

Gemeinde Witzeeze

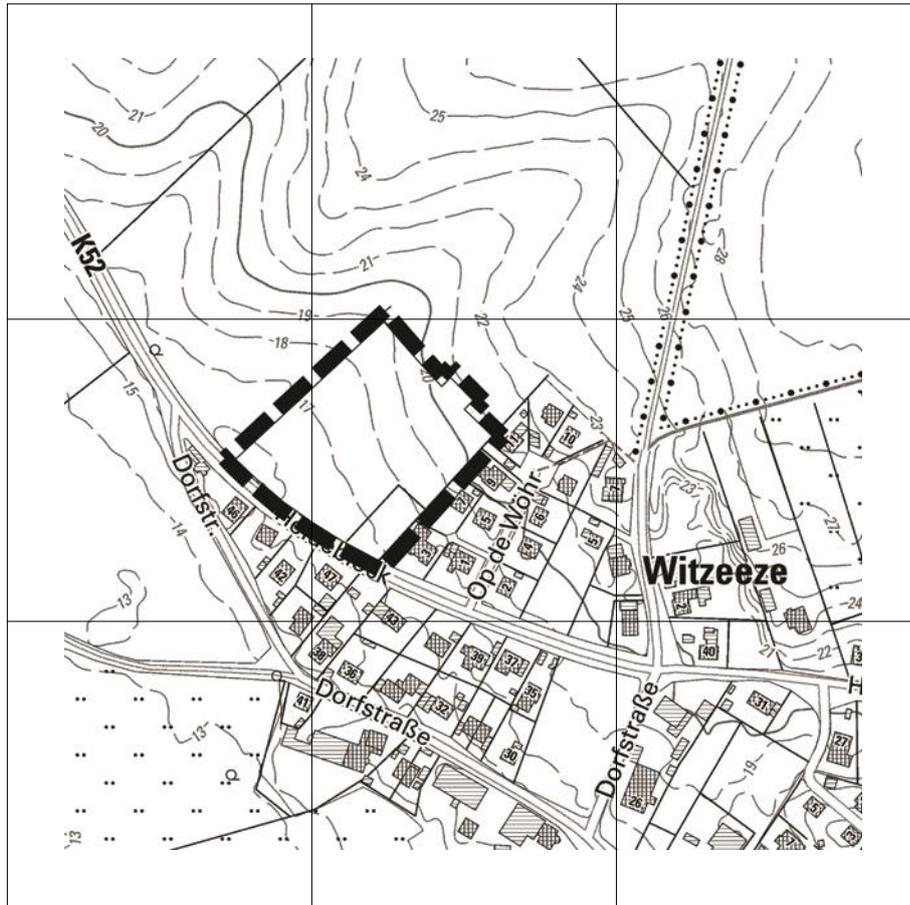
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 11

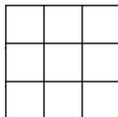
Gebiet: Nördlich der Straße Heideblock, westlich der Wohnbebauung Op de Wöhr, Ortsausgang Richtung Schulendorf

Beschreibung des Konzeptes

Planstand: Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, GV 11.04.2018



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

1. Vorbemerkung

Nach dem BauGB 2004 ist das Bauleitplanverfahren um eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt worden. Gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) dient diese insbesondere der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Unterrichtung soll möglichst frühzeitig erfolgen und beschränkt sich daher gemäß Erlass des Innenministeriums vom 19. März 2014 - IV 269- 512.110 - auf die Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Ausführliche Planunterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt erstellt.

2. Planungsanlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Witzeze besteht örtlicher Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde möchte dieser Nachfrage nachkommen und beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes mit ca. 11 Baugrundstücken. Dabei ist eine kleinteilige individuelle Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. In einem kleinen Teilbereich soll auch verdichteter Wohnungsbau möglich sein, um insbesondere auch dem Wunsch nach Mietwohnungen im ländlichen Raum entsprechen zu können. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,4 ha.

3. Planungsvorgaben

Nach dem **Landesentwicklungsplan** (2010) wird die Gemeinde Witzeze in der Gliederung der Raumstruktur dem ländlichen Raum zugeordnet. Diese sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung in den ländlichen Räumen: In den Gemeinden können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden. Zum Stichtag am 31.12.2009 existierten in der Gemeinde Witzeze 326 Wohneinheiten. Demzufolge beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen rd. 33 Wohnungen die bis zum Jahr 2025 errichtet werden können.

