

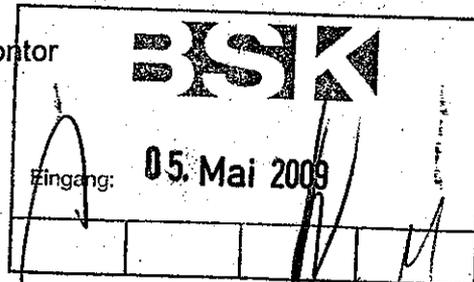
**KREIS HERZOGTUM LAUENBURG**

Der Landrat



Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

BSK  
Bau + Stadtplanerkontor  
Am Mühlenplatz 1  
23879 Mölln

Fachdienst: Regionalentwicklung und  
VerkehrsinfrastrukturAnsprechpartner/in: Frau Behrmann/  
Frau Hasselbeck

Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg

Zimmer: 253

Telefon: (04541) 888-437

Fax: (04541) 888-160

e-Mail: hasselbeck@Kreis-RZ.de

behrmann@kreis-Rz.de

Mein Zeichen: 41.26.1-0486.7

Datum: 04.05.2009

nachrichtlich

Bürgermeister  
der Gemeinde Gudow

über

Amtsvorsteher  
des Amtes Büchen

**Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Gudow  
hier: Stellungnahme gemäß § 4(2) Baugesetzbuch (BauGB)**

Mit Bericht vom 30.03.2009 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Gudow den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.

Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:

Fachdienst Bauaufsicht (Herr Röttger, Tel. -451)

Anmerkung zur Festsetzung 1.3 im Text-Teil B

Die Festsetzung ist bauaufsichtlich nicht durchsetzbar.

Aus der Festsetzung geht nicht klar hervor, ob und ggf. welchen Einfluss diese auf Baugenehmigungsverfahren bzw. Baufreistellungsverfahren haben soll.

- Was heißt „zeitlich aufeinander folgende Bauabschnitte“ ?
- Muss Abschnitt A fertiggestellt sein, bevor in B gebaut werden darf?
- Oder reicht es aus, wenn in A für jedes Grundstück eine Genehmigung/Baufreistellung vorliegt (ohne dass der Baubeginn erfolgt ist), bevor in B Genehmigungen/Freistellungen ergehen können?
- Wer überwacht die geforderten Nachweise/Bewertungen?

In den in Bebauungsplänen üblichen Baufreistellungsverfahren gemäß § 74 LBO hat die Bauaufsicht keine Möglichkeit, den Inhalt dieser Festsetzung zu berücksichtigen.

Sitz: Barlachstr. 2, 23909 Ratzeburg  
Telefonzentrale: (04541) 888-0  
Telefax: (04541) 888-306  
E-Mail: info@kreis-rz.de  
Internet: www.kreis-rz.de

Besucher-Parkgarage: Zufahrt über Barlachstraße  
Sprechzeiten:  
Montag bis Freitag: 08.00 bis 12.00 Uhr  
Montag bis Donnerstag: 14.00 bis 16.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Konten der Kreiskasse:  
Kreissparkasse Ratzeburg Kto-Nr. 110 000  
(BLZ 230 527 50)  
Postbank Hamburg Kto-Nr. 96 76-201  
(BLZ 200 100 20)

Anmerkung zu III. Darstellung ohne Normcharakter

In der Darstellung im Maßstab 1:5000 entspricht die Benennung der Bauabschnitte nicht der Benennung im Teil A.

Fachdienst Wasserwirtschaft (Herr Kock, Tel. 455)

Ziffer 5.2 der Begründung zum B-Plan Nr.7 beschreibt offensichtlich einen nicht aktuellen Stand der Abwasserbeseitigung in Gudow.

Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend und die Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich des B-Plangebietes Nr.7 erfolgt über ein Regenrückhalte-/Sickerbecken in das Gewässer Nr. 1.27 (nicht der Stichelsbach!), welches kurz darauf in den Gudower See mündet.

