlass die Ausnutzung des nach dem Landesentwicklungsplan gegebenen Spielraums zu sein, um damit Angebote auf dem Immobilienmarkt zu schaffen. Eine solche angebotsorientierte Flächenneuanspruchnahme steht im Widerspruch zu den von Ihnen zitierten Zielen des Bundesbodenschutzgesetzes. Außerdem wird damit den Vorgaben der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung zur deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs nicht entsprochen. Bei der Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Eingriffe auf den Naturhaushalt wird mehrfach auf die Geringwertigkeit des intensiv genutzten Ackerlandes verwiesen. Dabei wird ignoriert, dass eine Bebauung den dauerhaften Verlust des Bodens für landwirtschaftliche Nutzung bedeutet. Die Art der Nutzung ist dagegen nicht „zementiert“. Aufgrund der Biodiversitäts-, Klima- und Ernährungskrisen ist es erforderlich und zu erwarten, dass

die landwirtschaftliche Wirtschaftsweise zukünftig wieder naturfreundlicher wird. Damit würde sich die Grundlage für die Bewertung ändern. Dies gilt es aus unserer Sicht bei irreversiblen Eingriffen in die Landschaft gemäß dem Prinzip der Nachhaltigkeit zu beachten.

Dies vorausgeschickt sollten im Falle einer Bebauung folgende Bestimmungen getroffen werden:

- Dass nur ein Vollgeschoss pro Gebäude erlaubt werden soll, steht im Widerspruch zu dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Stattdessen sollte eine mehrgeschossige Bauweise ausdrücklich erlaubt werden, sodass auf den neu versiegelten Flächen auch mehrere Wohneinheiten entstehen können. Eingeschossige Bauten sollten nicht gestattet werden.
- Aufgrund der Klimakrise sollten alle Neubauten als Passiv-Energie-Häuser auszuführen sein.
- Eine Nutzung von geeigneten Dachflächen (auch Carports) für Photovoltaik sollte nicht nur erlaubt, sondern verbindlich vorgeschrieben werden. Hierfür nicht nutzbare Flächen sollten begrünt werden.
- Holzbauweise, sollte ausdrücklich erlaubt werden, da die Herstellung von Beton, Zement und Ziegeln unverhältnismäßig hohe CO₂-Emissionen erzeugt und deshalb aus Klimaschutzgründen vermindert werden muss.
- Alle Gebäude sollten mit Zisternen zur Bevorratung von Wasser für sommerliche Dürrezeiten ausgestattet werden.
- Dass auf die Unzulässigkeit von Schottergärten hingewiesen wird, wird begrüßt.
- Darüber hinaus sollte der Verzicht auf Streusalz nicht nur empfohlen, sondern verbindlich vorgeschrieben werden. Dies gilt auch für den Einsatz von künstlichen Düngemitteln sowie chemischen Bioziden („Pestiziden“) bei der Grundstücksunterhaltung.

Abwägung

Die grundsätzlich kritische Betrachtung der Flächeninanspruchnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Witzeeze unterstützt die Aktivitäten der Bundesregierung hinsichtlich der Reduzierung des Flächenverbrauchs und entwickelt eine neue Baufläche in städtebaulich vertretbarer Lage in direktem Anschluss an den gewachsenen Siedlungskörper. Bei der Festsetzung von städtebaulichen Daten zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung soll besonderes Augenmerk auf eine möglichst dichte und somit flächensparende Bauweise gelegt werden, wobei die ortstypischen Rahmenbedingungen ebenfalls berücksichtigt werden sollen. Des Weiteren möchte die Gemeinde auf sich ändernde Anforderungen an Wohnbedarfe in Folge der, gerade im ländlichen Raum zu beobachtenden, demografischen Entwicklung reagieren und die Möglichkeit zur Schaffung kleinerer (Miet-)wohneinheiten anbieten. Oftmals lassen sich im Bestand derartige Wohnformen durch Um- oder Sanierungsmaßnahmen nicht oder nur unter unwirtschaftlichen Bedingungen herstellen, was den Verlust von Wohnraum für ältere Menschen im Gemeindegebiet nach sich zieht.

Nach Abwägung städtebaulicher, ökologischer und sozialer Aspekte hat sich die Gemeinde zur Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche entschieden. Die bauliche Entwicklung dieser Fläche soll sukzessive, den tatsächlichen örtlichen Bedarfen entsprechend, erfolgen. Eine spekulative Flächenbevorratung ist nicht im Sinne der Gemeinde.

