

BEGRÜNDUNG

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9
„ÖSTLICH DES PÖTRAUER WEGES“**

DER

GEMEINDE WITZEEZE

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



**Bebauungsplan Nr. 9
„Östlich des Pötrauer Weges“
der Gemeinde Witzeeze
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Verfahrensstand nach BauGB 05.07.2016

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§4(2)



§4a(3)



§ 10



TEIL 1: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	2
1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	3
1.1.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	3
1.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	4
1.1.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1963)	4
1.1.4 Landschaftsplan	5
2. Standortprüfung.....	5
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	6
4. Allgemeiner Planungsanlass	6
4.1 Unterbringungszahlen von Flüchtlingen in der Gemeinde Witzeeze	6
5. Planungsziel	7
5.1 Einzelheiten der Planung	7
5.2 Art der baulichen Nutzung	7
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3.1 Bauweise, Baugrenze	8
5.3.2 Grundflächenzahl	8
5.3.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	8
5.3.4 Sozialer Wohnungsbau (§9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).....	9
5.3.5 Zahl der zulässigen Wohneinheiten.....	9
6. Grünordnung	10
6.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	10
6.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“	11
6.4 Aufschüttungen und Abgrabungen	11
6.5 Oberflächenbefestigungen	12
7. Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Untersuchung	12
7.1 Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen	13
8. Örtliche Bauvorschriften	13
9. Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr	14
10. Ver- und Entsorgung	14
11. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	16
12. Auswirkungen dieser Bauleitplanung	16

TEIL 2: UMWELTBERICHT (der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis)

Anlagen:

Anlage 1: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, erstellt durch Planwerkstatt Holzer, Lüneburg (2014/2016)

Anlage 2: Faunistische Potenzialabschätzung, erstellt durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz (2014/2016)

Hinweis: Die Anlagen sind dem Teil 2 – Umweltbericht – nachgestellt.

1. Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Witzeeze hat in ihrer Sitzung am 04.12.2013 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet „östlich des Pötrauer Weges“ sowie der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzeeze stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Fläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzeeze ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze.

Die Gemeinde Witzeeze folgt mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze wird im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Stand des Verfahrens

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und kann sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 wird durch Auslegung in der Zeit vom 28.07.2014 bis 11.08.2014 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde in der Zeit vom 12.07.2014 bis 29.08.2014 durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am 03.02.2016 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Witzeeze der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 08.02.2016 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 15.02.2016 bis 15.03.2016 abzugeben.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 eingereichten Stellungnahmen haben zu vereinzelt Veränderungen und Ergänzungen der Planunterlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzeeze geführt. Aus diesem Grund wurde am 23.03.2016 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Witzeeze ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 26.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 02.06.2016 aufgefordert ihre Stellungnahme erneut abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 06.06.2016 bis 20.06.2016 abzugeben.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2). Mit dieser Arbeit wurde das Büro Planwerkstatt Holzer, Sültenweg 40, 21339 Lüneburg beauftragt.

1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante und städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze aus den bestehenden und übergeordneten Fachplänen zu berücksichtigen:

1.1.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)



Abbildung 1 Auszug LEP 2010, Quelle:
www.schleswig-holstein.de

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Witzeeze die nachfolgenden Darstellungen:

- Die Gemeinde Witzeeze liegt im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde Witzeeze grenzt im Osten an einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Gemäß LEP können *grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. (...) Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab* (2.5.2, 1G, LEP).

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. 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 (2.5.2, 6Z, LEP).

