

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Kreis Herzogtum Lauenburg vom 05.03.2021</p> <p>Mit Bericht vom 21.01.2021 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise: <u>Fachdienst Kommunalaufsicht</u> (Frau Stranghöner, Tel.: 235) Gegen den B-Plan Nr. 4 habe ich keine Bedenken. Da die Begründung zur o. a. Planung keine Aussage darüber enthält, ob und wenn ja, in welcher Höhe der Gemeinde Kosten entstehen, vermag ich eine Beurteilung, ob die Gemeinde etwaige aus der Planung erwachsende Belastungen tragen kann, nicht abzugeben. Weitere Gesichtspunkte, die aus landesplanerischen und ortsplanerischen Gründen gegebenenfalls zu berücksichtigen sind, bleiben durch diese Stellungnahme unberührt.</p> <p><u>Fachdienst Brandschutz</u> (Herr Hack, Tel.:503)</p> <p>1. Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.</p> <p>2. Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p><u>Fachdienst Kommunalaufsicht</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die durch die Planung entstehenden Kosten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p><u>Fachdienst Brandschutz</u> Der Hinweis auf eine ungehinderte Zugänglichkeit der Privatgrundstücke für die Feuerwehr wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung hat im Zuge der Umsetzung des Plangebietes zu erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in der Begründung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) sowie die Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400 wird redaktionell in der Begründung ergänzt.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<u>Fachdienst Bauaufsicht</u> (Frau Köttgen, Tel. 425)	<u>Fachdienst Bauaufsicht</u>		
1. Ich bitte die Nennung der BauNVO auf der Planzeichnung mit der Begründung (S. 4, 4. Absatz) abzugleichen. Mit der Neufassung vom 21.11.2017 wurde die BauNVO 1990 ersetzt.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.		X
2. Eine kurze Erläuterung der Wohnfläche als Detaillierung der Voraussetzungen des § 13b BauGB in der Begründung und dass diese unter den 10.000 m ² Fläche für die Wohnnutzung liegt, wäre schön (aber nicht zwingend).	Der Anregung wird gefolgt. Durch die Anpassung des Entwurfs umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen künftig eine Gesamtgröße von nur noch ca. 9.000 m ² . Die Begründung wird entsprechend angepasst.		X
3. Bislang kenne ich in B-Plänen lediglich den Begriff der Hausgruppe Planzeichen 3.1.3 in der PlanZVO. Ich bin mir nicht sicher, weshalb ich die Gemeinde um Überprüfung bitte, ob es das Planzeichen Rh für Reihenhäuser gibt. Inhaltlich dürfte es sich aber um dieselbe Hausart handeln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Verkleinerung des Geltungsbereiches auf die Flächen des 1. Bauabschnittes. Innerhalb des Plangebietes sind somit künftig ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen.	X	
4. Zur Festsetzung Nr. 4: Es erscheint unlogisch, dass die GRZ für das WA3 erklärt ist, für das WA1 und WA2 aber nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgt eine Verkleinerung des Geltungsbereiches auf die Flächen des 1. Bauabschnittes. Die bisherige textliche Festsetzung Ziffer 4 entfällt.	X	
5. In der Begründung fehlt die Erläuterung der Festsetzung „Steingärten“ Nr. 5 der örtlichen Bauvorschriften. Ich verweise hierzu auch auf § 8 Abs. 1 LBO.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.	X	
6. Die Festsetzung Nr. 11 als Zuordnungsfestsetzung erweitert den Geltungsbereich des B-Planes. Ich bitte darauf zu achten, dass die Ausgleichsflächen auch in die Schlussbekanntmachung mit aufgenommen werden (Vgl. Urteil des OVG NRW vom 05.07.2018, 7 D 11/16.NE; insb. die Rd.nr. 27, 31 und 39)	Dem Hinweis wird gefolgt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen werden in der Beschlussbekanntmachung mit aufgenommen.		X
7. Ich habe Zweifel daran, dass die Überplanung der nördlichen Teilflächen, die der späteren Bebauung durch eine Änderungsplan dienen sollen, dem Grundsatz der Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 BauGB entspricht. § 1 Abs. 3 BauGB schließt eine Planung aus, deren Realisierung ungewiss bzw. in näherer Zukunft nicht zu erwarten ist.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen haben sich im Zuge erfolgter Abstimmungen verändert. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Verringerung des Plangebietes um zunächst ausschließlich die Flächen des 1. Bauabschnittes planungsrechtlich für eine wohnbauliche Entwicklung vorzubereiten.		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> (Frau Mannes, Tel.: 409) Zu Punkt 12. Der Begründung „Ver- und Entsorgung“ Niederschlagswasser: Das erwähnte Bodengutachten lag den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen leider nicht bei. Nach Einsicht der Unterlagen unter BOB-SH ist die Versickerung dort möglich. Der Grundwasserabstand schränkt die Auswahl der Versickerungsform ein und lässt Schachtversickerungen wahrscheinlich nicht zu. Hier sollten Mulden und Rigolen bevorzugt werden. Somit bestehen meinerseits keine Bedenken.