

Gemeinde Witzeeze

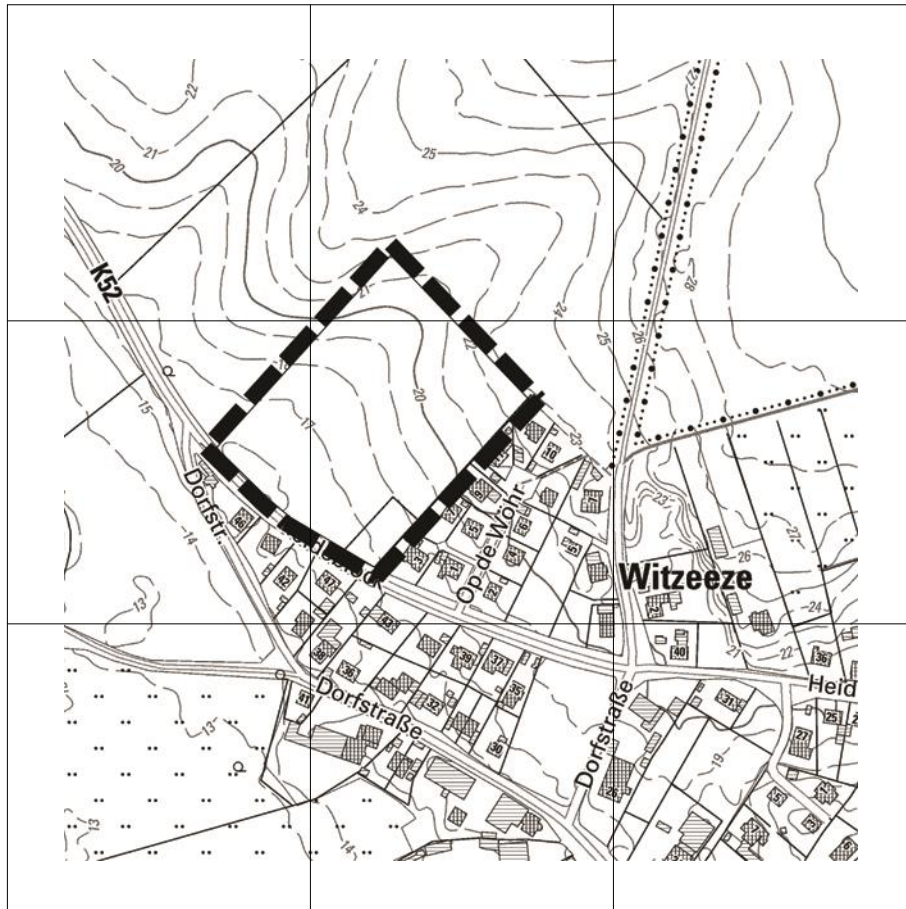
Kreis Herzogtum Lauenburg

Flächennutzungsplan, 3. Änderung

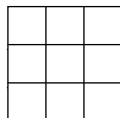
Gebiet: Nördlich der Straße Heideblock, westlich der Wohnbebauung Op de Wöhr, Ortsausgang Richtung Schulendorf

Beschreibung des Konzeptes

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



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

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

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

1. Vorbemerkung

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

2. Planungsanlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Witzeze besteht örtlicher Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Um diesen Bedarf nachzukommen beabsichtigt die Gemeinde im vorliegenden Plangebiet eine entsprechende Flächenausweisung vorzunehmen. Mit einer parallelen Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen in dem Plangebiet zusätzliche Wohnbaugrundstücke für eine überwiegend kleinteilige und individuelle Wohnbebauung in Witzeze geschaffen werden. Dafür sind zunächst auf Flächennutzungsplanebene die entsprechenden Ausweisungen zu ändern. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha.

3. Planungsvorgaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

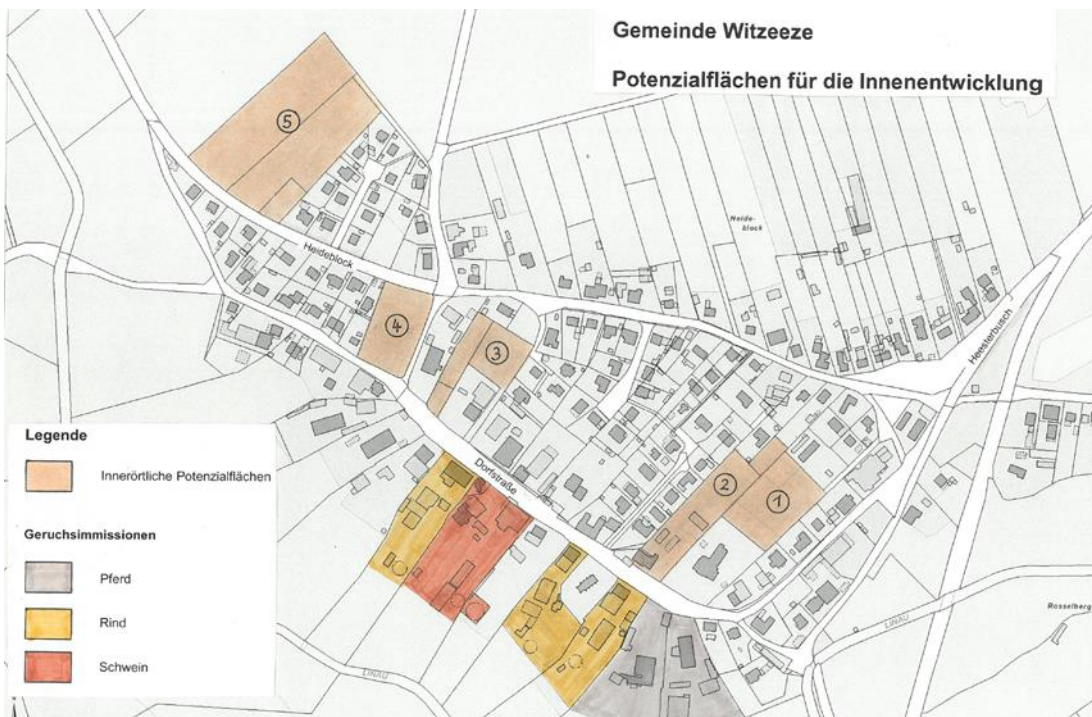
In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan ist zwischen Plangebiet und der Straße Heideblock eine geplante Baumreihe dargestellt, welche zwischenzeitlich angelegt wurde. Östlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Fläche für eine dörflich geprägte Siedlungserweiterung eingetragen, welche ebenfalls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