1.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Der Regionalplan I ist auf der Grundlage des Landesraumordnungsplans Schleswig-Holstein 1998 entstanden und enthält für die Gemeinde Witzeeze die nachfolgenden Darstellungen:

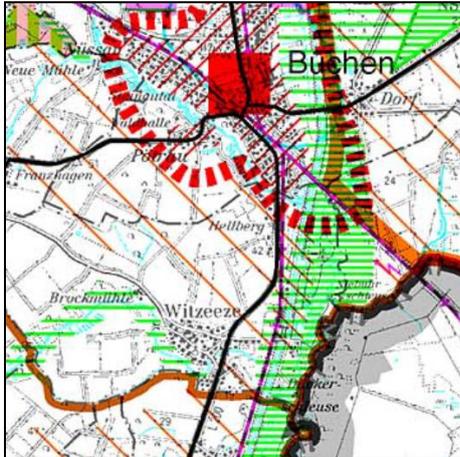


Abbildung 2 Auszug RP I 1998, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Die Gemeinde Witzeeze ist eine Gemeinde im ländlichen Raum.
- Die Gemeinde Witzeeze grenzt im Norden an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie im Süden an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems).

Aufgrund der örtlichen Entfernung zum Plangebiet werden die v.g. Gebiete durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr.9 der Gemeinde Witzeeze nicht beeinträchtigt.

1.1.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (1963)

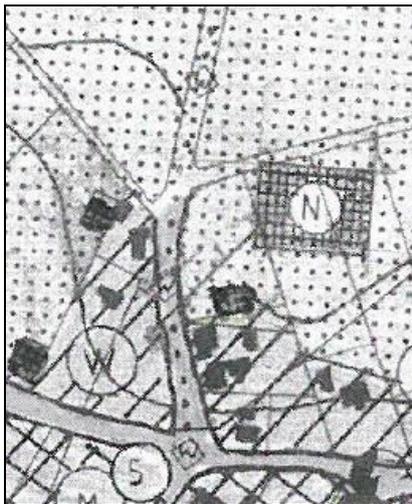


Abbildung 3 Ausschnitt
derzeit wirksamer FNP (1963)

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzeeze aus dem Jahr 1963 stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Landschaftsschutzgebiet („Hohes Elbufer“) dar. Alle Landschaftsschutzgebiete im Kreisgebiet wurden zwischenzeitlich aus formalen Gründen außer Kraft gesetzt. Entsprechend existiert kein Schutzstatus für diese Fläche.

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Fläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzeeze ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze.

1.1.4 Landschaftsplan

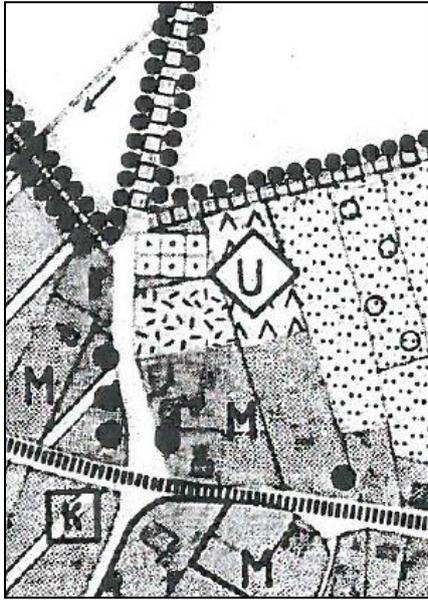


Abbildung 4 Ausschnitt
Entwicklungskarte des Landschaftsplanes

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes wird die nördliche Teilfläche als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten“ sowie die südliche Teilfläche als „Brachfläche mit mittlerer bis trockener Standorte“ dargestellt.

Aufgrund des geringen Angebots an Flächen für eine potenzielle Siedlungsentwicklung ist eine Abweichung von den Darstellungen der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes hinsichtlich dieses Vorhabens vertretbar (vgl. Teil II – Umweltbericht).

Die Gemeinde Witzeeze folgt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung indem sie durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 die Eigenheiten der Umgebung stärkt und weiter ausarbeitet, sowie eine sinnvolle Ortsarrondierung des Gemeindegebietes schafft.

2. Standortprüfung

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzeeze wurde eine ausführliche Standortprüfung zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Witzeeze für das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 durchgeführt. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

Die Untersuchung des Innenbereichs der Gemeinde Witzeeze hat ergeben, dass die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie die Geruchsemissionen der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe stark vorgeprägt ist.

