

Gemeinde Witzeeze

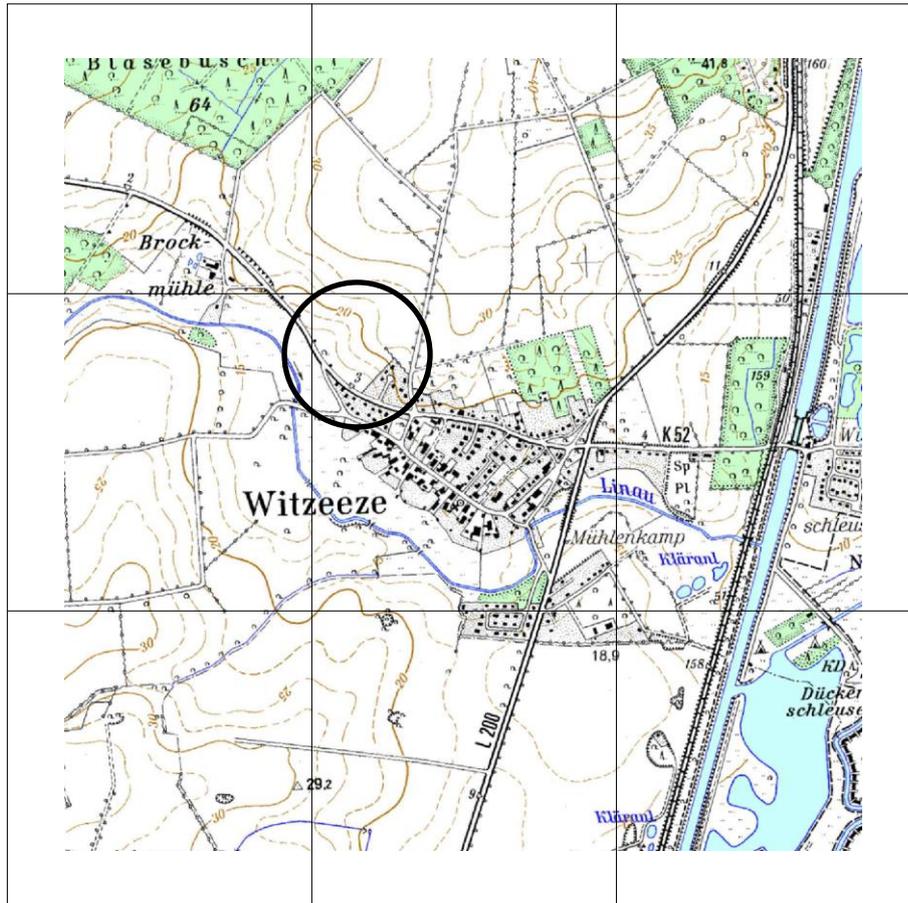
Kreis Herzogtum Lauenburg

Flächennutzungsplan, 3. Änderung

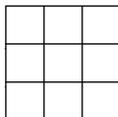
Gebiet: Nördlich der Straße Heideblock, westlich der Wohnbebauung
Op de Wöhr, Ortsausgang Schulendorf

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB, GV 17.06.2021



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de

Inhaltsverzeichnis

Planungsgrundlagen.....	3
1.1. Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3. Plangebiet.....	5
2. Umweltbericht.....	5
2.1. Einleitung	6
2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans	6
2.1.2. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	6
2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.2.1. Schutzgüter – Bestand und Prognose	7
2.2.2. Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes	14
2.2.3. Technischer Umweltschutz	15
2.2.4. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen	16
2.2.5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	16
2.2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
2.3. Zusätzliche Angaben	17
2.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	17
2.3.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
2.3.3. Referenzliste der Quellen	17
3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	18
3.1. Betrachtung der Siedlungsentwicklungspotenziale	18
4. Planinhalt	23
4.1. Städtebau	23
4.2. Verkehrliche Erschließung	23
4.3. Immissionen.....	23
5. Ver- und Entsorgung	23
6. Altlasten.....	24
7. Archäologie.....	24
8. Billigung der Begründung	24

Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde Witzeeze 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. 22 Baugrundstücken. Dabei ist eine kleinteilige individuelle Bebauungsstruktur mit Einzelhäusern vorgesehen. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,8 ha. Zur Umsetzung ihrer planerischen Absichten stellt die Gemeinde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel den Bebauungsplan Nr. 11 auf.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach dem **Landesentwicklungsplan** (2010) wird die Gemeinde Witzeeze in der Gliederung der Raumstruktur dem ländlichen Raum zugeordnet. Diese sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Handlungsstrategien sollen unter anderem helfen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die ländlichen Räume zu binden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den ländlichen Räumen in Gemeinden, die kein Schwerpunkt sind, im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Derzeit wird der Landesentwicklungsplan fortgeschrieben. Gemäß Landesplanung wird beim wohnbaulichen Entwicklungsrahmen bereits die Regelung der Fortschreibungsentwürfe angewandt, um angesichts des gestiegenen Wohnungsbedarfs bereits jetzt mehr neue Wohnungen bauen zu können. In den Fortschreibungsentwürfen werden Wohnungen, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (zum Beispiel durch Dachausbauten) entstehen, nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. Bei einem zugrunde gelegten Bestand von 382 Wohneinheiten in der Gemeinde Witzeeze leitet sich daraus, nach Abzug der bereits realisierten Wohneinheiten, für die Gemeinde ein Entwicklungsspielraum von bis zu 15 zusätzlichen Wohneinheiten zur Deckung des konkreten örtlichen Bedarfes ab. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Planungshorizont der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) rund 15 bis 20 Jahre beträgt.