4. Bestandsbeschreibung

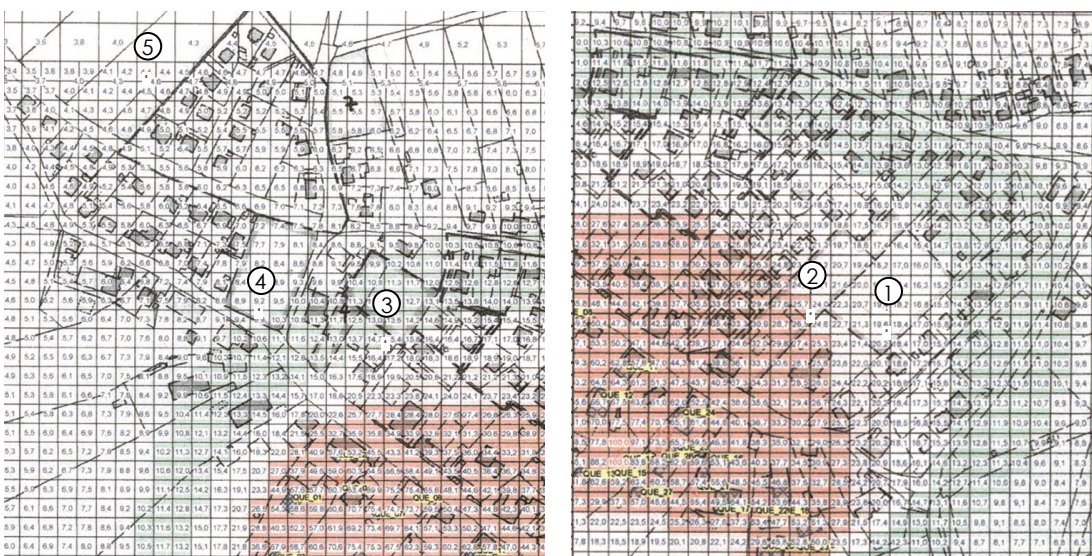
Das Plangebiet wurde bislang hauptsächlich als Intensivacker genutzt. Im Bereich des südlichen Plangebietsrandes zwischen der Straße „Heideblock“ und dem Intensivacker befindet sich eine Baumreihe sowie eine schmale Entwässerungsmulde. Am nördlichen Plangebietsrand besteht ein Redder, der sich überwiegend aus Eichen zusammensetzt. Dieser Redder verläuft bis zur weiter östlich gelegenen Bestandsstraße „Pötrauer Weg“. Östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend wird die Ortslage durch Wohnnutzungen geprägt.

5. Alternative Planungsüberlegungen

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



Übersichtskarte Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung in Witzeze



Übersichtskarte Geruchsausbreitung

6. Planinhalt

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden ca. 2,1 ha landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche geändert. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 in diesem Gebiet geschaffen. Durch die wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort wird sich der Siedlungskörper in nordwestliche Richtung erweitern. Die geplante Wohnbaufläche liegt nördlich der alten Ortslage und westlich der Neubebauung

des Bebauungsplanes Nr. 7, die jetzt zu überplanende Fläche stellt demzufolge eine Erweiterung der Ortslage dar. In diesem Zusammenhang ist eine Versetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) in westliche Richtung im Bereich der Straße „Heideblock“ anzustreben.

7. Ver- und Entsorgung

Die Erfordernisse zur Ver- und Entsorgung des Gebietes werden im weiteren Planungsverfahren konkretisiert und in der Begründung dargelegt.

8. Belange des Umweltschutzes

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

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

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

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

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

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

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

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Das Plangebiet wird im Bestand hauptsächlich als Intensivacker genutzt. Ein Eingriff in diesem Gebiet findet demzufolge ausschließlich in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz statt.
- Durch eine wohnbauliche Entwicklung in dem vorliegenden Plangebiet wird im Anschluss an die alte Ortslage südlich der Straße „Heideblock“ und in Nachbarschaft zu dem östlich angrenzenden neueren Wohngebiet im Bereich der Straße „Op de Wöhr“ eine konstante Weiterentwicklung des Siedlungskörpers erreicht.
- Die in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes vorgesehenen Siedlungserweiterungsflächen stehen nicht weiter zur Verfügung. Teilweise sind diese Bereiche bereits baulich entwickelt worden. Für die anderen Erweiterungsflächen existieren, aufgrund der in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Nutztierhaltungen, erhebliche Geruchsmissionen. Demzufolge ist eine wohnbauliche Entwicklung ausgeschlossen.

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

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

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

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

9. Weiteres Vorgehen

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

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

Weitergehende gutachterliche Untersuchungen erscheinen nicht erforderlich.