Die Bewertung der Bodenfunktion hinsichtlich Nährstoffverfügbarkeit, Feldkapazität und Ertragsfähigkeit ist dem Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur entnommen und spiegelt insofern nicht die derzeitige landwirtschaftliche Wirtschaftsweise wider. Hierzu können im Rahmen einer Bauleitplanung keine direkten Regelungen getroffen werden.

Die weiteren Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

- Die Gemeinde hält aus Gründen der Ortsbildgestaltung an der festgesetzten Geschossigkeit fest, ortsuntypische Gebäude sollen an dieser Stelle am Ortseingang nicht entstehen.
- Der Empfehlung zur verbindlichen Festsetzung eines bestimmten Ausbaustandards wird nicht gefolgt. Dieses soll dem jeweiligen Grundstückseigentümer und Bauherren vorbehalten werden.
- Der Empfehlung zur Solardachflächen wird gefolgt. Es wird bestimmt, dass min. 50% der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind.
- Holzbauweise ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen, so sind 15% der Hauptbaukörper und alle Nebengebäude und Garagen bereits in Holzausführung zulässig. Reine Holzhäuser sollen aus Gründen der Ortsbildgestaltung an dieser Stelle nicht entstehen.
- Zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers ist festgesetzt, dass dieses auf den Grundstücken, z. B. in Zisternen, zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen ist.
- Ein Hinweis zum Verzicht von Streusalz sowie von künstlichen Düngemitteln wird zusätzlich der Begründung aufgenommen.

3. Anregungen und Hinweise zu Wasserwirtschaft

Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg, 24.10.2022

Gemäß Entwässerungskonzept soll anfallendes Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet des B-Planes Nr. 11 im gesonderten Kanal gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken südwestlich des Plangebiets geführt werden. Von dort soll das Niederschlagswasser gedrosselt nach Vorgaben aus dem derzeit möglichen landwirtschaftlichen natürlichen Abfluss in den öffentlichen RW-Kanal eingeleitet werden.

Die quer durch das Plangebiet verlaufende Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft Nr. 1.27 soll laut Begründung außerhalb des Plangebietes neu verlegt werden. Hierzu gab es Anfang September 2021 einen Abstimmungstermin mit dem Ingenieurbüro und dem Verbandsvorsteher des Gewässer- und Landschaftsverbandes, Herrn Pagel. Gem. Ingenieurbüro ist geplant, dass die Rohrleitung durch den Einbau einer neuen Leitung westlich des Plangebietes ersetzt wird. Die derzeitige Leitung soll komplett zurückgebaut werden.

Der Verbandsvorsteher hat angeregt, die vorhandene Leitung zu orten und eine Kamerabefahrung durchzuführen, um mögliche zusätzliche, seitliche Zuflüsse berücksichtigen zu können. Eine Kostenbeteiligung des Gewässer- und Landschaftsverbandes hierfür und für die Umverlegung der Rohrleitung ist nicht vorgesehen. Vor Ausführung ist mit dem Verband eine vertragliche Vereinbarung zu treffen.

Gem. Abstimmungstermin mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg ist eine zusätzliche Anschlussmöglichkeit von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet an das Verbandsgewässer derzeit ausgeschlossen. Vor Ausführung der Maßnahme (Entwicklung Regenrückhaltebecken und Einleitung an öffentlichen RW-Kanal) ist mit dem Gewässer- und Landschaftsverband ebenfalls eine vertragliche Vereinbarung zu treffen. Bei Einhaltung der o. g. Absprachen gibt es seitens des Gewässer- und Landschaftsverbandes keine weiteren Hinweise und Bedenken.

Abwägung

Die Zusammenfassung des Entwässerungskonzeptes durch den Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg sowie der Verweis auf den Abstimmungstermin zum Umgang mit der durch das Plangebiet verlaufenden Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft Nr. 1.27 werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Gewässer- und Landschaftsverband vor Ausführung der geplanten Entwässerungsmaßnahmen wird berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept wurde mit der zuständigen Fachbehörde und dem Gewässer- und Landschaftsverband abgestimmt, erforderliche Genehmigungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung eingeholt.