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, fluviale 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.

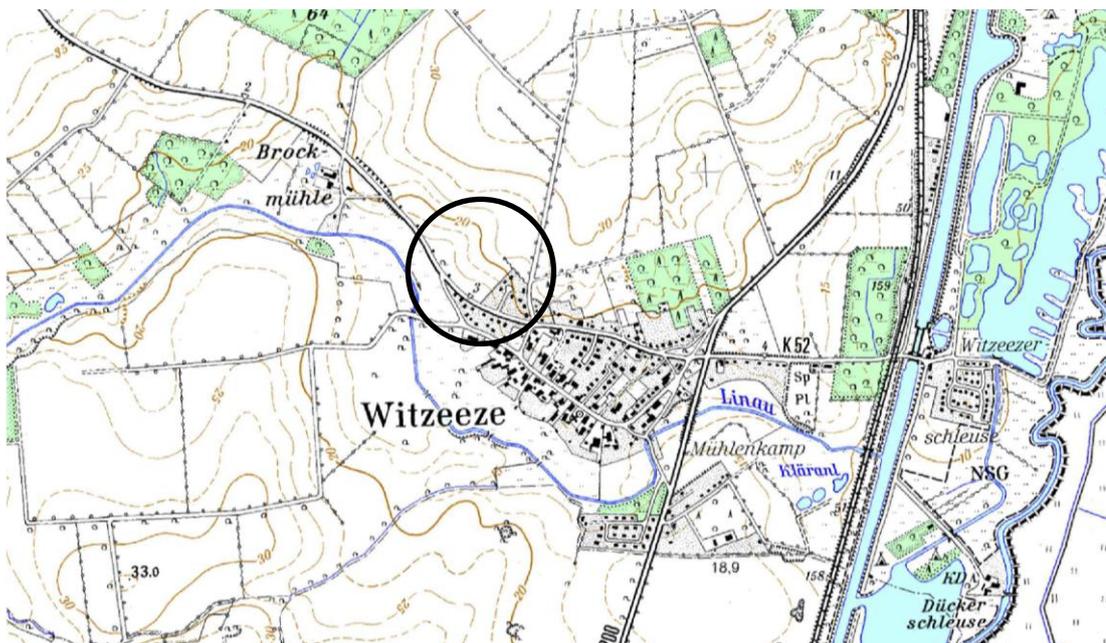
In der Neuaufstellung des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum III (2020) bildet das Fließgewässer Linau mit den umgebenden Landschaftsstrukturen eine Verbundachse, sowie die Wald- und Gewässerstrukturen östlich des Elbe-Lübeck-Kanals mit den umgebenden Landschaftsstrukturen der angrenzenden Nachbargemeinden einen Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Teilbereiche des Schwerpunktbereichs liegen in einem Naturschutzgebiet gem. § 23 BNatSchG Abs. 1 i.V.m. § 13 LNatSchG. Östliche Bereiche des Gemeindegebietes erfüllen zudem die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet. Die Flächen um den Elbe-Lübeck-Kanal und Flächen im Nordosten der Gemeinde befinden sich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Die Linau sowie der Elbe-Lübeck-Kanal mit ihren jeweils umgebenden Landschaftsstrukturen sind zudem mit klimasensitiven Böden für den Klimaschutz relevant. Die Waldflächen im Norden des Gemeindegebietes sind aufgrund der Größe von mehr als 5 ha ebenfalls für den Klimaschutz relevant.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Witzeeze 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. Der Landschaftsplan wird bei Gelegenheit durch die Gemeinde angepasst.

1.3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Witzeeze und ist derzeit durch eine Ackernutzung geprägt. Im Südosten befindet sich die Wohnbebauung an der Straße Op de Wöhr, südwestlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 52 (Heideblock) die von einer Baumreihe und einem Entwässerungsgraben begleitet wird. Im Nordwesten und Nordosten bestimmen die als Acker genutzten Flächen die Plangebietsränder. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1,8 ha.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Witzeeze

2. Umweltbericht

Gem. § 2 (4) BauGB wird zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen werden durch die Gemeinde festgelegt. Zudem ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Belange des Naturschutzes und

der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung werden, die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Wasserwirtschaft und Verkehr vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

In der Gemeinde Witzeeze besteht eine örtliche Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde der Nachfrage entsprechen und plant deshalb ein neues Wohngebiet auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen am westlichen Siedlungsrand. Nordöstlich der Straße Heideblock soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Es soll eine kleinteilige Wohnbebauung mit ca. 22 neuen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser geschaffen werden. Die Gemeinde hat im Jahre 2018 mögliche Siedlungserweiterungsflächen untersucht. Die Flächen nordöstlich des Heideblocks, westlich des bestehenden Wohngebietes Op de Wöhr wurden als für eine bauliche Entwicklung gut geeignet eingestuft. Hier besteht die Möglichkeit, den westlichen Ortsrand neu zu gestalten. Zur Umsetzung ihrer planerischen Absichten stellt die Gemeinde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel den Bebauungsplan Nr. 11 auf. Die Aussagen im vorliegenden Umweltbericht basieren daher auch auf Ergebnissen der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführten Untersuchungen.

