

Gemeinde Witzeeze

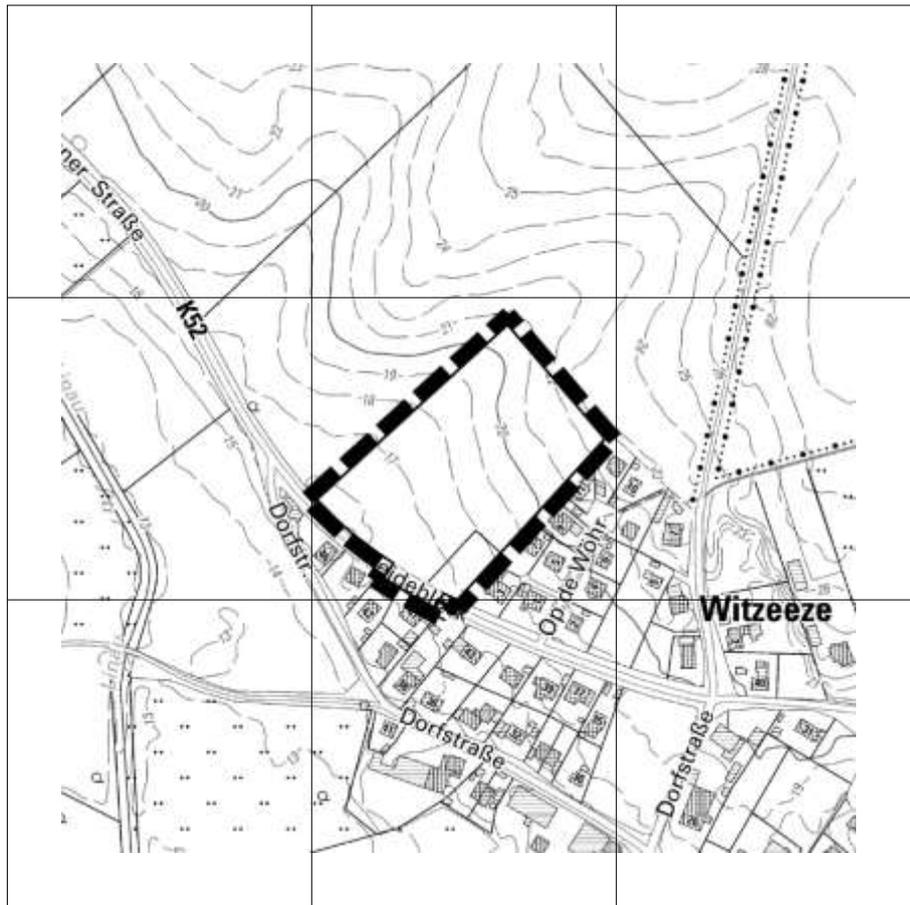
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 11

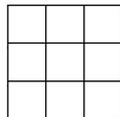
Gebiet: Nördlich der Straße Heideblock, westlich der Wohnbebauung Op de Wöhr, Ortsausgang Schulendorf

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB, GV 29.06.2022



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 (AWSH)

AG29

BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband SH e.V.

