

# Gemeinde Witzeeze

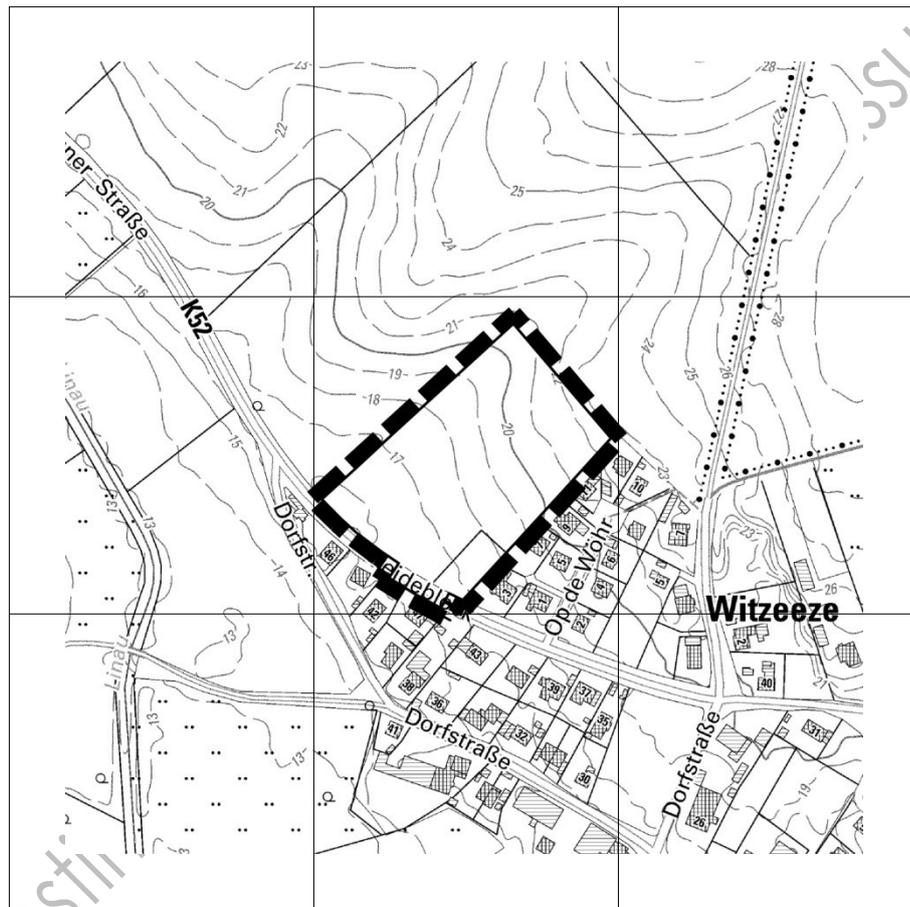
Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 11

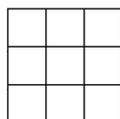
Gebiet: Nördlich der Straße Heideblock, westlich der Wohnbebauung  
Op de Wöhr, Ortsausgang Schulendorf

## Begründung mit Umweltbericht

Planstand: Satzungsausfertigung, GV \_\_-\_\_-2025



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](mailto:stolzenberg@planlabor.de)

**Inhaltsverzeichnis:**

Planungsgrundlagen.....	3
1.1. Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
1.3. Plangebiet.....	6
2. Umweltbericht.....	6
2.1. Einleitung .....	7
2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans	7
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 und Maßnahmen	8
2.2.2. Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes	23
2.2.3. Technischer Umweltschutz	24
2.2.4. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen	25
2.2.5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	25
2.2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
2.3. Zusätzliche Angaben .....	26
2.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	26
2.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans	26
2.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
2.3.4. Referenzliste der Quellen	27
2.4. Empfehlungen der Landschaftspflege .....	27
3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	28
3.1. Betrachtung der Siedlungsentwicklungspotenziale .....	28
4. Planinhalt .....	32
4.1. Städtebau .....	32
4.2. Verkehrliche Erschließung .....	33
4.3. Immissionen.....	34
4.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung.....	35
5. Ver- und Entsorgung .....	35
6. Wasserwirtschaft .....	36
7. Archäologie.....	38
8. Kosten .....	38
9. Billigung der Begründung .....	38

## 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 insgesamt ca. 24 Baugrundstücken. Dabei ist eine kleinteilige individuelle Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Größe des neu zu entwickelnden Baugebietes beträgt insgesamt rd. 1,8 ha. Zur Umsetzung ihrer planerischen Absichten stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 11 und parallel die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

Da der Gemeinde laut Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes noch ein Entwicklungsrahmen von 42 Wohnungen bis zum Jahr 2036 zur Verfügung steht, dieser jedoch zeitlich gestaffelt in Anspruch genommen werden soll, wird das Baugebiet sukzessive in zwei Abschnitten entwickelt werden. In einem ersten Bauabschnitt ist die Umsetzung von ca. 16 Baugrundstücken vorgesehen, so dass, unter Berücksichtigung von jeweils zwei möglichen Wohnungen, das zur Verfügung stehende Kontingent zunächst nicht vollständig ausgeschöpft wird. Es verbleibt der Gemeinde demnach ein Spielraum von etwa 10 Einheiten, welcher zur Umsetzung wohnbaulicher Entwicklungsziele an anderer Stelle im Gemeindegebiet bzw. zur Realisierung eines zweiten Bauabschnittes im B-Plan Nr. 11 zur Verfügung steht. Zwischenzeitlich realisierte Wohnungsbauvorhaben sind von diesem Kontingent in Abzug zu bringen.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach dem **Landesentwicklungsplan** (Fortschreibung 2021) 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 2021 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden.