2.1.2. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel

durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des BImSchG ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird bei Erfordernis über Lärmschutzfestsetzungen und Abstandsregelungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind in der Begründung im Abschnitt – Übergeordnete Planungsvorgaben – aufgeführt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist für das Plangebiet keine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Es 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. Der Landschaftsplan wird bei Gelegenheit durch die Gemeinde angepasst.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1. Schutzgüter – Bestand und Prognose

Bei Durchführung der Planung wird eine wohnbauliche Entwicklung auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche ermöglicht. In der Bestandsaufnahme werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes beschrieben. In der Prognose wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bewertet.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine konkreten Maßnahmen vorgesehen, dies bleibt dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Dort werden Aussagen zur Bepflanzung, zur Kompensation und zur Vermeidung von potenziellen Eingriffen getroffen.

2.2.1.1. Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume

Tiere, Pflanzen - Bestand

Im Bestand wird das Gebiet überwiegend von einer Ackernutzung geprägt. Im Osten schließt ein Wohngebiet an das Plangebiet an. Die privaten Gärten zeichnen sich dabei durch eine Vielzahl großer Gehölze aus. Im Süden begrenzt eine Baumreihe überwiegend aus Eichen an der Straße Heideblock das Gebiet.

Im Westen und Norden setzt sich die landwirtschaftliche Nutzfläche als Ackerfläche fort. Nordöstlich befindet sich ein Redder mit alten Eichen und Buchen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt durch den Dipl.-Biol. Karsten Lutz. Die faunistischen Potenziale werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.1.2. Fläche

Fläche (Bestand und Prognose):

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Witzeeze im Kreis Herzogtum Lauenburg und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Durch das geplante Vorhaben wird die ausgewiesene Fläche erstmals baulich überplant.

Die Flächeninanspruchnahme von weniger als 2 ha ist nicht als erheblich einzustufen.

2.2.1.3. Boden

Boden (Bestand):

In der naturräumlichen Gliederung liegt Witzeeze im südwestlichen Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte und ist dem Naturraum Südwestmecklenburgische Niederungen sowie dem Teillandschaftsraum Hagenower Seenplatte zugeordnet. Das Gelände ist bewegt und fällt von Nordosten nach Südwesten ab. Nach den Angaben der geologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Flintbek 2021) bestehen im Plangebiet glazigene Ablagerungen (Till der Grundmoränen und Endmoränen). Es bestehen somit schluffige, tonige, sandige und kiesige Bodenverhältnisse (Geschiebelehm / Geschiebemergel). Die Leitbodentypen sind Braunerde-Parabraunerden.

Gem. Landwirtschafts- und Umweltatlas ist die Feldkapazität der betroffenen Böden landesweit betrachtet mittel sowie im Südwesten gering. Regional betrachtet ist die Feldkapazität hoch sowie im Südwesten mittel. Die Nährstoffverfügbarkeit ist in der landesweiten Betrachtung mittel sowie im Südwesten gering. Bei der regionalen Betrachtung ist die Nährstoffverfügbarkeit mittel, mit Ausnahme im Nordosten, hier ist sie höher. Die bodenkundliche Feuchtestufe, welche die Funktion als Lebensraum für natürliche Pflanzen darstellt, ist im gesamten Plangebiet schwach frisch. Der Bodenwasseraustausch der Böden wird auf landesweiter Betrachtungsebene als gering, im Südwesten als mittel eingestuft. Bei der regionalen Betrachtung hingegen wird der Bodenwasseraustausch als gering bzw. im Südwesten als sehr gering angesehen. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist landesweit als mittel und regional als mittel, im Nordosten als sehr hoch sowie im Südwesten als hoch eingestuft. Insgesamt kommt den Bodenfunktionen im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu.

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist derzeitig unversiegelt und versickerungsfähig. Es ist von einem Einsatz von Bioziden im Rahmen der zulässigen ackerbaulichen Nutzung auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet.

Im Bereich der geplanten Baugrundstücke nordöstlich des Heideblocks steht gem. Baugrunduntersuchung (Geotechnisches Prüflabor Michael Kurt, 13.09.2019) bis zu max. 0,70 m Tiefe eine Oberbodenschicht, aus humosem Sand mit bereichsweise steinigen Nebenanteilen an. Innerhalb der Oberbodenschicht wurden organolep-

fisch keine Verunreinigungen durch Fremdstoffe festgestellt. Der Oberboden genießt einen besonderen Schutz und ist unterhalb zu bebauender Flächen generell abzutragen. Unterlagert werden diese im Südwesten des Plangebietes von Beckensedimenten und Abschlamm Massen. Es handelt sich um schluffige Beckensande und tonige, schwach feinsandige Beckenschluffe, in weitgehend steifer mit abschnittweiser weich-steifer Konsistenz, in Wechsellagerung. Im nordöstlichen Bereich des Heideblocks wurde unterhalb des Oberbodens und oberhalb der liegenden Beckensedimente ein gestörter Geschiebelehm angetroffen, der vermutlich durch Hangbewegungen vor Ort geraten sein dürfte. Die Beckensedimente sind wegen ihrer geringen Plastizität erfahrungsgemäß stark wasserempfindlich und neigen bei Wasserzutritt in Verbindung mit mechanischer Einwirkung zur Verflüssigung. Sie sind als gemischt- und feinkörnige, frostempfindliche, gering wasserdurchlässige Böden zu beschreiben. Im Nordosten des Plangebietes wird der humose Oberboden unterlagert von Geschiebelehm und -mergel. Die Geschiebeböden stehen in steifer Konsistenz an.

Boden (Prognose):

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.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung. Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Funktion im Wasserhaushalt, Regulationsfunktion) beeinträchtigt. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Betroffen sind Böden, die nach dem Landwirtschafts- und Umwelatlas 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.

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.

