

Gemeinde Witzeze

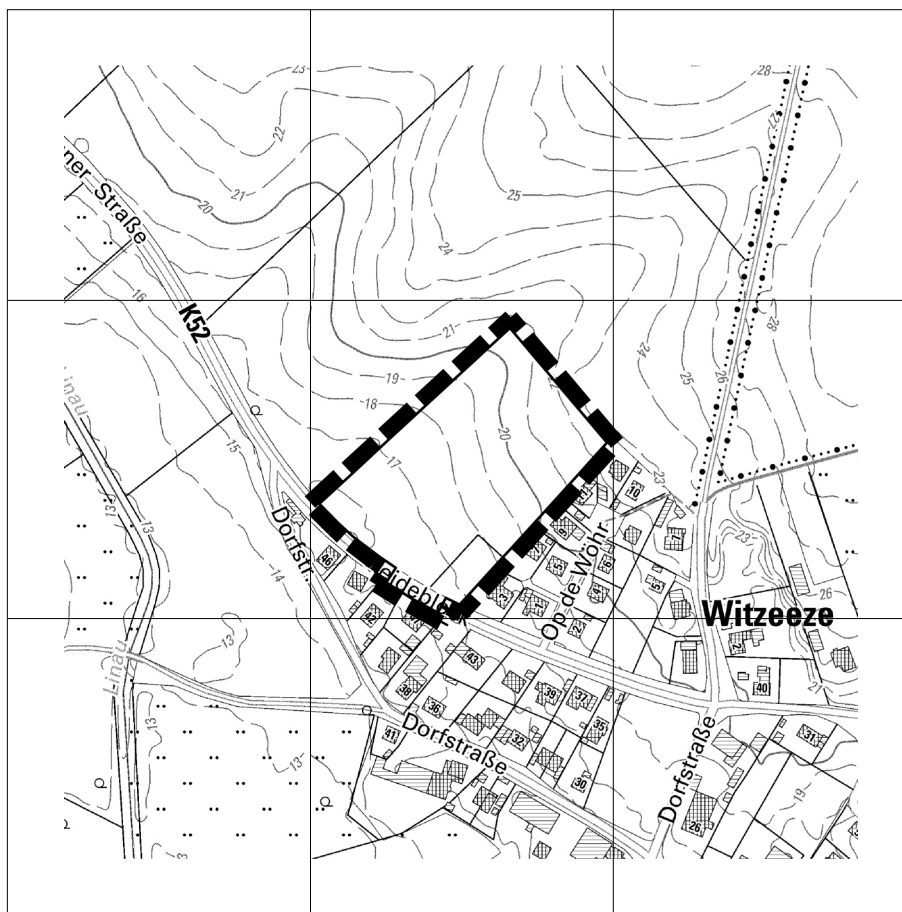
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 11

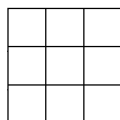
Gebiet: Nördlich der Straße Heideblock, westlich der Wohnbebauung Op de Wöhr, Ortsausgang Schulendorf

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: Vorentwurf 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	6
2.1. Einleitung.....	6
2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans	6
2.1.2. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	7
2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.2.1. Schutzgüter – Bestand und Prognose	8
2.2.2. Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes	19
2.2.3. Technischer Umweltschutz	20
2.2.4. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen	21
2.2.5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	22
2.2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
2.3. Zusätzliche Angaben.....	22
2.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	22
2.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans	23
2.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
2.3.4. Referenzliste der Quellen	23
2.4. Empfehlungen der Landschaftspflege	24
3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	24
3.1. Betrachtung der Siedlungsentwicklungspotenziale	24
4. Planinhalt.....	26
4.1. Städtebau.....	26
4.2. Verkehrliche Erschließung	27
4.3. Immissionen	27
4.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung	28
5. Ver- und Entsorgung	28
6. Archäologie	29
7. Kosten	29
8. Billigung der Begründung	29

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 den Bebauungsplan Nr. 11 und parallel die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Bei der baulichen Entwicklung des Plangebietes wird aufgrund der Größe des Gebietes möglicherweise von den landesplanerischen Vorgaben zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abgewichen. Der konkrete Umfang des künftigen Baurechts ist im weiteren Verfahren festzulegen.