Fachdienst Naturschutz (Frau Penning, Tel. -326)

Zu der o. g. Planung habe ich folgendes mitzuteilen:

Grünordnerischer Fachbeitrag, Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung

1. Der vorhandene Trockenrasen wurde vom Landesamt für Natur und Umwelt unter der Ziffer 44185936 002 in die Amtliche Liste (Naturschutzbuch I) eingetragen. Der Erfassungsbogen liegt dem Grünordnerischen Fachbeitrag zwar als Anlage bei, ist jedoch leider unleserlich und sollte ersetzt werden.
2. Grünordnerischer Fachbeitrag, Ziffer 3, Tabelle S. 9  
In der Bundesartenschutzverordnung sind in Anlage 1 besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten verzeichnet. Ich bitte die Liste der vorkommenden Pflanzenarten entsprechend zu differenzieren.
3. Unter Ziffer 5, Darstellung des Vorhabens, sollten die Amphibienleiteinrichtung sowie die privaten Grünflächen im Norden und Süden des Geltungsbereichs ergänzt werden.
4. Im Grünordnerischen Fachbeitrag ist noch ausdrücklich darzulegen (auf Artniveau), dass als Folge des Eingriffs keine Biotope (alle Lebensräume, nicht nur Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zerstört werden, die für dort wild lebenden Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind [§ 19 (3) Bundesnaturschutzgesetzes (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG - vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193) in der zur Zeit geltenden Fassung].
5. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Beseitigung einer ca. 0,92 ha großen Trockenrasenfläche vorgesehen. Nach § 25 (1) Nr. 3 LNatSchG sind Trockenrasen unter besonderen Schutz gestellt. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind verboten. Mit Schreiben vom 17.06.2008 hatte das Amt Büchen um Gewährung einer Befreiung nach § 64 (2) LNatSchG von den Verboten des § 25 (1) Satz 2 LNatSchG gebeten. Eine Befreiung kann gemäß § 64 (2) Nr. 2 LNatSchG u. a. gewährt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern. Nach § 64 (3) LNatSchG findet § 12 LNatSchG auf die Zulassung von Befreiungen Anwendung. Eine Befreiung von den Verboten des § 25 (1) LNatSchG wird auf Grundlage der hier vorgelegten Unterlagen (Kompensationsmaßnahmen) in Aussicht gestellt. Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme nach § 42 (5) BNatSchG und als Kompensation für die Zerstörung des Trockenrasens nach den Vorschriften des § 64 LNatSchG ist die Herstellung einer Ausgleichsfläche in ca. 150 m Entfernung südwestlich des Sportplatzes Gudow vorgesehen. Nur durch die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann ein Verbot des § 42 (1) i.V. mit § 42 (5) BNatSchG hier vermieden werden. Die geplante Beseitigung des Trockenrasens entsteht nur auf Grund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Da die Festsetzungen der Satzung erst nach Inkrafttreten der Satzung vollzogen werden können, ist die Erteilung einer Befreiung von den Verboten des § 25

(1) Satz 2 LNatSchG von dem Inkrafttreten des Plans unmittelbar abhängig. Die erforderliche zeitliche Staffelung der Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 ist durch eine textliche Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB im Teil B des Bebauungsplans zu sichern.

Wie ich dem Amt mit Schreiben vom 09.07.2008 bereits mitgeteilt habe, werde ich deshalb eine Befreiung nach § 64 (2) Nr. 2 LNatSchG von den Verboten des § 25 (1) Satz 2 LNatSchG erst dann gewähren, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist und die Bestätigung einer guten Lebensraumentwicklung auf der Ausgleichsfläche durch einen speziellen Fachgutachter vorliegt.

