

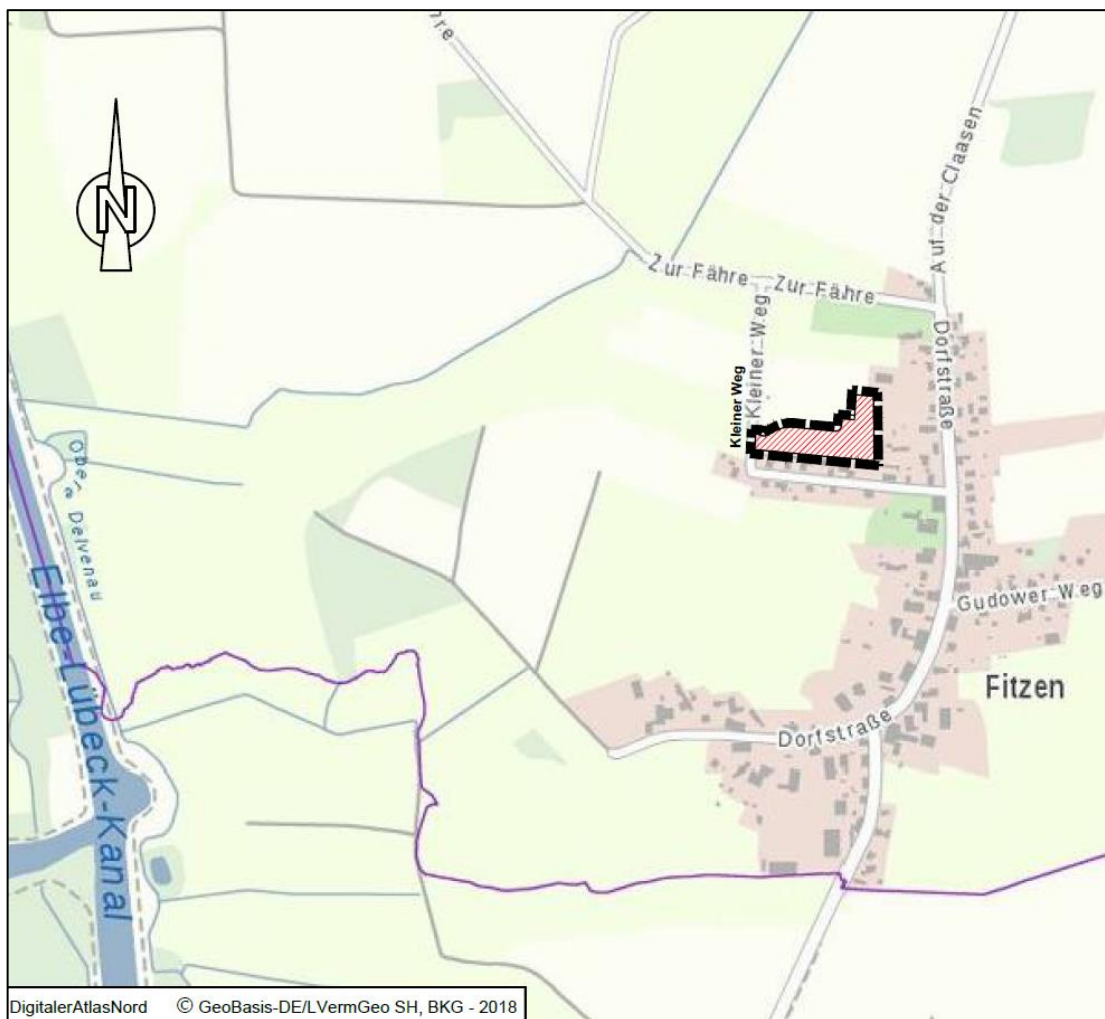
Gemeinde Fitzen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 4

„Nördlich der Wohnbebauung Kleiner Weg, östlich Kleiner Weg, westlich der Wohnbebauung Dorfstraße“

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

02.05.2022

Bearbeitung:

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	4
2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	6
2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018	7
2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	12
2.4 Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg	12
2.5 Standortalternativenprüfung	16
3 Zeitliche Umsetzung der künftigen Wohnbauflächen	23
3.1 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	24
4 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	24
5 Anlass der Planung	25
6 Allgemeines Planungsziel	25
7 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen	26
7.1 Art der baulichen Nutzung	26
7.1.1 Allgemeines Wohngebiet	26
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	26
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	26
7.2.2 Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	28
7.2.3 Bauweise, Baugrenzen	28
7.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)	29
7.3 Sichtdreiecke	29
7.4 Versickerung von Niederschlagswasser	29
8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung.....	30
8.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen.....	30
8.2 Bestand und Betroffenheiten.....	30
8.2.1 Schutzkriterien, Biotopverbund	30
8.2.2 Schutzgut Mensch und Landschaftsbild	31
8.2.3 Schutzgut Boden und Wasser	33
8.2.4 Schutzgut Pflanzen (Biotope)	34
8.2.5 Schutzgut Tiere (Artenschutz)	39
8.3 Grünordnerische Festsetzungen	40
8.4 Auswirkungen der Planung	41
8.4.1 Wirkräume	41

8.4.2 Eingriffe in geschützte Biotope	41
8.4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung	43
9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	44
9.1 Landwirtschaftliche Emissionen	44
10 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO SH)	44
11 Erschließung	46
11.1 Individualverkehr	46
11.2 ÖPNV-Anbindung	46
12 Ver- und Entsorgung	46
13 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe	48
14 Billigung	49

Anlage:

1. Geruchsgutachten,
erstellt durch Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein 22.11.2019 ergänzt 28.11.2019
2. Baugrunderkundung in einem B-Plangebiet in Fitzen,
erstellt durch Büro für Bodenprüfung GmbH, 29.05.2019
3. Artenschutzrechtliche Prüfung,
erstellt durch BBS Greuner-Pönicke, 16.06.2021

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fitzen hat in ihrer Sitzung am 16.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der Wohnbebauung Kleiner Weg, östlich Kleiner Weg, westlich der Wohnbebauung Dorfstraße“ gemäß § 13b BauGB beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen schafft planungsrechtliche Voraussetzung für die weitere wohnbauliche Entwicklung östlich der Straße „Kleiner Weg“ der Gemeinde Fitzen. Das Wohngebiet kommt Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten für den örtlichen Bedarf in der Gemeinde Fitzen nach.

Aufgrund des bestehenden landesplanerischen Entwicklungsrahmens der Gemeinde Fitzen erfolgt gegenwärtig zunächst nur für einen Teilbereich des Flurstückes 24/5 die planungsrechtliche Vorbereitung einer wohnbaulichen Entwicklung. Eine weitergehende wohnbauliche Entwicklung hat auf Grundlage eines ergänzenden Bauleitplanverfahrens zum gegebenen Zeitpunkt zu erfolgen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Auf Grundlage des § 13b BauGB (Erläuterung) können Außenbereichsflächen zur wohnbaulichen Entwicklung in das beschleunigte Verfahren mit einbezogen werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen umfasst eine Fläche von ca. 10.000m² und grenzt im Süden sowie Osten an bestehende Wohnbebauung an. Die bestehenden Größenbeschränkungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur zulässigen Anwendung des Verfahrens gem. § 13b BauGB werden somit erfüllt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt,
- mit dem Plan insgesamt nicht mehr als 20.000 m² zulässige versiegelte Grundflächen entstehen,
- der Geltungsbereich nicht mehr als 10.000 m² versiegelte Grundfläche umfasst,

- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen eines europäischen Schutzgebietes (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der entsprechende Nachweis wird im Rahmen der Umweltprüfung unter Ziffer 8 erbracht.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Um dennoch alle planungsrelevanten Informationen frühestmöglich berücksichtigen zu können, werden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange dennoch durchgeführt.

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte 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. 4 wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung für die Dauer von zwei Wochen durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4 wurde in der Zeit vom 03.05.2020 bis 03.06.2020 durchgeführt.

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

Am 16.12.2020 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fitzen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.01.2021 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 abzugeben.

Aufgrund des begrenzten landesplanerischen Entwicklungsrahmens hinsichtlich des örtlichen Wohnraumbedarfes der Gemeinde Fitzen ist im Nachgang der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eine deutliche Reduzierung des Plangebietes erfolgt. Grundsätzlich beabsichtigt die Gemeinde Fitzen eine Gesamtentwicklung des Flurstückes im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/ Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (FortSchreibung 2000).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)



Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Fitzen die nachfolgenden Darstellungen: Abbildung 1: Ausschnitt LEP Schleswig-Holstein 2010, Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Gemeinde im ländlichen Raum
- östlich einer Biotopverbundachse – Landesebene
- innerhalb eines Naturparks (nachrichtliche Übernahme)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- nordöstlich eines Kreuzungsbereiches zweier Bahnstrecken

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). *Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden* (2.7, 2G, LEP).

Die Gemeinde Fitzen berücksichtigt die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, indem sie im Zuge des Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. 4 die bestehenden Innenentwicklungspotenziale zur Umsetzung des örtlichen Wohnraumbedarfes geprüft hat und aufgrund unzureichender Flächenpotenziale eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche für die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten vorbereitet.

2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018

Die Landesplanungsbehörde schreibt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) fort.

Mit der Fortschreibung sollen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung an die Entwicklung angepasst werden. Der neue LEP soll den veränderten Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Chancen für eine nachhaltige Raumentwicklung Rechnung tragen. Er soll den LEP 2010 ersetzen. Der LEP legt die anzustrebende räumliche Entwicklung für 15 Jahre ab Inkrafttreten fest (www.bolapla-sh.de).

Im November 2018 hat die Landesregierung den ersten Entwurf für die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans vorgelegt. Von Dezember 2018 bis Mai 2019 fand dazu das erste Beteiligungsverfahren statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anschließend von der Landesplanungsbehörde ausgewertet, abgewogen und der Entwurf überarbeitet.

Am 24. November 2020 hat die Landesregierung dem zweiten Entwurf zugestimmt. Hierzu gab es ebenfalls ein öffentliches Beteiligungsverfahren, das vom 8. Dezember 2020 bis zum 22. Februar 2021 lief und in dem zu den Änderungen gegenüber dem ersten Entwurf Stellung genommen werden konnte. Derzeit werden diese Stellungnahmen ausgewertet. (www.schleswig-holstein.de)

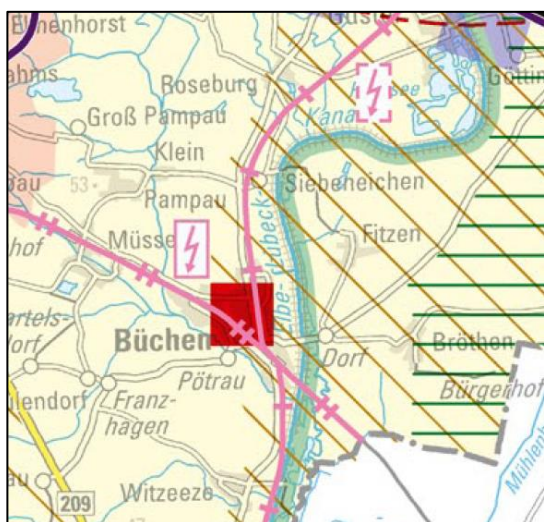


Abbildung 2: Ausschnitt Fortschreibung LEP 2018, Quelle: www.bolapla-sh.de

Die Gemeinde Fitzen wird in der Hauptkarte des Entwurfs als

- Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentral-örtliche Einstufung
- östlich einer Biotopverbundachse – Landesebene (Elbe-Lübeck-Kanal)
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung
- nordöstlich eines Kreuzungsbereiches zweier Bahnstrecken

dargestellt.