Das östliche Gemeindegebiet, entlang des Elbe-Lübeck-Kanals, wird als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Diese Räume sind aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders geeignet. Zudem ist der Elbe-Lübeck-Kanal eine Biotopverbundachse auf Landesebene. Diese Achsen dienen als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze und werden in den Regionalplänen weiter differenziert.

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) wird für das südliche Gemeindegebiet entlang des Baches Linau ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur

und Landschaft gezeigt. Diese Gebiete umfassen naturbetonte Lebensräume, die als Bestandteil eines landesweiten Verbundnetzes der Regeneration, Sicherung und Entwicklung naturraumtypischer Pflanzen- und freilebender Tierarten dienen sollen. In diesen Gebieten mit besonderer Bedeutung ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz ein besonderes Gewicht beizumessen.

Der Bereich des Elbe-Lübeck-Kanals wird ebenfalls als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gezeigt. Östlich des Kanals wird ein Vorranggebiet für den Naturschutz gezeigt. In diesen Vorranggebieten ist ein besonderer Schutz der Natur erforderlich, so ist dem Arten- und Biotopschutz Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Alle Nutzungen sind in ihrer Art und Intensität den jeweiligen standörtlichen Erfordernissen der Erhaltung und Entwicklung dieser Biotope und Lebensräume anzupassen.

Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (1999) wird für das Gemeindegebiet von Witzeeze ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Böden und Gesteinen gezeigt. Dabei befindet sich die Ortslage über einem Geotop der Steilufer. Diese Ufer beinhalten aktive und inaktive Kliffs, fluviatile Kliffs und Seeterassen. Zudem liegt das Gemeindegebiet in einem Bereich mit einer besonderen Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Hier ist das Ziel, Landschaftsräume zu sichern und zu entwickeln, in denen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung Natur und Ressourcen geschützt werden. Der Bereich entlang des Elbe-Lübeck-Kanals wird als Gebiet für eine überwiegend naturnahe Entwicklung gezeigt. Diese Räume bilden zusammen mit regional bedeutsamen Gebieten den Kern des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Vorrangiges Ziel ist es, besonders schutzbedürftige, überwiegend naturnahe Ökosysteme zu sichern und zu entwickeln.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) zeigt für den Bereich östlich des Elbe-Lübeck-Kanals ein geplantes Naturschutzgebiet. Für das südliche Gemeindegebiet wird entlang des Baches Linau ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems aufgezeigt. Der Bachlauf stellt dabei eine Hauptverbundachse dar, welcher auch Teil eines geplanten Landschaftsschutzgebietes ist.

Der bestehende südliche Ortsrand wird mit einer Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung eingerahmt. Die Bau- und Siedlungstätigkeit verändert Natur und Landschaft in der Regel erheblich und nachhaltig. Aus diesem Grund ist eine Begrenzung der baulichen Entwicklung notwendig, um die Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen und mit einer besonderen Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems zu bewahren.

Für das südliche und östliche Gemeindegebiet wird das vorhandene Geotop aufgezeigt. Hierbei handelt es sich um das fluviatile Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz-Delvenau-Tales (Elbe-Lübeck-Kanal). Die fluviatilen Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz-Delvenau-Tales sind weichselzeitlicher Entstehung. Sie wurden als Prallhänge des großen Schmelzwasserstromes geformt, der das Lübecker Becken zur Weichsel-Kaltzeit mit durchgehendem Gefälle in das Elbe-Urstromtal entwässerte. Beson-

ders die Prallhänge bei Göttin, Siebeneichen und Buchhorst stellen eine wertvolle Reliefbereicherung Lauenburgs dar und sind in hohem Maße schützenswert.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Witzeze aus dem Jahr 1993 zeigt in der Bestandskarte Acker. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein verrohrtes Gewässer. Die Verbindung zwischen Plangebiet und dem Pötrauer Weg ist als Wirtschaftsweg eingetragen, welcher von einem Redder gesäumt wird. Südwestlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Baumreihe eingetragen.

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan ist zwischen Plangebiet und der Straße Heideblock eine geplante Baumreihe dargestellt, welche zwischenzeitlich angelegt wurde. Östlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Fläche für eine dörflich geprägte Siedlungserweiterung eingetragen, welche ebenfalls zwischenzeitlich umgesetzt wurde. Weitere Aussagen zur Entwicklung des Gebietes werden nicht getroffen. Da für das Plangebiet keine Siedlungsentwicklung vorgesehen ist, liegt eine Abweichung zum Landschaftsplan vor. Für das Plangebiet bietet sich aus heutiger Sicht allerdings eine Siedlungserweiterung an, da ausschließlich Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stattfinden und der Siedlungskörper der Gemeinde in diesem Bereich abgerundet wird.

