

## Vorlage zur Sitzung des Bau- und Wegeausschusses der Gemeinde Gudow am Dienstag (30.11.2010) zum Bebauungsplan Nr. 7

### 1.)

Der Bauausschuss muss eine Entscheidung Vorschlag fällen für die Grünflächen an den Stirnseiten der Baugrundstücke, ob diese, so wie einige Träger öffentlicher Belange es wünschen, **öffentlich werden** oder aber, so wie bisher vorgesehen, **privat bleiben**.

- Grünstreifen privat
- Grünstreifen öffentlich

### 2.)

Innerhalb des Abwägungsbeschlusses sind die Planungsgründe und Ziele in Anregungen kritisiert worden. Das Planungsbüro ist der Auffassung, dass der Punkt 2 - Planungsgrund und Ziele - in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 7 so bestehen bleiben kann, wie dieser in der Begründung aufgeführt ist:

„Planungsgrund der Gemeinde ist, dass ohne eine weitere bauliche Entwicklung sich die Anzahl der Gudower Bevölkerung verringern wird und immer weniger jüngere Familien Gudow als Wohnort wählen.

Die Gemeinde hat daher, in Abstimmung mit den Fachbehörden, ihren neuen Flächennutzungsplan aufgestellt.

Die Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 ist in dem am 10.09.2004 mit dem Aktenzeichen IV 647-512.111-53.046 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Gudow als Wohnbaufläche enthalten. Die Gemeindevertretung Gudow hat am 24.02.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 verabschiedet und damit ihr erhebliches Interesse im Sinne des Allgemeinwohls an einer Überplanung und Bebauung dieser Flächen zum Ausdruck gebracht.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gudow hat sich diese an die Vorgaben der Landesplanung gehalten. Die Gemeinde Gudow gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Mölln, gemäß Ziff. 5.6.4 des Regionalplanes für den Planungsraum 1 übt die Gemeinde eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion im ländlichen Raum aus und soll sich dementsprechend weiterentwickeln. Gemäß Hinweis der Landesplanung sollte der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Hauptortsteil Gudow stattfinden, dies hat die Gemeinde beachtet. In Kehrsen und Sophienthal sind nur Entwicklungen, die dem örtlichen Bedarf entsprechen als geringfügige Abrundungen zugelassen. Auch dies hat die Gemeinde bei der weiteren Planungsverfolgung beachtet.

Im weiteren Planverfahren hat die Gemeinde alle möglichen zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen als mögliche Ansiedlungsflächen dargestellt, diese wurden insbesondere reduziert aufgrund landschaftlicher Gegebenheiten und naturschutzrechtlicher Zwänge. In Gesprächen mit Fachbereichen des Kreises, der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Fachbereich Regionalentwicklung bleiben Flächen übrig, die im genehmigten und jetzt auch verbindlichen Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Um dem Anspruch des Regionalplanes gerecht zu werden, sind daher alle für die Siedlungsentwicklung notwendigen Flächen ausgewiesen worden und entsprechen den Vorgaben der Landesplanung.

Die Gemeinde hat mit den Aufstellungsbeschlüssen zu den Bebauungsplänen Nr. 7, 8 und Nr. 9 ihren Anspruch deutlich gemacht, die Voraussetzungen und Planungserfordernisse zu erfüllen. Dies tut sie im Sinne des Allgemeinwohls der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Gudow.

Da es in den letzten Jahrzehnten vor der Verabschiedung dieses Flächennutzungsplanes fast keine bauliche Entwicklung in Gudow gab, ist die Gemeinde gezwungen, auch zur Besitzstandssicherung gemeindlicher Einrichtungen die Planungen soweit voranzutreiben, dass verbindliches Baurecht auf allen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen entsteht. Deshalb stellt die Gemeinde Gudow den Bebauungsplan Nr. 7 auf.

Zur Durchführung der Planungsarbeiten zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Gudow abgeschlossen. In diesem Vertrag ist geregelt, dass zwar die Planungshoheit bei der Gemeinde Gudow bleibt, aber sich diese bemühen wird, den Bebauungsplan durchzuführen.

Die Gemeinde hat in Abstimmung und Unterstützung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg in ihrem Gemeindegebiet sehr große zusammenhängende Flächen vertraglich dem Naturschutz zugeführt. Durch die besondere Lage der Gemeinde Gudow mit landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und Seen haben sich große Biotop-Verbundflächen gebildet. Diese sind im Wesentlichen vertraglich gesichert worden. Aufgrund dieser Einschränkung, die die Gemeinde in Abstimmung mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg, freiwillig eingegangen ist, stehen außerhalb der bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen keine anderen Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung.“

### 3.)

Bis zum heutigen Zeitpunkt gibt es noch kontroverse Diskussionen zwischen den Planern und den Fachdiensten des Kreises Herzogtum Lauenburg über die Formulierung des Textes Teil B Ziffer 1.3.

Auf der Grundlage der Gespräche mit dem Fachdienst Regionalentwicklung ist der nachstehende Text als Vorschlag erarbeitet worden:

„Das Bebauungsplangebiet wird in zwei zeitlich aufeinander folgende Bauabschnitte aufgeteilt.