Nach dem Ausschluss eines Großteils der ermittelten Potenzialflächen (aufgrund von bestehenden Geruchsemissionen, fehlender Zugriffsmöglichkeiten sowie der vorliegenden Eigentumsverhältnisse) stellen die Fläche 7 (2. Änderung des Flächennutzungsplanes) sowie die Fläche 8 (3. Änderung des Flächennutzungsplanes) mögliche wohnbauliche Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet von Witzeeze dar.

Sowohl die Fläche 7 „Pötrauer Weg“ als auch die Fläche 8 „Mühlenkamp“ weisen in ihren Eigenheit Vor- als Nachteile für eine wohnbauliche Entwicklung auf. Nach einer direkten Gegenüberstellung beider Potenzialflächen erweist sich die Fläche 7 besonders aufgrund ihrer ortsarrondierenden Lage als die geeignetere künftige Wohnbaufäche.

Aufgrund der ortsarrondierenden Lage der Fläche 7 im Vergleich zur Lage der Fläche 8 im Außenbereich, hält die Gemeinde Witzeeze an der Fläche „Pötrauer Weg“ als Entwicklungsfläche des Bebauungsplanes Nr. 9 weiterhin fest. Die Fläche des Geltungsbereiches stellt zum derzeitigen Zeitpunkt die am besten geeignetste wohnbauliche Entwicklungsfläche in der Gemeinde Witzeeze dar.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Gemeinde Witzeeze liegt unmittelbar westlich des Elbe-Lübeck-Kanals ca. 20 km nord-östlich der Stadt Geesthacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet:

„Östlich des Pötrauer Weges“.

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Witzeeze, östlich der Straße Pötrauer Weg. Westlich und südlich grenzen vorhandene Wohnbauflächen an, östlich liegt eine von lockerem Baumbestand geprägte landwirtschaftliche Lagerfläche. Nördlich und nordwestlich liegen Ackerflächen, die an der Straßenfront von Knicks gesäumt sind. Im südlichen Teil der Fläche wurden ehemals kleinflächig Sande und Kies abgebaut.

4. Allgemeiner Planungsanlass

Angesichts der starken Nachfrage nach Wohnraum will die Gemeinde Witzeeze dieser durch Schaffung neuer Wohnbauflächen nachkommen. Der Bebauungsplan Nr. 9 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ortsarrondierend am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Witzeeze.

Im Nahbereich der Stadt Schwarzenbek (ca. 13 km), der Stadt Geesthacht (ca. 20 km) sowie der Hansestadt Hamburg (ca. 50 km) stellt die Gemeinde Witzeeze durch die in diesem Bereich gut ausgebaute Infrastruktur einen interessanten Wohnstandort für Pendler dar. Zudem macht die landschaftlich reizvolle Lage in der Nähe des Elbe-Lübeck-Kanals die Gemeinde Witzeeze gleichzeitig zu einem ansprechenden Wohnumfeld für Familien.

Die gemeindeeigene Fläche am nördlichen Siedlungsrand wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) unter Berücksichtigung der gegebenen Parameter wie naturräumliche Gegebenheiten (Gehölzstrukturen, Topografie) sowie der vorhandenen Erschließung entwickelt.

4.1 Unterbringungszahlen von Flüchtlingen in der Gemeinde Witzeeze (Amtsbereich Büchen)

Die ohnehin starke Wohnraumnachfrage innerhalb der Gemeinde Witzeeze wird durch die derzeitige Situation des Wohnraumbedarfs für Asylsuchende zusätzlich belastet.

Hinsichtlich der steigenden Flüchtlingszahlen in der Bundesrepublik Deutschland wurden dem Amtsbereich Büchen im September 2015 durch den Kreis Herzogtum Lauenburg eine Überschlagsrechnung mit den voraussichtlich unterzubringenden Flüchtlingszahlen übermittelt.