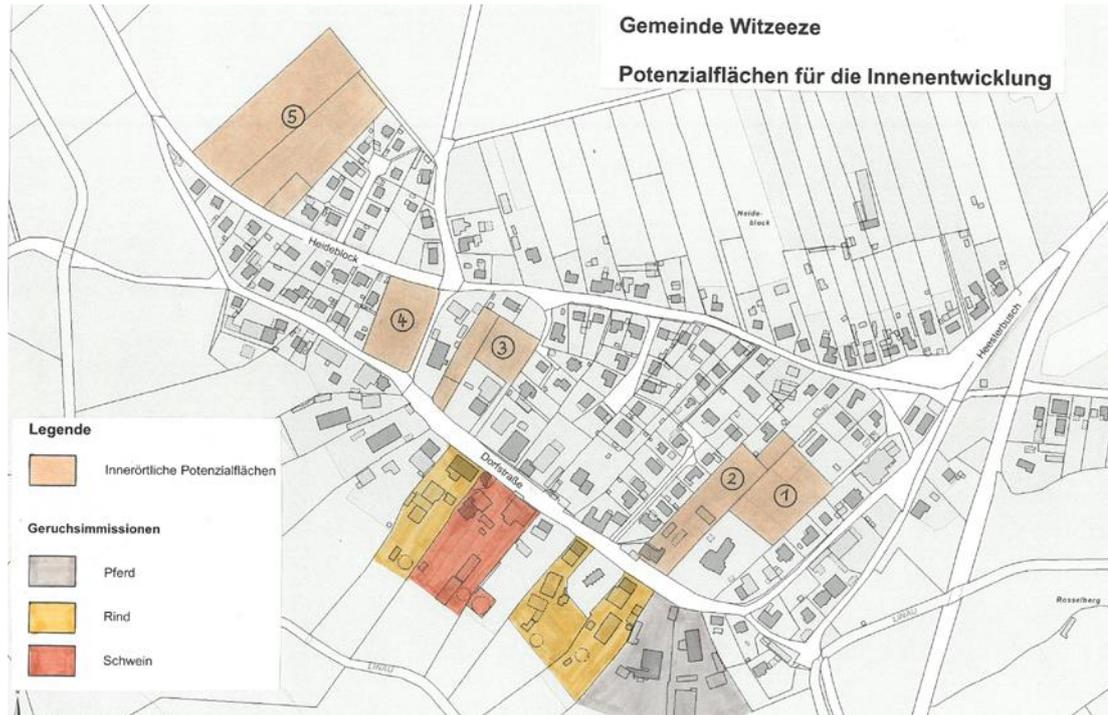
Für die Gemeinde Witzeze gilt der genehmigte **Flächennutzungsplan** mit seinen Änderungen. Für das vorliegende Plangebiet wird bislang landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

4. Bestandsbeschreibung

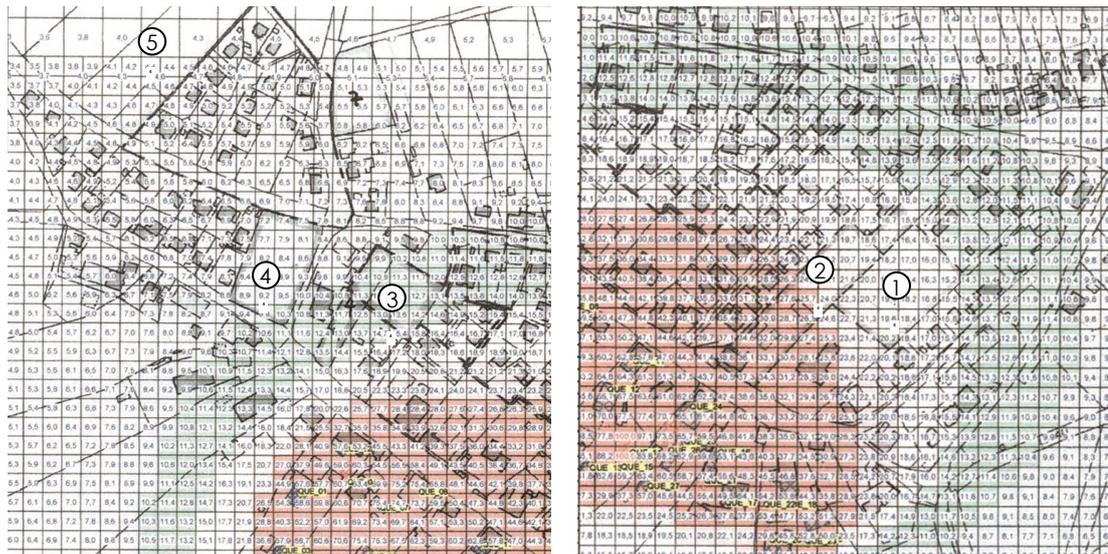
Das Plangebiet wurde bislang hauptsächlich als Intensivacker genutzt. Im Bereich des südlichen Plangebietsrandes zwischen der Straße „Heideblock“ und dem Intensivacker befinden sich eine Baumreihe sowie eine schmale Entwässerungsmulde. Östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die bestehenden Wohnnutzungen der Ortslage.