Bei einem zugrunde gelegten Bestand von 415 Wohnungen in der Gemeinde Witzeeze zum Stichtag 31.12.2020 (Quelle: Statistikamt Nord) leitet sich daraus für die Gemeinde ein Entwicklungsspielraum von bis zu 42 zusätzlichen Wohnungen zur Deckung des konkreten örtlichen Bedarfes ab. Zwischenzeitlich realisierte Wohnungen sind auf dieses Kontingent anzurechnen.

Das östliche Gemeindegebiet, entlang des Elbe-Lübeck-Kanals, ist 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.

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 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 Witzeeze aus dem Jahr 1993 zeigt für das Plangebiet 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.



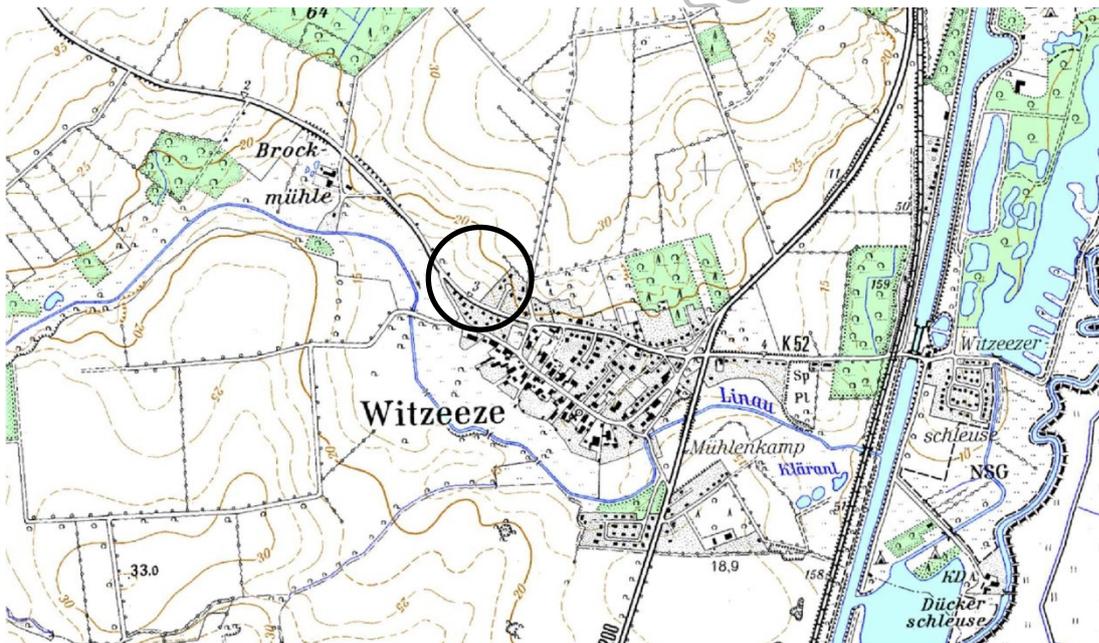
Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Witzeeze

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, wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen, welcher für das Plangebiet Wohnbaufläche darstellt. Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Witzeeze ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.3. Plangebiet

Im Folgenden wird das Plangebiet in der vorgesehenen Gesamtausdehnung, unter der Annahme einer Entwicklung von zwei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten betrachtet. 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 Grenze 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 Grenze 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. 24 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.

Obwohl eine abschnittsweise Realisierung der Planinhalte vorgesehen ist, beziehen sich die folgenden Betrachtungen, Bewertungen und Ermittlungen von Maßnahmen auf den gesamten Plangeltungsbereich unter der Annahme einer Realisierung beider Abschnitte.

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 und Maßnahmen**

Bei Durchführung der Planung wird eine wohnbauliche Entwicklung auf einer intensiv landwirtschaftlichen Ackerfläche 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 und Prognose)

Im Bestand wird das Gebiet überwiegend von einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche geprägt. Im Osten schließt sich ein Wohngebiet an. Die privaten Gärten zeichnen sich dabei durch eine Vielzahl großer Gehölze aus. Im Süden be-

grenzt eine Baumreihe überwiegend aus Eichen an der Straße Heideblock das Gebiet.