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 Witzeze 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 befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Die Linau mit den umgebenden Landschaftsstrukturen sowie der Elbe-Lübeck-Kanal mit seinen umgebenden Strukturen 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 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 Wirt-

schaftsweg eingetragen, welcher von einem Redder gesäumt wird. Südwestlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Baumreihe eingetragen.

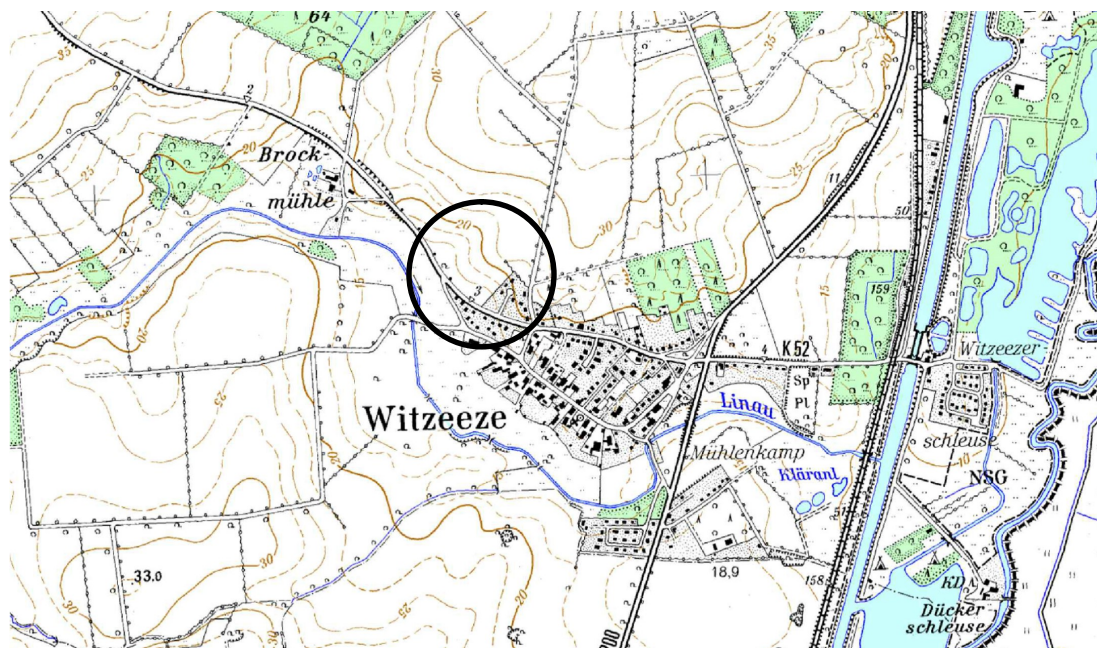
In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan ist zwischen Plangebiet und der Straße Heideblock eine geplante Baumreihe dargestellt, welche zwischenzeitlich angelegt wurde. Östlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Fläche für eine dörflich geprägte Siedlungserweiterung eingetragen, welche ebenfalls 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.

Für die Gemeinde Witzeeze gilt der genehmigte **Flächennutzungsplan** aus dem Jahr 1994 mit seinen Änderungen. Für das vorliegende Plangebiet wird bislang landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

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 ca. 1,8 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Teilungslinie durch die Flst. 7/3 und 2/4.
Im Osten:	Nordwestliche Grundstücksgrenze der Flst. 4/8 (tlw.), 4/7, 4/14 (tlw.), 4/6, 4/4 und 4/3.
Im Süden:	Nordöstliche Straßenbegrenzungslinie des Heideblocks sowie südwestliche Straßenbegrenzungslinie des Heideblocks.
Im Westen:	Nordwestliche Grundstücksgrenze des Flst. 7/3 (tlw).



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 den Bebauungsplan Nr. 11 und parallel die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

Die Größe des Plangebietes für den Bebauungsplan beträgt ca. 1,8 ha.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 und maximal zulässigen Gebäudehöhen von 9,00 m begrenzt.

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 wird für den vorliegenden Planbereich eine Siedlungsentwicklung gezeigt.

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.

Die Planung findet im Außenbereich auf bislang unversiegelten Flächen statt, die Eingriffsregelung ist anzuwenden. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013“, sowie dessen Anlage durchzuführen.