</p> <p><u>Landschaftsplanung und Naturschutz</u> (Frau Penning Tel.: 326) Zu der o. g. Planung hat die untere Naturschutzbehörde folgendes mitzuteilen: Biotopschutz, Umsetzung künftiger Wohnbauflächen: Die Fläche des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung (Flurstücke 24/5 und 23/3, Flur 5 Gemarkung Fitzen) wurde vom zuständigen Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH im Jahr 2017 komplett als arten- und strukturreiches Dauergrünland „Mesophiles Grünland trockener Standorte“ kartiert und ist als gesetzlich geschützter Biotop nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG erfasst. Für die Beseitigung eines gesetzlichen geschützten Biotops ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Eine Befreiung kann u. a. erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist. Notwendig ist die Befreiung, wenn das verfolgte öffentliche Interesse nicht auch auf eine andere Weise erreichbar ist. Grundlage für die Entscheidung über eine Befreiung vom Biotopschutz ist damit eine Prüfung alternativer Planungsstandorte an deren Ende ohne Zweifel erkennbar sein muss, dass sich keine Planungsalternative ergibt, die nicht gegen naturschutzrechtliche Verbote verstößt, die in der Abwägung einen geringeren Eingriff darstellt oder ansonsten andere Belange übermäßig belastet (Alternativenprüfung).</p>	<p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um einen Hinweis auf die innerhalb des Plangebietes ermittelten Grundwasserstände ergänzt.</p> <p><u>Landschaftsplanung und Naturschutz</u> Die Zusammenfassung zum Biotopschutzes ist korrekt.</p>	/	X
			X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>Die Prüfung von Standortalternativen für die zukünftige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Fitzen ist also Voraussetzung für meine Entscheidung formal deshalb vollständig in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren. Ein Verweis auf die Anlage reicht nicht aus.</p> <p>Die Gewährung einer Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG stelle ich auf Grundlage der inzwischen erfolgten Abstimmungen und der ergänzten und überarbeiteten Prüfung von Standortalternativen nunmehr in Aussicht für eine Flächengröße, die dem nachgewiesenen (im vorliegenden Fall noch nachzuweisendem) Bedarf für die Entwicklung eines Baugebiets für den örtlichen Bedarf der Gemeinde Fitzen entspricht. Den geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird zugestimmt.</p> <p>Darüberhinausgehend sind die Voraussetzungen für die Gewährung einer Befreiung vom Biotopschutz zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben, eine Befreiung vom Biotopschutz wird für den Teil der Fläche, dessen Inanspruchnahme einem nachgewiesenen Bedarf an Wohnbauland überschreitet, nicht in Aussicht gestellt. Der B-Plan ist in dem betreffenden Bereich nicht durchführbar, das Planungserfordernis fehlt. Der Geltungsbereich ist entsprechend zu verkleinern.</p> <p>Die Überplanung des gesamten Flurstücks ist nicht korrekt und nicht nachvollziehbar, Ziffer 3 der Begründung, eine überzeugende sachliche Begründung für die Überplanung des gesamten Flurstücks ist nach meiner Bewertung auch nicht erreichbar. Der Geltungsbereich ist entsprechend konsequenter Weise zu verkleinern. Unter Ziffer 3 der Begründung wird ausgeführt, dass die vollständige Umsetzung des Bebauungsplangebiets den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entgegensteht. In dem nördlichen Teil des Geltungsbereichs sieht die Gemeinde, wie sie selbst erläutert, zunächst auch keine wohnbauliche Entwicklung vor.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die erstellte Standortalternativenprüfung für die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 wird redaktionell in die Begründung aufgenommen.</p>		X
	<p>Die Inaussichtstellung und die Zustimmung zum Ausgleich wird begrüßt. Im Laufenden Verfahren wurde die Fläche des Geltungsbereiches deutlich verkleinert, so dass die Eingriffe in Wertgrünland und Knicks deutlich reduziert werden konnten.</p>	X	
	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird um die Fläche des 1. Bauabschnittes verkleinert.</p>	X	
	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird um die Fläche des 1. Bauabschnittes verkleinert.</p>		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Unter Ziffer 3 der Begründung führt die Gemeinde zudem aus, dass die Fläche des Bebauungsplans Nr. 4 die Flächen der weiteren langfristigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Fitzen umfassen. Die Festsetzungen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind demzufolge problematisch und unklar. Im nördlichen Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets, nördlich der Planstraße, gilt m.E. die Schablone WA2. Bis auf das Baufenster im Osten der Fläche sind allerdings keine Baugrenzen festgesetzt. Die Erschließung ist/scheint durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen jedoch gesichert. In dem abgegrenzten WA 3 ist wiederum keine Baugrenze festgesetzt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung entsprechend konsequenter Weise auf eine Fläche für die Umsetzung des örtlichen Bedarfs zu reduzieren.</p> <p>Festsetzungen: Eine zweigeschossige Bauweise erscheint für das dörflich geprägte Fitzen eher untypisch, im Übergang zur freien Landschaft. Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren, sollte dieses Maß überprüft werden. Unter Ziffer 7.2.2 erkennt die Gemeinde im Zusammenhang mit der Festsetzung zu den Mindestgrundstücksgrößen selbst die Notwendigkeit, die dörfliche Umgebung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird um die Fläche des 1. Bauabschnittes verkleinert.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Gemeinde Fitzen hält an der zulässigen Zweigeschossigkeit innerhalb des Plangebietes fest und sieht diese künftig für den gesamten Plangeltungsbereich vor. Die Fläche des Geltungsbereiches wird auf den 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 4 reduziert. Somit grenzt die Fläche des Vorhabengebietes unmittelbar an die bestehende Bebauung im Bereich Kleiner Weg sowie Dorfstraße an. Grundsätzlich beabsichtigt die Gemeinde langfristig die vollständige wohnbauliche Entwicklung des Flurstückes 24/5. Die derzeitige Entwicklung stellt somit nur einen Zwischenschritt in der gemeindlichen Siedlungsentwicklung dar. Die zulässige Geschossigkeit wird für den nun direkt an den bestehenden Siedlungskörper auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund der eingeschränkten wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Fitzen in den kommenden Jahren hinsichtlich des wohnbaulichen Eigenbedarfes kann die Fläche des Plangebietes durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen bestmöglich genutzt und die Nutzungseffizienz erhöht werden. Unabhängig davon ist die Gestaltungssatzung der Gemeinde Fitzen zu berücksichtigen.</p>	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs.2 Satz 1 BauGB, dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen auf das Notwendige zu beschränken. Im Hinblick auf das Planungsziel – Schaffung von Wohnbauland zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Fitzen – sind deshalb ebenfalls angemessene maximale Grundstücksgrößen festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es obliegt somit der Gemeinde Fitzen bei dem Abverkauf der Grundstücke hinsichtlich der einzelnen Grundstücksgrößen eine verantwortungsvolle Siedlungsentwicklung sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches um eine nur sehr geringe Siedlungserweiterung handelt, wird der Abverkauf der Grundstücke den örtlichen Bedarf berücksichtigen und somit angemessene Grundstücksgrößen vorsehen, um Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen.</p>	X	
<p>Es ist vorgesehen, eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb der Wohngebiete bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,45 zuzulassen. Diese Festsetzung ist unter Berücksichtigung anderer Lösungsmöglichkeiten im Hinblick auf eine Reduzierung zu überprüfen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Zur Erhöhung der Nutzungseffizienz der einzelnen Grundstücke erfolgt eine Erhöhung der zulässigen GRZ auf 0,3, welche der dörflichen Lage des Ortes dennoch gerecht wird. Somit können die einzelnen Grundstücke in einem höheren Maße genutzt werden.</p>	X	
<p>Um eine orts- und landschaftsverträgliche, geordnete und ansprechende Bebauung in Fitzen, auch im Interesse der Gemeinde, zu gewährleisten, sollten die Bauweise und die Baugrenzen unbedingt stärker geregelt werden (z.B. Baufenster, Festsetzung der Firstrichtung).</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches ergibt sich für die Flächen des Plangebietes eine straßenbegleitende bauliche Entwicklung. Die städtebauliche Ordnung wird aus Sicht der Gemeinde durch die gemeindliche Gestaltungssatzung sowie die ergänzenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 4 in ausreichendem Maß gesichert. Die Notwendigkeit einer weitergehenden Regulierung wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.</p>	X	
<p>Schutzgut Tiere, Artenschutz: Das Gutachten „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 26.10.2020) bewertet und begründet den Artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf und trifft Regelungen zu den erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Gegen die geplanten artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Einschätzung der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird zur Kenntnis genommen.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>Um Konflikte zu vermeiden, sollte aus naturschutzfachlicher Sicht das Nest der Roten Waldameise durch eine entsprechend geeignete Fachperson an einen passenden Standort auf die Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet künftig umgesiedelt werden.</p> <p>Schutzmaßnahmen für die teilweise nachgewiesenen, potenziell erfahrungsgemäß vergleichsweise sicher vorkommenden Reptilien Waldeidechse und Blindschleiche sowie die Amphibienarten Grasfrosch und Erdkröte sind außerdem zu prüfen, auch wenn kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG hier zu erwarten ist.</p> <p>Die Begründung bitte ich entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Grünordnerische Festsetzungen: Die textliche Festsetzung 10.2 ist vor dem Hintergrund der Ausführungen zu den Knickstrukturen und zum Schutzgut Tiere nicht ausreichend und hinsichtlich der späteren Umsetzung schwierig. Hier ist die Formulierung unter Ziffer 8.3 der Begründung zu wählen.