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Wasserwirtschaft, 07.11.2022

Die durch das Gebiet verlaufende Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft (Gew. Nr.1.27) soll verlegt werden. Derzeit knickt sie im Bereich des südlichen Plangebietsrandes ab und verläuft parallel zur Straße in nord-westlicher Richtung. Ab dem Knick dient sie (auch) der Regenwasserableitung der Gemeinde! Was damit zukünftig geschieht, darüber wird in den vorliegenden Unterlagen keine Aussagen gemacht.

Diese Punkte sind bei der Überplanung zu berücksichtigen. Die Zuständigkeiten für die Rohrleitung sollte im Zuge der Überplanung ebenfalls geklärt werden, z.B. auch die Übernahme durch die Gemeinde als Regenwasserleitung (GLV / Gemeinde).

Zu Punkt 5+6 Ver- und Entsorgung + Wasserwirtschaft:

Der Verbleib des Schmutzwassers wird nicht angegeben.

Ein Bodengutachten und ein Entwässerungskonzept liegen den Unterlagen nicht bei, daher kann keine abschließende Stellungnahme erfolgen. Die Unterlagen sind dem Fachdienst Wasserwirtschaft vorzulegen.

Das A-RW 1 ist zu beachten. Die Bilanzierung ist dem Fachdienst Wasserwirtschaft vorzulegen.

Ob die vorgesehene Fläche für das geplante RRB ausreichend bemessen ist, kann daher auch nicht beurteilt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Zuwegung zum RRB und Platz für Wartungs- und Unterhaltungszwecke erforderlich sind.

Abwägung

Die Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept sieht die Einleitung des Schmutzwassers in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal vor.

Das anfallende Regenwasser wird im Plangebiet in einem Stauraumkanal gesammelt und über ein zusätzliches Regenrückhaltebecken gedrosselt nach Vorgabe des derzeitigen landwirtschaftlichen Abflusses in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Die ausreichende Dimensionierung des Beckens wird im Rahmen der Genehmigungsplanung nachgewiesen.

Darüber hinaus ist zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser zurückzuhalten und für die Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen, Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen und Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Das Entwässerungskonzept sowie die wasserrechtliche Bilanz gem. A-RW 1 werden im Verlauf des Verfahrens der Unteren Wasserbehörde zur Abstimmung vorgelegt.

4. Anregungen und Hinweise zum Bodenschutz

Landesamt für Bergbau Energie und Geologie, 20.10.2022

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange gibt das LBEG zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweist das LBEG für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Es wird gebeten, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange gibt es keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Abwägung

Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zu Baugrundverhältnissen und ggf. objektbezogenen Baugrunduntersuchungen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und im Zuge konkreter Objektplanungen zu berücksichtigen sein.

5. Anregungen und Hinweise zu Ver- und Entsorgung

50Hertz Transmission GmbH, 13.10.2022

Nach Prüfung der Unterlagen wird Ihnen mitgeteilt, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Avacon Netz GmbH, 06.10.2022

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Bei Abweichung schicken Sie uns den richtigen Bereich zu. Eine weitere Bearbeitung des Vorgangs ist erst nach Eingang der richtigen Informationen ihrerseits erst möglich.

Es wird gebeten, die Avacon netz GmbH am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden. Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, 11.10.2022

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung hat die Deutsche Telekom Technik GmbH keine Bedenken, folgender Hinweis wird gebeten zu beachten:

Das Baugebiet wird von der Telekom nach derzeitigem Stand nicht ausgebaut.

Schleswig-Holstein Netz AG, 02.11.2022

Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen die Ziele der Planung. Aufgrund der E-Mobilität muss nun ein Stationsplatz von ca. 30 m² vorgehalten werden.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Webseite www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunftsh@netz.com

Vodafone GmbH, 08.11.2022

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Abwägung

Die Hinweise der Versorgungsträger werden zur Kenntnis genommen. Da sich keine Versorgungsanlagen im Plangebiet befinden und auch nicht geplant sind, werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine Maßnahmen erforderlich. Ladestationen zur Unterstützung der E-Mobilität können im Rahmen der Erschließungsplanung von privater Seite vorgesehen werden.