2.2.1.4. Wasser

Wasser (Bestand):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Gem. Baugrunduntersuchung (Geotechnisches Prüflabor Michael Kurt, 13.09.2019) steht das Grundwasser im Plangebiet zwischen 1,8 m und 3,3 m unter Geländeoberkante an. Hierbei handelt es sich vermutlich um den mehr oder weniger zusammenhängenden Grundwasserspiegel im oberen Porenwasserleiter im hangunteren Bereich der Baumaßnahme – eventuell im Grundwassereinflussbereich der Linau. In Folge von Niederschlägen ist zeitweilig mit Sickerwasser bzw. Hangschichtwasser und mit Schwankungen des Grundwasserspiegels bzw. seinem Anstieg bis an Geländeoberkante zu rechnen, auch in den hangoberen Bereichen. Nach den Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 138 ist der Untergrund im Plangebiet für die planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Mittig des Plangebiets verläuft die Rohrleitung Nr. 1.27. Gemäß Stellungnahme des Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg (Juni 2018) stellt diese im Sinne des WHG kein Gewässer dar und wird seitens des Verbandes als Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft betreut. Gemäß Abstimmung mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg wird die Rohrleitung außerhalb des Plangebietes verlegt.

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Linau, welche in den Elbe-Lübeck-Kanal fließt. Im Bereich des Elbe-Lübeck-Kanals sind höhere Grundwasserstände anzunehmen, die jedoch deutlich außerhalb des Plangebietes liegen.

Vorbelastungen bestehen durch ggf. vorgenommene Entwässerungen der landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Stoffeinträge durch Düngung und Pflanzenschutzmittel.

Die Flächen im Plangebiet besitzen für das Schutzgut Wasser allgemeine Bedeutung.

Wasser (Prognose):

Baubedingte Auswirkungen:

Durch zeitlich begrenzte, lokale Wasserhaltungsmaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen des Grundwasserspiegels kommen.

Anlagenbedingte 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.

Gem. Baugrunduntersuchung ist davon auszugehen, dass bei üblicher Dimensionierung von Versickerungsanlagen im Bereich des Plangebietes eine ausreichend

mächtige ungesättigte Bodenzone existiert. Infolge der vorgefundenen Boden- und Wasserverhältnisse sollte hier eine Flächen- bzw. Muldenversickerung bevorzugt werden. Eine Versickerung ohne die Errichtung von Versickerungsbauwerken ist nicht möglich.

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.

2.2.1.5. Luft / Klima

Luft, Klima (Bestand und Prognose):

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigtes, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen. Lokalklimatisch liegt für die Plangebietsflächen eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport nicht vor.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von stärker lufthygienisch belasteten Gebieten. Das Gebiet besitzt allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft.

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 zu keinen erheblichen Wirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft führen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die Ermöglichung zur weiteren Versiegelung von Böden verursacht eine lokale Verschlechterung der Luftqualität. Die Flächen im Plangebiet werden sich im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen von einem Freiraumklima hin zu einem durch Trockenheit und Wärmebildung geprägten Klima von Siedlungsbereichen entwickeln.

Diese Auswirkungen sind jedoch nur kleinräumig im Bereich des Baugebietes zu spüren. Sie haben keine weiträumigen Effekte. Zudem tragen die im Plangebiet vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Lokalklima bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

2.2.1.6. Landschaft

Landschaft (Bestand):

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungskörpers, nördlich der Bestandsstraße Heideblock. Vom Geltungsbereich in östliche und südliche Richtung grenzt Wohnbebauung an. Abschirmende Strukturen zur freien Landschaft befinden sich nur teilweise im Nordosten (Redder). Der Landschaftsraum der Gemeinde Witzeeze besitzt durch die Linau-Niederung und die Waldflächen hinsichtlich der Vielfalt und Natürlichkeit eine besondere Bedeutung. Der Redder, nordöstlich des Plangebietes erhält aufgrund seiner Ausprägung eine besondere Bedeutung.

Landschaft (Prognose):

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.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

2.2.1.7. Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt (Bestand und Prognose):

Die straßenbegleitenden Gehölzstrukturen entlang des Heideblocks, die Gehölze in den südöstlich angrenzenden Gärten der Wohnbebauung sowie der nordöstlich des Plangebiets gelegene Redder bieten Lebensraum für allgemein verbreitete Arten.

2.2.1.8. Menschen, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Geruchsimmissionen (Bestand und Prognose):

Die maßgebenden, unter dem Schutzanspruch eines Wohngebietes zu beurteilenden landwirtschaftlichen Anlagen mit Rinderhaltung und Schweinemast befinden sich südöstlich des Plangebietes.

Nach der Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Mai 2015) wird für die betrachteten Grundstücke in der geplanten Situation eine Jahreshäufigkeit zwischen 3,6 % und 4,8 % der gewichteten Geruchsstunden festgestellt. Der Richtwert von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete wird auf der gesamten überplanten Fläche eingehalten. Insgesamt bestehen gegenüber der Errichtung von Wohnbebauung innerhalb eines Wohngebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Lärmimmission (Bestand und Prognose):

Das Plangebiet wird durch Lärmimmissionen der Kreisstraße 52 (Heideblock) berührt. Vor diesem Hintergrund wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Bauphysik Karten Hochfeldt (Mai 2021) durchgeführt. Die Emissionshöhe der K 52 beträgt 0,50 m über Fahrbahn. Untersucht wurden die Auswirkungen auf die Höhe des Erd- und Obergeschosses im Plangebiet. Der Verkehrslärm der K 52 überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 in an der Kreisstraße gelegenen Teilbereiche des Plangebietes.