Hanse Werk Natur GmbH

Kabel Deutschland

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Untere Forstbehörde

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Technischer Umweltschutz

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Außenstelle Lübeck

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein

LBV SH

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes SH

Naturschutzbund Deutschland Landesverband Schleswig-Holstein

Vereinigte Stadtwerke GmbH

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

50Hertz Transmission GmbH, 26.07.2021

Avacon AG, 22.07.2021

Landeskriminalamt Kampfmittelräumdienst, 30.07.2021

TenneT TSO, 22.07.2021

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

Amt Büchen, Ordnungsamt, 17.08.2021

berücksichtigt, siehe 3. Verkehr

Amt Büchen, Tiefbau, 27.08.2021

berücksichtigt, siehe 3. Verkehr

Archäologisches Landesamt, 04.08.2021

berücksichtigt, siehe 7. Archäologie

Deutsche Telekom Technik GmbH, 22.07.2021

berücksichtigt, siehe 4. Ver- und Entsorgung

Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg, 11.08.2021

berücksichtigt, siehe 5. Wasserwirtschaft

Handwerkskammer Lübeck, 05.08.2021

berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, 26.08.2021

zu Umweltschutz: berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege

zu Brandschutz: berücksichtigt, siehe 6. Brandschutz

zu Planung: berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

zu Wasser, Boden, Abfall: berücksichtigt, siehe 5. Wasserwirtschaft

SH-Netz AG, 28.07.2021

berücksichtigt, siehe 4. Ver- und Entsorgung

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 19.08.2021

berücksichtigt, siehe 4. Ver- und Entsorgung

D. Landesplanung

Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, 14.09.2021

II. Abwägung

1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, 26.08.2021

1. Da die Begründung zu o. a. Plänen noch keine Aussage darüber enthält, ob und wenn ja, in welcher Höhe der Gemeinde Kosten entstehen, vermag der Fachdienst Kommunalaufsicht des Kreises eine Beurteilung, ob die Gemeinde etwaige aus der Planung erwachsende Belastungen tragen kann, nicht abzugeben.

2. Festsetzung 4: Die Bauaufsicht bittet zu beachten, dass § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB von Wohnungen statt Wohneinheiten spricht. Da es bei ähnlichen B-Plänen bereits Diskussionen mit Bürgern gab, bittet die Bauaufsicht zudem um Bestätigung, dass bei 501m² 2 Wohnungen möglich sind.

3. Die Lärmuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes von 55/45 dB (A) im Nahbereich der K52 vorhanden sind. In der Begründung wird davon ausgegangen, dass passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden sollen. Im B-Plan selbst findet die Bauaufsicht keine Festsetzung. Es wird um Überprüfung gebeten.

4. Des Weiteren bittet die Bauaufsicht um Überprüfung, ob die doppelte Festsetzung des oberen Höhenbezugspunktes (1x 9m FH und 1x als fester oberer HBP zu NHN/rund 9m) Sinn macht oder eine Ungenauigkeit mit Diskussionspotenzial erzeugt?

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

6. In der Begründung wird von einem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 15 Wohneinheiten ausgegangen. Die Bauaufsicht weist darauf hin, dass dieser bis 2030 gilt. In der Planung werden 22 Grundstücke dargestellt. Es ist darzulegen, wie hier die Beschränkung auf die 15 Wohneinheiten festgelegt werden soll. Die Ausführungen auf Seite 4 der Begründung, dass der Umfang in einem weiteren Verfahren festgelegt wird, sind nicht haltbar, da keine weiterer Verfahrensschritt vorgesehen ist.

Abwägung

Zu 1. Die Anregungen des Kreises werden berücksichtigt. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Kosten des Baugebietes konkretisiert. Die Umsetzung der Planung soll durch einen privaten Vorhabenträger erfolgen. Die Kostenträgerschaft wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. In der Begründung werden die Aussagen zu erwartenden Kosten bei der Aufstellung des Bebauungsplans für die Gemeinde ergänzt.

Zu 2. Der Text (Teil B) wird unter Punkt 4. Mindestgrundstücksgrößen und Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB überarbeitet. Der Begriff „Wohneinheit“ wird in „Wohnung“ geändert. Die Zulässigkeit von Wohnungen wird in der Begründung klargestellt.

Zu 3. Der Text (Teil B) wird um Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen gem. Lärmuntersuchung des Fachbüros ergänzt. In der Begründung wird der Sachverhalt näher dargelegt.

Zu 4. Die Festsetzung des Höhenbezugs wird klargestellt. Aufgrund des bewegten Geländes innerhalb des Plangebietes wird das Ziel verfolgt, eine der Topographie angepasste Höhenstaffelung der Gebäude zu erreichen.

Zu 5. Der Hinweis zur Abweichung der Flächenausdehnung (Geltungsbereich) des Flächennutzungsplans vom Bebauungsplan wird auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Zu 6. Die Begründung wird um Aussagen zur Einhaltung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmes aktualisiert. Die Gemeinde beabsichtigt eine stufenweise Entwicklung des Plangebiets um dem § 1 Abs. 4 BauGB zu entsprechen. Die abschnittsweise Entwicklung wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Planung wird den Fachbehörden im Rahmen der Unterrichtung von der öffentlichen Auslegung erneut vorgelegt.