Zur Raumstruktur

Ländliche Räume im Sinne der Raumordnung sind alle Städte und Gemeinden, die außerhalb der im LEP dargestellten Ordnungsräume (Kapitel 2.2) liegen. Die ländlichen Räume sind in der Hauptkarte dargestellt. (2.3, 1Z, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)

Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die Zentralen Orte (Kapitel 3.1). Sie werden ergänzt durch Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die einen größeren überörtlichen Versorgungsbereich abdecken, sowie die Siedlungsentwicklung sind auf diese Orte zu konzentrieren. (2.3, 4Z, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)

Das ökologisch bedeutsame Potenzial der ländlichen Räume soll gesichert und weiterentwickelt werden und die landschaftlichen Qualitäten sollen als weiche Standortfaktoren gestärkt werden. (2.3, 8 G, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)

Die Gemeinde Fitzen berücksichtigt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 die Vorgaben des 2. Entwurfs zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein indem sie eine dem örtlichen Bedarf entsprechende Fläche unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde planungsrechtlich vorbereitet.

Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden.

Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden.

Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind.

Der Wohnungsneubau soll folgende Bedarfskomponenten berücksichtigen:

- Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte (Neubedarf),*
- Ersatz für Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohnungen (Ersatzbedarf),*
- Mobilitäts- und Leerstandsreserven für die Sicherstellung gut funktionierender Wohnungsmärkte.*

(3.6, 2G, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt

werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Grundsätzlich sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (3.6.1, 1G, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 [bzw. im Planungszeitraum des LEPs] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans] neue Wohnungen im Umfang von

- [...]

- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). (3.6.1, 3Z, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)

Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden. (3.9, 2G, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)

Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden. Langfristig soll eine Flächenkreislaufwirtschaft dazu führen, dass das Verhältnis von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bezug zu Freiflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gleichbleibt. Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden. (3.9, 3G, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor 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.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. Die Gemeinden sollen durch geeignete Maßnahmen Innenentwicklungspotenziale mobilisieren. (3.9, 4Z und 4G, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)

Die Gemeinde Fitzen hat sich im Zuge der geplanten wohnbaulichen Siedlungsentwicklung ausführlich mit den Möglichkeiten nach Nachverdichtung, Prüfung von Standortalternativen sowie dem Umfang des erforderlichen Wohnraumbedarfes auseinandergesetzt und berücksichtigt in diesem Rahmen die

Ziele und Grundsätze des 2. Entwurfs der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein. Die Fläche des Vorhabengebietes umfasst eine im gemeindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Teilfläche und bereitet diese im Umfang des gegenwärtigen örtlichen Wohnraumbedarfes planungsrechtlich für eine entsprechende Umsetzung vor.

Die Gemeinde Fitzen weist am Stichtag des 31.12.2017 einen Wohnungsbestand von 199 Wohneinheiten auf. Hieraus ergibt sich ein Entwicklungsrahmen von 19 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Die Gemeinde Fitzen hat sich im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4 mit dem Umfang des örtlichen Wohnraumbedarfes auseinandergesetzt. Unter Berücksichtigung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg sowie der bestehenden Interessentenliste für die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Vorhabengebietes erfolgt eine Abgrenzung des Plangebietes. Der Umfang von ca. 10 Wohneinheiten entspricht hinsichtlich der zeitlichen Abfolge der bislang erfolgten Siedlungsentwicklung für den örtlichen Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2030 in der Gemeinde Fitzen. Aufgrund der geplant kleinteiligen und aufgelockerten Bebauungsstruktur, welche durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit sichergestellt wird sowie einer abschnittsweisen Umsetzung der künftigen Wohnbauflächen, berücksichtigt die Gemeinde Fitzen ihren landesplanerischen Entwicklungsrahmen sowie ihren örtlichen Wohnraumbedarf.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung

Die Potenziale der Solarenergie sollen in Schleswig-Holstein an und auf Gebäuden beziehungsweise baulichen Anlagen und auf Freiflächen weite entwickelt und genutzt werden.

Bei der Solarenergienutzung werden zwei Anwendungsarten unterschieden: die Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen und die Wärmeerzeugung mittels Solarthermieanlagen. (4.5.2, 1G, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)

Der Landesentwicklungsplan stellt in der Hauptkarte Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung dar. Sie umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. (4.7.2, 1G, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)

In den Regionalplänen sind diese Entwicklungsräume zu konkretisieren und als Entwicklungsgebiete für Tourismus und Erholung darzustellen. (4.5.2, 2Z, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen umfassen eine allgemeine Zulässigkeit der Errichtung von Solaranlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und berücksichtigen in diesem Rahmen die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes zur wirtschaftlichen Entwicklung. Die Gemeinde Fitzen liegt innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Die kleinräumige wohnbauliche Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 steht einer entsprechenden Lage nicht entgegen.

Zur Land- und Forstwirtschaft, Fischerei

Die Landwirtschaft soll in allen Teilen des Landes als ein raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und nachhaltig weiterentwickelt werden sowie in ihrer ökologischen, sozialen und ökonomischen Funktion gesichert werden. (4.8, 1G, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)

Die Fläche des Vorhabengebietes überplant eine bislang als Grünland genutzte Fläche. Da es sich bei der entsprechenden Fläche um ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Wertgrünland) handelt, ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen keine Einschränkung aktiv bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen. Die Gemeinde Fitzen ist eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde mit aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen. Im Zuge der durchgeführten Standortalternativenprüfung erfolgt eine Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen innerhalb des Siedlungsgebietes. Die Fläche des Vorhabengebietes liegt im nordwestlichen Teil des Siedlungsgebietes und stellt somit keine Einschränkung für die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe dar.

Zur Entwicklung der Daseinsvorsorge

Die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Daseinsvorsorge des 2. Entwurfs zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein umfassen keine Vorgaben welche dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen entgegenstehen.

Zum Ressourcenschutz und Ressourcenentwicklung

Eine nachhaltige Raumentwicklung soll zum Ressourcenschutz, zur effizienten Nutzung von Ressourcen, zur Verringerung des Energieverbrauchs und zum Ausbau der Erneuerbaren Energien beitragen. Dadurch soll der Ausstoß von Treibhausgasen soweit wie möglich reduziert werden.

Hierzu dient insbesondere die raumordnerische Vorsorge für

- eine energiesparende Siedlungsstruktur und -entwicklung,*
- eine energiesparende städtebauliche Entwicklung,*
- eine energiesparende und klimaverträgliche Verkehrsinfrastruktur und Verkehrsentwicklung,*
- eine klimaverträgliche Energieversorgung und -infrastruktur,*
- eine Erhaltung und Vermehrung von Wald,*
- den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Ressourcen sowie für Natur-, Boden-, Landschafts- und Gewässerschutz (6.1, 1G, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)*

Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuanspruchnahme im Land durch Siedlungs- und Verkehrsflächen unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden. Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt und Abgrabungen und Aufschüttungen sowie entsiegelte Flächen rekultiviert oder renaturiert werden, so dass die Böden natürliche oder nutzungsbezogene Funktionen erfüllen können. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sollen so saniert werden, dass dauerhaft keine

Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit von ihnen ausgehen. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen soll deren Wiedernutzbarmachung beschleunigt werden. (6.2, 6G, 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020)

Die Gemeinde Fitzen sieht die bauliche Entwicklung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4 im Rahmen des örtlichen Wohnraumbedarfes vor und minimiert somit den Umfang des Plangebietes auf das notwendige Maß. Die Erschließung des Plangebietes ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, wodurch sich ebenfalls der Umfang der Erschließungsflächen minimiert. Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss. Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist für die dörflich geprägte Gemeinde städtebaulich verträglich und führt somit zu einer baulichen Verdichtung, welche dem Ortsbild angemessen ist ohne eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme von Flächen vorzusehen.

2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein für die Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Fitzen die nachfolgenden Darstellungen:

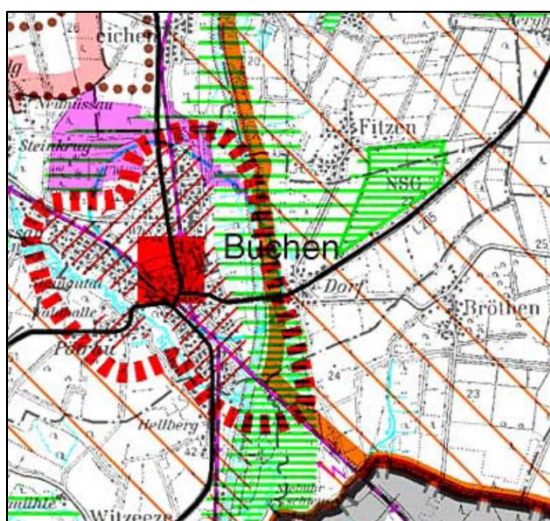


Abbildung 3: Ausschnitt RP I.
Quelle: www.schleswig-holstein.de

- Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentral-örtliche Einstufung
- grenzt südlich an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems)
- grenzt östlich an ein festgesetztes Naturschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)
- Liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

Die Darstellungen des Regionalplanes 1 stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für eine wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Fitzen nicht entgegen.

2.4 Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg

Im Zuge der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg bis 2030 werden weitergehende Aussagen als Grundlage für die erforderliche Wohnraumentwicklung der Gemeinden innerhalb des Kreises Herzogtum Lauenburg getroffen. Die Gemeinde Fitzen ist hierbei unter den Angaben des restlichen Amtes Büchen aufgeführt.

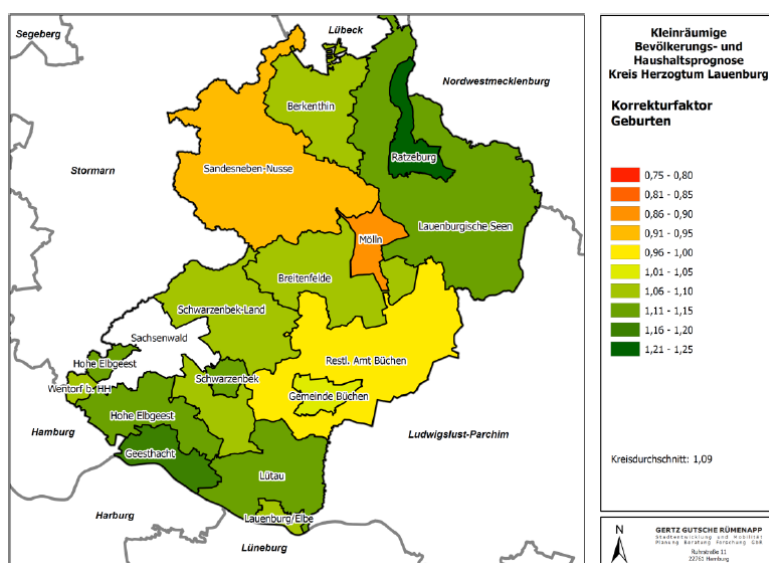


Abbildung 4: Korrekturfaktoren Geburten auf der 2. Raumebene, Quelle: kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

Bezüglich der dargestellten Korrekturfaktoren der Geburten und Sterbefälle sind diese nach Erläuterung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wie folgt zu interpretieren:

Teilbereiche mit einem Korrekturfaktor kleiner 1 weisen in der Vergangenheit – im Vergleich zum Landesdurchschnitt – nur unterdurchschnittliche Geburten-/Sterbe-/Fortzugs-Häufigkeiten auf; Teilbereiche mit einem Faktor größer 1 waren hingegen durch überdurchschnittliche Geburten-/Sterbe-/Fortzugs-Häufigkeiten in der Vergangenheit gekennzeichnet.

Die vorangegangene Darstellung verdeutlicht somit, dass die Geburtenrate im restlichen Amt Büchen nahezu dem Landesdurchschnitt entspricht.