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

Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte durch den Dipl.-Biol. Karsten Lutz. Die faunistischen Potenziale sowie sich daraus ergebene Prognosen und Maßnahmen werden im Folgenden dargestellt:

– Brutvögel

Die in der Brutsaison 2021 festgestellten Brutvogelarten:

Arten mit größeren Revieren/Koloniebrüter:

Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), Elster (*Pica p.*), Haussperling (*Passer domesticus*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Ringeltaube (*Columba palumbus*)

Arten der Agrarlandschaft und Säume:

Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)

Verbreitete Gehölz- und Saumvögel:

Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Kohlmeise (*Parus major*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).

Arten, deren Vorkommen mit dem Untersuchungszeitraum bis Anfang Juli ausgeschlossen werden können, werden nicht aufgeführt (z.B. Feldlerche als Ackervogel).

Alle Arten brüten bzw. nutzen nur die Gehölzbereiche und die Gras-Staudenflur am Mühlenbach an den Rändern. Die Ackerflächen sind für die Brutvögel nur von sehr geringer Bedeutung.

Größere Horste von Greifvögeln befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, so dass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden können.

Da der Gehölzbestand nicht vermindert wird, verlieren die Brutvogelarten keinen Lebensraum. Sie haben so große Reviere, dass nur ein kleiner Teil ihrer Reviere betroffen sein kann und sie auf jeden Fall in die Umgebung ausweichen können.

Die Dorngrasmücke als Vogel der offenen Agrarlandschaft nutzt die Säume zur Ackerlandschaft. Die als Acker genutzte Fläche ist für sie nur am Rand von Bedeutung. Durch die neue Bebauung bleiben die Säume in der Summe erhalten und neue Säume entstehen. Der Bestand dieser Art bleibt im Untersuchungsgebiet erhalten.

Die Ackerfläche bietet den angrenzend brütenden Vögeln nur einen Teil ihrer potenziellen Nahrungsfläche. Der Haussperling ist eine Art der Siedlungen und des Siedlungsrandes. Die Ausdehnung der Siedlung bedeutet für ihn keinen Lebensraumver-

lust. Dass der Verlust der Ackerfläche die Nahrungsräume so verkleinert, dass ein signifikanter Rückgang der Bestände erfolgt, ist nicht zu erwarten. Mit dem Verlust der Ackerfläche ist nicht zu erwarten, dass benachbarte Vogelreviere so viel Nahrungsfläche verlieren, dass sie in ihrer Funktion eingeschränkt und damit beschädigt werden.

– Haselmäuse

Witzeeze liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*). Sie besiedelt Wälder, Parklandschaften, Feldgehölze und Gebüsche. Von besonderer Bedeutung sind sonnige und fruchtreiche Gebüschlandschaften. Sie benötigt, dichte, fruchttragende und besonnte Hecken. Die große offene Ackerfläche bietet keinen geeigneten Lebensraum für diese Art. Lediglich das Schlehengebüsch kann ein Teil (Ausläufer) eines nach Osten außerhalb des Untersuchungsgebietes größeren Revieres sein. Durch das Heranrücken der zukünftigen Baugrundstücke an diese Struktur besteht die Möglichkeit einer Beeinträchtigung dieses Teilreviers für die Haselmaus.

– Fledermäuse

Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Sie sind naturschutzrechtlich zunächst alle gleich zu behandeln. Aufgrund der Verbreitungsübersichten kommen im Raum Witzeeze praktisch alle in Schleswig-Holstein vorhandenen Arten vor. Eine spezielle Artenauflistung ist daher nicht erforderlich.

Fledermäuse benötigen drei verschiedene wichtige Biotopkategorien, die als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG gelten können: Sommerquartiere (verschiedene Ausprägungen) und Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere (Nahrungsräume).

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Bäume gefunden, die erkennbare Höhlungen aufweisen. Auch die Kronenbereiche der Straßenbäume sind noch so vital, dass keine Nischen vorhanden sind, die für Fledermäuse als Quartier in Frage kommen. Hier sind keine Fledermausquartiere möglich. In den anderen Gehölzen des Untersuchungsgebietes (Schlehengebüsch) sind keine Fledermausquartiere möglich.

Die Gehölzreihe entlang der Straße kann wegen fehlendem Unterwuchs nicht als strukturreicher Saum und aufgrund seiner Qualität potenziell als Jagdgebiet mittlerer Bedeutung eingestuft werden. Auch das Schlehengebüsch ist wegen seiner monotonen Struktur und der geringen Ausdehnung nur von potenziell geringer Bedeutung als Jagdgebiet.

Eine potenzielle Leitlinie für Fledermausflugbewegungen ist nicht anzunehmen. Die Ackerflächen haben nur geringe bzw. keine potenzielle Bedeutung.

Die größeren Bäume im Gehölzsaum an der Straße bleiben erhalten. Quartiere werden nicht beeinträchtigt.

Die potenzielle Nahrungsfläche geringer Bedeutung, das kleine Schlehengehölz, wird nicht verkleinert. Fledermäuse erfahren demnach keine Beeinträchtigung.