</p> <p>Um die gewünschte Wirkung zu erreichen, sind in dem zukünftigen Wohngebiet unbedingt <u>standortheimische Laubbäume bzw. Obstbäume alter regional-typischer Sorten jeweils als Hochstramm</u> zu pflanzen. Die textliche Festsetzung 10.4 ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Anpflanzungen von weiteren Bäumen im Straßenraum bitte ich wohlwollend zu prüfen. Für Neuanpflanzungen von Bäumen sind, mit Blick auf den dramatischen Verlust an Insekten, grundsätzlich standortheimische Laubgehölzarten (bzw. alte, regionaltypische Obstsorten) zu verwenden, auch im Straßenraum. Heimische Gehölze sind Teil des Naturhaushalts und bieten einer Vielzahl von Tieren Nahrung und Lebensraum. Sie stellen typische Elemente unserer Kulturlandschaft.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Vorgehensweise mit der Gemeinde abgestimmt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches entfällt diese Festsetzung.</p> <p>Dieses ist so vorgesehen.</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt, es ist die Pflanzung von vier Bäumen im Straßenraum verbindlich vorgesehen. Anders als auf den privaten Grundstücken werden hier jedoch nur Laubbäume festgesetzt, um auf die besonderen Standortbedingungen besser flexibel reagieren zu können.</p>	X	
			X
		X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Knickausgleich: Im Zusammenhang mit der Planung sind die Beseitigung von 25m des vorhandenen Knicks (als Teil eines Redders) im Westen des Plangebiets und die Entwidmung von Knickabschnitten auf einer Länge von insgesamt 270m vorgesehen.</p> <p>Knicks zählen zu den gesetzlich geschützten Biotopen, § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind verboten.</p> <p>Die Gewährung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 3 LNatSchG vom Biotopschutz für die geplante Beseitigung und die Entwidmung von Knickabschnitten im Zusammenhang mit der Planung der Gemeinde wird auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen in Aussicht gestellt, wenn die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme rechtlich vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.4 gesichert ist. Die erforderliche vertragliche Vereinbarung (bzw. deren Entwurf) zwischen der Gemeinde und den Flächeneigentümern der betreffenden Flurstücke über die Knickneuanlage, zur rechtlichen Sicherung der Umsetzung, ist noch im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zur Stellungnahme vorzulegen und mit mir abzustimmen. Die Knickneuanlage ist in dieser Vereinbarung detailliert zu beschreiben (z. B. Maße Knickwall mit Schutzstreifen, Pflanzabstände, Artenauswahl, Pflanzqualitäten, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege, dauerhafte Pflege entsprechend der geltenden rechtlichen und fachlichen Vorgaben, Zustimmung der Eigentümer der angrenzenden Flurstücke zum Betreten der Flächen für Abnahme, Kontrolle, Pflege). Auch die Begründung bitte ich entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Die Zusammenfassung ist korrekt. Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches konnten die Eingriffe in Knick jedoch deutlich reduziert werden.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>	X	X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant		
		Ja	/ nein	
<p>Es ist zu beachten, dass die Vereinbarung nicht später als die Satzung wirksam werden darf. Beidseitig des neuen Knicks ist ein Knickschutzstreifen von mindestens 1m vorzusehen.</p> <p>Wertgrünland: Die vorliegende Planung führt zum Verlust von gesetzlich geschütztem Wertgrünland. Die Gewährung der erforderlichen Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG stelle ich auf Grundlage der inzwischen erfolgten Abstimmungen und der ergänzten und überarbeiteten Prüfung von Standortalternativen nunmehr in Aussicht für eine Flächengröße, die dem nachgewiesenen Bedarf für die Entwicklung eines Baugebiets für den örtlichen Bedarf der Gemeinde Fitzen entspricht (siehe oben).</p> <p>Den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird nach fachlicher Prüfung zugestimmt. Die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen (bzw. deren Entwürfe) zwischen der Gemeinde und dem Flächeneigentümer des Flurstücks 5, Flur 7 der Gemarkung Fitzen zur rechtlichen Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie zwischen der Gemeinde und dem Betreiber des Ökokontos über die Maßnahmen sind noch im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zur Stellungnahme vorzulegen und mit mir abzustimmen. Es ist zu beachten, dass die Vereinbarungen nicht später als die Satzung wirksam werden dürfen. Die Entwicklung von magerem Wertgrünland ist in der Vereinbarung mit dem Eigentümer des genannten Flurstücks detailliert zu beschreiben (z. B. Vorbereitung der Fläche, ggf. Einsaat mit Regiosaatgut, Pflege-/Nutzungsaufgaben, Betreten der Fläche). Auch die Begründung bitte ich entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Größe der betroffenen Fläche ist abhängig von dem schließlich nachgewiesenen Bedarf für die Entwicklung eines Baugebiets für den örtlichen Bedarf der Gemeinde Fitzen. Danach bemisst sich dementsprechend der Ausgleichsbedarf für die Inanspruchnahme von Wertgrünland. Dem angewandten Ausgleichsfaktor von 1 zu 1,5 wird nach fachlicher Bewertung zugestimmt.</p>	Die Hinweise werden berücksichtigt.	X	X	