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 sowie sich daraus ergebene Prognosen und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.1.2. Fläche

Fläche (Bestand und Prognose):

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Witzeze 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 Witzeze 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 diese mit Ausnahme im Nordosten, hier ist die Nährstoffverfügbarkeit höher, mittel. Die bodenkundliche Feuchtestufe, welche die Funktion als Lebensraum für natürliche Pflanzen darstellt, ist im gesamten Plangebiet schwach frisch. Der Bodenwasseraustausch der Böden ist landesweit betrachtet gering sowie im Südwesten mittel. Bei der regionalen Betrachtung ist der Bodenwasseraustausch gering sowie im Südwesten sehr gering. 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 derzeit 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 organoleptisch 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 Abschlämmsmassen. Es handelt sich um schluffige Beckensande und tonige, schwach feinsandige Beckenschluffe, in weitgehend steifer mit abschnittsweise 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.

Durch die beabsichtigte Planung erfolgt eine Vollversiegelung (Neuversiegelung) von rd. 5.850 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und durch die Erschließung.

Die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke, wie Stellplätze und Wege, sind wasserdurchlässig herzustellen, wodurch eine Teilversiegelung von bis zu 1.600 m² erfolgt.

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.

Boden (Maßnahmen):

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Böden besonderer Bedeutung. Die Festsetzung zur Grundflächenzahl begrenzen die überbaubare Fläche im Plangebiet. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht. 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. Die Einrichtung der Bereitstellungsflächen für Baumaterialien und Baufahrzeuge ist nur auf den für die Baumaßnahme freigeräumten Flächen zulässig. Zusätzliche Baustelleneinrichtungen und Materiallager außerhalb der freige-

stellten Bereiche sind nicht vorgesehen. Der Oberboden auf den Baugrundstücken ist vor Beginn der Bauarbeiten gem. DIN 18 300 fachgerecht abzuschleppen und zur Wiederverwendung an geeigneter Stelle fachgerecht in Mieten zwischenzulagern. Bei längerfristiger Lagerung werden Oberbodenmieten nicht höher als 3 m angelegt und zwischenbegrünt. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten nicht ausgebracht werden.

Kompensationsmaßnahmen:

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung dieser Flächen hin zu einem naturbetonten Biotop vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbelege in einem Verhältnis von mind. 1: 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbelege von mind. 1: 0,3 auszugleichen. Die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) resultierende mögliche Versiegelung ist in nachstehender Tabelle aufgeführt. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden			
Eingriffsflächen	Vollversiegelung Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,5	Teilversiegelung Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,3	Summe
<u>WA</u> Gesamtgröße: 12.862 m ² GRZ: 0,25 3.216 m ²	3.216 m ² x 0,5 1.608 m²	1.608 m ² x 0,3 482 m²	2.090 m²
<u>Verkehrsflächen neu</u> 2.634 m ²	2.634 m ² x 0,5 1.317 m²	-	1.317 m²
Summe	2.925 m²	482 m²	<u>3.407 m²</u>

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind gem. vorliegender Bilanzierung auf einer mind. 3.407 m² großen Fläche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

Der Kompensationsbedarf von 3.407 m² muss durch externe Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen werden. Die Gemeinde wird im weiteren Verfahren geeignete Kompensationsflächen ermitteln.

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 Grundwasser-

neubildung. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

Durch die beabsichtigte Planung erfolgt eine Vollversiegelung (Neuversiegelung) von rd. 5.850 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und durch die Erschließung.

Die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke, wie Stellplätze und Wege, sind wasserdurchlässig herzustellen, wodurch eine Teilversiegelung von bis zu 1.600 m² erfolgt.

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.

Wasser (Maßnahmen):

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl begrenzen die überbaubare Fläche im Plangebiet. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht. So sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten nicht ausgebracht werden.

Die Niederschlagsbeseitigung im Plangebiet erfolgt über ein am südwestlichen Plangebietsrand festgesetztes Regenrückhaltebecken. Das anfallende Niederschlagswasser soll zurückgehalten in den Untergrund versickert werden.

Mit der Erschließungsplanung ist das Bauingenieurbüro M. Schwarz beauftragt, welches die detaillierte Entwässerungsplanung mit der zuständigen Fachdienststelle des Kreises abstimmt.