– Weitere europäisch geschützte Arten

Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, können Lebensstätten von Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen des Anhangs IV nicht vorhanden sein.

Die Käferart Eremit (*Osmoderma eremita*) kann in mächtigen, alten Laubbäumen vorkommen. Die bis zu 7,5 cm großen Larven des Eremiten leben 3-4 Jahre im Mulm von Baumhöhlen, die z.B. von Spechten angelegt worden sind. Eine Larve benötigt zu ihrer Entwicklung mindestens 1 l Mulm. Brutstätte des Eremiten kann fast jeder Laubbaum sein, der einen Mindestdurchmesser von ca. 80 Zentimetern hat und große Höhlungen im Stamm oder an Ästen aufweist. Bevorzugt werden aber die ganz alten Bäume. Solch große Bäume mit großen Höhlungen bzw. Totholzbereichen sind hier nicht vorhanden.

Die Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Zauneidechse, Schlingnatter) benötigen spezielle trocken-warme Lebensräume, die im Untersuchungsgebiet keinesfalls vorhanden sind.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Trockenrasen, Heiden, Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen ebenfalls sehr spezielle Standorte und können hier nicht vorkommen.

Tiere, Pflanzen (Maßnahmen):

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen.

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen.

Zum Schutz der Schlehengebüsch-Struktur sowie des Eichen- und Buchenredders wird zum zukünftigen Baugebiet hin ein 5 m breiter Schutzstreifen (Maßnahmenfläche Nr. 1) angelegt, welcher als Gras- und Krautflur zu entwickeln und von jeglicher Versiegelung freizuhalten ist. Eine Beeinträchtigung potenzieller Lebensräume der Haselmaus kann somit ausgeschlossen werden.

Zur Minimierung von Lichtimmissionen sollen im Rahmen objektbezogener Planungen Lichtquellen nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe angebracht werden. Es sind Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil einzusetzen, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Leuchtdioden.

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes voraussichtlich nicht auf.

### 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.

#### Fläche (Maßnahmen):

##### Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Der Verzicht auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Fläche, wie Landschaftsschutzgebiete, bewaldete Flächen und gesetzlich geschützte Biotop, minimiert die Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung, dass maximal 25 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, vermieden.

##### Kompensationsmaßnahmen:

Die mit der vorliegenden Planung einhergehende Inanspruchnahme teilweise bisher unversiegelter Flächen wird durch die Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden mit ausgeglichen.

### 2.2.1.3. Boden

#### Boden (Bestand und Prognose):

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 diese mittel, mit Ausnahme im Nordosten, hier ist die Nährstoffverfügbarkeit höher. 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 Abschlammmassen. 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.

#### 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 Umweltafwas 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 Umsetzung der Planung erfolgt eine Vollversiegelung (Neuversiegelung) von rd. 5.850 m<sup>2</sup> Fläche durch eine 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 m<sup>2</sup> 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 begrenzt 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 freigestellten 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 Heraus-

nahme 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:

<b>Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden</b>			
<b>Eingriffsflächen</b>	<b>Vollversiegelung</b> Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,5	<b>Teilversiegelung</b> Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,3	<b>Summe</b>
<u>WA</u> Gesamtgröße: 12.862 m <sup>2</sup>  GRZ I x 0,25 3.216 m <sup>2</sup>  GRZ II x 0,125 1.608  <u>Gesamt: 4.824 m<sup>2</sup></u>	3.216 m <sup>2</sup> x 0,5  <b>1.608 m<sup>2</sup></b>	1.608 m <sup>2</sup> x 0,3  <b>482 m<sup>2</sup></b>	<b>2.090 m<sup>2</sup></b>
<u>Verkehrsflächen neu</u>  <u>Gesamt: 2.634 m<sup>2</sup></u>	2.634 m <sup>2</sup> x 0,5  <b>1.317 m<sup>2</sup></b>	-	<b>1.317 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>	<b>2.925 m<sup>2</sup></b>	<b>482 m<sup>2</sup></b>	<b><u>3.407 m<sup>2</sup></u></b>

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind gem. vorliegender Bilanzierung auf einer mind. 3.407 m<sup>2</sup> großen Fläche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

Der Kompensationsbedarf von 3.407 m<sup>2</sup> muss durch externe Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen werden, da eingriffsnah keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Ein Ausgleichskonzept wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg abgestimmt. Der erforderliche Ausgleich wird im Ökokonto Kattendorf im Kreis Segeberg erbracht. Das Ökokonto wird unter dem Aktenzeichen 670027.8540.1502.22-0001 geführt und ist von der zuständigen Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg abgenommen. Als Entwicklungsziel ist extensives, artenreiches Dauergrünland, die Anlage von Kleingewässern, Feldgehölzen, einer Streuobstwiese und Entwicklung von Wertgrünland formuliert. Die Sicherung des Ausgleichs wird der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg durch Vorlage einer vertraglichen Regelung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes nachgewiesen.