Durch Anmietung und Kauf hat der Amtsbereich Büchen im Jahr 2014 bereits dauerhafte Unterkünfte für 72 Flüchtlinge geschaffen. Im Jahr 2015 liegt die ermittelte Personenzahl bei 202 und für das Jahr 2016 wird bereits mit einem dauerhaften Wohnraumbedarf für weitere 252 Flüchtlinge gerechnet (Stand 21.10.2015).

Somit muss der Amtsbereich Büchen in den Jahren 2014 – 2016 zusätzlichen dauerhaften Wohnraum für 450 - 500 Asylsuchende bereitstellen. Bisher wurden bereits 100 Personen (für das Jahr 2015) dauerhaften Unterkünften zugewiesen (Stand 21.10.2015).

Nach derzeitigen Zahlen fehlt somit eine Wohnraumbereitstellung für 235 Flüchtlinge bis zum 31.12.2016. Inwieweit sich diese Zahl im kommenden Jahr noch erhöhen wird, ist zum derzeitigen Moment nicht einschätzbar.

In der Gemeinde Witzeeze wurde im Jahr 2015 Wohnraum für ca. 14 Asylbewerber geschaffen. Um der steigenden Nachfrage nachzukommen, hat die Gemeindevertretung das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze an die Anforderungen der Flüchtlingsunterbringung angepasst. Innerhalb des Plangebietes wird eine erhöhte Anzahl an Wohnungen geschaffen, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde Witzeeze nachzukommen.

Weitere entsprechende Planungen sind erforderlich um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

5. Planungsziel

Ziel der Planung ist, die unbebaute Freifläche östlich der Straße „Pötrauer Weg“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 4 BauNVO) ortsarrondierend am Siedlungsrand der Gemeinde Witzeeze zu entwickeln.

Innerhalb des Geltungsbereiches entstehen bis zu drei (3) Bauplätze für Wohngebäude in offener Bauweise [o].

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu der Bebauung an der Straße „Pötrauer Weg“ und der Straße „Heideblock“ sowie gleichzeitig am bestehenden Siedlungsrand der Gemeinde Witzeeze, orientiert sich die Anordnung der geplanten Gebäude an den Gegebenheiten der Umgebung.

5.1 Einzelheiten der Planung

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen: nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen unzulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Zudem wird die unmittelbar nachbarschaftliche Bebauung der Straßen „Pötrauer Weg“, „Heideblock“ und „Op de Wöhr“ überwiegend wohnbaulich genutzt, so dass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Die Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und

Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Bauweise, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird ein einzelnes Baufenster festgesetzt, um die Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes flexibel gliedern zu können. Da es keine städtebauliche Notwendigkeit für die genaue Lage der zukünftigen Neubauten gibt, wird durch die Festsetzung eines größeren Baufensters die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer gewahrt und gleichzeitig eine städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Für die Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine offene Bauweise [o] mit den gesetzlichen Abstandsflächen festgesetzt, um die Bebauung untereinander nicht zu beeinträchtigen. Durch das grundstücksübergreifende Baufenster wird so die Möglichkeit geschaffen ein Gebäude mit einer Gesamtlänge von bis zu 50 m zu errichten. Somit kann die Fläche des Plangebietes bestmöglich genutzt und eine möglichst hohe Zahl an Wohnungen geschaffen werden, was dem Ziel der Gemeinde zu Gute kommt. Aufgrund der Größe der Gebäude des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes orientieren sich die geplanten Gebäude an der v.g. Bestandsbebauung.

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl an Wohnungen wurde bewusst verzichtet, um die Fläche des Plangebietes bestmöglich auszunutzen und eine möglichst hohe Zahl an Wohneinheiten schaffen zu können.

Die Gemeinde Witzeeze wird als Grundstückseigentümer im Rahmen des Grundstücksverkaufs darauf achten, dass sich das künftige Gebäude in die Umgebung einfügt.

5.3.2 Grundflächenzahl

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsbild zwischen dem Plangebiet und der Bebauung an der Straße „Op de Wöhr“ und am „Pötrauer Weg“ zu schaffen.