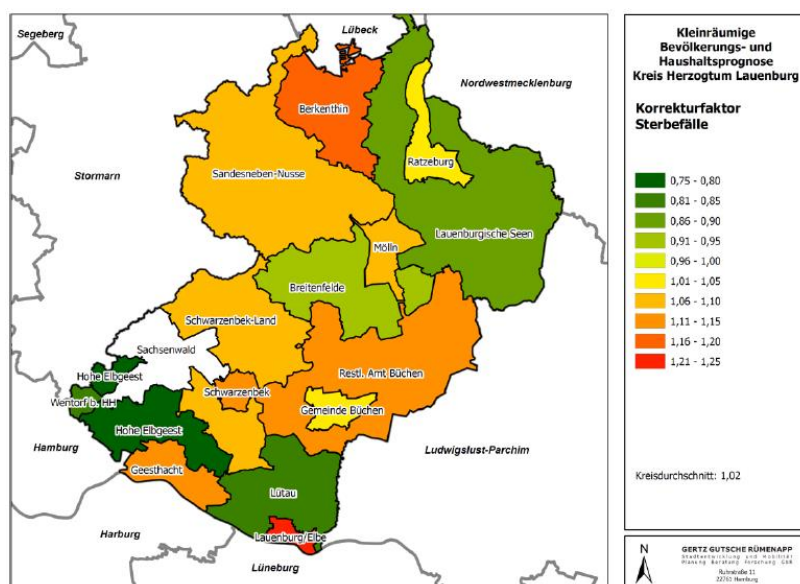


Abbildung 5: Korrekturfaktoren Sterbefälle auf der 2. Raumebene, Quelle: kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

Mit einem Korrekturfaktor von 1,06 – 1,10 liegt die Häufigkeitsrate der Sterbefälle innerhalb des Amtes Büchen geringfügig oberhalb des Landesdurchschnittes.

Somit ist das Verhältnis zwischen Geburten- und Sterberate nahezu ausgeglichen, sodass in diesem Zusammenhang keine diesbezüglich besonderen Entwicklungserfordernisse in Betracht gezogen werden können.

Bei einer ergänzenden Betrachtung des Korrekturfaktors der Fortzugshäufigkeiten im restlichen Amt Büchen wird deutlich, dass dieser Kennwert nahezu in allen Altersgruppen oberhalb des Landesdurchschnittes liegt. Im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen

des Bebauungsplanes Nr. 4 ist insbesondere der hohe Korrekturfaktor in den jüngeren Altersgruppen anzuführen.

Im Alter >18 bis 25-30 Jahre liegt der Korrekturfaktor unabhängig vom Geschlecht deutlich über dem Korrekturfaktor von 1,0 und somit oberhalb des Landesdurchschnittes. Dieses lässt zu einem Rückschlüsse auf das Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot sowie auf das Angebot von Bauland zu.

	Korrekturfaktoren für Fortzugshäufigkeiten (Mittelwert 2009-2014)											
	m -18	m 18-25	m 25-30	m 30-50	m 50-65	m 65+	w -18	w 18-25	w 25-30	w 30-50	w 50-65	w 65+
Gemeinde Büchen	0,82	0,97	1,22	1,01	0,87	0,98	0,92	0,91	1,09	0,90	0,80	1,06
Geesthacht	0,81	0,82	0,85	0,88	0,86	0,74	0,80	0,83	0,84	0,85	0,75	0,68
Lauenburg/Elbe	0,88	0,96	0,96	0,98	0,98	0,92	1,03	0,86	0,90	0,89	0,83	1,01
Mölln	0,80	0,87	0,79	0,83	0,81	0,73	0,73	0,86	0,82	0,74	0,68	0,82
Ratzeburg	0,95	0,98	1,00	1,00	0,87	0,77	0,94	1,02	0,93	0,88	0,86	0,98
Schwarzenbek	0,85	0,82	0,90	0,91	0,90	1,01	0,84	0,89	0,81	0,87	0,90	0,79
Wentorf bei Hamburg	1,04	1,09	1,10	1,08	1,16	1,04	1,17	1,06	1,02	1,11	1,10	1,04
Berkenhthn	1,01	0,96	1,01	0,84	0,99	1,29	1,02	1,14	1,03	1,04	0,97	1,39
Breitenfelde	1,16	1,00	1,14	1,10	1,17	1,15	1,16	1,28	1,07	1,14	1,19	1,26
Restl. Amt Büchen	1,68	1,29	1,23	1,11	1,06	1,31	1,62	1,25	1,36	1,17	1,33	1,28
Hohe Elbeest	1,13	1,24	1,17	1,19	1,28	1,24	1,08	1,10	1,17	1,22	1,22	1,35
Lüttau	1,12	1,24	1,08	0,95	1,03	1,16	0,95	1,16	1,04	1,02	1,06	1,00
Lauenburgische Seen	0,93	1,25	1,16	1,03	1,07	1,29	0,91	1,12	1,18	1,12	1,15	1,45
Schwarzenbek-Land	1,06	1,12	1,12	1,02	1,09	1,12	0,98	1,13	1,07	1,11	1,16	1,33
Sandeshneben-Nusse	1,23	1,10	1,03	1,03	1,18	1,27	1,30	1,16	1,13	1,16	1,39	1,32
Sachsenwald (Forstgutsbez.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Abbildung 6: Geschlechts- und altersgruppenspezifische Korrekturfaktoren Fortzüge auf der 2. Raumbene, Quelle: kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

Eine grundsätzliche Übertragung der Kennwerte der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030 ist nicht auf alle Gemeinden innerhalb des Amtes Büchen vollständig möglich. In Bezug auf das Wohnraumangebot innerhalb der Gemeinde Fitzen sind die entsprechenden Korrekturfaktoren aber durchaus heranziehbar. Insbesondere für die jüngere Altersgruppe in der Gemeinde Fitzen besteht gegenwärtig kein Angebot, um neue Bauflächen zur Wohnraumentwicklung zu erschließen. Somit besteht besonders für junge Familien, die erstmals ein Eigenheim errichten und in der Gemeinde Fitzen ansässig bleiben wollen, die entsprechende Möglichkeit nicht. Gleichzeitig bietet der Bebauungsplan Nr. 4 die Möglichkeit zur Errichtung einer zweiten Wohnung innerhalb der zulässigen Einzelhäuser womit auch dem Angebot von Wohnungen für die jüngere Generation nachgekommen werden kann.

Die Gemeinde Fitzen folgt den Vorgaben der Wohnraumbeschaffung für den örtlichen Bedarf sehr konsequent. Ein Abverkauf von Baugrundstücken ist in den vergangenen Jahren ausschließlich an gemeindeverbundene Bauherren erfolgt, sodass der Rahmen der zusätzlichen Wohneinheiten im sehr kleinen Rahmen erfolgt ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich Gudower Weg“ hat die Gemeinde nach Satzungsbeschluss im Jahr 2005 das letzte Baugebiet für die Entwicklung eines Wohngebietes mit 10 Baugrundstücken umgesetzt. Die entsprechende Umsetzung wurde im Jahr 2020 abgeschlossen. Aufgrund der besonderen Vermarktungssituation in der Gemeinde Fitzen stand der entsprechende Wohnraum ausschließlich Gemeindeverbundenen zur Verfügung. Durch das entsprechende Vorgehen zum Erhalt der Ortscharakteristik und einem verträglichen Wachstum ergibt sich rechnerisch ein deutlich geringerer Wohnraumbedarf. Die konsequente Wohnraumentwicklung für den örtlichen Bedarf, wie es die Raumordnung vorsieht, schränkt die Gemeinde Fitzen nun in ihrer weiteren wohnbaulichen Entwicklung ein, da die Umsetzung des entsprechenden Gebietes in einem langen Zeitraum erfolgt ist.

Die Gemeinde Fitzen verfolgt im Zuge ihrer Wohnraumentwicklung eine verantwortungsvolle Vorgehensweise, um die besondere dörfliche Charakteristik der Gemeinde Fitzen zu erhalten. Ein

entsprechendes Vorgehen der Vermarktung an Gemeindeverbundene ist wie in der vorangegangenen Siedlungsentwicklung ebenso im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen beabsichtigt und kann durch die Eigentumsverhältnisse des Plangebietes gewährleistet werden.

Die entsprechende örtliche Wohnraumnachfrage ergibt sich in den kommenden Jahren aus der Altersstruktur in der Gemeinde Fitzen.

In der Gemeinde Fitzen leben gegenwärtig 361 Personen. Die Gemeinde Fitzen sieht bei der Bevölkerungsstruktur der potenziellen Bauinteressenten insbesondere 2 Altersgruppen, die hinsichtlich ihrer Lebenssituation Interesse an dem Erwerb eines Baugrundstückes haben.

Die Gruppe der potenziellen Bauinteressenten umfasst zum einen die Altersgruppe zwischen 15 – 30 Jahre. In der Gemeinde Fitzen leben 52 Personen dieser Altersgruppe. In diesem Lebensabschnitt besteht zum einen der Eintritt in das Berufsleben und oftmals in diesem Zusammenhang der Auszug aus dem Elternhaus, sodass zusätzliche Wohneinheiten in der Gemeinde benötigt werden. Gleichzeitig umfasst diese Altersgruppe junge Familien mit Kindern, die das erste Eigenheim beziehen wollen und sich somit dem Erwerb eines entsprechenden Grundstückes gegenübersehen.

Die zweite Gruppe künftiger Bauinteressenten umfasst die Altersgruppe zwischen 55 – 70 Jahren. In der Gemeinde Fitzen leben 144 Personen dieser Altersgruppe. In dem entsprechenden Alter besteht oftmals das Interesse die bisherige Wohnsituation zu verändern. Seitens der Gemeinde Fitzen ist es bekannt, dass sich Bauinteressenten dieser Altersgruppe räumlich verkleinern möchten. Insbesondere in ländlichen Regionen weisen Bestandsgrundstücke gewachsener Strukturen Größen auf, die ab einem gewissen Lebensalter einen zu großen Unterhaltungsaufwand benötigen. Entsprechend wird das ursprüngliche Elternhaus zum Teil an die Kinder übergeben, welche somit zurück in die Gemeinde kommen können. Die ältere Generation hat somit Interesse an einer neuen Wohneinheit in kleinerem Umfang, sodass ein potenzieller Erwerb eines Grundstückes innerhalb des Vorhabengebietes besteht. Der Gemeinde Fitzen liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits eine Interessentenliste mit potenziellen Bewerbern aus Fitzen für 5 Bauplätze vor, sodass die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 4 als erster Bauabschnitt mit ca. 10 Grundstücken hinsichtlich der bestehenden Altersstrukturen und dem sich hieraus ergebenden Wohnraumbedarf städtebaulich begründbar ist.

Grundsätzlich beabsichtigt die Gemeinde mittel- bis langfristig eine vollständige bauliche Entwicklung des Flurstückes 24/5. Aufgrund des geringeren örtlichen Wohnraumbedarfes erfolgt somit im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 zunächst ein Zwischenschritt in der weiteren wohnbaulichen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Fitzen.

Die Entlassung der Plangebietsfläche aus dem Biotopstatus kann nur auf Grundlage des öffentlichen Interesses erfolgen. Aus diesem Grund umfasst die vorgesehene Befreiung aus dem Biotopschutz zunächst nur eine Teilfläche des Flurstückes 24/5. Die weitergehende Siedlungsentwicklung ist im Zuge eines ergänzenden Bauleitplanverfahrens zum gegebenen Zeitpunkt mit einer entsprechend weitergehenden Befreiung aus dem Biotopschutz in Verbindung mit einem Nachweis des öffentlichen Interesses vorzusehen.

Der Abverkauf sowie die entsprechende Umsetzung des künftigen Wohngebietes erfolgen seitens der Gemeinde Fitzen somit in zwei Bauabschnitten (vgl. Ziff. 3).