Handwerkskammer Lübeck, 05.08.2021

Nach Durchsicht der übersandten Unterlagen teilt die Handwerkskammer Lübeck mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden, sofern die Belange der Handwerksbetriebe berücksichtigt werden.

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

Abwägung

Die Anregung der Handwerkskammer Lübeck wird berücksichtigt, Handwerksbetriebe werden durch die Darstellungen nicht beeinträchtigt.

2. Anregungen und Hinweise zu Landschaftspflege

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, 26.08.2021

Grundsätzlich bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Die noch fehlende Biotoptypenkartierung, faunistische Potentialanalyse und geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und mit ihr abzustimmen.

Abwägung

Die Anregungen des Kreises werden berücksichtigt. Die Biotoptypenkartierung, die faunistische Potentialanalyse sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in die Begründung eingearbeitet und der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung vorgelegt.

3. Anregungen und Hinweise zur Verkehrlichen Erschließung

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, 26.08.2021

1. Das überplante Gebiet grenzt außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt an die Kreisstraße 52 (Heideblock) der Baulast der unteren Verkehrsbehörde an. Für die

untere Verkehrsbehörde als Straßenbaulastträger 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 Witzeze sind folgende Punkte zu beachten bzw. einzuhalten:

- Die technische Ausbildung der Straßenanbindung des B-Plangebietes an die Kreisstraße 52 ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg (Straßenbau) abzustimmen.
- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass den Flächen der K 52 kein Wasser zugeführt wird. Zudem hat die Ausbildung der Zufahrt nach gültigen Planungsrichtlinien zu erfolgen.
- Die von der Gemeinde und/oder den Anliegern anzulegenden und zu unterhaltenden Grünflächen dürfen auf Grundlage des StrWG die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Es ist nach den gültigen Planungsrichtlinien darauf zu achten, dass entsprechende Sichtdreiecke im Einmündungsbereich freigehalten werden. Anpflanzungen sind außerhalb der Sichtdreiecke durchzuführen. 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.

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

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 Wurzelaufrüche zu minimieren.

3. 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 fern zu halten.

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

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

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

Abwägung

Zu 1. Die Anregungen des Kreises zur vertraglichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Kreis zur verkehrlichen Erschließung an der freien Strecke der Kreisstraße werden berücksichtigt. Die Gemeinde regelt dazu die entstehenden Bau- und Unterhaltungskosten bzw. die Unterhaltungspflicht. Die zu beachtenden Hinweise werden in die Vereinbarung aufgenommen und in der Begründung näher dargelegt.

Zu 2. Der Hinweis zu den Anforderungen der neuen Einmündung wird in die Begründung aufgenommen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume entlang der K 52 sind Bestandsbäume die zum Erhalt festgesetzt werden. Neupflanzungen sind im Bereich der K 52 nicht geplant.

Zu 3. Die Gemeinde hat bereits einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Anfallende Kosten für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind u.a. in dem Vertrag geregelt.

Es ist kein Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand geplant. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen erfolgen. Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen werden im Text (Teil B) ergänzt.

Zu 4. Der Hinweis zur gesonderten Zustimmung bei dem Straßenbaulastträger (untere Verkehrsbehörde) sowie dem Unterhaltungsdienst der unteren Verkehrsbehörde bei

möglichen Änderungen, Ergänzungen oder Neuverlegungen der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Kreisstraße 52 wird in der Begründung ergänzt.

Eine Verschiebung der Grenze der Ortsdurchfahrt wird von der Gemeinde angestrebt und mit den Verkehrsbehörden abgestimmt.