In diesem Bereich betragen die Beurteilungspegel bis zu $L_r 57$ dB(A) tagsüber sowie $L_r 47$ dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber sowie 45 dB(A) nachts werden somit im Nahbereich der K 52 etwas überschritten. Die Überschreitungen von 2 dB(A) sind nur geringfügig.

2.2.1.9. Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Bestand und Prognose):

Gem. Archäologie-Atlas Schleswig-Holstein befinden sich im Plangebiet und der näheren Umgebung keine archäologischen Kulturdenkmale. Auswirkungen der Planung auf archäologische Kulturdenkmale sind daher nicht zu erwarten.

Sachgüter (Bestand und Prognose):

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertveränderung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke), bei Einhaltung der Grenzabstände gem. LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

2.2.1.10. Wechselwirkungen und -beziehungen

Wechselwirkungen und -beziehungen (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.

Durch die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen werden keine maßgeblich über die für die einzelnen Schutzgüter genannten erheblichen Auswirkungen hinausgehenden Auswirkungen verursacht. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.2.2. Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes

2.2.2.1. Natura 2000-Gebiete

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.

2.2.2.2. Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Nordwestlich des Plangebietes entlang der Linau im Bereich Brockmühle befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Östlich des Plangebietes befinden sich in rund 350 m Entfernung weitere gesetzlich geschützte Biotope. Die potenziell schützenswerten Strukturen im Nordwesten werden durch die Straße Heideblock und aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ausreichend vor erheblichen Beeinträchtigungen abgeschirmt. Die Schutzgebietsflächen im Osten sind durch gut ausgebildete Knickstrukturen, ihr Kleinteiligkeit sowie die zwischen Plangebiet und schützenswerten Strukturen bereits vorhandenen baulichen Strukturen ebenfalls ausreichend vor erheblichen Beeinträchtigungen abgeschirmt.

2.2.2.3. Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht bekannt.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Redder, der gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG geschützt ist. Das gesetzlich geschützte Biotop befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.

2.2.2.4. Besonderer Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt durch den Dipl.-Biol. Karsten Lutz. Die faunistischen Potenziale sowie sich daraus ergebene Prognosen werden im weiteren Verfahren in Kapitel 2.2.1.1 ergänzt.

2.2.3. Technischer Umweltschutz

2.2.3.1. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen

Bestand und Prognose:

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.

2.2.3.2. Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie

Bestand und Prognose:

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.

2.2.3.3. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Bestand und Prognose:

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.

2.2.3.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Bestand und Prognose:

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach der Satzung zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt,

dass sich im Plangebiet sowie der weiteren Umgebung kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

2.2.4. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Bestand und Prognose:

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 Anfangs der 1990er Jahre aufgestellten Landschaftsplanes werden aus folgenden Gründen für vertretbar gehalten:

Das Plangebiet wird im Bestand hauptsächlich als landwirtschaftliche Nutzfläche 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 Geruchsimmissionen. Demzufolge ist eine wohnbauliche Entwicklung zurzeit ausgeschlossen.

2.2.5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes und damit aufgrund dieser langjährigen Nutzung beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen.

2.2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Gemeinde bestehen nur wenige Möglichkeiten einer Entwicklung eines zusammenhängenden Wohngebietes. Im Rahmen einer Potenzialanalyse wurde die mit vorliegender Planung vorbereitete Fläche, gegenüber 4 Innenbereichsstandorten, als für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet eingestuft. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die Fläche nordöstlich des Heideblocks zu entwickeln. Innerhalb des Plangebietes selbst wurden verschiedene Erschließungsvarianten näher in Betracht gezogen.

2.3. Zusätzliche Angaben

2.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Ermittlung der **Geruchsimmissionen** durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 21.05.2015 erfolgte anhand einer Ausbreitungsrechnung nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL-SH) mit dem Programmsystem AUSTAL 2000, mit dem die Geruchsimmissionshäufigkeiten festgestellt wurden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Zur Erkundung der **Baugrund- und Grundwasserverhältnisse** wurde im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung durch das Geotechnische Prüflabor Michael Kurt vom 13.09.2019 angefertigt. Es wurden insgesamt 6 Aufschlussbohrungen im Kleinrammbohrverfahren bis in 6,0 m Tiefe unter Geländeoberkante niedergebracht. Das Probenmaterial wurde durch den Bearbeiter mittels Feldmethodik geotechnisch angesprochen und nach geomechanischen, charakteristischen Kennwerten entsprechend der DIN 18196 bewertet. Die Einstufung der hydrogeologischen Eigenschaften erfolgte mittels visueller und manueller Prüfverfahren unter Nutzung regionaler Erfahrungswerte und Kenntnisse. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Die Kartierung und Geländeaufnahmen werden nach der Kartieranleitung und dem Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Stand: Juni 2017) im weiteren Verfahren vorgenommen.

Die **artenschutzrechtliche Betrachtung** wird durch den Dipl.-Biol. Karsten Lutz erfolgen.

2.3.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung wird am westlichen Ortsrand der Gemeinde Witzeze eine ca. 1,8 ha große Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Planung werden in derzeit unbebauten Bereichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG vorbereitet. Die Eingriffe erfolgen auf siedlungsnahen Flächen, welche im Bestand landwirtschaftlich genutzt werden.

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden Untersuchungen zur Eingriffs- / Ausgleichsermittlung sowie sich daraus ergebene Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgenommen. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind nicht zu erwarten.

2.3.3. Referenzliste der Quellen

Bielfeldt + Berg Landschaftsarchitekt/in (2000): Landschaftsplan der Gemeinde Witzeze. Hamburg.

Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Regionalplan für den Planungsraum I. Kiel.

- Gemeinde Witzeeze (1994): Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzeeze.
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Hrsg.) (2012): Geologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250.000. Flintbek.
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2020): Landwirtschafts- und Umweltatlas.
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (2015): Immissionsschutz-Stellungnahme mit einer Ausbreitungsrechnung zur Geruchsmission. Beurteilung von fünf landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung im Rahmen der Standortprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Gemeinde Witzeeze, Kreis Herzogtum Lauenburg. Futterkamp.
- Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999. Kiel.
- Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I. Kiel.
- Geotechnisches Prüflabor Michael Kurt (2019): Gemeinde Witzeeze, Bebauungsplan Nr. 11. Baugrunduntersuchung, geotechnischer Erkundungsbericht.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Wohnbaufläche überplant. Vorgesehen ist die Schaffung von ca. 22 neuen Wohnbaugrundstücken für den örtlichen Bedarf.

3.1. Betrachtung der Siedlungsentwicklungspotenziale

Bewertung des konkreten örtlichen Bedarfs und demografische Entwicklung

Nach den landesplanerischen Einstufungen im Landesentwicklungsplan (2010) liegt Witzeeze im ländlichen Raum. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen wird im Landesentwicklungsplan mit 10 % auf Basis des Bestandes an Wohneinheiten (WE) am 31.12.2017 angegeben. Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes werden Wohnungen, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. Zum Stichtag 31.12.2017 meldet das Statistikamt Nord für die Gemeinde Witzeeze 382 WE. Für die Gemeinde besteht demgemäß, nach Abzug der zwischenzeitlich genehmigten Wohneinheiten ein Entwicklungsrahmen von 15 WE.

Nach der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030 von Gertz Gutsche Rümenapp GbR (März 2018) wird für den Kreis Herzogtum Lauenburg von 2014 bis 2030 eine Bevölkerungsentwicklung von durchschnittlich + 2,2 % prognostiziert.

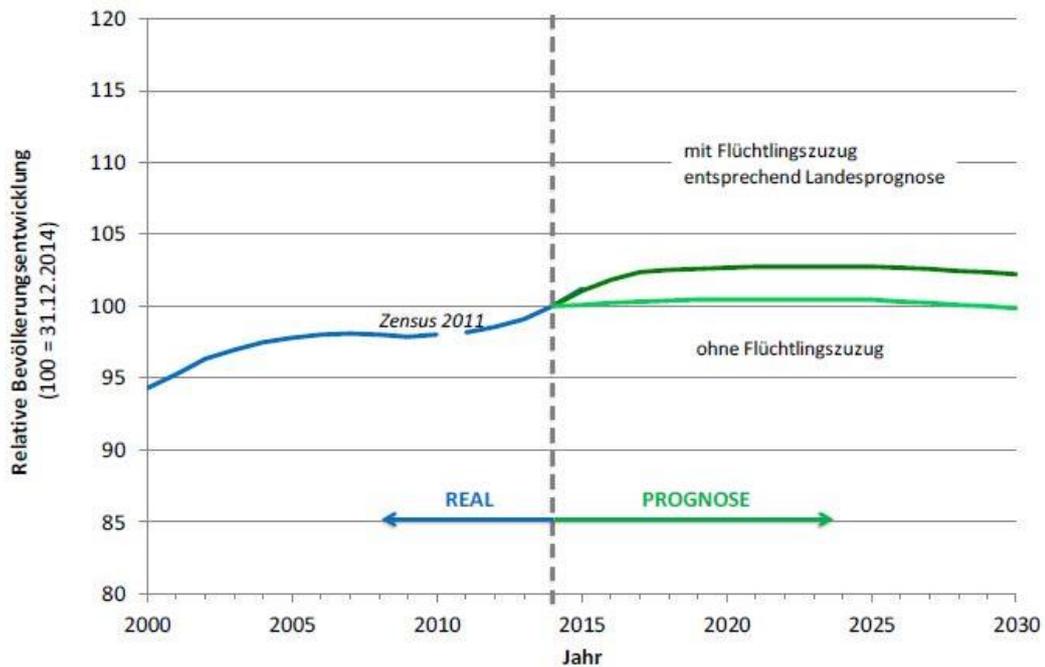


Abb. 6: Relative Bevölkerungsentwicklung im Kreis Herzogtum Lauenburg 2000 bis 2030
(Quelle: 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg, Gertz Gutsche Rümenapp, März 2018)

Bei der Interpretation der Darstellungen ist zu berücksichtigen, dass auch innerhalb der Ämter deutliche Unterschiede in der Entwicklung bestehen, womit sich ein direkter Rückschluss von der Entwicklung eines Amtes auf die Entwicklung seiner ihm angehörigen Gemeinden verbietet. Für das Amt Büchen ergibt sich auf v.g. Prognose ein Bevölkerungsrückgang von bis zu 3 %.

Für das Amt Büchen sind überdurchschnittliche Zuwächse auf die Altersgruppe der über 65-jährigen zu erwarten.

Bei der Haushaltsentwicklung wird für das Amt Büchen ein Rückgang von bis zu 1 % vorausgesagt.

Inzwischen sind erhebliche Veränderungen der bisherigen Prognosewerte in der Wohnungsentwicklung zu erwarten. Die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum richtet sich nach den örtlichen Bedarfen der Gemeinden. Die Gemeinde Witzeeze möchte dem örtlichen Wohnbedarf entsprechen.

Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Witzeeze

In der Gemeinde Witzeeze besteht weiterhin örtlicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde möchte der Nachfrage entsprechen. Dazu wurden Innenentwicklungspotenziale in dem Gemeindegebiet analysiert.