5. Alternative Planungsüberlegungen

Auf Gemeindeebene wurden die Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung zusammengestellt und fachlich bewertet. Im Ergebnis wurde für das vorliegende Plangebiet (Fläche Nr. 5) eine gute Flächeneignung für eine wohnbauliche Entwicklung festgestellt. Für die übrigen betrachteten Bereiche (Flächen Nr. 1 – 4) ist eine Entwicklung als Wohnbaufläche nicht möglich, da in diesen Bereichen weitestgehend eine Überschreitung der maximal zulässigen Geruchsmissionen durch Nutztierhaltungsbetriebe in der Umgebung vorliegt.



Übersichtskarte Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung in Witzeze



Übersichtskarte Geruchsausbreitung

Innerhalb des Plangebietes wurden in der Konzeptionsphase verschiedene Erschließungsvarianten in Betracht gezogen. Es wird eine Haupterschließungsstraße mit davon abzweigenden Stichstraßen vorgesehen, dadurch kann der Aufwand für die verkehrliche Erschließung möglichst gering gehalten werden. Vor dem Hintergrund dieses Planungszieles entfallen wesentlich andere Lösungsansätze.

6. Planinhalt

Die Art der baulichen Nutzung wird den Vorstellungen der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (wie bspw. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen) werden im Plangebiet ausgeschlossen, um die beabsichtigte Förderung der Wohnnutzung in diesem Bereich von Witzeze zu unterstreichen. Durch die ackerbauliche Nutzung westlich und nördlich des Plangebiets können zeitlich begrenzt Immissionen auf das Wohngebiet einwirken. Daher hat sich die Gemeinde gegen die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets entschieden, in welchem der Wahrung der Wohnruhe besondere Bedeutung zukommen würde. Bei einem Allgemeinen Wohngebiet wird von einer besseren Vereinbarkeit der Nutzungen ausgegangen. Neben dem Wohnen sind somit auch Dienstleistungen und sozialen Zwecken dienende Nutzungen möglich. Die Schutzbedürfnisse der Wohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet erlauben ergänzende nicht störende Nutzungen aus dem Katalog der BauNVO.

Die festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte mit Zuordnung der jeweiligen Baugrundstücke.

Die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße ermöglicht eine Steuerungsmöglichkeit der wohnbaulichen Dichte im Plangebiet. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in Relation zur Grundstücksgröße begrenzt, damit wird dem Entwicklungsziel eines ruhigen Wohngebietes mit einer moderaten baulichen Dichte Rechnung getragen. Dadurch kann eine Annäherung an die gemeindetypische Wohndichte erreicht werden. Für die Bereiche, in denen auch verdichtete Wohnformen möglich sein sollen, wird das Relationsverhältnis großzügiger gefasst. So ist diese Festsetzung zwischen den Baugebieten mit der Festsetzung Einzel-/ Doppelhäuser und den Gebieten mit einer offenen Bauweise differenziert zu betrachten. Bei einer angestrebten kleinteiligen Wohnbebauung soll je angefangene 900 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig sein. In dem Baugebiet mit der beabsichtigten verdichteten Bauweise soll je 300 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig sein.