Amt Büchen, Ordnungsamt, 17.08.2021

Aus ordnungsrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

1. Die Erfahrung aus dem P-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 hineinragen. 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 Verkehrszeichenbereiten abdecken, so dass diese dann nicht in den Fahrbahnbereich ragen.
2. Auf die Verkehrssicherungspflicht aus § 33 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) wird an dieser Stelle ebenfalls verwiesen.
3. Im Plan ist die Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Hierfür ist die verkehrsrechtliche Anordnung des Kreises Herzogtum Lauenburg erforderlich. Das Ordnungsamt weist schon im Vorwege darauf hin, 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

Die Anregungen des Amtes, Ordnungsamt, werden an den Erschließungsplaner weitergegeben und sollen berücksichtigt werden. Die grundsätzlichen Hinweise werden in der Begründung näher dargelegt.

Amt Büchen, Tiefbau, 27.08.2021

Um die negativen Veränderungen des natürlichen Wasserhaushaltes durch Versiegelungen und Ableitung zu verringern, ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im B-Plangebiet anzustreben. Hierzu wird empfohlen, die Grundstückseigentümer zu verpflichten, dass auf ihrem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser zu versickern ist. Hierzu ist ggf. zu prüfen, ob eine Anpassung der AAS erfolgen muss.

Aus fachlicher Sicht ist eine Mindesthöhe der Oberkante FFB zur Oberkante Endausbau der Fahrbahn von + 0,5 m empfehlenswert.

Nach Fertigstellung der Abwasseranlagen bitte einen vorläufigen Bestandsplan an den FB4 in Isybau XML-Format übergeben.

Für die Abnahme der Abwasseranlagen wird eine komplette TV-Inspektion der Hauptkanäle und Hausanschlussleitungen sowie einer Gefällemessung der Hauptkanäle empfohlen.

Zur Verhinderung des Ablaufs des oberflächlich anfallenden Niederschlagswassers von den Fahrbahn- und Gehwegflächen auf bzw. über private Grundstücksflächen, sollten grundsätzlich Hochborde verbaut werden und ggf. Tiefbauborde mit ausreichender Ansicht.

Bei der Ausführungsplanung ist zu vermeiden, dass am Tiefpunkt der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in unmittelbarer Nähe davon eine Grundstückszufahrt geplant wird.

Es sind Mindestnennweiten der öffentlichen Kanäle gemäß DWA Regelwerk bei der Planung zu berücksichtigen.

Abwägung

Die Anregungen des Amtes, Tiefbau, werden berücksichtigt. Gem. Bodengutachten des geotechnischen Prüflabors M. Kurt sind, nach Entfernung des Oberbodens die verbleibenden Böden als frostempfindlich und insgesamt gering wasserdurchlässig zu beschreiben. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist demnach aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Laut Gesprächsnotiz des Bauingenieurbüro M. Schwarz wird das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet im gesonderten Kanal gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken südwestlich des Plangebiets geführt, um von dort gedrosselt in den öffentlichen RW-Kanal eingeleitet zu werden.

In der Planung werden abflussreduzierende Maßnahmen festgesetzt. Ein Hinweis zur Nutzung des Dachflächenwassers der Baugrundstücke für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird in der Begründung ergänzt.

Die technischen Hinweise werden an den Erschließungsplaner weitergegeben und sollen berücksichtigt werden. Die grundsätzlichen Hinweise werden in der Begründung näher dargelegt.

4. Anregungen und Hinweise zu Ver- und Entsorgung

Deutsche Telekom Technik GmbH, 22.07.2021

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 o. g. Planung nimmt die Telekom wie folgt Stellung: Gegen die o. a. Planung hat die Telekom keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bittet die Telekom aber zu beachten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund hält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitte die Telekom aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH

PTI 11, Planungsanzeigen

Fackenburger Allee 31b

23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung:

T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Abwägung

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden berücksichtigt. Die Begründung wird um die Aussagen der Deutschen Telekom Technik GmbH ergänzt.

Schleswig-Holstein Netz AG, 28.07.2021

Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG.

Beigefügt sind Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für die Planungszwecke.

Wichtig: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass die Pläne nicht an Dritte wie z.B. eine Baufirma weitergegeben werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von der Schleswig-Holstein Netz AG einholen.

Abwägung

Der Hinweis der Schleswig-Holstein Netz AG wird berücksichtigt. Der Hinweis zu bestehenden Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG wird in die Begründung aufgenommen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 19.08.2021

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH macht gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens der Vodafone Deutschland GmbH derzeit nicht geplant.