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximal festgesetzte Firsthöhe (FHmax) durch die Höhenangabe über Normalnull (ü.N.N.) festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalnull (ü.NN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die künftige Bebauung in ihrer Gebäudehöhe über Normalnull (ü.NN), trotz der teilweise bewegten Topografie, an die bestehenden Wohngebäude anpasst. Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte (HBP) bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würde. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen in etwa den Gebäudehöhen der umliegenden Wohnbebauung an den Straßen „Pötrauer Weg“ und „Op de Wöhr“. Somit fügen sich die geplanten Gebäude des Bebauungsplanes Nr. 9 in die Umgebung ein, ohne diese in ihrer Eigenheit zu beeinträchtigen.

Für das Plangebiet wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei [II] Vollgeschosse festgesetzt. Die Gemeinde Witzeeze beabsichtigt durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 der starken Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Siedlungsraumes nachzukommen. Durch die Umsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen [II] stellt die Gemeinde Witzeeze sicher, dass die Fläche bestmöglich ausgenutzt und eine möglichst hohe Zahl von Wohnungen umgesetzt werden kann. Die südlich sowie östlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung weist ausreichende Gebäudehöhen auf, um durch eine zweigeschossige Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt zu werden.

Die Gemeinde Witzeeze wird als Grundstückseigentümer im Rahmen des Grundstücksverkaufs darauf achten, dass sich das künftige Gebäude in die Umgebung einfügt.

5.3.4 Sozialer Wohnungsbau (§9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sollen 50% der Wohnbauflächen so errichtet werden, dass eine Förderung der Vorhaben mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich ist, bzw. nach Maßgaben des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden können.

Durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze wird die Fläche des Plangebietes für die Schaffung von Gebäuden mit einer höheren Anzahl an Wohnungen planungsrechtlich vorbereitet. Durch die Vorgabe zur Errichtung der Gebäude mit einer möglichen späteren Umsetzung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus stellt die Gemeinde Witzeeze sicher, dass die entsprechenden Wohnungen der starken Nachfrage nach Wohnraum und speziell kleineren Wohnungen zu Gute kommt. Die künftigen Wohneinheiten kommen sowohl der Wohnraumnachfrage aus der Gemeinde Witzeeze, als auch der Nachfrage nach Wohnraum für Asylbewerber zu Gute.

5.3.5 Zahl der zulässigen Wohneinheiten

(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Gemeinde Witzeeze verfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 9 das Ziel der starken Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Sowohl der Wohnungsdruck aus der eigenen sowie den umliegenden Gemeinden, als auch die zusätzliche Wohnungsnachfrage im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung, machen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde Witzeeze erforderlich.

Aus dem v.g. Grund wird auf eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den künftigen Gebäuden des Bebauungsplanes Nr. 9 verzichtet.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) begrenzt den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Witzeeze auf 29 zusätzliche Wohneinheiten bis zum Jahr 2025.

Da es sich bei der Fläche des Plangebietes um eine gemeindeeigene Fläche handelt, wird die Gemeinde Witzeeze im Rahmen des späteren Kaufvertrages sicherstellen, dass eine Mindestanzahl an Wohnungen innerhalb des Plangebietes umgesetzt wird, um der Wohnraumnachfrage innerhalb der Gemeinde nachzukommen. Aufgrund der relativ kleinen Größe des Plangebietes und dem bestehenden wohnbaulichen Entwicklungspotenzial von 29 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 wird das Vorhaben des Bebauungsplanes dieses nur zu einem gewissen Teil beanspruchen.

6. Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 9 wird im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzeeze im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt, somit ist eine Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB) bezüglich des Vorhabens erforderlich, die separater Bestandteil dieser Begründung (Teil II) ist.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind darauf ausgerichtet die landschaftlich reizvolle Umgebung auch innerhalb des Plangebietes einzubinden und gleichzeitig die schützenswerten Bestandteile zu sichern und dauerhaft zu erhalten (vgl. Anlage 1).