6. Im Grünordnerischen Fachbeitrag, Plan Nr. 3, Ersatzfläche – Konzeption/Maßnahmen, ist die Bezeichnung der Bauabschnitte vertauscht. Ich bitte um Korrektur.
7. Die Bodenanalyse liegt der Begründung zum Bebauungsplan entgegen der Aussage unter Ziffer 7.2 des Grünordnerischen Fachbeitrags nicht bei und ist zu ergänzen.
8. Grünordnerischer Fachbeitrag, Ziffer 7.2, Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Bei einer Ortsbesichtigung am 19.03.2008 habe ich festgestellt, dass sich die geplante Ausgleichsfläche noch als Acker darstellt. Ich gehe also davon aus, dass die Fläche frühestens seit dem Zeitpunkt nicht mehr genutzt wird.

Bei dem Abstimmungsgespräch am 06.06.2007 (Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Gudow, Erfordernis einer Befreiung nach § 62 BNatSchG und Art. 16 FFH-RL, Antrag gemäß § 15a (5) Satz 1 LNatSchG, Dokumentation der Kompensationsmaßnahmen, Teilnehmer: Bürgermeister der Gemeinde Gudow, Amt Büchen, Vorhabenträger, BBS Büro Greuner-Pönicke, Planwerkstatt Holzer, Landesamt für Natur und Umwelt, Kreisverwaltung) wurde der von den Büros BBS Greuner-Pönicke und Planwerkstatt Holzer vorgeschlagene Ausgleich für die Beeinträchtigung besonders geschützter und/oder gefährdeter Pflanzen- und Tierarten (Ziel: Herstellung ähnlicher Biotopverhältnisse) in seinem Umfang und hinsichtlich des zeitlichen Ablaufs als geeignet und machbar bewertet. Ein Monitoring hinsichtlich des Artenschutzes wurde für erforderlich gehalten.

Unter Berücksichtigung der Darstellung der Maßnahmen zur Minimierung und zur Sicherung der ökologischen Funktion, Ziffer 8 der Faunistischen Potenzialanalyse und artenschutzrechtlichen Prüfung, gehe ich deshalb davon aus, dass, wenn die Bodenarbeiten auf der Ausgleichsfläche noch dieses Jahr (2009) durchgeführt werden, Baubeginn des ersten Bauabschnitts A frühestens im September 2010 sein kann. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Ausgleichsfläche bereits so weit entwickelt hat, dass sie als Lebensraum für Zauneidchse, Heidelerche und Dorngrasmücke geeignet ist. Die Eignung ist durch den Fachgutachter vor Baubeginn zu dokumentieren und zu bestätigen.

Ich weise darauf hin, dass der zweite Bauabschnitt B erst dann begonnen werden kann, wenn auf der Ausgleichsfläche eine gute Lebensraumentwicklung für die Zielarten in Größe der Eingriffsfläche stattgefunden hat. Nach dem Fachgutachten ist die Erfüllung der faunistischen und floristischen Anforderungen wiederum durch Fachleute zu dokumentieren und zu bestätigen.

9. Ziffer 7.2.2, Gehölzanzpflanzung an der externen Kompensationsfläche  
Die maximal jährliche Mahd des offen zu haltenden Streifens südlich der Gartengrundstücke sollte nicht vor September erfolgen.
10. Amphibienschutz

Die konkret notwendigen Maßnahmen zum Schutz wandernder Amphibien während der Bauarbeiten (Durchführung der Arbeiten außerhalb der Wanderzeiten, Herstellung eines Amphibienzauns) sind frühzeitig mit mir abzustimmen.

Nach dem Faunistischen Gutachten und der Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit ist es zur Vermeidung von Störungen wandernder Amphibien u.a. erforderlich, dass offene, für Amphibien durchgängige Grünachsen durch das Bebauungsplangebiet (auch in Form von Gärten) erhalten bleiben. Das nun vorgelegte Konzept ist hier nur dann hinreichend, wenn die Amphibienleiteinrichtung an der Parkstraße, die seit vielen Jahren von den „Vereinigten Umweltfreunden Gudow e.V.“ jährlich aufgestellt und betreut wird, weiterhin betrieben wird.