	Die Inaussichtstellung wird ausdrücklich begrüßt. Die Prüfung hat nunmehr ergeben, dass durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches ein Teil des Wertgrünlandes erhalten werden kann.	X		
	Die Zustimmung wird begrüßt. Die Hinweise zur Flächensicherung werden von der Gemeinde berücksichtigt.			X
	Die Zustimmung wird begrüßt.		X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>Umweltbaubegleitung: Eine Umweltbaubegleitung für die Zeit der Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung und im Rahmen der Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen halte ich auf Grund der landschaftlich sensiblen Lage und Ausstattung des Plangebiets und der geplanten differenzierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt unbedingt für erforderlich, damit die naturschutzrechtlichen und –fachlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht umgesetzt und Fehlentwicklungen und Schäden verhindert werden. Ich bitte die Gemeinde, die Beauftragung eines geeigneten qualifizierten Fachbüros sicherzustellen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Abstimmung Gemeinde</p>		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Städtebau und Planungsrecht</p> <p>Der B-Plan ist nach der Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung überarbeitet und in vielerlei Hinsicht an die Forderungen angepasst worden. Eine wesentliche Kritik war im vorangegangenen Verfahrensschritt eine fehlende bzw. unzureichende Prüfung alternativer Standorte für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde. Die Gemeinde hat zu diesem Thema nachgebessert. Aus meiner Sicht ist der vom Kreis begleitete intensive Prozess aber nicht hinreichend in der Begründung dokumentiert. Es geht noch immer darum, dass ein Biotop überplant wird und dafür hinreichend Gründe belegt werden müssen. Eine Standortalternativenprüfung in der vorgelegten Form reicht nicht aus. Die Untersuchung ist detailliert in die Begründung einzuarbeiten. Außerdem ist am Ende der „Kurz begründung zur Standortdiskussion“ ein Fazit zu ziehen und die Planungsentscheidung der Gemeinde herzuleiten. Dies ist in den Vorgesprächen bereits als wesentlicher Bestandteil der Überarbeitung gefordert worden. Ich bitte um Beachtung und Ergänzung der Begründung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Standortalternativenprüfung wird in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgenommen und ein entsprechendes Fazit formuliert.</p>	X	
<p>In den Punkten 3 und 7 der Begründung wird dargelegt, dass die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen bereits auf den Flächen für den 2. Bauabschnitt gelten sollen. Zu gegebener Zeit sollen dann Baugrenzen im Rahmen einer Änderung des B-Planes auch für den 2. Bauabschnitt festgesetzt werden. Dies wirft Fragen in der Planzeichnung auf, die den Plan fehleranfällig machen. Das Ziel der Gemeinde ist erkennbar, aber nach hiesiger Auffassung in der dargelegten Form nicht möglich.</p> <p>Die Aussage, dass eine Befreiung vom Biotopschutz nur für die gesamte Fläche erfolgen kann, scheint fraglich. Richtig ist, dass für eine Befreiung vom Biotopschutz verschiedene Maßgaben erfüllt sein müssen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen haben sich im Zuge erfolgter Abstimmungen verändert. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Verringerung des Plangebietes um zunächst ausschließlich die Flächen des 1. Bauabschnittes planungsrechtlich für eine wohnbauliche Entwicklung vorzubereiten. Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet. Ein Antrag auf Befreiung aus dem gesetzlichen Biotopschutz erfolgt im Weiteren ausschließlich für die Flächen des Geltungsbereiches.</p>	X	
		X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>Zum Thema „Flächensparziel“ und „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ wird in Punkt 7.2.1 ausgeführt, dass diesem Ziel durch eine Begrenzung der Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse Rechnung getragen werden soll. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass dieses Ziel, nämlich der sparsame Umgang mit Grund und Boden, aus hiesiger Sicht regelmäßig nicht durch eine 2 Geschossigkeit erreicht wird, sondern diese Festsetzung vielmehr dazu führt, dass lediglich eine größere Wohnfläche realisiert wird. Die regelmäßige Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise befördert unserer Erfahrung nach eher die Errichtung von sog. Toskanavillen und beeinträchtigt in nicht unerheblicher Weise das Orts- und Landschaftsbild der kleinen Gemeinden. Bei Baugebieten in gut integrierter Lage und in Gemeinden mit einer gewissen Größenordnung kann und sollte sicherlich auch eine zweigeschossige Bauweise möglich sein, jedoch mit Augenmaß im Hinblick auf die Gestaltung neuer Ortsränder. Es sollte hier stets die besondere räumliche Lage einer Gemeinde berücksichtigt werden. Eine pauschale Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise ist aus Sicht des Kreises nicht zielführend. Ansatzpunkte für flächensparendes Bauen wären aus hiesiger Sicht eher eine höhere Grundstücksausnutzung bzw. kleinere Grundstücksgrößen, so dass eine größere Anzahl an Wohneinheiten auf weniger Fläche realisiert werden kann.