Die Freihaltung des straßennahen Bereiches von hochbaulichen Anlagen (ausgenommen davon sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m) fördert ein leicht einsehbares Verkehrsgeschehen im Sinne der allgemeinen Verkehrssicherheit. Gleichzeitig werden die Hauptgebäude nicht durch Schuppen oder Garagen verdeckt und können dadurch besser in den öffentlichen Straßenraum wirken. Entlang der HAUPTerschließungsstraße soll dieser Freihaltebereich 2,00 m betragen. In den Stichstraßen wird dieser Freihaltebereich auf 1,00 m reduziert, da die Verkehrsdichte deutlich abnimmt und die Wirkungskraft der Hauptbaukörper in Richtung der Stichstraße an Bedeutung abnimmt. Entlang des Fußgängerweges im Nordosten wird kein Freihaltebereich vorgesehen.

Zur Erhaltung des grundlegenden Geländeverlaufs, auch im Sinne der Zweckmäßigkeit der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen, ist das Geländenniveau nach Abschluss der Baumaßnahmen mit einer Höhentoleranz von max. 0,60 m wie-

derherzustellen. Um wandartige Situationen und steile Böschungen zu vermeiden sind die Höhen von Stützmauern auf 1,00 m und das Böschungsverhältnis auf ein Maß von 1 : 1,5 begrenzt.

Die befestigten Flächen auf den unbebauten Grundstücksteilen sind wasserdurchlässig herzustellen. Diese Festsetzung verhindert eine Vollversiegelung des Bodens und unterstützt eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die Menge an Niederschlagswasser, die aus dem Plangebiet heraus abzuleiten ist, wird durch diese Festsetzung reduziert.

Das Erhaltungsgebot Für die geplanten Vegetationselemente dient dem dauerhaften Schutz der anzupflanzenden Bäume. Diese sind zeitlich unbegrenzt zu erhalten, Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Gestalterische Festsetzungen werden lediglich im geringfügigen Umfang vorgesehen. Die Gemeinde möchte den Eigentümern einen großen Spielraum bei der Bauausführung einräumen. Auf der anderen Seite sollen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und auf die angrenzenden bebauten Grundstücke in einem vertraglichen Rahmen bleiben und gemeindeuntypische Gestaltungselemente ausgeschlossen werden.

Die zulässige Dachneigung orientiert sich an der nachbarschaftlichen Bestandsbebauung. Durch eine maximale Höhenbegrenzung von 9 m und eine Zulässigkeit von Dachneigungen von 15° bis 48° werden vielfältige Hausformen ermöglicht, im Bereich der Eingeschossigkeit eher mit steileren Dächern, im zweigeschossigen Bereich werden sich flacher geneigte Dächer ergeben.

Im Sinne der Verkehrssicherheit im Bereich der Grundstückszufahrten ist die max. Höhe von Einfriedungen zur öffentlichen Straße auf 1,20 m festgelegt.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Haupterschließung von der Kreisstraße Heideblock (K 52) die am nordöstlichen Plangebietsrand in einer Wendeanlage endet. Hier plant die Gemeinde in einem späteren Schritt die Erweiterung des Baugebietes. Die Erschließungsplanung für den Bebauungsplan Nr. 11 berücksichtigt diese Option bereits, indem in Verlängerung der hier geplanten Erschließungsanlagen eine spätere Wegeverbindung in das neu entstehende sowie das benachbarte Wohngebiet ermöglicht wird.

Die Gemeinde prüft im Rahmen der Erschließungsplanung, ob evtl. weitere Zufahrten von der K 52 hergestellt werden sollen, um die straßenseitigen Grundstücke ohne erheblichen Erschließungsaufwand anbinden zu können. Da auch der gegenüberliegende Straßenbereich an der K 52 bereits bebaut und von der K 52 aus erschlossen wird, geht die Gemeinde davon aus, dass einer Verlegung der Ortsdurchfahrts-grenze an den mit vorliegender Planung eindeutiger definierten nordwestlichen Siedlungsrand zugestimmt werden kann.

8. Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert werden. Sobald erste Ergebnisse vorliegen, werden die Aussagen in der Begründung ergänzt.

9. Belange des Umweltschutzes

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes Scoping). Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen. Die Gemeinde schätzt die betroffenen Belange wie folgt ein:

a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen – Bestand

Im Bestand wird das Gebiet überwiegend von einer intensiven Ackernutzung geprägt. Im Osten schließt ein Wohngebiet an das Plangebiet an. Im Süden begrenzt eine Baumreihe überwiegend aus Eichen an der Straße Heideblock das Gebiet.