Abfallwirtschaft Südholstein GmbH, 01.11.2022

Unter der Position 5 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung, wird gebeten, die folgenden Inhalte unter einer Position „Abfallentsorgung“ mit aufzunehmen:

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum- Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die 2 „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum- Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Aus operativer Sicht bestehen gegen Ihre Planungen keine Einwände.

Abwägung

Der Hinweis der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH wird berücksichtigt. Der Sachverhalt wird entsprechend in der Begründung ergänzt.

6. Anregungen und Hinweise zu VerkehrAmt Büchen, Ordnungsamt, 06.10.2022

Aus ordnungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

1. Die Erfahrung aus dem B-Plan 55 in Büchen hat gezeigt, dass teilweise die Grundstücksgrenzen direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Daraus hat sich die Problematik ergeben, dass es dazu kommen kann, dass Verkehrszeichen in den Fahrbahnbereich hereinragen. Da dadurch Sachbeschädigungen nicht ausgeschlossen werden können würde eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit

vorliegen. Daher ist bei der Aufstellung des B-Plans und bei der Bemessung der einzelnen Grundstücke zu berücksichtigen, dass für das Aufstellen von Verkehrszeichen öffentliche Sand- oder Grünstreifen vorgehalten werden müssen, die die Verkehrszeichenbreiten abdecken, so dass diese dann nicht in den Fahrbahnbereich ragen.

2. Im Plan ist die Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Hierfür ist die verkehrsrechtliche Anordnung des Kreises Herzogtum Lauenburg erforderlich. Es wird schon im Vorwege darauf hingewiesen, dass die baulichen Vorgaben an die Anforderungen eines verkehrsberuhigten Bereiches erfüllt sein müssen (keine klare Abtrennung der Verkehrsflächen durch Kantstein oder bepflanzte Inseln, kein verschiedenfarbiges Pflaster).

Abwägung

1. Der Hinweis des Ordnungsamtes zur Aufstellfläche für Verkehrsschilder wird im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Sofern sich im Rahmen nachfolgender Straßenausbauplanungen das Erfordernis zur Aufstellung von Verkehrszeichen ergibt, werden die dafür erforderlichen Flächen im Rahmen öffentlich-rechtlicher Gestattungsverträge zu sichern sein.

2. Der Hinweis auf die bauliche Ausgestaltung einer verkehrsberuhigten Verkehrsfläche wird im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und bei der objektbezogenen Erschließungsplanung zu berücksichtigen sein.

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Straßenverkehr, 07.11.2022

Um den Verkehrsbereich des Plangebietes zu erschließen ist ein Ausweisen als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausbau entsprechend StVO und VwV-StVO (VZ 325/326) sowie der dazu ergangenen Erlasse vorgenommen werden muss und eine verkehrsrechtliche Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg erforderlich 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).

Gemäß der VwV-StVO zu den Zeichen 325.1 und 325.2, Nr. V dürfen mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass außerhalb der markierten Flächen nicht geparkt werden darf.

Es wird empfohlen, die verkehrsrechtlichen Maßnahmen und die geplante Beschilderung in dem Wohngebiet vor Baubeginn mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Abwägung

Der Hinweis auf die bauliche Ausgestaltung einer verkehrsberuhigten Verkehrsfläche wird im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und bei der objektbezogenen Erschließungsplanung zu berücksichtigen und mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen sein.

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Straßenbau, 07.11.2022

(Die Gliederung wurde redaktionell übernommen.)

a. Das überplante Gebiet grenzt außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt an die Kreisstraße 52 (Heideblock) in der Baulast des Landrats des Kreises Herzogtum Lauenburg an. Es gilt das Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG).

Es ist angedacht, dass das Plangebiet über eine Erschließungsstraße an das vorhandene öffentliche Straßennetz (hier: K 52) in Form einer Einmündung angeschlossen wird. 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.

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

Für die Vereinbarung mit der Gemeinde Witzeeze 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 der K 52 kein Wasser zugeführt wird. Zudem hat die Ausbildung der Zufahrt nach gültigen Planungsrichtlinien zu erfolgen. Da die Einmündung in einer Innenkurve liegt, muss auf die Abführung des Oberflächenwassers besondere Aufmerksamkeit gelegt werden. Aktuell sammelt sich das von der Straße abgeleitete Oberflächenwasser in dem Bereich, in dem die Einmündung erstellt werden soll.
- 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. Die im Plan eingezeichnete Anbauverbotszone ist freizuhalten.