#### 2.2.1.4. Wasser

##### Wasser (Bestand und Prognose):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Gem. Baugrunduntersuchung (Geotechnisches Prüflabor Michael Kurt, 13.09.2019) steht das Grundwasser im Plangebiet zwischen 1,7 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.

Für das Schutzgut Wasser sind dieselben bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen wie auf das Schutzgut Boden anzunehmen.

##### 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.

Durch die beabsichtigte Planung erfolgt eine Vollversiegelung (Neuversiegelung) von rd. 5.850 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> erfolgt.

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

Die Niederschlagsbeseitigung im Plangebiet erfolgt über ein innergebietliches Stauraumkanalsystem und Einleitung in ein am südwestlichen Plangebietsrand festgesetztes Regenrückhaltebecken. Das anfallende Niederschlagswasser wird dort zurückgehalten und gedrosselt in den öffentlichen RW-Kanal eingeleitet werden. Zur Minimierung des Abflusswertes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dächer von Garagen, Carports etc. sind mindestens extensiv zu begrünen. Zur Reduzierung des Abflusswertes ist das Regenwasser auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollen nicht ausgebracht 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 Bodenfunktion im Plangebiet zu erhalten, müssen Flächen für ggf. geplante Versickerungsanlagen während der Bauphase konsequent vor Verdichtung, Verschlammung usw. geschützt werden.

Die Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden wirken gleichzeitig als Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser.

Kompensationsmaßnahmen werden nicht 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 vorge-

sehenen 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 und Prognose):

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.

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 Landschaftsempfinden auch durch akustische Beeinträchtigungen gestört. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Baumaßnahmen 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 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.

#### 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 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, 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 für Bauphysik Karten Hochfeldt (Mai 2021) durchgeführt. Die Emissionshöhe der K 52 beträgt 0,50 m über Fahrbahn. Untersucht wurden die Auswirkungen auf Immissionsorte in Höhe des Erd- und Obergeschosses im Plangebiet.

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 der DIN 18005 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 im straßennahen Bereich dennoch passive Maßnahmen wie Grundrissgestaltung 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:

Eingriff		Kompensation			
Schutzgut / Artenschutz	Eingriffsart	Erfordernis	Maßnahme	tatsächliche Größe	anrechenbare Größe
Boden	Versiegelung	3.407 m <sup>2</sup>	extern	4.867 m <sup>2</sup>	3.407 m <sup>2</sup> (Faktor 0,7)
Wasser	Versiegelung	Versickerung bzw. Ableitung anfallenden Niederschlagswassers	Rückhaltung/Versickerung bzw. Ableitung anfallenden Niederschlagswassers, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung	-	-
Landschaft	Siedlungserweiterung, Baukörper	Neue Eingrünung im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes	Baumpflanzungen im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes,	-	-
Klima / Luft	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-
Fläche	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-
Wechselwirkungen und -beziehungen	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-

Eingriff		Kompensation			
Schutzgut / Artenschutz	Eingriffsart	Erfordernis	Maßnahme	tatsächliche Größe	anrechenbare Größe
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, ihre 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 Biotop

Gesetzlich geschützte Biotop 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

Anhand vorliegender Informationen zu Lebensraumstrukturen wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung unter besonderer Berücksichtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 2.2.1.1. dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der Umsetzung der vorliegenden Planung voraussichtlich keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände eintreten können. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind daher nicht zu erwarten.

### **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 Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Bauingenieurbüro M. Schwarz ausgearbeitet. Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist eine Versorgungsfläche zur Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen.

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, 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 Anfang 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 dort 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** wurde durch den Dipl.-Biol. Karsten Lutz (28.07.2021) durchgeführt

### 2.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans

Die Überprüfung der Wirksamkeit der vorgesehen 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 Flä-

chenumfang 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.
- Dipl. Biol. Karsten Lutz (2021) Ornithologische Untersuchungen und faunistische Potenzialanalyse für den Bebauungsplan Witzeeze B-Plan11
- Dipl. Phys. Karsten Hochfeldt (2021): Lärmuntersuchung Witzeeze B-Plan 11
- 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 Geruchsimmission. 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. Tau-

salze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken 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. Die Entwicklung der möglichen ca. 24 Baugrundstücke soll sukzessive in zwei Abschnitten erfolgen. Die Gemeinde möchte zunächst lediglich bis zu 16 Grundstücke im direkten Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge „Op de Wöhr“ für eine kleinteilige und individuelle Wohnbebauung in Form von überwiegend Einfamilienhäusern entwickeln. Mit dem gem. Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes verbleibenden Kontingent möchte die Gemeinde flexibel auf ggf. sich an anderer Stelle im Gemeindegebiet ergebender Bedarfe reagieren können. Sofern sich keine weiteren Bedarfe ergeben, soll das Plangebiet gemäß der mit vorliegender Planung festgesetzten städtebaulichen Ziele in einem zweiten Abschnitt weiterentwickelt werden.