</p> <p>Im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzung ist sicherzustellen, dass die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen sind, da es sich um ein Verfahren nach § 13b BauGB handelt und damit eine Beschränkung auf „Wohnen“ durch das gewählte Verfahren vorgegeben ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der abschnittsweisen Umsetzung des ursprünglichen Plangebietes ergibt sich für die Gemeinde Fitzen nur eine kleinräumige Siedlungsentwicklung in den kommenden Jahren.</p> <p>Eine höhere Nutzungseffizienz der Grundstücke sieht die Gemeinde durch die Zulässigkeit einer nun erweiterten 2 Geschossigen Bebauung sowie die Erhöhung der GRZ auf 0,3 vor. Eine weitergehende Verdichtung der Grundstücke entspricht nicht dem dörflichen Erscheinungsbild. Die Möglichkeit der Errichtung von 2 Vollgeschossen hingegen entspricht den zeitgemäßen baulichen Ansprüchen und wird somit seitens der Gemeinde Fitzen im Anschluss an die Bebauung Kleiner Weg und Dorfstraße als städtebaulich verträglich angesehen. Durch die bestehende Gestaltungssatzung der Gemeinde wird das Ortsbild ausreichend gewahrt.</p> <p>Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es obliegt somit der Gemeinde Fitzen bei dem Abverkauf der Grundstücke hinsichtlich der einzelnen Grundstücksgrößen eine verantwortungsvolle Siedlungsentwicklung sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches um eine nur sehr geringe Siedlungserweiterung handelt, wird der Abverkauf der Grundstücke den örtlichen Bedarf berücksichtigen und somit angemessene Grundstücksgrößen vorsehen, um Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden über die textliche Ziffer 1 des Teil B-Textes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ausgeschlossen.</p>	X	
			X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>In Punkt 2.1 der Begründung ist die Schlussfolgerung, dass die Gemeinde den genannten Vorgaben des LEP folgt, nur teilweise richtig. Immerhin wird eine Fläche im Außenbereich überplant. Dabei kommt es nicht darauf an, dass die Fläche im F-Plan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.</p> <p>Zu Punkt 2.2 der Begründung bitte ich zu beachten, dass die Fortschreibung des LEP vielschichtig ist und nicht nur Aussagen zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen trifft. Beispielsweise wird das Flächensparziel ebenso verankert wie die Forderung nach einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Für den Punkt einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist anzumerken, dass in der Begründung (Punkt 2.4) auf Basis der Kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ein Bedarf für die 15 – 30jährigen gesehen wird von denen sich zumindest ein Teil in der Lebensphase „Auszug aus dem Elternhaus“ befindet. Für diese Bevölkerungsgruppe ist allerdings anhand der Festsetzungen in der Planzeichnung keine Deckung des Bedarfes vorgesehen. Ich halte es daher nicht für zielführend einzelne Elemente aus dem LEP zu zitieren und darauf bezogen die Planung der Gemeinde zu begründen. Eine raumordnerische Betrachtung sollte eher auf die allgemeinen Zielsetzungen ausgerichtet sein und nicht einzelne, gerade passend erscheinende Aspekte durch Zitate aus dem LEP hervorheben.</p> <p>In Punkt 8.2.4 wird davon ausgegangen, dass die UNB Ausnahmen und Befreiungen bereits in Aussicht gestellt habe. Dies ist meines Wissens allerdings nicht so. Es wurde meiner Auffassung nach verabredet, dass, wenn der B-Plan die geforderten Vorgaben erfüllt, Ausnahmen und Befreiungen möglich sein können. Die Gemeinde war zum Beispiel aufgefordert nach einer Möglichkeit zu suchen, wie eine vollständige Entlassung des Geltungsbereiches aus dem Biotopschutz ermöglicht werden kann. Eine Klärung war aber auf das B-Plan Verfahren ausgerichtet und nicht im Vorhinein abgesprochen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>		X
	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Fortschreibung des LEP überarbeitet. Das Wohnraumangebot für die Altersgruppe der 15- bis 30-Jährigen ergibt sich auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Möglichkeit zur Errichtung einer zweiten Wohneinheit je Einzelhaus. Somit besteht für die jüngere Altersgruppe die Möglichkeit innerhalb des Gebietes Wohnungen zu beziehen. Die Altersgruppe der um die 30-Jährigen umfasst auch jüngere Familien, die erstmal ein Eigenheim erreichen wollen. Diesem Interesse kommt die Gemeinde Fitzen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 um einen Abzug von jungen Familien in andere Gemeinden aufgrund eines fehlenden Angebotes zu verhindern.</p>	X	
	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen der Begründung werden entsprechend überarbeitet. Im Zuge des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg die Gewährung einer Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG auf Grundlage der inzwischen erfolgten Abstimmungen und der ergänzten und überarbeiteten Prüfung von Standortalternativen nunmehr in Aussicht für eine Flächengröße, die dem nachgewiesenen (im vorliegenden Fall noch nachzuweisendem) Bedarf für die Entwicklung eines Baugebiets für den örtlichen Bedarf der Gemeinde Fitzen entspricht, in Aussicht gestellt. Durch die deutliche Verkleinerung kommt die Gemeinde Fitzen der Reduzierung auf den örtlichen Bedarf nach.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
