

# Gemeinde Witzeze

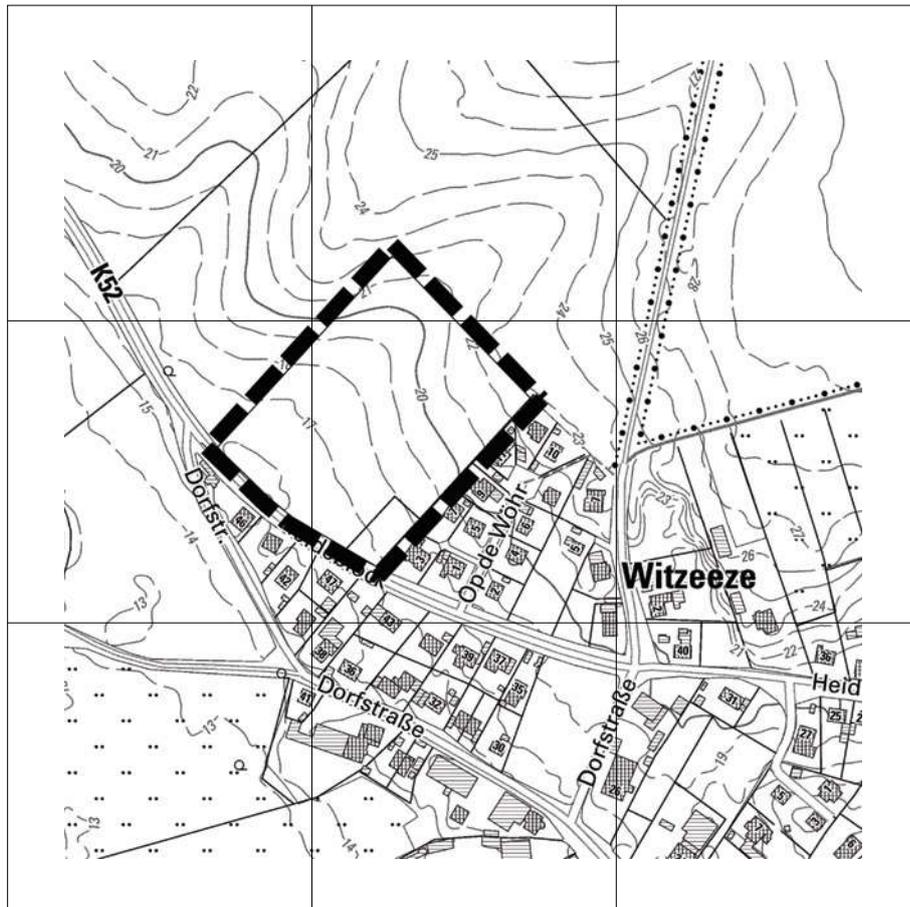
Kreis Herzogtum Lauenburg

## Flächennutzungsplan, 3. Änderung

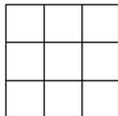
Gebiet: Nördlich der Straße Heideblock, westlich der Wohnbebauung Op de Wöhr, Ortsausgang Richtung Schulendorf

## 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](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://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 6. Archäologie

---

Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg, 27.06.2018  
berücksichtigt, siehe 3. Wasserwirtschaft

Handwerkskammer Lübeck, 21.06.2018  
berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, 08.08.2018  
zu Städtebau/Planungsrecht: berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung  
zu Landschaftsplanung: berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege  
zu Wasserwirtschaft: berücksichtigt, siehe 3. Wasserwirtschaft

SH Netz AG, 11.06.2018/21.06.2018  
berücksichtigt, siehe 4. Ver- Entsorgung

Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, 27.06.2018  
berücksichtigt, siehe 5. Altlasten

Telekom, 07.06.2018  
berücksichtigt, siehe 4. 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**

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.