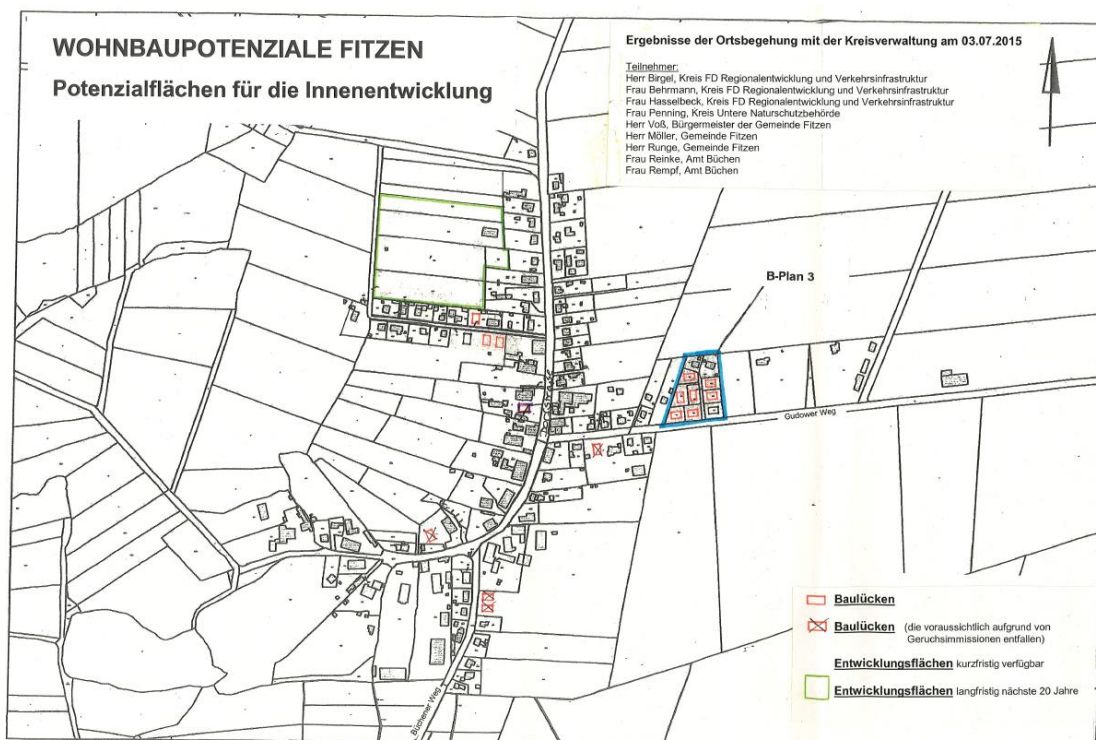


Abbildung 7: Innenentwicklungspotenziale Gemeinde Fitzen, Quelle: Amt Büchen

Im Zuge einer Ortsbereisung mit Vertretern des Kreises Herzogtum, des Amtes Büchen sowie der Gemeinde Fitzen wurden Innenentwicklungspotenziale innerhalb des Gemeindegebietes definiert.

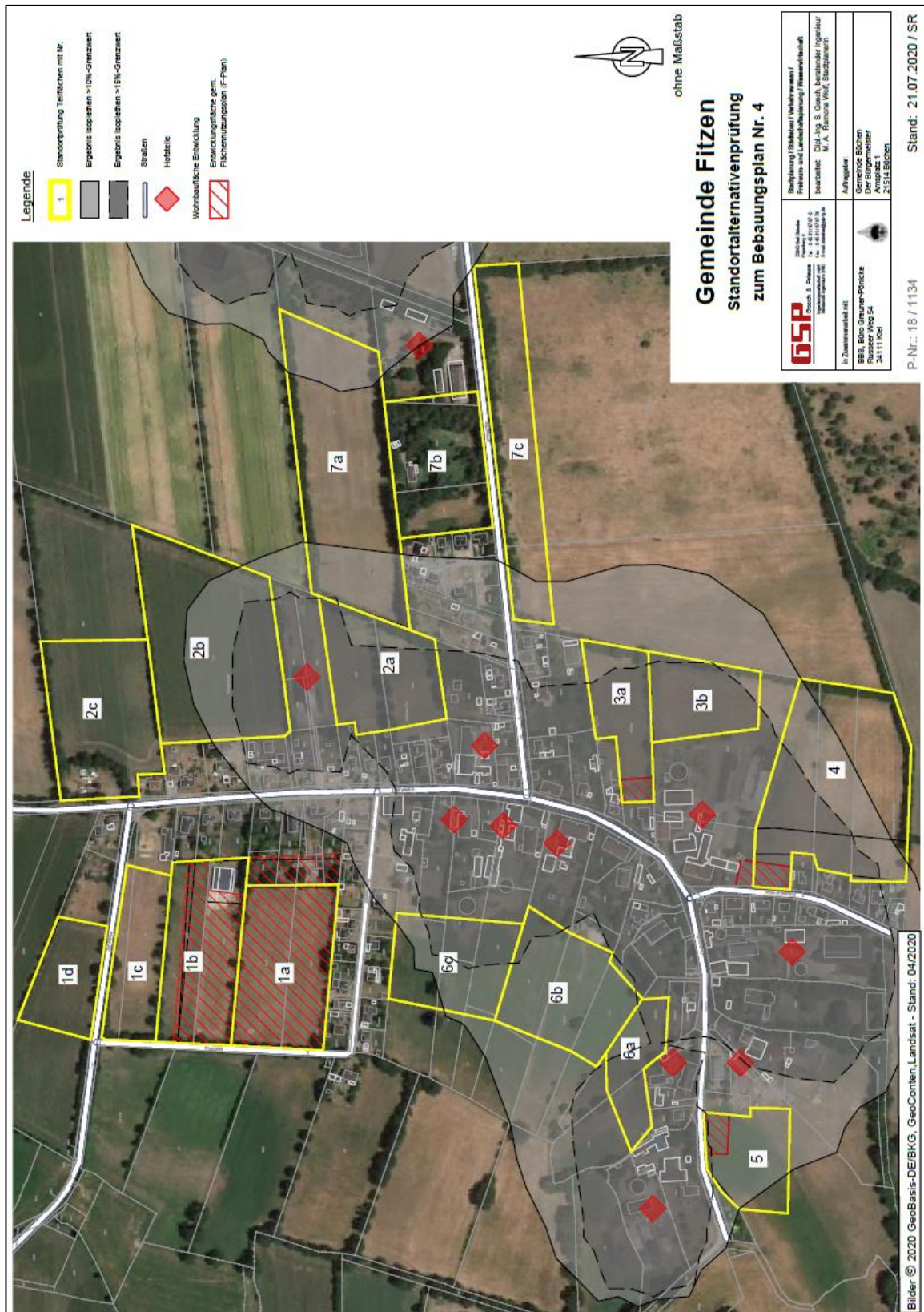
Zwischenzeitlich sind die offenen Baufenster innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 vollständig umgesetzt. Weitere Baulücken können aufgrund der innerhalb des Gemeindegebietes von Fitzen im großen Umfang bestehenden Einschränkungen durch landwirtschaftliche Geruchsemissionen nicht für eine allgemeine Wohnraumentwicklung umgesetzt werden. Somit stellt der Bebauungsplan Nr. 4 gegenwärtig die einzige Möglichkeit dar (vgl. Alternativenprüfung Ziff. 2.5), um seitens der Gemeinde Fitzen die weitere Siedlungsentwicklung für ein Wohnraumangebot planungsrechtlich zu steuern.

2.5 Standortalternativenprüfung

Im Rahmen der Standortdiskussion wurden in Fitzen insgesamt 17 Flächen nach ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung untersucht.

Ursache dafür war, dass die von der Gemeinde favorisierte Grünlandfläche (Bebauungsplan Nr. 4, Fläche 1a) als geschütztes Wertgrünland nach § 30 BNatSchG ausgewiesen wurde. Dieser Schutzstatus stellt gemäß BNatSchG ein Verbotskriterium für eine erhebliche Störung bzw. Zerstörung und somit für eine mögliche Wohnnutzung dar.

Es war nun zu untersuchen, ob alternative Flächen in Fitzen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Die 1. Abschichtung aller zu beurteilenden Flächen ergab folgendes Ergebnis:



Standortprüfung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen																	
Tabelle 1: Bewertung Naturschutz																	
	Vorhabengebiet B-Plan 4, Fläche 1a	Fläche 1b	Fläche 1c	Fläche 1d	Fläche 2a	Fläche 2b	Fläche 2c	Fläche 3a	Fläche 3b	Fläche 4	Fläche 5	Fläche 6a	Fläche 6b	Fläche 6c	Fläche 7a	Fläche 7b	Fläche 7c
aktuelle Flächennutzung	Grünland	Grünland	Sportplatz und Feuerwehr	Acker	Grünland	Acker	Acker	Grünland	Grünland	Grünland	Grünland	Grünland	Grünland	Grünland	Grünland, feucht	Garten mit Gehölz	Brache
Schutzstatus / Biotope / Gehölze	Wertgrünland geschützt, umgebende lückige Knicks/Baumreihen	nicht geschützt (mageres Grünland), umgebende lückige Knicks/Baumreihen	teilweise geschützt (Wertgrünland), umgebende lückige Knicks	nicht geschützt, umgebende lückige Knicks/Baumreihen	nicht geschützt Baumreihe (Eichen) vorh.	nicht geschützt, umgebende lückige Knicks/Baumreihen	Tws. nicht geschützt, Steilhang (am Rand) geschützt umgebende lückige Knicks/Baumreihen	nicht geschützt, umgebende lückige Knicks/Baumreihen	nicht geschützt, umgebende lückige Knicks/Baumreihen	nicht geschützt, umgebende lückige Knicks/Baumreihen	nicht geschützt	nicht geschützt, wenig Gehölze	nicht geschützt, wenig Gehölze	nicht geschützt, wenig Gehölze	evtl. geschützt, umgebende Knicks und seitlich Steilhang	evtl. geschützt, umgebende Knicks, Gewässer, Magenwiese, Baumbestand	evtl. geschützt, umgebende Knicks
Darstellung Landschaftsplan	Wohnbau-Entwicklungsfläche	Wohnbau-Entwicklungsfläche	Grünfläche /Sportplatz	Acker mit Knicks LSG-Eignung	Acker-/Grünland	Acker mit Knicks LSG-Eignung	Acker mit Knicks LSG-Eignung	Acker-/Grünland LSG-Eignung	Acker-/Grünland LSG-Eignung	Wohnbau-Entwicklungsfläche (teilweise) LSG-Eignung (teilweise)	Acker-/Grünland LSG-Eignung	Acker-/Grünland LSG-Eignung (teilweise)	Acker-/Grünland LSG-Eignung	Acker-/Grünland LSG-Eignung	Acker-/Grünland LSG-Eignung	Garten/Park, Gehölz, Grünland	Brache, NSG
Zersiedelung der Landschaft	mäßig günstig (zweiseitig Bebauung)	ungünstig (einseitig Bebauung vorh.)	ungünstig (einseitig Bebauung vorh.)	sehr ungünstig, kein Anschluss an Bebauung	günstig, dreiseitig best. Bebauung	ungünstig (einseitige Bebauung)	eher ungünstig, da am Rand der Bebauung (abhängig von der Bautiefe)	mäßig günstig	mäßig günstig	mäßig günstig	sehr ungünstig	sehr ungünstig	Ungünstig (einseitig Bebauung vorh.)	mäßig günstig, da zweiseitig Bebauung	sehr ungünstig	günstig, da zweiseitig bebaut und Wohngebäude auf der Fläche	sehr ungünstig
Bewertung der Eignung Auswertung Karte 1	teilweise geeignet	teilweise geeignet, Zersiedelung der Landschaft	nicht geeignet	nicht geeignet	geeignet	nicht geeignet	teilweise geeignet	teilweise geeignet	nicht geeignet	teilweise geeignet	teilweise geeignet, Zersiedelung der Landschaft	teilweise geeignet, Zersiedelung der Landschaft	nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	geeignet	nicht geeignet
Tabelle 2: Bewertung Stadtplanung																	
	Vorhabengebiet B-Plan 4, Fläche 1a	Fläche 1b	Fläche 1c	Fläche 1d	Fläche 2a	Fläche 2b	Fläche 2c	Fläche 3a	Fläche 3b	Fläche 4	Fläche 5	Fläche 6a	Fläche 6b	Fläche 6c	Fläche 7a	Fläche 7b	Fläche 7c
Stadtplanung	Anschluss und Ergänzung des wohnbaulichen "Siedlungsfingers" an der Straße "Kleiner Weg"	Anschluss und Ergänzung des wohnbaulichen "Siedlungsfingers" an der Straße "Kleiner Weg", nur als Verbundstandort, Konflikt Lärm (Feuerwehr, Sportplatz), Photovoltaik-Halle ohne Zufahrt	Anschluss an bestehende Wohnbebauung, allerdings Siedlungsausläufer, da nördlich und südlich keine bauliche Nutzung, nur als Verbundstandort, Sportplatz angrenzend (Lärm)	Anschluss an bestehende Wohnbebauung, allerdings Siedlungsausläufer, da nördlich und südlich keine bauliche Nutzung, nur als Verbundstandort, Sportplatz angrenzend (Lärm)	Anschluss an bestehende Wohnbebauung, typische Siedlungsausläufer, da nördlich und südlich keine bauliche Nutzung, nur als Verbundstandort, jedoch derzeit ohne eigene Erschließung	Anschluss an bestehende Wohnbebauung, typische Siedlungsausläufer, da nördlich und südlich keine bauliche Nutzung, nur als Verbundstandort, jedoch derzeit ohne eigene Erschließung	Anschluss an bestehende Wohnbebauung, allerdings Siedlungsausläufer, da nördlich und östlich keine bauliche Nutzung, nur als Verbundstandort	Eine bauliche Entwicklung ist nur im östlichen Teilbereich ohne größere Anbindung an den bestehenden Siedlungskern möglich, ansonsten typische Hinterlandbebauung, Hofstelle direkt angrenzend (Lärm, Geruch)	Eine bauliche Entwicklung ist nur im östlichen Teilbereich ohne größere Anbindung an den bestehenden Siedlungskern möglich, ansonsten typische Hinterlandbebauung, Hofstelle direkt angrenzend (Lärm, Geruch)	Bauliche Entwicklungsmöglichkeit als Arrondierung des vorh. Siedlungskörpers, nördlich direkt Hofstelle angrenzend (Lärm, Geruch)	Anschluss an bestehenden baulichen Bestand, Arrondierung zur nördlich bestehenden Bebauung alter Ortskern mit Kopfsteinpflaster und Hofstellen	Ortsarrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, allerdings hoher Erschließungsaufwand, da typische Hinterlandbebauung, teilweise direkt Hofstellen angrenzend (Lärm, Geruch)	Ortsarrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, allerdings hoher Erschließungsaufwand, da typische Hinterlandbebauung, teilweise direkt Hofstellen angrenzend (Lärm, Geruch)	Ortsarrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, allerdings hoher Erschließungsaufwand, da typische Hinterlandbebauung, teilweise direkt Hofstellen angrenzend (Lärm, Geruch)	Anschluss an bestehende Siedlungen, jedoch deutliche Erweiterung des Ones nach Norden, Lage in einer Senke	Anschluss an bestehende Wohnbebauung, allerdings Siedlungsausläufer	Siedlungsausläufer ohne direkte Anbindung an den geschlossenen Siedlungskörper, ggf. als Verbundstandort zur gegenüberliegenden Straßenseite
Erschließung	unmittelbarer Anschluss an die Verkehrsfläche "Kleiner Weg"	unmittelbarer Anschluss an die Verkehrsfläche "Kleiner Weg"	unmittelbarer Anschluss an die Straße "Zur Föhre"	unmittelbarer Anschluss an die Straße "Zur Föhre"	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	Anbindung an die "Dorfstraße" möglich	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	unmittelbarer Anschluss an die Verkehrsfläche "Büchener Weg"	unmittelbarer Anschluss an die Verkehrsfläche "Dorfstraße"	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung über aktiv genutzte Flächen erforderlich	Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Verkehrsflächen, Erschließung Sandweg und Brache	unmittelbarer Anschluss an die Verkehrsfläche "Gudower Weg"	unmittelbarer Anschluss an die Verkehrsfläche "Gudower Weg"
Darstellung Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	Grünfläche /Sportplatz	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche, z.T. Wohnbaufläche	Landwirtschaftliche Fläche	Teilflächen Dorfgebiet, Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche
Bewertung der Eignung	geeignet	teilweise geeignet	teilweise geeignet	teilweise geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	teilweise geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	geeignet	teilweise geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	teilweise geeignet	teilweise geeignet
Tabelle 3: Bewertung Geruch																	
	Vorhabengebiet B-Plan 4, Fläche 1a	Fläche 1b	Fläche 1c	Fläche 1d	Fläche 2a	Fläche 2b	Fläche 2c	Fläche 3a	Fläche 3b	Fläche 4	Fläche 5	Fläche 6a	Fläche 6b	Fläche 6c	Fläche 7a	Fläche 7b	Fläche 7c
Geruchsemissionen GIRL WA 10% MD 15%	Grenzwert WA eingehalten	Grenzwert WA eingehalten	Grenzwert WA eingehalten	Grenzwert WA eingehalten	Grenzwert MD nicht eingehalten	Grenzwerte (WA/MD) teilweise eingehalten	Grenzwert eingehalten	Grenzwert MD nur in kleinem Teilbereich eingehalten	Grenzwert MD nur in kleinem Teilbereich eingehalten	Grenzwerte (WA/MD) nur auf südöstlicher Teilfläche eingehalten	Grenzwert MD eingehalten	Grenzwert MD nicht eingehalten	Grenzwert MD eingehalten	Grenzwerte WA/MD nur aus westlicher Teilfläche eingehalten	Grenzwert WA teilweise eingehalten	Grenzwert WA eingehalten	Grenzwert WA eingehalten
Bewertung der Eignung	geeignet	geeignet	geeignet	geeignet	nicht geeignet	teilweise geeignet	geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	nicht geeignet	teilweise geeignet	nicht geeignet	teilweise geeignet	nicht geeignet	geeignet	geeignet	geeignet
Tabelle 4: Zusammenfassung Bewertung																	
	Vorhabengebiet B-Plan 4, Fläche 1a	Fläche 1b	Fläche 1c	Fläche 1d	Fläche 2a	Fläche 2b	Fläche 2c	Fläche 3a	Fläche 3b	Fläche 4	Fläche 5	Fläche 6a	Fläche 6b	Fläche 6c	Fläche 7a	Fläche 7b	Fläche 7c
Hauptkonflikt	Biotopschutz	Zersiedelung der Landschaft, Lärm	Biotopschutz tws, Lärm, Zersiedelung der Landschaft	Lärm, Zersiedelung der Landschaft	keine Erschließung, Geruch	keine Erschließung, Geruch (tws.), Zersiedelung	geschütztes Biotop (tws.), Zersiedelung	keine Erschließung, Geruch	keine Erschließung, Geruch, Zersiedelung	Geruch, Zersiedelung (tws.)	Zersiedlung und Dorfbildcharakter	keine Erschließung, Geruch	keine Erschließung, Zersiedelung	keine Erschließung, Geruch	keine Erschließung, Zersiedelung, tws. Geschützt	tws. Geschützt, Gehölzbestand, Ortsbildcharakter	geschützt (NSG), Brache, Zersiedelung
Haupt-Eignungsmerkmal	vorh. Erschließung inkl. Ver- und Entsorgung, Arrondierung der Bebauung, kein Geruch	vorh. Erschließung, Wohnbaufläche im F-Plan, kein Geruch	vorh. Erschließung, kein Geruch	vorh. Erschließung, kein Geruch	Fläche nicht geschützt	Fläche nicht geschützt	vorh. Erschließung (tws.), kein Geruch	nicht geschützt, Arrondierung möglich	nicht geschützt	Wohnbauentwicklungsfläche, vorh. Erschließung	vorh. Erschließung, kein Geruch	nicht geschützt	nicht geschützt, kein Geruch	nicht geschützt	kein Geruch	vorh. Erschließung und Bebauung, kein Geruch	vorh. Erschließung, kein Geruch
Ergebnis	weiter gehende Prüfung der Fläche (2x grün, 1x gelb)	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	weiter gehende Prüfung der Fläche (1x grün, 2x gelb)	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	Fläche ausgeschlossen	weiter gehende Prüfung der Fläche (2x grün, 1x gelb)	Fläche ausgeschlossen

Fläche 1a: Wertgrünland stellt ein Verbotskriterium für die Wohnnutzung dar, ansonsten bietet sich die Fläche aus stadtplanerischen Gründen (Umgebung Wohnnutzung) und einer vorhandenen Erschließung durch die Straße „Kleiner Weg“ sowie Ver- und Entsorgungsleitungen an. Im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan war die Fläche daher bereits als Wohnbaufläche dargestellt. *Fläche 1a wird daher in eine 2. Abschichtung eingestellt.*

Fläche 1b: Aufgrund von Lärm (Feuerwehr und Sportplatz) ist die Fläche nicht geeignet. Stadtplanerisch fördert diese Fläche zudem die Zersiedelung, sie wäre lediglich als 2. Schritt im Verbundstandort mit den weiteren Flächen des Standortes 1 zu entwickeln. Vorteile durch vorh. Erschließung und Naturschutz (kein geschütztes Biotop) werden daher nur untergeordnet gewichtet. *Fläche 1b wird daher ausgeschlossen.*

Fläche 1c: Die unter 1c beschriebene Lärmbelastung ist hier noch deutlicher, zudem unterliegt die Fläche der Nutzung als gemeindlicher Sportplatz. Der westliche Teil der Fläche ist Wertgrünland. Positivaspekte fallen kaum ins Gewicht. *Fläche 1c wird daher ausgeschlossen.*

Fläche 1d: Die Fläche ist vergleichbar ungünstig wie 1b und 1c, die Zersiedelung wird weiterhin gefördert, so dass sie stadtplanerisch noch ungünstiger dasteht. Sie wäre lediglich als letzter Entwicklungsschritt im Verbundstandort mit den weiteren Flächen des Standortes 1 zu entwickeln. Positiv ist nur, dass hier „nur“ Acker in Anspruch genommen wird, dieser Aspekt fällt aber aufgrund der deutlichen Negativbewertung für das Orts- und Landschaftsbild nicht ins Gewicht. *Fläche 1d wird daher ausgeschlossen.*

Fläche 2a: Diese Fläche ist aufgrund von Geruchsemissionen nicht geeignet, so dass Positivaspekte nicht weiter gewertet werden. *Fläche 2a wird daher ausgeschlossen.*

Fläche 2b: Diese Fläche ist geruchsmäßig nur teilweise geeignet, der Ausschluss erfolgt hier aufgrund der fehlenden Straßenerschließung (Hinterlandbebauung). Der Neubau von Erschließungsstraßen würde zu einem vergleichbar hohen Eingriff in Natur und Landschaft führen. *Fläche 2b wird daher ausgeschlossen.*

Fläche 2c: Die Fläche hat eine Negativbewertung, da aufgrund von Biotopschutz nur der hintere, deutlich höher liegende Teil für eine Bebauung geeignet ist. Hier ist allerdings Acker vorhanden. Unter Berücksichtigung einer geringen Bautiefe zur Verhinderung der Zersiedelung am Ortsrand (angrenzende Bebauung) ergeben sich hier allerdings auch deutliche Positivbewertungen. *Fläche 2c wird daher in eine 2. Abschichtung eingestellt.*

Fläche 3a: Diese Fläche ist bereits aufgrund der Geruchsemissionen nicht geeignet, die fehlende Erschließung (Hinterlandbebauung) führt zusätzlich zum Ausschluss der Fläche. *Fläche 3a wird daher ausgeschlossen.*

Fläche 3b: Diese Fläche ist bereits aufgrund der Geruchsemissionen nicht geeignet, die fehlende Erschließung (Hinterlandbebauung) führt zusätzlich zum Ausschluss der Fläche. *Fläche 3b wird daher ausgeschlossen.*

Fläche 4: Auch wenn diese Fläche stadtplanerisch geeignet ist, wird sie aufgrund von Geruchsbelastungen ausgeschlossen.