Einem ersten Bauabschnitt (Bauabschnitt A) und einem zweiten Bauabschnitt (Bauabschnitt B).

Die Durchführung der beiden Bauabschnitte ist durch Maßnahmen eines biologischen Monitoring und einer biologischen Baubegleitung abzusichern.

Vor dem Bodenübertrag aus dem ersten Bauabschnitt (Bauabschnitt A) in den Nordteil der Kompensationsfläche ist die potentielle Lebensraumeignung nachzuweisen.

Zeitgleich ist eine Untersuchung der Kompensationsfläche durchzuführen, um bereits erhaltenswerte Strukturen zu erfassen.

Vor Umsetzung des zweiten Bauabschnittes (Bauabschnitt B) ist eine Untersuchung und Bewertung der Eignung der Kompensationsfläche für Tagfalter und Heuschrecken sowie Zauneidechse, Heidelerche und Dorngrasmücke durchzuführen und die potentielle Eignung als Lebensraum im Umfang der Größe der Eingriffsfläche nachzuweisen.

Die Bewertung der Kompensationsfläche ist zu wiederholen. Werden dann die Ziele noch nicht erreicht, ist die Umsetzung des nächsten Bauabschnittes nicht möglich.

Grundlage für die Bewertung der einzelnen Flächen sind die Ausführungen der Faunistischen Potenzialanalyse und Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 30.03.2010 des Büros BBS Greuner-Pönicke /Abschnitt 9 / Monitoring und biologische Baubegleitung und Abschnitt 10 „Weitere Hinweise zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (nicht europäisch geschützte Arten) – Seite 36 und 37.

Das Monitoring und die biologische Baubegleitung ist von einem zugelassenen Fachbüro durchzuführen.

Wann welche Bauabschnitte freigegeben werden liegt an der Beurteilung dieses Büros und wird gemeinsam mit dem Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg abgestimmt.“

Der Beratungsstand zwischen dem Fachgutachter der Faunistischen Potenzialanalyse, dem Büro BBS Greuner-Pönicke und der Unteren Naturschutzbehörde folgt anschließend:

### **Text – Teil B Nr 1.3**

„Das Bebauungsplangebiet wird in zwei zeitlich aufeinander folgende Bauabschnitte aufgeteilt. Der erste Bauabschnitt (Bauabschnitt A) umfasst den südlichen Bereich des B-Plan-Gebietes und die Erschließungsstraße, der zweite Bauabschnitt (Bauabschnitt B) umfasst den nördlichen Bereich.

Für den Beginn der Bauabschnitte sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen. Solange diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, ist der Beginn der Arbeiten nicht zulässig. Die Freigabe der Bauabschnitte erfolgt auf der Grundlage der Beurteilung eines landschaftspflegerischen Fachbüros in Abstimmung mit dem Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg.

#### **Bauabschnitt A:**

Voraussetzung für den Beginn des Bauabschnitts A ist der Nachweis von Trockenrasen auf der Kompensationsfläche mit Vorkommen der im Eingriffsgebiet nachgewiesenen Arten der Bundesartenschutzverordnung in etwa gleich großen Bestandszahlen wie auf der Eingriffsfläche. Vor Beginn der Arbeiten ist zudem die Eignung des Nordteils der Kompensationsfläche als potenzieller Lebensraum für Zauneidechse, Dorngrasmücke und Heidelerche vergleichbar der Eingriffsfläche nachzuweisen (Fachbüro).

Wenn dies erfolgt ist, ist Boden aus Bauabschnitt A auf den südlichen Teil der Kompensationsfläche zu übertragen. Sofern dort bereits erhaltenswerte Strukturen vorhanden sind, ist ggf. eine Anpassung der Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.

#### **Bauabschnitt B:**

Voraussetzung für den Beginn des Bauabschnitts B ist die Lebensraumeignung der Kompensationsfläche im Umfang der Größe des B-Plan-Gebiets für Zauneidechse, Dorngrasmücke, Heidelerche sowie für Tagfalter und Heuschrecken der Trockenrasen.

Die Durchführung der Eingriffe und Umsetzung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ist gemäß den Vorgaben des Grünordnerischen Fachbeitrags, Kap. 7.2 und der „Faunistischen Potenzialanalyse und Artenschutzrechtlichen Prüfung“, Kap. 8-10 sowie Anhang 1 umzusetzen. Danach sind insbesondere das Umsetzen von Pflanzen und Tieren, das Abschieben und der Übertrag von Boden sowie Vorgaben zur zeitlichen Umsetzung zu realisieren.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind durch ein landschaftspflegerisches Fachbüro baubiologisch zu planen und zu begleiten.

Zwei und fünf Jahre nach Umsetzung des Bauabschnitts B ist ein Monitoring nach den Vorgaben des Grünordnerischen Fachbeitrags und der „Faunistischen Potenzialanalyse und Artenschutzrechtlichen Prüfung“ durchzuführen. Hierbei sind die Pflegemaßnahmen zu überprüfen und ggf. sind Anpassungen in Abstimmung mit dem Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum-Lauenburg festzulegen.“

Weitere Erläuterungen erfolgen auf der Sitzung.