Im jetzigen Verfahrensschritt zeigt sich, dass der vorgelegte B-Plan mit den darin vorgesehenen Festsetzungen nicht geeignet ist, die von der Gemeinde verfolgten Ziele zu erreichen. Das Ziel, eine abschnittsweise am örtlichen Bedarf orientierte Entwicklung, auch über das Jahr 2028 hinaus zu sichern, kann auf diese Weise nicht erreicht werden. Da der Kreis die vorausschauende Planung der Gemeinde im Grundsatz unterstützt, schlage ich vor gemeinsam zu erörtern, welche Möglichkeiten sich für die Gemeinde eröffnen. Ich bitte um eine Terminabsprache.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen haben sich im Zuge erfolgter Abstimmungen verändert. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Verringerung des Plangebietes um zunächst ausschließlich die Flächen des 1. Bauabschnittes planungsrechtlich für eine wohnbauliche Entwicklung vorzubereiten. Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.	X	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>BUND vom 23.02.2021</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der oben genannten Unterlagen. Generell ist bereits kritisch zu sehen, dass dringend benötigte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird. Bei Prüfung der Unterlagen mussten wir außerdem feststellen, dass es sich um die Inanspruchnahme eines geschützten Lebensraums handelt, der wir nicht zustimmen können.</p> <p>Dies umso weniger, als sich aus der kleinräumigen Haushalts- und Bevölkerungsprognose des Hzgt. Lauenburg (Punkt 2.4) kein dringendes Erfordernis ableiten lässt. In der weiteren Begründung wird angeführt, dass sich ein Bedarf für die Altersgruppen 15-30 bzw. 55-70 ergibt. Wenn die Aussage stimmt, dass sich ältere Mitbürger kleinere Wohneinheiten wünschen, ließe sich dies als Bedarf begründen. In der Folge würden aber entsprechend größere Wohneinheiten frei, die für die jungen Mitbürger geeignet wären. Deshalb ist zumindest ein erheblicher Anteil des berechneten Wohnraumbedarfs nicht gegeben. Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Wie schon aus Ihren eigenen Unterlagen hervorgeht, wird zusätzlich zu der Vernichtung der geschützten Wiese die Knicklandschaft überformt und die Versiegelung der Landschaft deutlich erhöht (ca. 5700 m²).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen haben sich im Zuge erfolgter Abstimmungen verändert. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Verringerung des Plangebietes um zunächst ausschließlich die Flächen des 1. Bauabschnittes planungsrechtlich für eine wohnbauliche Entwicklung vorzubereiten, um dem Umfang des örtlichen Wohnraumbedarfes zu entsprechen. Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Im laufenden Verfahren wird die grundsätzliche Eignung der Fläche als Wohnbaufläche nachgewiesen und durch den gültigen F-Plan bestätigt. Die Größe des Geltungsbereiches wird aber deutlich verkleinert, so dass ein Teil des Grünlandes erhalten werden kann und der Flächenverbrauch reduziert wird.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p></p> <p></p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Für die Versiegelung ist keinerlei Ausgleich vorgesehen. Dies wird mit der geringen Flächengröße begründet. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch nur um einen Teilbereich des insgesamt zur Bebauung vorgesehenen Gebiets handelt, ist dieses Argument nicht stichhaltig, so dass wir einen Bedarf zur Nachbesserung sehen.</p> <p>Ungeachtet der obigen Einwände sollten im Falle einer Bebauung folgende Bestimmungen getroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Klimakrise sollten alle Neubauten als Passiv-Energie-Häuser auszuführen. • Eine Nutzung von geeigneten Dachflächen (auch Carports) für Photovoltaik sollte verbindlich vorgeschrieben werden. Hierfür nicht genutzte Flächen sollten begrünt werden. • Holzbauweise sollte ausdrücklich erlaubt werden, da die Herstellung von Beton, Zement und Ziegeln unverhältnismäßig hohe Cos-Emissionen erzeugt und deshalb aus Klimaschutzgründen vermindert werden muss. Gleichzeitig ist aufgrund der derzeitigen Borkenkäferproblematik als Bauholz geeignetes Fichtenholz in großen Mengen verfügbar, so dass mit einer Erlaubnis von Holzbauweise auch den Waldbesitzern der Umgebung geholfen werden kann. • Stellplätze sollten, wo immer möglich, in die Gebäude integriert werden, um den Flächenverbrauch einzudämmen. • Flache, eingeschossige Bungalowbauweise sollte aufgrund der geringen Nutzungseffizienz der beanspruchten Fläche nicht gestattet werden. 	