---

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, 08.08.2018

Im Rahmen der 2. Änderung des F-Planes und der Aufstellung des B-Planes 9 wurden ökologisch wertvolle Flächen 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 eingestuftes Areal 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 steht, 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 vom parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 11 ab. Es wird um Klärung gebeten.

In Punkt 3 der Begründung wird von einem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 33 Wohnungen ausgegangen. Nach hiesiger Aktenlage handelt es sich mit Stand 2018 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.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise des Kreises werden zur Kenntnis genommen. Die Eignung der jetzt überplanten Fläche wird nicht in Frage gestellt.

Die Baurechte, die mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 ermöglicht wurden, wurden bereits realisiert. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 durch die Gemeinde kann deshalb nicht erfolgen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Planungsziele mit Geschosswohnungsbau und Mietwohnungen sich von den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 11 mit einer lockeren Einzelhausbebauung deutlich unterscheiden.

Bei den landesplanerischen Vorgaben 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.

---

## **2. Anregungen und Hinweise zu Landschaftspflege**

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, 08.08.2018

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 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“. Es wird empfohlen, 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.

Ansonsten 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.

### **Abwägung**

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

## **3. Anregungen und Hinweise zu Wasserwirtschaft**

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 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**

---

Die Hinweise auf die Rohrleitung werden berücksichtigt. Nach Abstimmung mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg wird die Rohrleitung außerhalb des Plangeltungsbereichs verlegt.

---

#### Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, 08.08.2018

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 (auch) der Regenwasserableitung der Gemeinde. Diese Leitung befindet sich im Eigentum des Gewässer- und Landschaftsverbandes Lauenburg mit Sitz in 23909 Ratzeburg, Robert-Bosch-Straße 21a.

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

Zu Punkt 7: Ver- und Entsorgung kann keine Stellungnahme abgegeben werden, da hier noch keine Angaben gemacht werden.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise des Kreises auf die Rohrleitung werden berücksichtigt. Nach Abstimmung mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg wird die Rohrleitung außerhalb des Plangeltungsbereichs verlegt.

---

#### **4. 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.

##### 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](http://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 zur Ver- und Entsorgung und zu beachtlichen Hinweisen werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet und in den Entwurf der Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

---

## 5. 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 werden entsprechende Aussagen den Entwurf der Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

---

## 6. 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 entsprechende Aussagen zur Archäologie in den Entwurf der Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

---

**7. Erlass des Innenministeriums vom 10.07.2017**

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

Aus Sicht der Landesplanung liegt zu der o.g. Bauleitplanung grundsätzlich die Stellungnahme vom 21.12.2016 vor. Darin hat die Landesplanung darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen, um Aussagen zu Innenentwicklungspotenzialen zu ergänzen sind. Dementsprechend enthalten die nunmehr übersandten Planunterlagen eine Planskizze mit Potenzialflächen für die Innenentwicklung sowie Aussagen über ihre Verfügbarkeit.

Es wird bestätigt, dass gegen die o.g. Bauleitplanung 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.

Aus Sicht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

In die Begründung sind Erläuterungen zu den Innenbereichspotenzialen und den Geruchsimmissionen aufzunehmen.

**Stellungnahme der Gemeinde**

---

Die landesplanerische Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Vorentwurf der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde um Aussagen zu möglichen Innenentwicklungspotenzialen sowie eine Übersicht zur Geruchsausbreitung ergänzt.

---

**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 ein max. Wohnungsbauentwicklungsrahmen in Höhe von 10% der Zahl der am 31.12.2009 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 Entwicklungsrahmen können bereits jetzt berücksichtigt werden. Nach Rücksprache mit dem Referat Regionalentwicklung und Regionalplanung der Landesplanung kann die Gemeinde Witzeeze die, in dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2/3-

Regelung zur Ermittlung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens anwenden. Der konkrete Umfang des zukünftigen Baurechtes wird im weiteren Verfahren festgelegt.

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

---