In den Gehölzstrukturen finden nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützte Tierarten einen Lebensraum. Insbesondere sind hier an Gehölze gebundene Vogelarten anzunehmen. Ein Vorkommen der Haselmaus ist im Plangebiet aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsbereiche und der intensiven Nutzung finden Arten des Offenlandes, wie Rebhuhn, Schafstelze und Feldlerche, keine guten Lebensraumbedingungen auf den betroffenen Flächen, so dass ein Vorkommen im Plangebiet selbst unwahrscheinlich ist. Ein Potential für Fledermausquartiere besteht nur in den alten Eichen und Buchen des Redders nordöstlich des Plangebietes sowie in den umliegenden Häusern. Als Jagdhabitat für Fledermäuse hat das Plangebiet keine Bedeutung. Für Amphibien und Reptilien bestehen im Plangebiet kaum geeignete Lebensraumstrukturen.

Tiere, Pflanzen – Prognose

Baubedingte Auswirkungen:

Wertvolle Biotopbestände sind während der Bauzeit über bauzeitliche Schutzmaßnahmen vor Eingriffen zu schützen. Flächen für Baustelleneinrichtungen und Materiallager, die außerhalb des Plangebietes liegen, werden nicht benötigt.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Ein Eingriff in die Lebensräume gebüschbrütender Vogelarten ist mit Umsetzung des Planes nicht zu erwarten. Durch die beabsichtigte Planung wird das Gebiet zukünftig neben der Bebauung auch von Hausgärten geprägt sein. Durch diese Gärten wird sich die Strukturvielfalt des Gebiets erhöhen und das Lebensraumangebot für Tiere des Siedlungsraumes verbessern. Unüberwindbare artenschutzfachliche Hindernisse werden mit Umsetzung des Planes nicht erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden durch die Planung nicht erwartet.

Tiere, Pflanzen - Maßnahmen

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Wertvolle Gehölzbestände sind vor nachhaltigen Schäden durch den Baubetrieb zu schützen. Angrenzende zu erhaltene Bäume dürfen in Ihrem Bestand nicht beschädigt werden. Hierbei handelt es sich um naturschutzfachliche Ausschlussflächen (Tabuflächen). Um das Lagern und Befahren mit schweren Geräten hier zu vermeiden, wird der Raum zwischen den Baufeldern und den Gehölzstrukturen über Markierungsstäbe und -band vor Beeinträchtigungen geschützt. Gefährdete Gehölze im Bereich von Zufahrten werden vor Beschädigung durch einen Zaun geschützt. Der Schutzzaun soll bei größeren Bäumen, soweit möglich, den gesamten Wurzelbereich (Kronendurchmesser) umschließen. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer mindestens 2 m hohen Bretterverschalung zu versehen. Innerhalb des unversiegelten Wurzelbereiches der Gehölze (=Kronentraufe + 1,5 m) werden keine Baumaterialien gelagert oder Fahrzeugbewegungen durchgeführt. In unmittelbarer Nähe von Altbaumbeständen werden alle Erdarbeiten mit kleinem Arbeitsgerät durchgeführt, um das Wurzelwerk nicht unnötig durch Verdichtung des Bodens zu beeinträchtigen. Sollten trotz der geringen Abtragstiefe Wurzeln von > 5 cm Durchmesser durchtrennt werden, sind diese fachgerecht zu durchtrennen und die Wunde zu behandeln. Ggf. hat ein Kronenausgleichsschnitt unter Berücksichtigung des § 39 (5) BNatSchG zu erfolgen. Erforderliche Ausschachtungen im Wurzelraum erfolgen von Hand. Grundlagen für das Einhalten von Schutzmaßnahmen bilden die DIN 18 920 und die RAS-LP 4.

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchgeführt werden, so dass die Baufeldräumung in die Zeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln fällt. So kann eine Verletzung des Verbotstatbestandes zum Töten heimischer Brutvögel gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Die wenig spezialisierten Arten im Plangebiet können bei Teilverlusten des Lebensraumes in die Umgebung abwandern. Durch die Anlage der privaten Gärten und den Maßnahmen der Grünordnung

wird die Naturvielfalt gesteigert und das Lebensraumangebot für Tiere des Siedlungsraumes künftig verbessert.