Die Anpflanzung von laubtragenden Gehölzen verbessert die Verdunstungsrate des anfallenden Oberflächenwassers und wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt im Plangebiet aus.

Die Hinweise und Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 sind grundsätzlich zu beachten. Die Auswirkungen der Überlastung von Sickeranlagen sind abzuschätzen, ggf. sind Notüberläufe vorzusehen. Die Funktionsfähigkeit der Sickeranlagen ist durch eine regelmäßige Kontrolle, Instandhaltung und Wartung der Anlagen zu gewährleisten.

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 sollte der Abstand von Bauwerken ohne Wasserdruckhaltende Abdichtung von Versickerungsanlagen mindestens das 1,5-fache der Baugrubentiefe – gemessen vom Baugrubenfußpunkt – betragen. Werden die Keller der angrenzenden Bebauung wasserdicht ausgebildet bzw. mittels Dränmaßnahmen geschützt, sind auch geringere Abstände vertretbar. Der Abstand zu Grundstücksgrenzen ist so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks auszuschließen ist.

Um die Durchlässigkeit und damit die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet zu erhalten, müssen die Flächen für Versickerungsanlagen vor allen in den Erschließungsphasen und während der Bauphase konsequent vor Verdichtung, Verschlammung usw. geschützt werden.

Kompensationsmaßnahmen:

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Wasser erforderlich.

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 fehlen. 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 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.

Kompensationsmaßnahmen:

Die Plangebietsränder werden zur freien Landschaft hin eingegrünt und minimieren die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

2.2.1.7. Biologische VielfaltBiologische 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.

Biologische Vielfalt (Maßnahmen):

Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Pflanzen- und Tierwelt wirken gleichzeitig als Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Biologische Vielfalt.

2.2.1.8. Menschen, menschliche Gesundheit und BevölkerungGeruchsimmissionen (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 Jahrestunden für Wohngebiete wird auf der gesamten überplanten Fläche eingehalten. Insgesamt bestehen gegenüber der Errichtung von Wohnbebauung innerhalb eines Wohngebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, Maßnahmen werden nicht erforderlich.

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.

Im Bereich unmittelbar an die K 52 angrenzend betragen die Beurteilungspegel bis zu L_r 57 dB(A) tagsüber sowie L_r 47 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet 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. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht zwingend erforderlich.

Lärmimmissionen (Maßnahmen):

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dennoch passive Maßnahmen wie Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen.

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.

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.

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. Maßnahmen werden nicht erforderlich.

2.2.1.11. Übersicht über Eingriffe und Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Bilanzierung und Artenschutzprüfung erwachsen nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die folgenden Kompensationserfordernisse. Mögliche Erfordernisse für CEF-Maßnahmen werden im weiteren Verfahren, nach erfolgter artenschutzrechtlicher Prüfung durch den Dipl.-Biol. Karsten Lutz ergänzt.

Eingriff		Kompensation			
Schutzgut / Artenschutz	Eingriffsart	Erfordernis	Maßnahme	tatsächliche Größe	anrechenbare Größe
Boden	Versiegelung	3.407 m ²	Die Gemeinde wird im weiteren Verfahren geeignet Flächen ermitteln	Wird ergänzt	Wird ergänzt
Wasser	Versiegelung	Versickerung bzw. Ableitung anfallenden Niederschlagswassers	Versickerung bzw. Ableitung anfallenden Niederschlagswassers	-	-
Landschaft	Siedlungserweiterung, Baukörper	Neue Eingrünung im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes	Baumpflanzungen im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes,	-	-
Klima / Luft	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-

Eingriff		Kompensation			
Schutzgut / Artenschutz	Eingriffsart	Erfordernis	Maßnahme	tatsächliche Größe	anrechenbare Größe
Fläche	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-
Wechselwirkungen und -beziehungen	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-
Biologische Vielfalt	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-

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 Biotop. Östlich des Plangebietes befinden sich in rund 350 m Entfernung weitere gesetzlich geschützte Biotop. 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 zwischen Plangebiet und schützenswerten Strukturen bereits vorhandenen baulichen Strukturen ebenfalls ausreichend vor erheblichen Beeinträchtigungen abgeschirmt. Maßnahmen werden nicht erforderlich.

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. Maßnahmen werden nicht erforderlich.