Fläche 4 wird daher ausgeschlossen.

Fläche 5: Diese Fläche ist grundsätzlich teilweise geeignet. Zum Schutz der hier noch gut ausgeprägten dörflichen Siedlungsstruktur mit Hofstellen und gepflasterten Wegen und der Förderung der Zersiedlung am Ortsrand wird diese Fläche jedoch nicht weiter berücksichtigt.

Fläche 5 wird daher ausgeschlossen.

Flächen 6a, 6b, 6c: Aufgrund der fehlenden Erschließung (Hinterlandbebauung) sowie teilweise der Förderung von Zersiedelung, Geruchsbelastungen und Niederungsflächen sind diese Flächen für eine Bebauung nicht geeignet.

Fläche 6a, 6b, 6c werden daher ausgeschlossen.

Fläche 7a: Für diese Fläche fehlt ebenfalls die Erschließung/Zuwegung. Stadtplanerische Aspekte und Naturschutzkriterien führen zudem zu einer Nichteignung (Zersiedlung, geschützte Biotop etc.).

Fläche 7a wird daher ausgeschlossen.

Fläche 7b: Diese Fläche ist stadtplanerisch und naturschutzfachlich bedingt geeignet, da Vorbelastungen durch Bebauung bestehen und die Fläche unmittelbar an einer Straße liegt. Die vorhandene Wohnbebauung stellt eigentlich ein Verbotskriterium dar, trotzdem wird die Fläche aufgrund der Vorbelastungen weiter begutachtet.

Fläche 7b wird daher in eine 2. Abschichtung eingestellt.

Fläche 7c: Aus stadtplanerischer Sicht wäre sie im Verbundstandort mit einer Entwicklung des Standortes 7b teilweise geeignet. Diese Fläche liegt jedoch im Naturschutzgebiet. Auch dieses stellt ein Verbotskriterium dar, so dass diese Fläche keine Alternative zum B-Plan-Gebiet bietet.

Fläche 7c wird daher ausgeschlossen.

Die im Zuge der ersten Prüfung ermittelten potenziellen wohnbaulichen Entwicklungsflächen 1a, 2c und 7b werden in einer tiefergehenden Prüfung hinsichtlich ihrer Eignung erneut gegenübergestellt. Die 2. Abschichtung der Standortalternativenprüfung für die Festlegung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen umfasst eine Schutzgutbetrachtung der drei ermittelten Potenzialflächen.

Standortprüfung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen			
Tabelle 4: Schutzgutbetrachtung (2. Abschichtung)			
	Vorhabengebiet B-Plan 4, Fläche 1a	Fläche 2c	Fläche 7b
Schutzgut Mensch	Wohnnutzung in der Umgebung, keine nachteilige anderweitige Nutzung, Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers und vorh. Erschließung	Nutzung als Acker und Lagerplatz, Geruchsemissionen < 10 % Jahresstunden, vorh. Erschließung, jedoch mit eingeschränkter Zufahrt (steil)	Wohnnutzung in der Umgebung, Lückenschluss im bestehenden Siedlungskörper, kleinteilige Gartennutzung und bestehende Wohnnutzung (privat), Geruchsemissionen < 10 % Jahresstunden
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (Wertgrünland und teilweise dichtes Knicknetz), Eingriff verboten	Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG rundherum (Knicks, z.T. mit Hangkante, ehemalige Abbaukante) ansonsten "nur" Ackernutzung	Biotopverdachtsflächen, Gewässer, hoher Gehölzanteil, NSG angrenzend
Schutzgut Oberflächengewässer/ Grundwasser	keine Gewässer	keine Gewässer	Gartenteich vorh.
Schutzgut Boden	trockener Sandboden mit geringer Ackerwertzahl	trockener Sandboden mit geringer Ackerwertzahl, Vorbelastung durch Ackernutzung und Bodenabbau jedoch innerhalb eines Geotops (Kliff)	kleinteilige Bodennutzung, Vorbelastung durch z.T. Versiegelung
Schutzgut Klima/Luft	keine besondere Bedeutung, Geruchsemissionen < 10 % Jahresstunden	keine besondere Bedeutung, Kaltluftzustrom, Geruchsemissionen < 10 % Jahresstunden	keine besondere Bedeutung, Hofstelle angrenzend, Geruchsemissionen < 10 % Jahresstunden
Schutzgut Landschaftsbild	Ortsrand von Fitzen mit bedeutsamen Landschaftsstrukturen, jedoch mit Ringerschließung zur Bebauung	Ortsrand von Fitzen mit bedeutsamen Landschaftsstrukturen, jedoch mit ehemaliger Abbaukante Siedlungsausläufer	Ortsrand von Fitzen mit bedeutsamen Landschaftsstrukturen, viel Gehölz und NSG auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Siedlungsausläufer
Bewertung:	Vorteil Lage mit unmittelbarem Anschluss an Wohnbebauung, vorh. Erschließung Nachteil Naturschutz (Verbotskriterium) Eigentum der Gemeinde	Vorteil Naturschutz (wenn Abstand zur Steilkante) Nachteil Landschaftsbild und Zufahrt (Ortsrandlage) Privatbesitz	Vorteil vorh. Bebauung (vorh. Bodenversiegelung/Bodennutzung) Nachteil Landschaftsbild, Naturschutz, Privatbesitz mit Wohnnutzung (Verbotskriterium)

Die 2. Abschichtung der Standortalternativenprüfung hat die drei ermittelten Potenzialflächen nochmals unmittelbar gegenübergestellt.

Die Prüfung zeigt, dass die **Fläche 1a** hinsichtlich seiner Lage, Örtlichkeit und bestehenden Erschließungsform für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ist. Da es sich bei der betrachteten Fläche allerdings um ein Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (Wertgrünland und teilweise dichtes Knicknetz) handelt, ist im Zuge einer entsprechenden Befreiung der Nachweis des bestehenden öffentlichen Interesses und die Prüfung von Alternativstandorten erforderlich.

Die **Fläche 2c** stellt sich in Bezug auf die Möglichkeit der Erschließung als eingeschränkt dar. Auf der Fläche bestehen Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (Knicks, z.T. mit Hangkante) somit wäre im Falle einer geplanten baulichen Inanspruchnahme ebenfalls eine Befreiung vom Biotopschutz in Verbindung mit dem Nachweis des öffentlichen Interesses und die Prüfung von Alternativstandorten erforderlich. In der Örtlichkeit stellt sich die Fläche 2c entgegen der Fläche 1a nicht als stimmige Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers dar. Eine bauliche Entwicklung würde einen Siedlungsausläufer entstehen lassen und somit zu einer negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Durch den beschriebenen Biotopschutz ist die Fläche auch aus Sicht des BNatSchG nicht günstiger als Fläche 1a zu bewerten.

Die **Fläche 7b** umfasst eine Biotopverdachtsfläche. Entsprechende Genehmigungen für eine bauliche Inanspruchnahme sind somit voraussichtlich ebenfalls erforderlich. Die potenzielle Fläche stellt einen Lückenschluss innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers dar. Gleichzeitig würde eine bauliche Entwicklung den Siedlungsausläufer entlang der Straße „Gudower Weg“ verfestigen und somit das Landschaftsbild negativ beeinflussen. Die Fläche 7b wird gegenwärtig durch eine private wohnbauliche Nutzung in Anspruch genommen und umfasst zudem einen privaten Gartenteich und umfangreichen Gehölzbestand. Eine bauliche Nutzung würde den Eingriff in umfangreiche Gehölzbestände bedeuten. Durch den beschriebenen Biotopzustand in Verbindung mit Landschafts- und Ortsbild ist die Fläche auch aus Sicht des BNatSchG nicht günstiger als Fläche 1a zu bewerten.

Die weitergehende Gegenüberstellung der Flächen 1a, 2c und 7b hat verdeutlicht, dass bei jeder der geprüften wohnbaulichen Potenzialflächen aufgrund der naturschutzrechtlich hochwertigen Flächen der Bedarfsnachweis für eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde Fitzen erforderlich ist. Der entsprechende Nachweis ist auf Grundlage der Auswertung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg sowie der bestehenden Interessentenliste erfolgt (Ziff. 2.4). Der Umfang der geplanten wohnbaulichen Entwicklung wurde hinsichtlich der durchgeführten Bedarfsermittlung auf ca. 10 Wohneinheiten benannt. Der entsprechende Entwicklungsumfang entspricht, auch mit Blick auf vorangegangene Siedlungsentwicklungen innerhalb der Gemeinde, einer zeitgemäßen und dem örtlichen Bedarf orientierten Siedlungsentwicklung.

Durch die Reduzierung des ursprünglich beabsichtigten Entwicklungsumfanges reduziert sich die Größe der erforderlichen Flächeninanspruchnahme. Die geprüften Kriterien haben aufgezeigt, dass die Fläche 1a hinsichtlich des bestehenden Wertgrünlandes eine Einschränkung für eine bauliche Entwicklung darstellt. Die Gegenüberstellung mit den Flächen 2c und 7b zeigt allerdings auch auf, dass alle weiteren geprüften Schutzgutkriterien bei der Fläche 1a besser oder gleichwertig zu bewerten sind. Die Flächen 2c und 7b würden ebenfalls einen Eingriff in bestehende naturschutzrechtlich hochwertige Flächen (Biotope) bedeuten und gleichzeitig weitere Negativ-Kriterien wie die Form der Erschließung, bestehende Nutzungen und Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit sich bringen.

Nach ausführlicher Alternativenprüfung, einer zweistufigen Gegenüberstellung einzelner Potenzialflächen sowie der gemeindlichen Abwägung verfolgt die Gemeinde Fitzen im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4 die Teilumsetzung der Fläche 1a im Bereich der Straße „Kleiner Weg“. In Verbindung mit der deutlichen Reduzierung des Plangebietes kann eine Inanspruchnahme des Wertgrünlandes sowie eine Beeinträchtigung der bestehenden Knickstrukturen deutlich reduziert

werden. Trotz der bestehenden Biotopstrukturen stellt sich die Fläche 1a gegenwärtig als am besten geeignete Potenzialfläche für eine örtliche Siedlungsentwicklung dar.

3 Zeitliche Umsetzung der künftigen Wohnbauflächen

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst die Flächen der weiteren langfristigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Fitzen.

Zum Erhalt der Dorfcharakteristik ist die Vermarktung von Baugrundstücken seitens der Gemeinde Fitzen in den vergangenen Jahren ausschließlich an gemeindeverbundene Bauinteressenten erfolgt. Die aus diesem Grund im geringen Umfang erfolgte Form der Siedlungsentwicklung soll auch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fitzen in gleicher Weise fortgesetzt werden.