- 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 möglichen 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 K52 vom Straßenbaulastträger auf Grundlage des StrWG abgelehnt.

Anmerkungen zu den Erwiderungen der Stellungnahme: Der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung wird vom Kreis als Grundlage für die Zustimmung zum Bau der Einmündung angesehen. Dieses ist unabhängig davon, ob der Einmündungsbereich innerhalb oder außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Nur nach Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung stimmt der Kreis als Straßenbaulastträger der K 52 einem Anschluss der neuen Einmündung zu.

Die Einmündung ist in jedem Fall so herzustellen, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs genügt.

b. Einer Bepflanzung von Straßengrundstücksflächen der K 52 wird nicht zugestimmt. Weiter ist für Neupflanzungen ein Abstand von mind. 3 m zum befestigten Fahrbahnrand einzuplanen, um die Gefahr späterer Wurzelaufbrüche zu minimieren.

c. 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.

Die Herstellung von möglichen Lärmschutzwällen bzw. Lärmschutzwänden hat außerhalb der zur K 52 gehörenden Grundstücksflächen zu erfolgen.

d. 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 entsprechenden Unterhaltungsdienst zu beantragen.

e. Es wird angeregt die Grenze der Ortsdurchfahrt zu verschieben.

f. Da in den kommenden Jahren angedacht ist, dass die K 52 im Rahmen der geplanten Sanierung auch minimal verbreitert bzw. möglicherweise mit einem neuen/breiteren Gehweg ausgestattet werden soll, wird vom jetzigen Standpunkt aus keine Zustimmung dazu erteilt, dass auf dem Grundstück des Kreises Bäume oder andere Anpflanzungen erfolgen dürfen. Auch zu einem möglichen späteren Zeitpunkt bedürfen Anpflanzungen durch die Gemeinde auf dem Flurstück des Kreises immer einer Vereinbarung zur Pflege der Bäume.

Abwägung

Die Hinweise des Fachdienstes Straßenbau werden berücksichtigt.

Zu a. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde rechtzeitig mit dem Straßenbaulastträger eine Vereinbarung (Kreuzungsvereinbarung) über die Anlage einer Zufahrt zum Plangebiet treffen wird. Die verwaltungs- und bautechnischen Vorgaben sind dabei zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist bereits ein Abschnitt der Kreisstraße 52 in den Plangeltungsbereich einbezogen, um hier die zur Anlage der geplanten Zufahrt erforderlichen Umbaumaßnahmen vornehmen zu können.

Zu b., d., f. Der Ausschluss von tiefwurzelnden Bäumen auf den privaten Grundstücken innerhalb eines 3 m breiten Streifens zum Straßenrand wird berücksichtigt und in den Planunterlagen verbindlich festgesetzt. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass Straßenrandbepflanzungen, Änderungen, Neuverlegungen von Versorgungsleitungen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers bedürfen.

Zu c. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger von evtl. durch Schallschutzmaßnahmen entstehenden Kosten freizuhalten ist.

Zu e. Die Gemeinde nimmt die Anregung zur Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze zum Zeitpunkt der Bauleitplanung zur Kenntnis und wird nach Fertigstellung des Baugebietes die örtliche Situation prüfen und mit dem Fachdienst des Kreises eine mögliche Verschiebung der Ortsdurchfahrt erörtern. In der Begründung ist diese Planungsabsicht bereits beschrieben.

7. Erlass des Innenministeriums vom 14.11.2022

Aus Sicht der Landesplanung wird zu den o. g. Bauleitplanungen wie folgt Stellung genommen: Grundsätzlich liegen zu der o. g. Planung bereits mehrere landesplanerische Stellungnahmen vor (zuletzt vom 14.09.2021), auf die insoweit verwiesen wird.

Im Zuge der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 wurde auch der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis 2036 fortgeschrieben. Nach hiesiger Aktenlage betrug der Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2020 in der Gemeinde Witzeze 415 Wohneinheiten. Insoweit beträgt die maximale Anzahl neuer Wohneinheiten im Zeitraum 2021-2036 noch 42 Wohneinheiten.

Es wird nunmehr bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanungen der Gemeinde Witzeze keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

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.

Stellungnahme der Gemeinde

Die zustimmende Stellungnahme der Landesplanungsbehörde wird zur Kenntnis genommen.