2.2.2.4. Besonderer Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt durch den Dipl.-Biol. Karsten Lutz. Die faunistischen Potenziale sowie sich daraus ergebene Prognosen und Maßnahmen 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.

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Bauingenieurbüro M. Schwarz ausgearbeitet. Dafür notwendige Festsetzungen im Bebauungsplan werden 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“. Hier nach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

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, Ver-

ordnungen 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 ausfolgenden 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 Geruchsmissionen. Demzufolge ist eine wohnbauliche Entwicklung 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. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans

Die Überprüfung der Wirksamkeit der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde. Weitere Überwachungen sind nicht notwendig.

2.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung wird am westlichen Ortsrand der Gemeinde Witzeeze nordöstlich der Straße Heideblock ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Flächenumfang von 1,8 ha ausgewiesen. 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. Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wurden vertiefende Untersuchungen zur Eingriffs- / Ausgleichsermittlung vorgenommen. Soweit der erforderliche Ausgleich nicht im Plangebiet selbst vorgenommen werden kann, sind die übrigen Ausgleichsmaßnahmen außergebietlich nachzuweisen.

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen. Der einhergehende Eingriff durch Flächenversiegelung kann durch die Ausweisung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind nicht zu erwarten.

2.3.4. Referenzliste der Quellen

- Bielfeldt + Berg Landschaftsarchitekt/in (2000): Landschaftsplan der Gemeinde Witzeeze. Hamburg.
- Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Regionalplan für den Planungsraum I. Kiel.
- Gemeinde Witzeeze (1994): Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzeeze.
- Geotechnisches Prüflabor Michael Kurt (2019): Gemeinde Witzeeze, Bebauungsplan Nr. 11. Baugrunduntersuchung, geotechnischer Erkundungsbericht.
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2020): Landwirtschafts- und Umweltatlas.
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Hrsg.) (2012): Geologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250.000. Flintbek.
- 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.

2.4. Empfehlungen der Landschaftspflege

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

Gehölzrodungen sind gem. gesetzlicher Regelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. dem Landesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z. B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch eine Baugrunduntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemäßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird der Verzicht von Kellern empfohlen. Versickerungsanlagen sind ebenfalls anzeigepflichtig. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die zuständige Wasserbehörde.

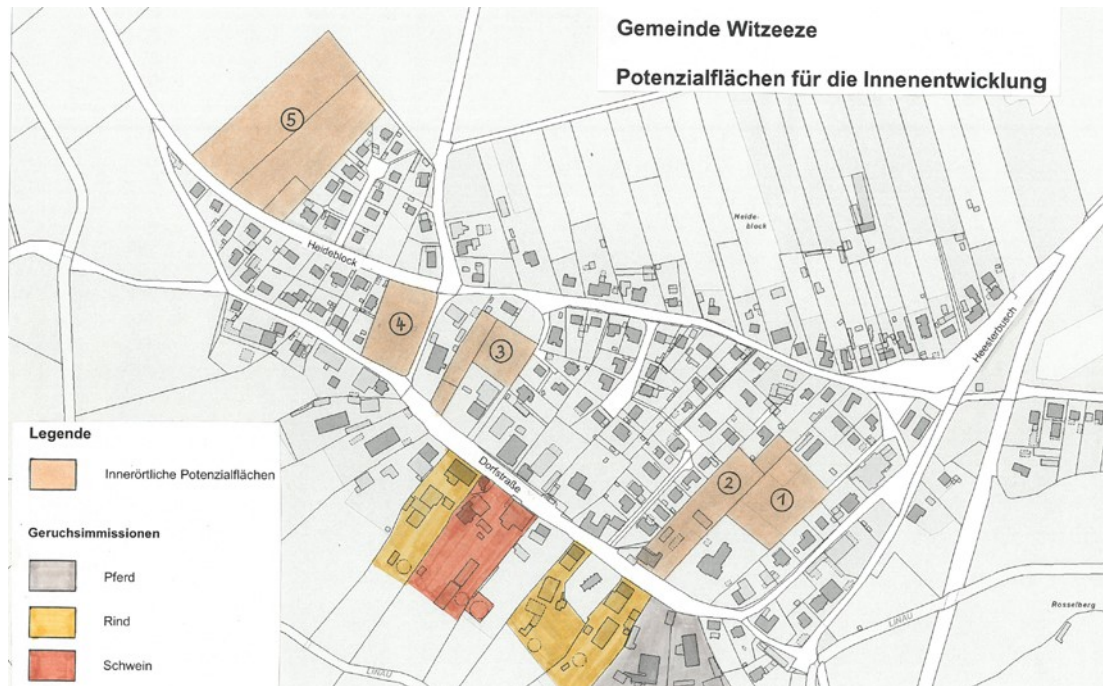
3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant. Vorgesehen sind ca. 22 Baugrundstücke für eine kleinteilige und individuelle Wohnbebauung in Form von überwiegend Einfamilienhäusern. Mit der zu erwartenden Anzahl an Wohneinheiten wird von keiner erheblichen Zunahme der gemeindlichen Verkehrsbelastungen ausgegangen. Durch die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke möchte sich die Gemeinde Witzeeze, insbesondere für junge Familien aus der Region, zu einem attraktiven Wohnstandort weiterentwickeln.