11. Wenn die Gemeinde nicht Eigentümerin der vorgesehenen Ausgleichsfläche ist, ist die konkrete Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen und deren dauerhafter Erhalt vertraglich zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde zu sichern. Der Vorhabenträger ist von der Gemeinde außerdem zu verpflichten, alle im grünordnerischen Fachbeitrag bzw. in der Faunistischen Potenzialanalyse und artenschutzrechtlichen Prüfung vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich des vorgesehenen Monitorings umzusetzen, wenn die Gemeinde diese Aufgaben nicht selber übernehmen will oder übernehmen kann. Diese Vereinbarungen bzw. deren Entwurf müssen als Anlage zur Begründung schon Gegenstand des Aufstellungsverfahrens und aller damit verbundenen Entscheidungen sein. Ich bitte deshalb um Vorlage eines Vertragsentwurfs. Die Vereinbarung darf nicht später als die Satzung wirksam werden. Auf den genannten Runderlass zur Eingriffsregelung im Baurecht verweise ich diesbezüglich.
12. Der zeitliche Ablauf der Verwirklichung des Baugebiets ist rechtlich eindeutig, z.B. durch eine geeignete Festsetzung im Bebauungsplan, zu sichern.

#### Begründung zum Bebauungsplan

13. Der grünordnerische Fachbeitrag verweist bezüglich möglicher Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf die Natura 2000-Gebiete unter Ziffer 2 auf die Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit. Dieses Gutachten liegt jedoch dem Bebauungsplan weiterhin nicht wie angekündigt bei. Einen Vorabzug der Vorprüfung zur FFH-verträglichkeit, Stand 08.09.2006, habe ich jedoch im Januar 2007 vom BBS Büro Greuner-Pönicke erhalten. Der dortigen Beurteilung der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele kann gefolgt werden. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Schutzgebiete wird nicht ausgegangen, wenn zum Schutz der Amphibienwanderungen die im Bebauungsplan vorgesehenen Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.
14. Die Tabelle zum Schutzgut Pflanzen unter Ziffer 12.2 des Umweltberichtes sollte aktualisiert werden.
15. Im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 sind die Voraussetzungen bzw. die Umstände für die Zulässigkeit der einzelnen Bauabschnitte konkret und eindeutig zu formulieren.
16. Die textliche Festsetzung Nr. 4.2 ist dahingehend zu ergänzen, dass die Amphibienleiteneinrichtung am östlichen Rand der festgesetzten öffentlichen Grünfläche anzulegen ist.

#### Städtebau und Planungsrecht:

Die Festsetzung Nr. 1.3 ist ungenügend formuliert und entfaltet nach meiner Auffassung keine Rechtswirkung.

Gem. § 9 (2) BauGB kann in besonderen Fällen im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Umstände müssen jedoch genau festgesetzt werden. Welche Umstände führen zur Zulässigkeit des Abschnittes A? Und welche des Abschnittes B? Die Kopplung der Festsetzung an die erforderlichen Maßnahmen zum Umweltschutz muss eindeutig und auch für den Laien verständlich aus der Formulierung hervorgehen. Auch der zeitliche Bezug ist zu benennen. Es ist außerdem die Rechtsgrundlage für die Festsetzung anzugeben. In der Begründung sind unter Punk 3 („Entwicklung des Planes“) die Hintergründe für die Festsetzung zu erläutern.

Im Hinblick auf die Stellungnahme des Fachdienstes Bauaufsicht sollte außerdem ein Hinweis auf die Erteilung von Baugenehmigungen aufgenommen werden. Es ist deutlich zu machen, dass die Umsetzung der beiden Bauabschnitte vor dem Eintritt der genau benannten Umstände unzulässig ist und insofern – trotz bekannt gemachtem Bebauungsplan - zunächst kein unmittelbarer Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung/Baufreistellung besteht.

Im Auftrag