Abwägung

Die Hinweise der Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen.

5. Anregungen und Hinweise zu WasserwirtschaftLandrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, 26.08.2021

1. Zu (B-Plan) Punkt 2.2.1.4 Wasser (Bestand):

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 Punkte sind bei der Überplanung und Verlegung der Rohrleitung zu berücksichtigen. Die Zuständigkeiten für die Rohrleitung sollte im Zuge der Überplanung ebenfalls geklärt werden. Die Einleitstelle ist neu zu bestimmen.

In diesem Abschnitt Bestand wird auch beschrieben, dass der Untergrund für eine planmäßige Versickerung nicht geeignet ist.

Im Abschnitt Prognose wird so formuliert, dass es den Anschein hat, dass eine Versickerung möglich ist (Flächen- oder Muldenversickerung).

Unter dem Abschnitt Maßnahmen wird die Versickerung über ein Regenwasserrückhalte-/ Sickerbecken beschrieben.

Das vorgelegte Bodengutachten sagt eindeutig aus, dass der Untergrund für eine planmäßige Versickerung nicht geeignet ist.

Die untere Wasserbehörde bittet um Überarbeitung und eindeutige Formulierung.

2. Zu Punkt 5 Ver- und Entsorgung:

Zur Niederschlagswasserbeseitigung kann die untere Wasserbehörde keine abschließende Stellungnahme abgeben. Wie oben angegeben bestehen seitens der unteren Wasserbehörde Bedenken zur Versickerungsfähigkeit über ein Sickerbecken sowohl aufgrund der Bodenverhältnisse als auch des Grundwasserstandes.

Die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens mit gedrosselter Ableitung wäre eine denkbare Möglichkeit. Hier wäre die dafür erforderliche Fläche zu prüfen und bereitzustellen.

Die Festsetzungen der wasserdurchlässigen Herstellung der befestigten Flächen auf den Baugrundstücken wird von der unteren Wasserbehörde begrüßt. Allerdings sind dies die einzigen abflussreduzierenden Maßnahmen, die festgesetzt wurden.

Mit Erlass vom 10.10.2019 wurde das Arbeitsblatt A-RW 1 (Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung) eingeführt. Das A-RW 1 ist anzuwenden. Die Bilanzierung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Vorrangiges Ziel ist die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermengen durch Versickerung und Verdunstung. Die Versickerung ist in diesem Fall nur eingeschränkt möglich, aber Aspekte wie Gründächer, straßenbegleitende Mulden, Grünflächen, Retentions- und Rückhaltebecken aber auch Zisternen zur Regenwassernutzung und Gartenbewässerung können u.a. dazu beitragen. Diese könnten ebenfalls im B-Plan festgesetzt werden.

Abwägung

Zu 1. Die Anregungen des Kreises werden berücksichtigt. Das Bauingenieurbüro M. Schwarz wurde mit der Erschließungsplanung beauftragt. Anfang September 2021 gab es einen Abstimmungstermin zwischen dem Ingenieurbüro und dem Verbandsvorsteher des Gewässer- und Landschaftsverbands Herzogtum Lauenburg zur Verlegung der Rohrleitung. Gem. Gesprächsnotiz des Ingenieurbüros ist geplant die Rohrleitung durch den Einbau einer neuen Leitung, westlich außerhalb des Plangebiets zu ersetzen. Die derzeitige Rohrleitung im Plangebiet, in Nordsüdrichtung verlaufend soll komplett zurückgebaut werden. Der Verbandsvorsteher des Gewässer- und Landschaftsverbands Herzogtum Lauenburg strebt an, den

vorhandenen Verbands-Kanal zu orten und mittels Kamerabefahrung mögliche zusätzliche, seitliche Zuflüsse entsprechend berücksichtigen zu können. Der Verband regt an, bei der Neuherstellung alle vorhandenen Querdränagen der westlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Verbandskanal aufzubinden, bzw. ebenfalls partiell eine Längsdränage gleich mitzulegen. Eine Kostenbeteiligung des Gewässer- und Landschaftsverbands Herzogtum Lauenburg für die Umverlegung der Rohrleitung ist nicht vorgesehen. Vor Ausführung der Umverlegung der bestehenden Rohrleitung ist mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg eine vertragliche Vereinbarung zu treffen. Die Ergebnisse des Abstimmungstermins zur Verlegung der Rohrleitung werden in der Begründung ergänzt.