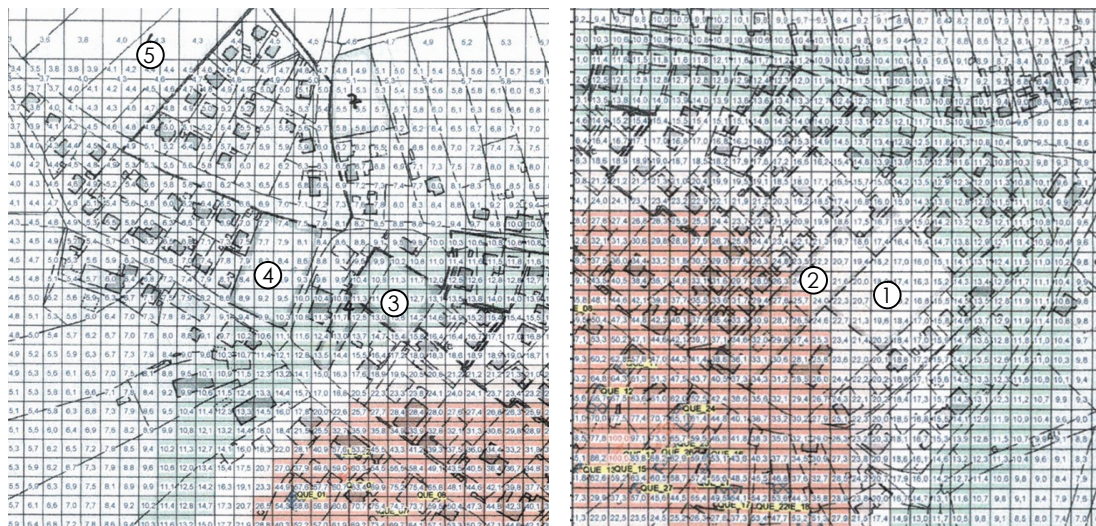
3.1. Betrachtung der Siedlungsentwicklungspotenziale

Gemäß den im Landesentwicklungsplan 2010 aufgeführten Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat hinsichtlich baulicher Siedlungstätigkeit die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung.

Um eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen gewährleisten zu können, hat die Gemeinde Witzeeze im Jahr 2018 die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Eignung von Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken überprüft.



Übersichtskarte Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung in Witzeze



Übersichtskarte Geruchsausbreitung

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 Wohnbaufläche 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 Wohnbauflächen am westlichen Siedlungsrand.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend den Planungsabsichten der Gemeinde, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben dem Wohnen können auch Arbeitsplätze und Dienstleistungsangebote entstehen. Zum Schutz der Wohnruhe, aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs sowie der verkehrlichen Anforderungen sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den dörflich aufgelockerten Baustrukturen der Umgebung. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) mit einem wohngebietstypischen Maß von 0,25 festgesetzt.

Auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Stattdessen wird die Höhe der Gebäude über die Firsthöhe geregelt. Die zulässige Firsthöhe der Baukörper beträgt 9,0 m. Die max. zulässige Firsthöhe reagiert auf das Geländeniveau und wird entsprechend der tatsächlich vorhandenen Höhen auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzt. Die Festsetzung gewährleistet eine bauliche Entwicklung, die Rücksicht auf die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft nimmt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe wird zudem ein Erscheinungsbild von 1-geschossigen Baukörpern unterstützt. Diese kleinteilige Bebauungsstruktur fördert eine harmonische Siedlungsarrondierung in dieser Ortsrandlage.