Die Fläche des Vorhabengebietes unterliegt gegenwärtig dem Biotopschutz als gesetzlich geschütztes Wertgrünland. Eine entsprechende Befreiung kann nur auf Grundlage des bestehenden öffentlichen Interesses zur Schaffung von Wohnraum erfolgen. Der Umfang des gegenwärtigen örtlichen Wohnraumbedarfes umfasst einen Umfang von ca. 10 Wohneinheiten. Das öffentliche Interesse kann somit für die entsprechende Teilfläche nachgewiesen werden. Als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung hat der Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung den örtlichen Bedarf der Gemeinde Fitzen zu decken. Eine vollständige Umsetzung steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung somit entgegen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht somit dem Umfang des öffentlichen Interesses zur Erweiterung des örtlichen Wohnraumangebotes. Eine Befreiung wird zunächst für die Fläche des Plangeltungsbereiches und somit nur für eine Teilfläche des Flurstückes 24/5 im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4 beantragt.

Eine weitergehende wohnbauliche Siedlungsentwicklung hat im Zuge der Aufstellung eines ergänzenden Bebauungsplanes zu erfolgen.



Abbildung 8: städtebauliches Gesamtkonzept, Quelle: GSP 2019

Grundsätzlich wird seitens der Gemeinde Fitzen das bereits im Jahr 2019 erarbeitete städtebauliche Gesamtkonzept für eine wohnbauliche Umsetzung zu Gunsten des örtlichen Wohnraumbedarfs auf dem Flurstück 24/5 verfolgt.

Zum Zeitpunkt der planungsrechtlichen Vorbereitung des Teilabschnittes 2 erfolgt eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf alternativer, verdichteter Wohnformen, beispielsweise in Form von Hausgruppen (Reihenhäusern).

Eine entsprechende Umsetzung von verdichteten Bauformen ist hinsichtlich der bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken gegenwärtig im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen nicht beabsichtigt. Auch der weitere Umfang der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung hat im Rahmen des örtlichen Wohnraumbedarfes zu erfolgen.

Grundsätzlich ist es beabsichtigt zunächst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Straße „Kleiner Weg“ baulich umzusetzen.

Sofern die entsprechenden Grundstücke im Rahmen des örtlichen Bedarfs an Bauherren veräußert wurde, erfolgt die weitere Umsetzung des nördlichen Teilbereiches im Rahmen eines weiteren Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 3, welcher eine Umsetzung von 10 Baugrundstücken umfasste und in einem ähnlichen Zeitrahmen wie der Planungshorizont der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (bis zum Jahr 2030) vollzogen wurde, orientiert sich die Gemeinde Fitzen an dem entsprechenden wohnbaulichen Entwicklungsumfang für die Abgrenzung des 1. Bauabschnittes im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4.

3.1 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

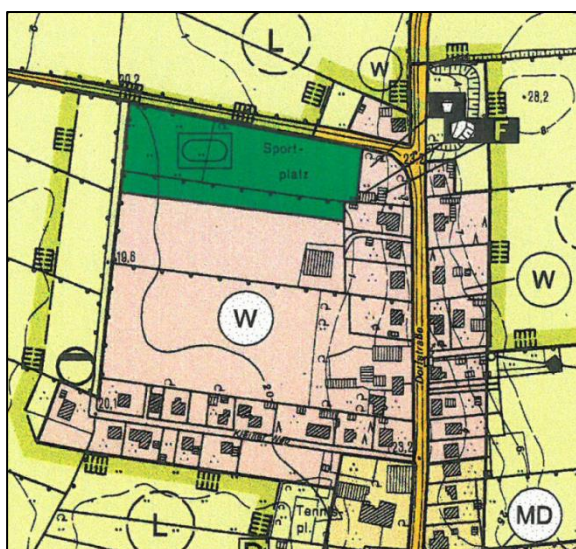


Abbildung 9: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes.
Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fitzen stellt die Fläche des Plangebietes sowie die nördlich angrenzenden Flächen bereits als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht erforderlich.

4 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Fitzen liegt östlich des Elbe-Lübeck-Kanals im Amt Büchen und gehört damit zum Kreis Herzogtum Lauenburg. Im Nahbereich des Unterzentrums Büchen ist die Gemeinde landwirtschaftlich geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde, östlich der Straße „Kleiner Weg“ sowie nördlich der hier bestehenden Wohnbebauung. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,9 ha, von denen ca. 730 m² auf die bestehende Straßenverkehrsfläche der Straße „Kleiner Weg“ entfallen.

Das Plangebiet liegt

- östlich der Straße Kleiner Weg
- nördlich der bestehenden Wohnbebauung an der Straße Kleiner Weg
- westlich der bestehenden Wohnbebauung an der Dorfstraße
- sowie südlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Flurstückes 25/6.

Es umfasst das Flurstück 23/3 sowie Teilflächen des Flurstückes 69 Flur 5 Gemarkung Fitzen.

Das geplante Vorhaben überplant eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche zum Teil von Knickstrukturen eingesäumt ist.

5 Anlass der Planung

Die Gemeinde Fitzen liegt im Nahbereich des Unterzentrums Büchen. Durch die gut ausgebaute Infrastruktur (Straße, Schiene) besteht eine zeitnahe Anbindung nach Hamburg (ca. 45 min) sowie nach Berlin (ca. 170 min) für den motorisierten Individualverkehr.

Das in diesem Bereich sehr gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz macht die Gemeinde Fitzen zu einem sehr interessanten Wohnort. Besonders für Pendler besteht die Möglichkeit deren Arbeitsplatz in den umliegenden Städten innerhalb von kürzester Zeit zu erreichen. Durch die Nähe zu der Gemeinde Büchen und der hier bestehenden Mobilitätsdrehscheibe können die Bewohner insbesondere von den regelmäßigen Abfahrtszeiten in die umliegenden Städte profitieren. Ein Wechsel des Wohnortes aus beruflichen Gründen ist somit nicht erforderlich.

Auch für Familien mit Kindern stellt die Gemeinde einen ansprechenden Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Lage dar.

6 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich der Straße „Kleiner Weg“ für eine zeitgemäße Wohnbaulandentwicklung baurechtlich vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO festgesetzt, um durch die neu zu entwickelnden Bebauungsmöglichkeiten Wohnraum zu schaffen.

Durch die Festsetzung einer großzügigen Wendeanlage in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden öffentliche Parkplätze sowie ein zentraler Platz innerhalb des künftigen Quartiers geschaffen. Die angedachte Form der Erschließung berücksichtigt bereits die weitergehende bauliche Entwicklung der nördlichen angrenzenden Teilfläche zu Gunsten einer mittel- bis langfristigen wohnbaulichen Entwicklung.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen sind darauf ausgerichtet, durch die geplante bauliche Entwicklung eine stimmige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Fitzen zu gewährleisten ohne das bestehende Ortsbild zu beeinträchtigen.

Das Vorhabengebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst zunächst nur den südlichen Teil des Flurstückes 23/3 sowie den östlichen Teilbereich des Flurstückes 24/5. Da die umliegende Fläche aufgrund der bestehenden Grünstrukturen ein in sich geschlossenes Gebiet darstellt, beabsichtigt die Gemeinde Fitzen mittel- bis langfristig eine bauliche Entwicklung als Gesamtkonzeption für die weitere wohnbauliche Entwicklung.

Die planungsrechtliche Vorbereitung einer baulichen Entwicklung der nördlichen Teilfläche erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes.

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sind 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 Bestandsbebauung im Bereich „Kleiner Weg“ und Dorfstraße überwiegend wohnbaulich genutzt, sodass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären 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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen, um es harmonisch in die bestehende Umgebung einzufügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

Gebäudehöhe

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN).

Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

Die Wahl der Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die künftigen baulichen Anlagen in ihrer Gebäudehöhe trotz der innerhalb des Gebietes leicht bewegten Topografie an die bestehenden Gebäude anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben können.

Die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) über Normalhöhennull entsprechen einer Gebäudehöhe von ca. 8,00 m über der Geländeoberfläche. Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht die Umsetzung von Einzelhäusern (E) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Um die Nutzungseffizienz der künftigen Baugrundstücke hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu erhöhen, ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit zwei [II] festgesetzt. Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe schließt hierbei die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses aus. Durch den vorgesehenen Abstand zwischen der südlichen Baugrenze und den angrenzenden Bestandsnutzungen ist eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Die künftigen Wohngebäude stellen den ersten Schritt in der weiteren wohnbaulichen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Fitzen dar. Grundsätzlich ist seitens der Gemeinde eine Gesamtkonzeption für das Flurstück 24/5 vorgesehen.

Durch die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe wird ein stimmiger Übergang zu der Bebauung im Bereich „Kleiner Weg“ geschaffen. Durch die weitere beabsichtigte bauliche Entwicklung in nördliche Richtung erfolgt hinsichtlich der Gesamtkonzeption eine stimmige Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers.

Oberkante Fertigfußboden

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße.

Ergänzend zu der Begrenzung einer maximalen Gebäudehöhe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung der Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden. Durch die Bezugnahme der Oberkante des Fertigfußbodens oberhalb der künftigen Planstraße wird die Entwicklung eines stimmigen Ortsbildes innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Zudem wird durch die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens 20 cm oberhalb des Fahrbahnrandes sichergestellt, dass die künftigen

Gebäude nicht durch mögliches Oberflächenwasser der straßenbegleitenden Versickerungsmulden negativ beeinträchtigt werden.

7.2.2 Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m² je Wohnung festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Das geplante Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde im Übergang zur freien Landschaft. Um den dörflichen Charakter der Gemeinde Fitzen sowie die besondere Lage zu stärken, werden für die geplanten Grundstücke innerhalb des Baugebietes Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Durch die einzuhaltenden Grundstücksgrößen, in Verbindung mit der Begrenzung der zu bebauenden Fläche und Zahl der Wohneinheiten, wird eine offene und lockere Struktur des künftigen Quartiers gewahrt. Gleichzeitig ist durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße je zulässiger Wohneinheit gewährleistet, dass der landesplanerische Entwicklungsrahmen der Gemeinde nicht überschritten wird. Hinsichtlich der ländlichen Lage der Gemeinde Fitzen besteht seitens der künftigen Bauherren oftmals das Interesse Grundstücke oberhalb der Mindestgrundstücksgröße zu erwerben. Auf die Festsetzung einer Obergrenze für Grundstücksgrößen wird dennoch verzichtet, um den dörflichen Charakter der Gemeinde Fitzen zu wahren. Da sich die Flächen des Vorhabengebietes im Eigentum der Gemeinde Fitzen befinden, obliegt der Gemeinde eine entsprechende Steuerungsfunktion und Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in einer ortsangemessenen Charakteristik zu Gunsten des ermittelten örtlichen Wohnraumbedarfes. Hierbei soll den verschiedenen Anforderungen der einzelnen Bauherren nachgekommen werden. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der Grundstücksfläche würde eine entsprechende Einschränkung für das künftige Quartier aufgenommen werden.

Innerhalb des künftigen Quartiers werden die geplanten Wohngebäude neben einer maximalen Gebäudehöhe zusätzlich in der Zahl der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt, um eine für die Umgebung verträgliche Bebauung zu schaffen.

Durch eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei (2) je Wohngebäude ist sichergestellt, dass sich die Bebauung stimmig in die Umgebung einfügt.

Im Zuge der nördlich des Plangebietes vorgesehenen weiteren Siedlungsentwicklung wird zu gegebenem Zeitpunkt der Bedarf verdichteter Wohnformen in Form von Reihen- oder kleineren Mehrfamilienhäusern geprüft.

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

Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt.

Die Zulässigkeit der künftigen Bebauung wird auf Einzelhäuser [E] offener Bauweise [o] begrenzt. Die kleinteilige Bebauung schafft ein offenes strukturiertes Plangebiet sowie einen stimmigen Übergang zu der umliegenden Bestandsbebauung. Die südliche Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes (WA) weist einen Abstand von ca. 7,00 m zur Grundstücksgrenze auf. Somit ist ein ausreichender Abstand zwischen den künftigen Wohngebäuden und der Bestandsgebäuden im Bereich „Kleiner Weg“ gewährleistet. Da es sich bei den entsprechenden Flächen um die südlichen Bereiche der künftigen Baugrundstücke handelt, ist davon auszugehen, dass diese durch private Gartennutzungen in Anspruch genommen werden. Die Rücknahme der Baugrenze stellt somit keine Einschränkung für die künftigen Bauherren dar.