6.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Zu dieser Bauleitplanung wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet sowie eine Umweltprüfung durchgeführt, in der u.a. eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den entstandenen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vorgenommen wird. Entsprechende Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen werden dort angezeigt (vgl. Ziff. , Teil II).

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes kompensiert. Die genaue Lage und Größe ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

6.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Baugrundstück mindestens ein großkroniger Laubbaum heimischer und standortgerechter Arten als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei eine mindestens 16 m² große, offene und wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen bzw. zu erhalten ist.

Zu verwenden ist folgende Mindestqualität: Hochstamm 3xv., m.B.Stu. 12-14 (H.3xv. m.B. Stu 12-14). Zu verwenden sind Arten und Mindestqualitäten nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

Die Bodenarbeiten zur Freistellung der zu erhaltenden Bäume sind durch eine Umwelt-Baubegleitung (Biologe, Landschaftsplaner oder vergleichbare Qualifikation) fachlich zu begleiten und zu beaufsichtigen.

Die Umweltbaubegleitung hat im vorliegenden Fall insbesondere für die Einhaltung folgender Maßnahmen zu sorgen:

- Sofortiges, sauberes Nachschneiden verletzter Baumwurzeln,
- Vermeidung von Verletzungen/ Beschädigungen der Baumkronen durch die Bodenarbeiten,
- Vermeidung von Boden-/ Materiallagerungen im Kronentraufbereich der Bäume.

Zum Schutz der zu erhaltenen Bäume ist der gesamte Kronentraufbereich durch das Aufstellen eines mind. 2,0 m hohen, ortsfesten Schutzzaunes für die gesamte Bauphase zu sichern. Innerhalb des Schutzzaunes dürfen keine Bodenlagerungen vorgenommen werden. Die Durchgang- sowie Funktionsfähigkeit ist durch regelmäßige Kontrolle sicher zu stellen. Hierfür kann ein klassischer Bauzaun (Kombination aus Stahlgeflecht und Betonstützen) verwendet werden.

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind während der Bauphase durch sachgemäße Sicherungsmaßnahmen (Einzäunung/Vermeidung von Überfahrten und Materiallagerungen im Bereich der Kronentraufe) vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] sind zu berücksichtigen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass für jeden Baum eine unbefestigte und unversiegelte Baumscheibe von mindestens 16 m² erhalten bleibt. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine Neupflanzung derselben Art vorzunehmen.

Die zu erhaltenen markanten Einzelbäume sowie vorgesehenen Anpflanzungen sollen zur Durchgrünung des Geltungsbereiches führen sowie die besondere Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Witzeeze unterstützen.

6.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Die Grünfläche ist frei von Versiegelung gehalten.

Als Übergang zu der östlich angrenzenden Grundstücksfläche ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Steilböschung vorzusehen, die nach Norden hin flach ausläuft. Die v.g. Fläche ist den privaten Gartenflächen zuzuordnen. Um den natürlichen Charakter des Gebietes zu wahren und eine Beschädigung der Steilböschung zu vermeiden, sind Versiegelungen im Bereich der Grünfläche unzulässig.

6.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind Abgrabungen unzulässig.

Um innerhalb des Plangebietes eine bessere bauliche Nutzung zu ermöglichen, wird die durch den Sand bzw. Kiesabbau entstandene Oberflächenstruktur dahingehend verändert, dass Boden aus dem nördlichen Teil in den südlichen Teil umgelagert wird. Zur Ostgrenze wird eine Steilböschung entstehen, die im Norden flach ausläuft.

Entsprechend der vorgesehenen Erschließungsplanung des Plangebietes sind in Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches Aufschüttungen sowie Abgrabungen vorzunehmen. Durch die Festsetzung einer einheitlichen maximalen Firsthöhe in Bezug ü.N.N. innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, wird, trotz der erforderlichen Aufschüttungen, ein stimmiges Bild der geplanten Gebäude zu der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet.