Damit sich das Gebiet nicht als Fremdkörper entwickelt und an die bestehenden Bebauungen anknüpft ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

Das Umfeld des Plangebietes ist von Einzelhäusern geprägt. Für den Geltungsbereich sind dementsprechend auch nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubare Fläche wird mit drei Baufeldern über Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen, sind großzügig bemessen und ermöglichen eine flexible Anordnung der geplanten Hauptbaukörper.

Die Mindestgrundstücksgröße orientiert sich an der Umgebung. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal eine Wohnung je 500 m² Grundstücksgröße begrenzt.

Innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Grundstücksgrenze sind aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Garagen, Carports oder sonstige Nebenanlagen zulässig.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Landesbauordnung (LBO) 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 verträglichen 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 Sinne der Verkehrssicherheit sowie der Homogenität im Siedlungsbereich sind Einfriedungen der privaten Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen in Form von geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig. Zäune hinter der Hecke sind auf den privaten Grundstücken in gleicher Höhe möglich.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Zur Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung sind Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine neugeschaffene Ringerschließung. Die neue Verkehrsfläche wird mit einer besonderen Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Die Verkehrsfläche schließt an die bestehende Kreisstraße Heideblock (K52) an.

Östlich knüpft an die Ringerschließung eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg an. Der neugeschaffene Fußweg gewährleistet eine fußläufige Anbindung an das östlich gelegene Wohnbaugebiet Op de Wöhr.

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.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden im öffentlichen Straßenraum Parkbuchten für Besucher- und Anlieferverkehr bereitgestellt. Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Die Gemeinde hält je Wohneinheit 2 private Stellplätze für erforderlich.

4.3. Immissionen

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 Untersuchungsergebnisse sind in Kapitel 2.2.1.8 aufgeführt.

Aufgrund der geringen Lärmimmissionen durch die K 52 werden passive Maßnahmen wie Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungen der Lärmimmission zugewandten Fassade für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nordöstlich und nordwestlich 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.

4.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung

Zur Eingrünung des Plangebietes und zur Abgrenzung der städtebaulichen Strukturen zur freien Landschaft ist am nordöstlichen sowie nordwestlichen Plangebietsrand eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün festgesetzt. Dieses ermöglicht eine behutsame Einbindung des Planungsraumes in die angrenzenden Landschaftsstrukturen. Das Abschirmgrün ist mit mind. 2 heimischen, standortgerechten Laubbäumen je angrenzendes Baugrundstück auszubilden. Versiegelungen jeglicher Art, auch Schotter-, Kies- und Steingärten sind darin unzulässig.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind innerhalb der Verkehrsflächen Einzelbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Von den festgesetzten Pflanzstandorten sind Abweichungen von bis zu 5 m möglich. Die zu pflanzenden Bäume sind mit Vegetationsflächen / Baumscheiben von mind. 5 m² zu versehen. Diese sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

Um Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren, sind Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Um das Mikroklima zu verbessern ist die Anlage von naturfernen Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Zur Erhaltung des grundlegenden Geländeverlaufs, auch im Sinne der Zweckmäßigkeit der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen, ist das Geländeniveau nach Abschluss der Baumaßnahmen mit einer Höhentoleranz von max. 0,60 m wiederherzustellen. Um wandartige Situationen und steile Böschungen zu vermeiden sind die Höhen von Stützmauern auf 1,00 m und das Böschungsverhältnis auf ein Maß von mind. 1 : 1,5 begrenzt.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs sowie die genauen Kompensationsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Bauingenieurbüro M. Schwarz konkretisiert werden.

Die Niederschlagsbeseitigung des Plangebietes erfolgt über ein am südwestlichen Plangebietsrand festgesetztes Regenrückhaltebecken. Das anfallende Niederschlagswasser soll zurückgehalten in den Untergrund versickert werden. Sobald erste Ergebnisse vorliegen, werden die Aussagen in der Begründung ergänzt.

6. 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.

7. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes zu erwartenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt und ergänzt.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Witzeeze wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____ gebilligt.

Witzeeze,

Bürgermeister