Fläche, Boden, Wasser - Bestand

In der naturräumlichen Gliederung liegt das Plangebiet im Südwestlichen Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte und ist dem Naturraum Südmecklenburgische Niederungen sowie dem Teillandschaftsraum Hagenower Sandplatte zuzuordnen. Nach den Angaben der geologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Flintbek 2012) bestehen im Plangebiet glazigene Ablagerungen (Till der Grundmoränen und Endmoränen). Es bestehen somit schluffige, tonige, sandige und kiesige Bodenverhältnisse (Geschiebelehm/Geschiebemergel). Die Leitbodentypen im Plangebiet sind Braunerde-Parabraunerden. Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist derzeit unversiegelt und versickerungsfähig. Es ist von einem Einsatz von Bioziden im Rahmen einer zulässigen ackerbaulichen Nutzung auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Die Bedeutung für die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist aufgrund der sandig-lehmigen Bodenverhältnisse als mittel einzustufen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fläche, Boden, Wasser - Prognose

Die Umsetzung der Planung hat einen Flächenverbrauch zur Folge. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und dem direkten Anschluss des Gebietes an die vorhandenen Siedlungsflächen, ist der Flächenverbrauch jedoch insgesamt als gering und vertretbar einzuschätzen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Baubedingte Auswirkungen:

Vorhandener Oberboden wird wiederverwendet. Hierzu wird der Boden während der Bauphase vorübergehend zwischengelagert. Dieses erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken. Ansonsten werden keine Flächen für Baustelleneinrichtungen oder die Zwischenlagerung von Böden in Anspruch genommen, die nicht zukünftig im Rahmen der baulichen Entwicklung benötigt werden. Durch zeitlich begrenzte, lokale Wasserhaltungsmaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen des Grundwasserspiegels kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers und verringert somit die Grundwasserneubildung. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Betroffen sind Böden, die nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins bezüglich ihrer Bodenfunktionen zum Teil eine besondere Bedeutung haben. Demnach ist im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung für den Boden im Planbereich von einem mittleren bis

hohen Konfliktpotential auszugehen, da dieser insgesamt ein mittleres bis hohes Funktionspotential aufweist.

Je höher der Grundwasserspiegel ansteht, umso wahrscheinlicher ist es, dass der Grundwasserfluss durch Baumaßnahmen unterbrochen bzw. abgelenkt wird. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen im Plangebiet sind nicht zulässig.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Einsatz von Bodendünger durch die zukünftigen Grundstücksbesitzer ist mit erhöhtem Nährstoffgehalt im Boden zu rechnen. Auf einen Einsatz von Streusalzen o.ä. sollte insbesondere auch im Bereich der Erschließungsstraßen der öffentlichen Hand aus ökologischen Gesichtspunkten verzichtet werden.

Fläche, Boden, Wasser - Maßnahmen

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl begrenzen die überbaubare Fläche im Plangebiet. Eine Minimierung des Eingriffs durch flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilienhäusern ist vorgesehen und wird über entsprechende Festsetzungen bestimmt. Die Vorgabe zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge verringert ebenfalls den Eingriff in das Schutzgut Boden und erhält in Teilen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. So sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Beim Oberboden ist auf einen schonenden Umgang während der Bauphase zu achten, das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten nicht ausgebracht werden.

Luft, Klima - Bestand und Prognose

Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport liegt nicht vor.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Baumaßnahme kommt es zu vorübergehenden Belastungen der Luft mit Schadstoffen und Stäuben durch den Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen. Diese zeitlich begrenzten Stoffeinwirkungen werden jedoch in dem dornahen Plangebiet zu keinen erheblichen Wirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft führen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Auswirkungen auf das Klima ergeben sich beispielsweise durch eine erhöhte Strahlungsintensität und eine Änderung der Luftströme infolge der Flächenversiegelungen. Diese Auswirkungen sind jedoch nur kleinräumig im Bereich des Baugebietes zu spüren. Sie haben keine weiträumigen Effekte.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte, erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden durch die wohnbauliche Nutzung des Plangebietes nicht erwartet.

Wirkungsgefüge zwischen vorstehenden Belanggruppen - Bestand und Prognose

Die Versiegelung von Flächen bzw. die Zerstörung von gewachsenen Böden ist als wesentliche Planwirkung zu nennen. Der Boden stellt die Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dar, welche durch Überbauung erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird.

Wechselwirkungen ergeben sich durch die Verringerung des Lebensraums von Tier- und Pflanzenarten, die Herabsetzung der Grundwasserneubildung und -speicherung, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die landwirtschaftliche Produktion und der Funktion als Lebens- und Erholungsraum.

Die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet wird die natürlichen Wechselbeziehungen auf den beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen zwar unterbrechen, die für Wechselbeziehungen bedeutungsvolleren Verbundachsen weiter südwestlich vom Plangebiet aber nicht beeinflussen. Außerdem wurde die Erschließung so angeordnet, dass die Bäume an der Straße Heideblock bestehen bleiben können. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass für den Naturhaushalt wenig bis mäßig bedeutende Strukturen dauerhaft entfallen werden und wertvollere Bereiche unverändert bleiben.

Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Landschaft – Bestand und Prognose

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Witzeze. Vom Geltungsbereich in östliche und südliche Richtung grenzt Wohnbebauung an. Abschirmende Strukturen zur freien Landschaft fehlen.

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Wirkungen auf das Landschaftsbild bestehen insbesondere durch visuelle Beeinträchtigungen durch die Baumaschinen und sonstige technische Geräte. Zudem haben Offenbodenbereiche, Baugruben und Bodenlager einen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild. Des Weiteren wird das Landschaftsbild auch durch akustische Beeinträchtigungen gestört. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Baumaßnahme ist die Erheblichkeit jedoch als gering einzuschätzen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die geplante Errichtung von Gebäuden beeinträchtigt das Landschaftsbild in Richtung Norden und Westen, da hier abschirmende Strukturen zur freien Landschaft hin fehlen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Vordringen der Bebauung kommt es auf den angrenzenden Freiflächen zu visuellen und akustischen Störreizen. Der anthropogene Druck auf angrenzende Biotopstrukturen wird durch die wohnbauliche Nutzung zunehmen.

Landschaft - Maßnahmen

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhe. Eine neu zu schaffende Eingrünung an der nordöstlichen Plangebietsgrenze in Form von Baumreihen minimieren die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Biologische Vielfalt - Bestand und Prognose

Aufgrund der intensiven Nutzung und der vorherrschenden Strukturarmut ist im Plangebiet keine besondere biologische Vielfalt zu erwarten. Es werden keine Maßnahmen notwendig.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Vom Plangebiet aus in östliche Richtung befindet sich in ca. 4 km Entfernung das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 2530-421 „Langenlehsten“. In westliche Richtung liegt in rd. 4,5 km Entfernung das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet“ und das FFH-Gebiet Nr. 2529-306 „Gülzower Holz“. Aufgrund der Entfernung und der zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten liegenden Strukturen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Straßenverkehrslärmimmissionen. Anhand der vom Kreis Herzogtum Lauenburg übermittelten Verkehrszählergebnisse wurde eine Vorprüfung der Lärmberechnung nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für den vorliegenden Planbereich keine erheblichen Straßenverkehrslärmimmissionen zu erwarten sind, soweit Wohnnutzungen erst in einem Abstand von ca. 11,00 m zur Kreisstraße 52 errichtet werden. Dieser Abstand wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Die Erstellung eines eigenständigen Fachgutachtens wird in diesem Zusammenhang für nicht erforderlich gehalten.

Landwirtschaftliche Immissionen. Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Eine Erheblichkeit liegt hierbei allerdings nicht vor. Die unregelmäßig auftretenden Immissionen sind mit den Schutzbedürfnissen eines allgemeinen Wohngebietes vereinbar.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke);

bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung ausgearbeitet und dafür notwendige Festsetzungen im Bebauungsplan im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Entwicklungsplan des Landschaftsplanes für das Gebiet lediglich die Bestandsdarstellungen übernimmt und demnach keine Siedlungserweiterung vorsieht.

Die Abweichung von den Darstellungen des Anfang der 1990er Jahre aufgestellten Landschaftsplanes werden aus folgenden Gründen für vertretbar gehalten:

Das Plangebiet wird im Bestand hauptsächlich als Intensivacker genutzt. Ein Eingriff in diesem Gebiet findet demzufolge ausschließlich in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz statt.

Durch eine wohnbauliche Entwicklung in dem vorliegenden Plangebiet wird im Anschluss an die alte Ortslage südlich der Straße „Heideblock“ und in Nachbarschaft zu dem östlich angrenzenden neueren Wohngebiet im Bereich der Straße „Op de Wöhr“ eine konstante Weiterentwicklung des Siedlungskörpers erreicht.

Die in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes vorgesehenen Siedlungserweiterungsflächen stehen nicht weiter zur Verfügung. Teilweise sind diese Bereiche bereits baulich entwickelt worden. Für die anderen Erweiterungsflächen existieren, aufgrund der in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Nutztierhaltungen, erhebliche Geruchsmissionen. Demzufolge ist eine wohnbauliche Entwicklung ausgeschlossen.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

10. Weiteres Vorgehen

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung.

Zum folgenden Verfahrensschritt wird ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Weitere gutachterliche Untersuchungen erscheinen nicht erforderlich.