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**

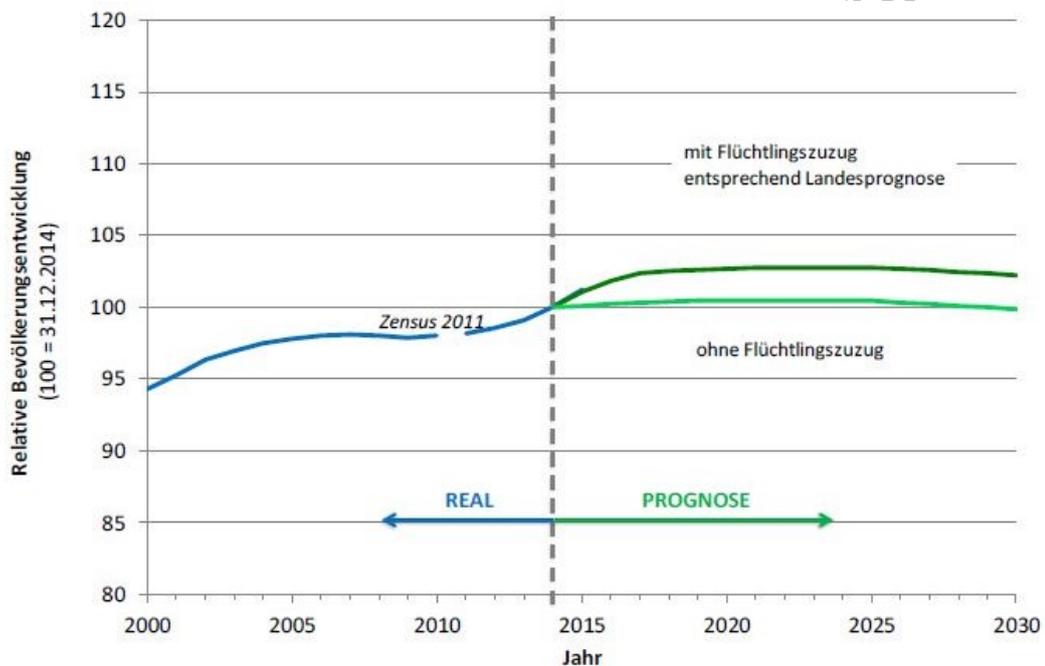
##### **Bewertung des konkreten örtlichen Bedarfs und demografische Entwicklung**

Nach dem **Landesentwicklungsplan** (Fortschreibung 2021) 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 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2021 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden.

Bei einem zugrunde gelegten Bestand von 415 Wohnungen in der Gemeinde Witzeze zum Stichtag 31.12.2021 (Quelle: Statistikamt Nord) leitet sich daraus für die Gemeinde ein Entwicklungsspielraum von bis zu 42 zusätzlichen Wohnungen zur Deckung des konkreten örtlichen Bedarfes ab.

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.



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. Mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung möchte die Gemeinde Witzeeze der tatsächlichen Nachfrage nach örtlichen Wohnbauflächen nachkommen.

## **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 Kommunen 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 Witzeeze 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 Witzeeze befindet sich derzeit, neben der vorliegenden Planung, kein weiterer Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren, durch welchen sich Baurechte gem. § 33 BauGB ergeben können.

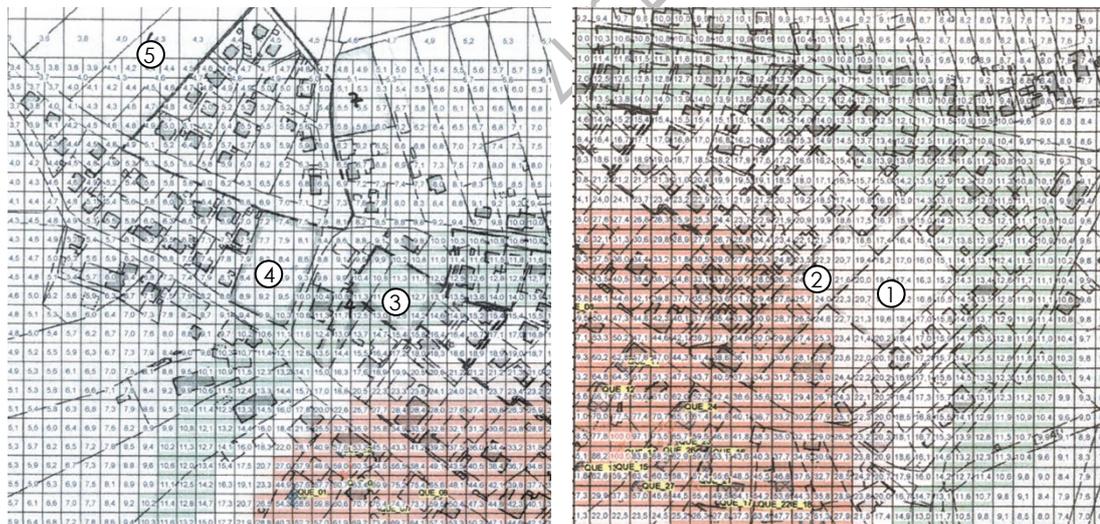
## **Freiflächen in Bereichen gemäß § 34 BauGB**