Die Unstimmigkeiten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens in der Begründung werden klargelegt. Die Aussagen im Abschnitt Wasser (Prognose) werden überarbeitet. Gem. Baugrunduntersuchung sind nach Entfernung des Oberbodens die verbleibenden Böden als frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F3) und insgesamt gering wasserdurchlässig zu beschreiben. Laut Gesprächsnotiz des Bauingenieurbüro M. Schwarz wird das Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet des B-Plans Nr. 11 im gesonderten Kanal gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken südwestlich des Plangebietes geführt, um von dort gedrosselt nach Vorgaben aus dem derzeit möglichen landwirtschaftlichen natürlichen Abfluss in den öffentlichen RW-Kanal eingeleitet zu werden. 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 Herzogtum Lauenburg eine vertragliche Vereinbarung zu treffen. Die Aussagen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers werden in die Begründung aufgenommen.

Zu 2. Die Aussagen zur Niederschlagsbeseitigung werden überarbeitet. Die Dimensionierung des geplanten Regenrückhaltebeckens zur gedrosselten Ableitung in den öffentlichen RW-Kanal wird durch den Erschließungsplaner durchgeführt und nach seinen Vorgaben in die Planzeichnung übernommen.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Minimierung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt.

Das Arbeitsblatt A-RW 1 wird im Rahmen der Erschließungsplanung angewendet. Die Bilanzierung wird durch das Bauingenieurbüro M. Schwarz der unteren Wasserbehörde vorgelegt.

In die Begründung wird der Hinweis zur Nutzung des Dachflächenwassers für die Gartenbewässerung aufgenommen.

Gewässer- u. Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg, 11.08.2021

1. Gemäß der Begründung des Bebauungsplanes soll anfallendes Niederschlagswasser in ein am südwestlichen Rand des Plangebietes festgesetztes

Rückhaltebecken geleitet und in den Untergrund versickert werden. Konkrete Aussagen hierzu sollen noch erfolgen. Einleitungen in Verbandsgewässer sind nach Stand der derzeitigen Planung demnach nicht vorgesehen.

2. Die quer durch das Plangebiet verlaufende Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft Nr. 1.27 soll laut Begründung außerhalb des Plangebietes verlegt werden. Nach Rücksprache mit dem Verbandsingenieur des Gewässer- und Landschaftsverbands Herzogtum Lauenburg hat hierzu nur ein kurzes Telefonat stattgefunden, in dem der Verbandsingenieur vorschlug, die Rohrleitung westlich um das Plangebiet herum zu verlegen. Die Kosten habe die Gemeinde oder der Investor zu tragen. Eine genaue Abstimmung zum neuen Verlauf der Rohrleitung ist nicht erfolgt sowie in der Planung nicht konkretisiert worden.

Hierzu schlägt der Verband nochmals einen Besprechungs- bzw. Ortstermin mit dem Verbandsingenieur, ggf. dem Verbandsvorsteher des Gewässer- und Landschaftsverbandes sowie der Unteren Wasserbehörde vor.

Abwägung

Zu 1. Die Hinweise des Gewässer- und Landschaftsverbands Herzogtum Lauenburg werden berücksichtigt. Zur Klärung der Verlegung der bestehenden Rohrleitung bzgl. Verlauf und Planung der Rohrleitung hat Anfang September 2021 ein Abstimmungstermin mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg und dem Erschließungsplanungsbüro, Bauingenieurbüro M. Schwarz stattgefunden. Gem. Gesprächsnotiz wurde die grundsätzlich geplante Abwasserentsorgung durch das Bauingenieurbüro M. Schwarz vorgestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung soll an den vorhandenen SW-Vorflut-Kanal angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem gesonderten Kanal gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes geführt. Von dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt nach Vorgaben aus dem derzeit möglichen landwirtschaftlichen natürlichen Abfluss in den öffentlichen RW-Kanal eingeleitet.