Gemäß den im Landesentwicklungsplan 2010 aufgeführten Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat hinsichtlich baulicher Siedlungstätigkeit die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (vgl. Ziff. 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010). Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kom-

munen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Um eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen gewährleisten zu können, hat die Gemeinde Witzeze im Jahr 2018 die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Eignung von Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken überprüft. Die Innenentwicklungspotenziale werden wie folgt eingeschätzt:

Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 stehen noch 3 Grundstücke für eine Nachverdichtung zur Verfügung.

Baurechte gemäß § 33 BauGB

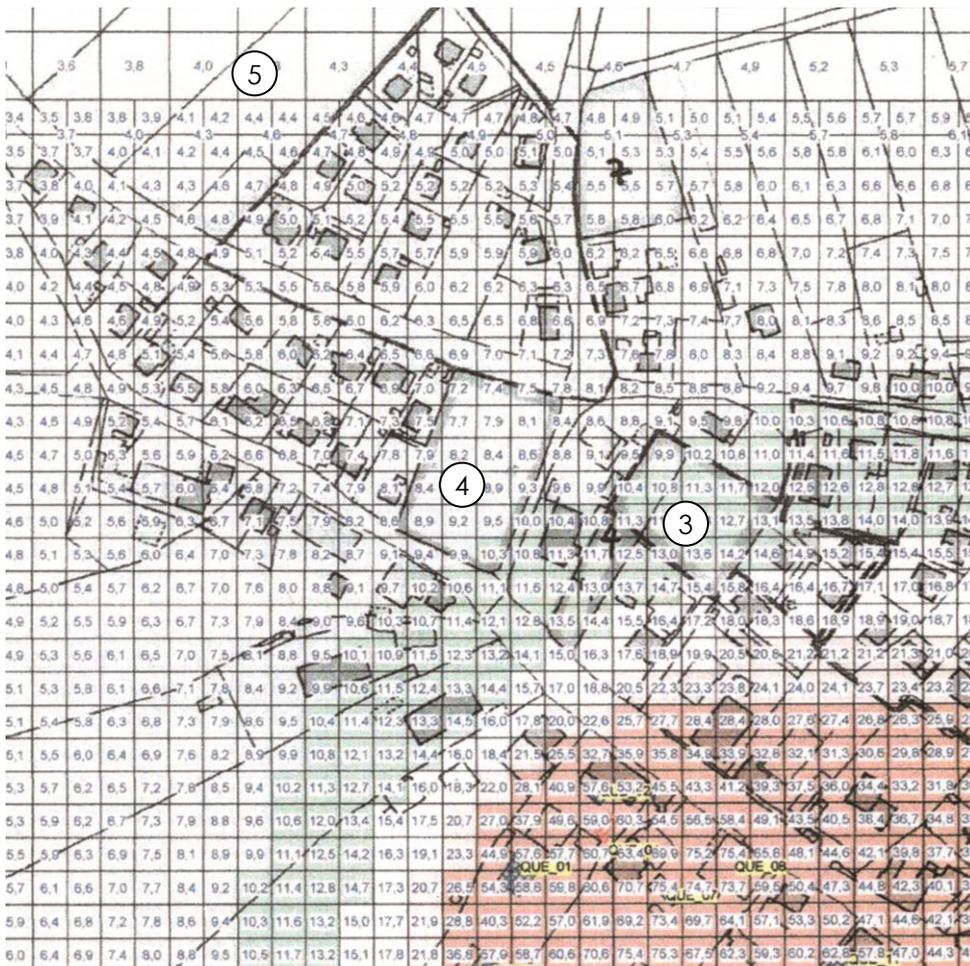
In der Gemeinde Witzeze befindet sich derzeit parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplan der Bebauungsplan Nr. 11 im Aufstellungsverfahren, wodurch sich Baurechte nach § 33 BauGB ergeben können.