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

### 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 stehen.

Im Innenbereich von Witzeze 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 Wohnbaufläche nicht möglich, da in diesen Bereichen weitestgehend eine Überschreitung der maximal zulässigen Geruchsmissionen 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 sowie sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe entstehen. Zum Schutz der Wohnruhe, aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs sowie der verkehrlichen Anforderungen sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 3, 4, 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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 mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft und gewährleistet eine der vorhandenen Topografie angepasste Höhenstaffelung der Gebäude. Durch die Begrenzung der Firsthöhe wird zudem ein Erscheinungsbild von eingeschossigen Baukörpern unterstützt. Diese kleinteilige Bebauungsstruktur fördert eine harmonische, an die bestehende Bebauung anknüpfende Siedlungsarrondierung in dieser Ortsrandlage.

Das Umfeld des Plangebietes ist von Einzelhäusern geprägt. Für den Geltungsbereich sind dementsprechend Einzelhäuser und, im Hinblick auf den gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, auch Doppelhäuser 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 und wird mit mindestens 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Gemeinde möchte die bauliche Dichte zum Siedlungsrand hin staffeln und den örtlich prägenden Gegebenheiten anpassen. Daher wird die wohnbauliche Nutzungsdichte, auf die jeweilige Grundstücksgröße bezogen,

begrenzt und mit maximal einer Wohnung je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße festgesetzt.

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. § 86 Landesbauordnung (LBO) werden lediglich im geringfügigen Umfang vorgesehen. Die Gemeinde möchte den zukünftigen Eigentümern einen angemessenen 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**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über eine neu herzustellende Anbindung an die Kreisstraße 52 geplant. Die interne Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Ringstraße, welche mittels einer Fußwegeverbindung das Plangebiet intern mit dem östlich angrenzenden Wohngebiet „Op de Woehr“ verbindet.

Da für die Gemeinde Witzeeze die Ortsdurchfahrtsgrenze in Höhe der Kreuzung „Pötrauer Weg“ festgesetzt ist und die geplante Zufahrt zum Plangebiet damit außerhalb der Ortsdurchfahrt läge, ist beabsichtigt, die Ortsdurchfahrtsgrenze weiter in Richtung Ortsausgang zu verlegen, um das Plangebiet in die Ortslage einzubinden. Der Fachdienst Straßenbau des Kreises Herzogtum Lauenburg unterstützt dieses Vorgehen.

Bis zu einer neuen Festlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze gelten jedoch die gesetzlichen Regelungen für die Freie Strecke und es ist eine Vereinbarung (Kreuzungsvereinbarung) zwischen Gemeinde und Kreis bezüglich Herstellung und Unterhaltung der neu anzulegenden Einmündung in die Kreisstraße 52 abzuschließen.

Insbesondere ist in der Vereinbarung zu regeln, dass die technische Ausbildung der Straßenanbindung mit dem Fachdienst Straßenbau des Kreises Herzogtum Lauenburg abzustimmen ist und der Kreisstraße kein Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Der Straßenbaulastträger ist ebenfalls bei ggf. erforderlichen Änderungen, Ergänzungen, Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Kreis-

straße zu beteiligen. Der Straßenbaulastträger ist von evtl. durch Schallschutzmaßnahmen entstehende Kosten freizuhalten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Genehmigung der Verkehrsaufsichtsbehörde einzuholen und ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen durchzuführen. Die gültigen Planungsrichtlinien sind dabei zu beachten. Auf die Verkehrssicherheitspflicht gem. Straßen- und Wegegesetz wird hingewiesen. Zur Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs ist die verkehrsrechtliche Anordnung des Ordnungsamtes erforderlich.

Das Plangebietes ist über eine Busverbindung mit Haltestelle in der Dorfstraße, die sich in einer Entfernung von ca. 850 m zum Plangebiet befindet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden im öffentlichen Straßenraum Parkbuchten für Besucher- und Anlieferverkehr bereitgestellt. Die Gemeinde hält je Wohnung 2 private Stellplätze für erforderlich.

#### **4.3. Immissionen**

Das Plangebiet wird durch Lärmimmissionen der Kreisstraße 52 (Heideblock) berührt. Vor diesem Hintergrund wurde eine Lärmuntersuchung durch das Büro für Bauphysik Karten Hochfeldt (Mai 2021) durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sind in Kapitel 2.2.1.8 aufgeführt.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete sind lediglich im Nahbereich der Kreisstraße 52 geringfügig, um max. 2 dB(A), überschritten. Aufgrund der geringen Lärmimmissionen durch die K 52 werden laut Gutachten Lärmschutzmaßnahmen nicht zwingend erforderlich. Um jedoch auch für den straßennahen Bereich mit Beurteilungspegel von  $\geq 50$  dB(A) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantieren zu können, werden dort passive Maßnahmen wie Grundrissgestaltung oder schallgedämpfte Lüftungen für der Immissionsquelle zugewandte Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) festgesetzt. Betroffen ist ein Bereich im Abstand von bis zu ca. 24 m gemessen vom Straßenrand der K 52.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Geruchsmissionen auf die geplante Wohnbebauung wird auf die Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Stand: 21.05.2015) 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.