Zu 2. Für die derzeit durch das Plangebiet verlaufende Rohrleitung ist ein Rückbau geplant. Eine Neuverlegung der Leitung, westlich außerhalb des Plangebietes soll die derzeitige Leitung ersetzen. Seitens des Verbandsvorstehers des Gewässer- und Landschaftsverbands Herzogtum Lauenburg wird eine Ortung des vorhandenen Verbandskanals mittels Kamerabefahrung angestrebt. Hierdurch können mögliche, zusätzliche seitliche Zuflüsse entsprechend berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird von dem Verband angeregt, bei der Neuherstellung alle vorhandenen Querdränagen der westlichen Ackerflächen auf den Verbandskanal aufzubinden, bzw. auch partiell eine Längsdränage mitzulegen. Eine Kostenbeteiligung des Gewässer- und Landschaftsverbandes Herzogtum Lauenburg für die Umverlegung der Rohrleitung ist nicht vorgesehen. Zudem ist vor Ausführung der Maßnahme eine vertragliche Vereinbarung mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg zu treffen.

6. Anregungen und Hinweise zu Brandschutz

Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, 26.08.2021

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

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 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Abwägung

Die Anregungen des Kreises werden berücksichtigt. Die Hinweise zur Beachtung der Bestimmungen des § 5 LBO für die öffentlichen Verkehrsflächen und zur Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gem. § 2 BrSchG werden in die Begründung aufgenommen.

7. Anregungen und Hinweise zu Archäologie

Archäologisches Landesamt, 04.08.2021

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein weist darauf hin, dass die Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 05.06.2018 richtig in die Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Witzeze übernommen wurde. Die Stellungnahme ist weiterhin gültig.

Abwägung

Der Hinweis des Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein wird zur Kenntnis genommen.

8. Erlass des Innenministeriums vom 14.09.2021

Aus Sicht der Landesplanung wird zu den o. g. Bauleitplanungen wie folgt Stellung genommen:

Grundsätzlich liegen zu den Planungsabsichten bereits mehrere landesplanerische Stellungnahmen vor – zuletzt vom 17.08.2018, auf die insoweit verwiesen wird.

Witzeeze ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum und soll den örtlichen Wohnungsbedarf decken. Gemeinden im ländlichen Raum die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, können im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent entwickeln. Der Wohnungsbestand der Gemeinde Witzeeze betrug nach hiesiger Aktenlage zum Stichtag 382 Wohneinheiten. Für die Jahre 2018 bis 2020 sind insgesamt 33 Baufertigstellungen verzeichnet, von denen 24 Baufertigstellungen auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden (Ziff. 3.6.1 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2020). Insoweit beträgt die maximale Anzahl möglicher neuer Wohneinheiten im o.g. Zeitraum noch 14 Wohneinheiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der wohnbauliche Entwicklungsrahmen nicht auf die Anzahl von Wohnbaugrundstücken bezieht, sondern auf die möglichen Wohnungen in den geplanten Gebäuden gemäß den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung ermöglichen eine über den verbleibenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmen deutlich hinausgehenden Entwicklung.

Gemäß Begründung sollen mit den o.g. Planungen die Voraussetzungen für mindestens 22 Wohneinheiten vorbereitet werden. Darüber hinaus ermöglichen die getroffenen Festsetzungen die Realisierung einer höheren Anzahl an Wohneinheiten. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen würde bei Fortgang der Planung erheblich überschritten. Es wird gebeten, die Planungsabsichten zu überprüfen und eine abschnittsweise Entwicklung der in Rede stehenden Fläche vorzusehen. Die Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen (Ziff. 3.6.1 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2020).

Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme wird bis zur erneuten Vorlage der Planunterlagen weiter zurückgestellt.

Die 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 Gemeinde nimmt die landesplanerische Stellungnahme zum Anlass das Plangebiet stufenweise zu entwickeln. Die Landesplanungsbehörde wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.