Freiflächen in Bereichen gemäß § 34 BauGB

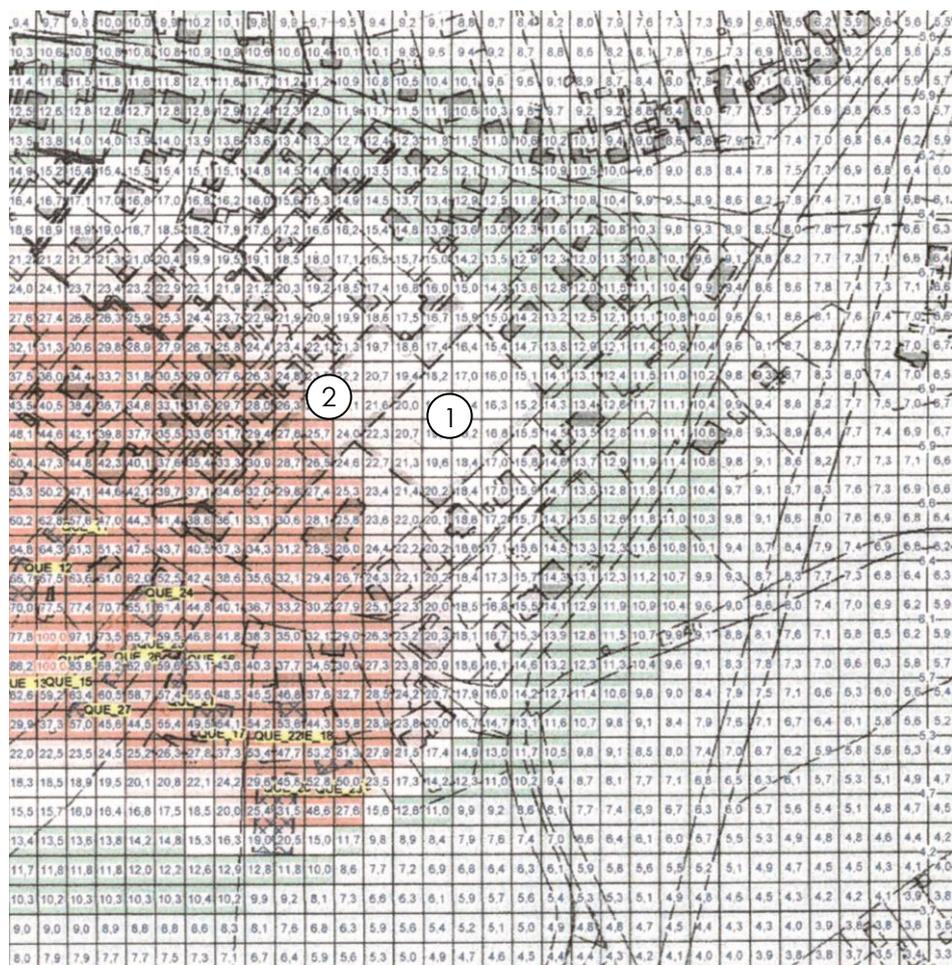
Um einen Überblick über die im Siedlungsbereich vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erhalten, hat die Gemeinde eine Übersicht potenzieller Baumöglichkeiten erstellt, die eine verkehrliche Anbindung haben und bebaubar erscheinen. Dazu zählen auch Lücken zwischen Gebäuden, die sich im Zusammenhang des bebauten Ortsteils befinden und bei denen sich die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage von Bauvorhaben aus § 34 BauGB ableitet.



Übersichtskarte Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung in Witzeze



Übersichtskarte Geruchsausbreitung der Potenzialflächen 3 bis 5



Übersichtskarte Geruchsausbreitung der Potenzialflächen 1 und 2

Zusammenfassung der bestehenden Potenziale

Aus der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale ergibt sich, dass in der Gemeinde in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 noch drei Grundstücke für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

Im Innenbereich von Witzeeze bestehen aufgrund von Geruchsimmissionen keine weiteren Potenziale zur Siedlungsentwicklung.

Fazit

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 Wohnbaufäche nicht möglich, da in diesen Bereichen weitestgehend eine Überschreitung der maximal zulässigen Geruchsimmissionen durch Nutztierhaltungsbetriebe in der Umgebung vorliegt. Die Gemeinde entscheidet sich somit zur Ausweisung neuer Wohnbaufächen am westlichen Siedlungsrand.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf möchte die Gemeinde zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen einen Bereich im Anschluss an eine bereits bebaute Siedlungsstruktur nordöstlich der Straße Heideblock planungsrechtlich vorbereiten. Die Gemeinde ist bestrebt, dem allgemeinen Trend der Bevölkerungsentwicklung folgend, in verträglichem Maß wohnbauliche Entwicklungsflächen vorzuhalten. In diesem Zusammenhang sollen neue Bebauungsmöglichkeiten in der Gemeinde geschaffen werden. Planungsrechtlich sollen dazu ca. 1,8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in Wohnbaufläche geändert werden.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt über eine neue Erschließung, die über die Straße Heideblock an das überörtliche Straßennetz angebunden wird.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über eine Busverbindung mit Haltestelle in der Dorfstraße, die sich in einer Entfernung von ca. 850 m zum Plangebiet befindet.

4.3. Immissionen

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Geruchsimmissionen auf die geplante Wohnbebauung wird auf die Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Stand: 21.05.2014) verwiesen. Danach weisen die betrachteten Grundstücke in der geplanten Situation eine Jahreshäufigkeit zwischen 3,5 und 4,8 % der gewichteten Geruchsstunden auf. Der Richtwert von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete und 15 % der Jahresstunden für Dorfgebiete wird auf der gesamten überplanten Fläche eingehalten. Insgesamt bestehen gegenüber der Errichtung von Wohnbebauung innerhalb eines Dorfgebietes oder Wohngebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

5. Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Bauingenieurbüro M. Schwarz konkretisiert.

Versorgungsleitungen

Der Deutschen Telekom Technik GmbH sind Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG be-

finden. Aktuelle Planauszüge sind rechtzeitig vor Bauausführung anzufordern. Das Merkblatt ‚Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten‘ ist bei der Planung zu beachten und unter www.sh-netz.com zu erhalten. Um Bauverzögerungen bei der Erschließung des Plangebietes zu vermeiden, möchte die Schleswig-Holstein Netz AG die für die Versorgungsleitungen erforderlichen Tiefbaumaßnahmen in die Gesamtausschreibung des Bauvorhabens integrieren. Hierfür ist die Nennung eines Ansprechpartners (z.B. Planungsbüro) rechtzeitig vor Ausschreibungsbeginn erforderlich. Sollte die Schleswig-Holstein Netz AG nicht beteiligt werden, geht diese davon aus, dass der Tiefbau für die Baumaßnahmen kostenfrei gestellt wird.

6. Altlasten

Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein weist darauf hin, dass Zufallsfunde von Munition sind in der Gemeinde Witzeeze nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. Das Merkblatt zu Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtigen Gegenstände ist bei der Planung zu beachten.

7. Archäologie

Seitens des Archäologischen Landesamtes können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zu 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzeeze wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____ gebilligt.

Witzeeze,

Bürgermeister