<p>Der Hinweis ist nicht korrekt, aufgrund des Biotopschutzes der Fläche ist ein Ausgleich von 1:1,5 vorgesehen, es entfällt lediglich der Zuschlag für die Flächenversiegelung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 4 bietet keine ausreichende Rechtsgrundlage um die Errichtung der Neubauten auf Passiv-Energie-Häuser zu begrenzen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften umfassen bereits einen aktiven Hinweis auf die Nutzung von Gründächern mit lebenden Pflanzen sowie die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen. Auf eine verbindliche Vorgabe wird seitens der Gemeinde Fitzen verzichtet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Ausschluss von Holzfassaden entspricht dem charakteristischen Ortsbild der Gemeinde Fitzen. Seitens der Gemeinde wird an dem Ausschluss weiterhin festgehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 4 bietet keine ausreichende Rechtsgrundlage um eine entsprechende Regelung verbindlich aufzunehmen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die zulässige Geschossigkeit wird für die Flächen des Vorhabengebietes auf zwei Vollgeschosse angepasst.</p>	<p>X</p> <p></p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p></p> <p>X</p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant		
		Ja	/ nein	
<ul style="list-style-type: none"> • Die Knicks sollten in den Besitz der Gemeinde übergehen, da erfahrungsgemäß Knicks, die in Privatgärten einbezogen werden, früher oder später gärtnerisch überformt werden und die Einhaltung von Auflagen nicht ausreichend überwacht wird. • Die Anlage von Schottergärten ist bereits nicht zulässig. Dies wird erfahrungsgemäß in der Regel aber nicht durchgesetzt. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Anlage von Schottergärten unterbleibt und ebenso Versiegeln von Gartenflächen durch übermäßiges Verplatten für Terrassen u.Ä. verhindert wird. • Die Umwidmung der zurzeit nährstoffarmen Fläche wurde in ihrer Auswirkung auf das Grundwasser als positiv bewertet (Abschnitt 8.2.3). Dem widersprechen wir ausdrücklich, da erfahrungsgemäß der in der Gartenpflege zu erwartende Einsatz von künstlichen Düngemitteln sowie chemischen Bioziden („Pestiziden“) dies konterkariert und keinerlei diesbezügliche Einschränkung in der Grundstücksunterhaltung erkennbar ist. Eine solche Beschränkung dürfte wohl auch kaum kontrolliert werden oder auch nur zu kontrollieren sein. • Als Ausgleich wurde keine zusammenhängende Fläche ausgewiesen, sondern zwei Teilparzellen, die weit auseinander liegen. Dies sollte noch einmal überdacht werden, da sich mit jeder Verkleinerung einer Fläche abträgliche Randeffekte durch Einwirkung benachbarter, anderweitig beschaffener Flächen verstärken und damit das Pflegeziel der jeweiligen Fläche beeinträchtigt. 	Der Hinweis ist korrekt, aufgrund der neuen, verkleinerten Planung erfolgen jedoch nur noch geringfügige Eingriffe in Knicks.	X		
	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des geplanten Vorhabens und somit seitens der künftigen Grundstückseigentümer zu berücksichtigen.		X	
	Der Hinweis ist teilweise korrekt und wird in die Begründung ergänzend aufgenommen.	X		
	Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereiches ist nun auch nur noch ein Teil des Ausgleichs erforderlich.	X		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland vom 18.02.2021 S00969471</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.01.2021. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw., zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen), die durch den Ersatz oder die Verlegungen unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Bestehende Leitungen werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p>Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland vom 18.02.2021 S00969715</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.01.2021. Eine Ausbauentscheidung 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 Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>		X

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Archäologisches Landesamt SH vom 25.01.2021</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 07.05.2019 wurde richtig in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen übernommen. Sie ist weiterhin gültig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>		X
<p>Stellungnahme vom 07.05.2019</p> <p><i>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</i></p> <p><i>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</i></p> <p><i>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</i></p> <p><i>Ein Verweis auf § 15 DSchG ist bereits in der Begründung enthalten.</i></p>		

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen
Beteiligung bis zum 26.02.2021**

16.06.2021

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><u>Folgende Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ IHK vom 26.02.2021 ➤ Wasser- und Bodenverband Delvenau-Stecknitzniederung vom 18.02.2021 ➤ Polizeidirektion Ratzeburg vom 09.02.2021 ➤ LLUR Regionaldezernat Südost Lübeck vom 29.01.2021 ➤ Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein vom 22.01.2021 ➤ Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.01.2021 ➤ LLUR untere Forstbehörde Mölln vom 28.01.2021 ➤ (1004) HVV Hamburger Verkehrsverbund GmbH vom 25.02.2021 ➤ (1003) Landesamt f. Vermessung u. Geoinformation SH vom 08.02.2021 ➤ (1002) 50Hertz Transmission GmbH vom 26.01.2021 	<p>Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.</p>		