Hinweis:

Werden während der Ausführung der Planungen wider aller Erwartungen Boden- oder Gewässerverunreinigungen (z.B. Ablagerungen von Abfallstoffen) festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, Der Landrat, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.

6.5 Oberflächenbefestigungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Privatgrundstücken sind die Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und sonstigen Nebenanlagen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (wie z.B. Dränfugenpflaster, wassergebundene Flächen, Kopfsteinpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder z.B. großfugiges Pflaster mit Abstandshaltern, um den natürlichen Charakter der Umgebung wieder aufzugreifen und eine Verbindung zu ihr zu schaffen. Es muss sichergestellt werden, dass das anfallende Regenwasser in ausreichendem Maße versickern kann, aus diesem Grund müssen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) Wasser aufnahmefähige Materialien für die Flächenversiegelung gewählt werden. Durch die Wahl der v.g. Materialien wird trotz der erforderlichen Versiegelung der natürliche Charakter der Flächen bewahrt. Das Plangebiet ist von einer landschaftlich reizvollen Lage mit Knickstrukturen und offenen Freiflächen umgeben. Durch die Verwendung von Schotterrasen oder einer wassergebundenen Wegedecke werden die natürlichen Materialien der Umgebung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wieder aufgenommen und so eine direkte Verknüpfung zur umgebenen Landschaft geschaffen.

7. Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Untersuchung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze überplant eine bisher als Sandgrube genutzte Fläche, die am Rand von Gehölzen (Knicks, Überhälter) oder Brachvegetation bewachsen ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze wird daher eine faunistische Potenzialabschätzung für Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten angefertigt, um zu untersuchen, ob gefährdete Arten oder artenschutzrechtlich bedeutende Gruppen im Eingriffsbereich vorkommen (Anlage 2).

Im Abschnitt 5 des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege will lebender Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Neben dem allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 41) sind im § 44 strengere Regeln zum Schutz besonders streng geschützter Arten festgelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt (Anlage 2).

7.1 Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG ergeben sich folgende notwendige Vermeidungsmaßnahmen für das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (15. März bis 30. September – allgemein gültige Regelung § 27a LNatSchG).
- Verminderung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für Zauneidechsen durch Abfangen und Übertrag auf die Ausgleichsfläche im April.

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich:

- Ausgleich der Lebensraumverluste der Zauneidechse mit der Schaffung einer mageren Ruderalflur auf der Ausgleichsfläche.
- Ausgleich der Lebensraumverluste der Brutvögel Dorngrasmücke, Bluthänfling und Fasan durch die Schaffung einer mageren Ruderalflur auf der Ausgleichsfläche.

8. Örtliche Bauvorschriften

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen vorgenommen und zwar für die Fassadenflächen, Dacheindeckungen und oberirdischen Lagerbehältern.

Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Für die Fassadenflächen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen, sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Für die Fassadengestaltung werden Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) optisch an die Wohnbebauung an der Straße „Op de Wöhr“, „Pötrauer Weg“ und „Heideblock“ anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gewährleistet. Durch einheitliche Materialien und eine strukturierte Verwendung passt sich die geplante Bebauung durch die abgestimmten Materialien an die angrenzende Wohnbebauung an.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb der umgebenden Bestandsbebauung besitzen würden.

Dacheindeckungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind hochglänzende Dacheindeckungen oder Dacheindeckungsmaterialien unzulässig. Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen für das Hauptgebäude sind zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete

Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farben der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an die angrenzende Bebauung in den Straßen „Op de Wöhr“, „Pötrauer Weg“ und „Heideblock“. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung des Geltungsbereiches zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dachsteinen auch Gründächer zulässig.

So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden. Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) unzulässig.

Die ländliche Lage des Plangebietes und die sich daraus ergebenden Sichtbeziehungen in die offene Landschaft sind die Besonderheiten des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Aus diesem Grund ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe würden Sichtbeziehungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und in die offene Landschaft unterbrechen. Das vermehrte Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern würde auf einer solch geringen Fläche ein unansehnliches Gesamtbild des Plangebietes schaffen.

9. Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

Erschließung, fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Pötrauer Weg“ erschlossen. Die bestehende Erschließungsfläche des „Pötrauer Weges“ weist in ihrem Bestand ausreichende Breiten aus, um die geplanten Grundstücke problemlos zu erschließen.

Die Straße „Pötrauer Weg“ führt im weiteren Verlauf auf die Straße „Franzhagener Straße“ (K52). Somit ist eine Durchfahrtsmöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug für eine ungehinderte Entsorgung des Plangebietes gewährleistet (vgl. 8.).

Überdachte Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen

Aufgrund der relativ kleinen Fläche des Plangebietes wird auf eine Verortung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen verzichtet. Die Beschränkung auf einzelne Flächen würde die künftigen Bauherren zu sehr einschränken und wird hinsichtlich landschaftsplanerischer Aspekte nicht für erforderlich erachtet.

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz des Wasserwerkes der Gemeinde Büchen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze.

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334-166.701.400 - ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Innerhalb der Gemeinde Witzeeze besteht eine Glasfaserversorgung durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Schmutzwasserentsorgung /Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Witzeeze geleitet.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern. Diese Maßnahmen werden durch die Erschließungsplanung weiter detailliert. Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Gebietes durchgeführt bzw. eingeholt.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein sichergestellt.

Sie erfolgt über die Straße „Pötrauer Weg“, die eine ausreichende Breite für die Befahrung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug aufweist.

Ein Ausbau der Straße „Pötrauer Weges“ mit einer Wendeanlage mit minimiertem Flächenbedarf (Radius 6,00 m) ist aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Flächen nicht vorgesehen.

Durch eine Durchfahrt in Richtung Norden auf dem „Pötrauer Weg“ ist der erneute Anschluss an die Straße „Franzhagener Straße“ gegeben und somit eine ungehinderte Weiterfahrt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gegeben.

Für die Müllentsorgung durch Abfallwirtschaft Südholstein GmbH sind die Vorgaben der BGV D 29 sowie BGV 27 zu berücksichtigen. Die Zuwegungen sind derart zu gestalten, dass sie für Müllfahrzeuge befahrbar sind. Für nicht direkt anfahrbare Grundstücke sind im Bereich des vorgelagerten Verkehrsraumes Sammelplätze anzulegen. In der Regel werden die Haushalte mit folgenden Entsorgungskapazitäten ausgestattet: Restabfallbehälter, Biotonne, Altpapiertonne, DSD Säcke, Sperrmüllsammmlung auf Anforderung

11. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Die Gemeinde Witzeeze liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

12. Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Durch das geplante Vorhaben wird die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeeze einer Nutzung zugewiesen sowie die Flächen durch die grünordnerischen Festsetzungen aufgewertet und dauerhaft gesichert. Der Eingriff in das geschützte Biotop innerhalb des Plangebietes wird in räumlicher Nähe im erforderlichen Umfang durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen (vgl. Teil II Umweltbericht).

Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind zwar negative Auswirkungen zu erwarten, da es sich bei der Fläche des Plangebietes um eine brachliegende landwirtschaftliche Fläche handelt, auf deren Teilflächen Sand bzw. Kies abgebaut wurde und sich zwischenzeitlich ein Biotop entwickelt hat, diese Eingriffe werden allerdings in vollem Umfang ausgeglichen. Eine Befreiung zum Eingriff in das geschützte Biotop innerhalb des Plangebietes liegt der Gemeinde Witzeeze seitens des Kreises Herzogtum Lauenburg vor.

Durch die geplante Wohnnutzung wird eine stimmige Arrondierung des Siedlungsrandes der Gemeinde Witzeeze geschaffen und durch die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu Gunsten des Allgemeinwohls die Möglichkeit geschaffen sozialen Wohnungsbau in der Gemeinde errichten zu können.

Die Erschließung ist durch die direkte Anbindung des Gebietes an die vorhandene Straße „Pötrauer Weg“ zu einem großen Teil vorhanden.

Aufgestellt durch:

GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)