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. Die mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün festgesetzte Grünfläche ist je angefangene 15 m Grundstücksgrenze mit einem heimischen, standortgerechten, klimawandelangepassten Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 12 – 14 cm zu bepflanzen. 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.

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

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 von 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 max. 1 : 1,5 zu begrenzen.

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 Telekom wird die Voraussetzungen für eigene TK-Linien im Baugebiet prüfen und behält sich eine Ausbauentcheidung je nach Ausgang dieser Prüfung vor. Für den Fall eines Netzausbaus bittet die Telekom sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
PTI 11, Planungsanzeigen  
Fackenburg Allee 31b, 23554 Lübeck

[T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de](mailto:T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de)

Die SH-Netz AG weist auf Versorgungsanlagen im Plangebiet hin, deren genaue Lage vor Beginn von Baumaßnahmen mittels Planauskunft bei dem Unternehmen abzufragen ist.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brand- schutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

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

## 6. Wasserwirtschaft

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasser-Vorflut-Kanal.

Durch das Plangebiet verläuft in nord-südlicher Richtung eine Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft, welche der gemeindlichen Regenwasserableitung dient und durch den Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg betreut wird. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen zukünftiger Bebauung und dem erforderlichen Freihaltebereich beidseitig der Wasserleitung ist eine Verlegung der Leitung außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Anfang September 2021 gab es einen Abstimmungstermin zwischen dem Ingenieurbüro M. Schwarz und dem Vorstandsvorsteher des Gewässer- und Landschaftsverbands Herzogtum Lauenburg zur Verlegung der Rohrleitung. Demnach ist geplant,

die Rohrleitung durch den Einbau einer neuen Leitung, westlich außerhalb des Plangebiets zu ersetzen. Die derzeitige Rohrleitung im Plangebiet, in Nordsüdrichtung verlaufend soll komplett zurückgebaut werden. Der Gewässer- und Landschaftsverbands Herzogtum Lauenburg wird den vorhandenen Verbands-Kanal orten und mittels Kamerabefahrung mögliche zusätzliche, seitliche Zuflüsse entsprechend berücksichtigen. Der Verband regt an, bei der Neuherstellung alle vorhandenen Querdränagen der westlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Verbandskanal aufzubinden, bzw. ebenfalls partiell eine Längsdränage gleich mitzulegen. Eine Kostenbeteiligung des Gewässer- und Landschaftsverbands Herzogtum Lauenburg für die Umverlegung der Rohrleitung ist nicht vorgesehen. Vor Ausführung der Umverlegung der bestehenden Rohrleitung ist mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg eine vertragliche Vereinbarung zu treffen.

Gem. Baugrunduntersuchung sind nach Entfernung des Oberbodens die verbleibenden Böden als frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F3) und insgesamt gering wasserdurchlässig zu beschreiben. Gemäß Entwässerungskonzept wird das Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet des B-Plans Nr. 11 im gesonderten Kanal gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken südwestlich des Plangebiets geführt, um von dort gedrosselt nach Vorgaben aus dem derzeit möglichen landwirtschaftlichen natürlichen Abfluss in den öffentlichen RW-Kanal eingeleitet zu werden. Gem. Abstimmungstermin mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg ist eine zusätzliche Anschlussmöglichkeit von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet an das Verbandsgewässer derzeit ausgeschlossen. Vor Ausführung der Maßnahme (Entwicklung Regenrückhaltbecken und Einleitung an öffentlichen RW-Kanal) ist mit dem Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg eine vertragliche Vereinbarung zu treffen.

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

Das Amt Büchen, - Fachdienst Tiefbau - weist darüber hinaus darauf hin, dass für eine Mindesthöhe der Oberkante von erdgeschossigen Fertigfußböden eine Differenz von + 0,5 m zu zur Oberkante des Endausbaus der Fahrbahn empfehlenswert sei. Zur Verhinderung des Abflusses von anfallendem Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen auf private Grundstücksflächen, sollten grundsätzlich Hochborde und ggf. Tiefborde mit ausreichender Ansicht verbaut werden. Die Planung von Grundstückszufahrten am Tiefpunkt der öffentlichen Verkehrsfläche sollte vermieden werden. Aus diesem Grund sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einfügung von baulichen Anlagen zulässig.

Zur Minimierung des Abflusswertes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sowie Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports mindestens extensiv zu begrünen. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

## 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. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes zu erwartende Kosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und mittels vertraglicher Vereinbarung von den Planungsadressaten übernommen.

## 9. Billigung der Begründung

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

Witzeeze,

Bürgermeister