Auf die verbindliche Vorgabe einer Firstrichtung wird verzichtet, um den künftigen Bauherren eine möglichst große Flexibilität in der Wahl Ihrer Gebäudestellung zu geben. Das festgesetzte Baufenster stellt in diesem Zusammenhang eine ausreichende Regelung zur Wahrung eines stimmigen Ortsbildes dar.

7.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)

Für die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsbild zu schaffen, welches die Lage am Übergang zur offenen Landschaft widerspiegelt und gleichzeitig die Nutzungseffizienz der Grundstücke im Ortsbild in verträglichen Rahmen ermöglicht. In Verbindung mit der zulässigen Zahl von einem Vollgeschoss ist somit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gefolgt. Die Festsetzung bleibt unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4 und stellt eine stimmige Ergänzung der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebietes dar. Durch die bestehende Gestaltungssatzung der Gemeinde Fitzen sowie die ergänzenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 4 bleibt die Charakteristik der Gemeinde Fitzen in ausreichendem Maße gewahrt und ermöglicht gleichzeitig eine zeitgemäße bauliche Entwicklung.

7.3 Sichtdreiecke

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke (Kreuzung Kleiner Weg/Planstraße) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Die entsprechenden Flächen sind zur Wahrung guter Sichtbeziehungen für die Verkehrssicherheit im Zu- und Ausfahrtsbereich des Quartiers freizuhalten.

7.4 Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

Anhand der Baugrunderkundungen (Anlage) ist ersichtlich, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes möglich ist. Aus diesem Grund ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf diesen zur Versickerung zu bringen. Das im Bereich der Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend in straßenbegleitenden Mulden ebenfalls zur Versickerung gebracht (vgl. Ziff 11).

8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung

Die Ausführungen des Kapitels „Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung“ wurden durch das Büro BBS Greuner-Pönicke, Russeer Weg 54, 24111 Kiel erstellt.

8.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Die beiden Flurstücke bilden zusammen eine als Grünland genutzte Fläche und sind nach Norden zur angrenzenden Grünlandfläche und nach Westen zur Straße „Kleiner Weg“ durch Knicks begrenzt. Im Osten und Süden grenzt die Fläche an ein Wohngebiet. Hier sind kleinere Gehölzgruppen als Eingrünung vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen oder Kindergärten bietet Fitzen nicht. Der nächste Ort dafür ist Büchen, der mit dem Auto oder dem Bus erreichbar ist.

8.2 Bestand und Betroffenheiten

Nachfolgend wird der Bestand im Geltungsbereich und Wirkungsbereich dargestellt. Mögliche Betroffenheiten werden soweit bereits bekannt aufgezeigt.

8.2.1 Schutzkriterien, Biotopverbund



Abbildung 10: Schutzgebiete und geschützte Biotope

Grün: geschützte Biotope

Blau schraffiert: NSG

In der Gemeinde liegt der Geltungsbereich nördlich des NSGs Büchener Sander mit geschützten trocken-mageren Biotopen. Der Abstand beträgt ca. 500 m. Eine Beeinträchtigung ist, schon aufgrund der Entfernung, ausgeschlossen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben: keine

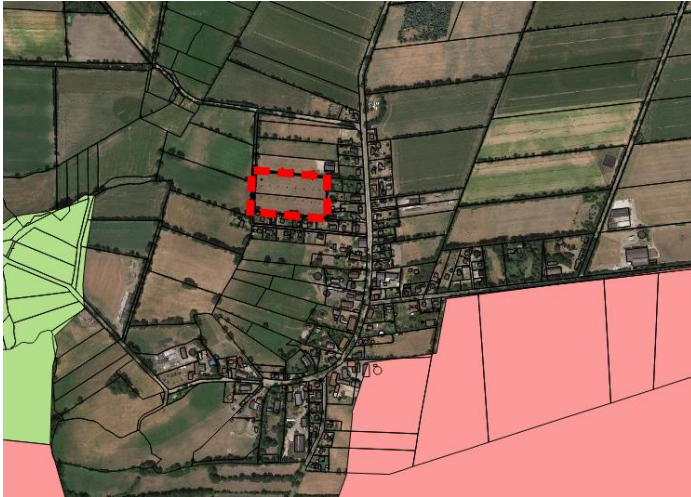


Abbildung 11: Biotopverbund

Das Vorhaben liegt nicht im Biotopverbund des Landes.

Betroffenheiten durch das Vorhaben: keine

8.2.2 Schutzgut Mensch und Landschaftsbild

Die Ortschaft Fitzen liegt nördlich von Büchen und östlich des Elbe-Lübeck-Kanals. Sie liegt am Rand der trockeneren höher gelegenen sandigen Flächen, die westlich des Ortes in die ELK-Niederung übergehen.

Das ursprünglich slawische Dorf Fitzen wurde erstmals im Ratzeburger Zehntregister von 1230 mit dem Namen „Vitsin“, was bedeutete „Ort des Mächtigen“, urkundlich erwähnt. Es besteht jedoch die Auffassung, dass das Dorf schon viel älter ist. Siedler von der Büchener Burg haben demnach in der Nähe des heutigen, noch zu Fitzen gehörenden Gasthauses „Zur Fähre“, ihre Gehöfte gebaut. Das ursprüngliche Vitsin wurde spätestens im Dreißigjährigen Krieg endgültig zerstört. Erst nach Ende dieses Krieges ist das Dorf an seiner jetzigen Stelle als Rundlingsdorf neu erbaut worden. 1751 wurde das gesamte Dorf durch einen Brand erneut vernichtet (Wikipedia).

Derzeit werden 361 Einwohner angegeben.

Die nächstgelegenen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten liegen in Büchen.

Aufgrund des dörflichen Charakters von Fitzen und der Lage am nord-westlichen Rand der Gemeinde ist als Belastungsfaktor lediglich mit Lärm und Geruch durch die umliegende Landwirtschaft zu rechnen.



Der Südliche Teil der Ortschaft Fitzen ist durch ältere Hofstellen und landwirtschaftliche Gebäude sowie den Dorfkrug gekennzeichnet.



Dörflicher Charakter mit älteren Hofstellen und Kopfsteinpflasterstraße, Straßenbäumen und Sandwegen südlich der Einmündung „Kleiner Weg“.



Vom „Kleinen Weg“ nach Norden schließt ein neuerer Ortsteil an, der durch Einfamilienhäuser dominiert wird, der Kopfsteinpflasterbelag wechselt zu einer neuen Asphaltdecke.



Auch der „Kleine Weg“ welcher als Zufahrtstraße des geplanten Neubaugebietes dient, wird hauptsächlich von landwirtschaftlichem Verkehr genutzt.

Die Zuwegung zum Baugebiet (Knick noch links im Bild) über den „Kleinen Weg“ führt über eine Engstelle (Kurve) und verläuft dann am Knick des Geltungsbereichs entlang. Hier ist eine Wiesenzufahrt vorhanden, ein weiterer Knickdurchbruch ist vorgesehen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die Zunahme der Wohnbebauung erfolgt im nördlichen Ortsteil, der bereits durch neuere Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Es wird eine Grünlandfläche auf dem Weg mit Naherholungsfunktion Richtung ELK überbaut und erweitert den Neubauanteil der Bebauung. Die Zunahme an Einwohnern führt auch zu einer Zunahme an Verkehr in Richtung Büchen, der über die „Kleine Straße“ abgeführt werden soll.

Das Vorhabengebiet stellt zwar eine Siedlungserweiterung in die freie Landschaft dar. Die Fläche fügt sich aber stadtplanerisch ein und verfügt bereits über eine wirksame Eingrünung. Durch den weitgehenden Erhalt der Knick und den teilweisen Erhalt der Grünlandfläche ist eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft und innerhalb des Ortes zukünftig gegeben. Auch der Redder am „Kleinen Weg“ bleibt mit Gehölzstrukturen überwiegend erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Kulturlandschaft erfolgt durch die kleinflächige Bebauung aber nicht. Der weitgehende Erhalt der landschaftstypischen Knicks stellt eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar.

Erhebliche Auswirkungen durch Lärm und Geruch, ausgehend vom Baugebiet bzw. mit Wirkungen auf das Baugebiet sind für diese Fläche nicht zu erwarten. Detaillierte Informationen sind der Anlage 3 zu entnehmen.

8.2.3 Schutzgut Boden und Wasser

Die Fläche ist durch sandige, trockene Böden geprägt, der Großteil der Fläche besteht aus vergleyter Braunerde und im süd-östlichen Teil aus podsoliertem Gley. Die Böden unterliegen derzeit der natürlichen Bodenentwicklung. Besondere Belastungsfaktoren sind, abgesehen von der Nutzung als Grünland, nicht erkennbar. Eine besondere Schutzwürdigkeit oder Schutzbedürftigkeit des Bodens ist nicht vorhanden.

Folgende Kennwerte gemäß Umweltatlas SH werden angegeben:

- Feldkapazität im effektiven Wurzelraum: sehr gering,
- Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum: gering,
- Bodenkundliche Feuchtestufe: schwach trocken,
- Sickerwasserrate: gering,
- Bodenwasseraustausch: hoch,
- Gesamtfilterwirkung: sehr gering bis gering,
- Natürliche Ertragsfähigkeit: sehr gering,
- Bodenfunktionale Gesamtleistung: sehr gering,

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund der sandigen Böden ist die Grundwasserneubildung zwar hoch, durch die fehlenden Deckschichten ist aber eine Gefährdung des Grundwassers bei Schadstoffeinträgen gegeben. Das

Grundwasser gehört dem El19 (Elbe-Lübeck-Kanal-Geest) an, welcher als qualitativ gefährdet und quantitativ ungefährdet eingestuft wird. Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Boden und Wasser haben in diesem Bereich allgemeine Bedeutung.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Die bauliche Verdichtung führt zu einer deutlichen Zunahme der Versiegelung in einem wenig vorbelasteten Raum. Zukünftig ist ein Versiegelungsgrad von 30 % des Grundstücks, zzgl. Nebenanlagen möglich (GRZ). Dieses entspricht inklusive der Flächen für Erschließung einer Netto-Neuversiegelung von ca. 5.200 m². Dabei stellt die Begrenzung der GRZ eine wirksame Minimierungsmaßnahme dar, so dass die Planung als verträgliche Nutzung innerhalb der ländlichen Umgebung einzustufen ist. Die zusätzliche Versiegelung führt zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen sowie einer nachhaltigen Veränderung des Bodenwasserhaushaltes auf einem Grünlandstandort. Dieses ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Aufgrund der Flächengröße im Anschluss an vorhandene Bebauung wird nach § 13a BauGB jedoch kein Ausgleich für Versiegelung erforderlich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet stellt eine wirksame Maßnahme der Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser dar.

Darüber hinaus gehende erhebliche Beeinträchtigungen von Boden und Wasser erfolgen nicht.

8.2.4 Schutzgut Pflanzen (Biotope)

Der Geltungsbereich liegt am Rande der ELK-Niederung auf noch höher gelegenen sandigen Flächen. Hier findet man die Fortsetzung des „Kleinen Wegs“ als Redder, der in die Landschaft führt. Das geplante Baugebiet wird von Gehölzen umstanden, es besteht an zwei Seiten eine Eingrünung durch Knicks (HWy). Zu den bereits angrenzenden Wohngrundstücken sind Sträucher, Einzelbäume und Ruderalstreifen vorhanden (RHm mit Gehölzen).

Wald ist durch den B-Plan nicht betroffen.



Übergang zur Bebauung im Süden



Magere Grünlandfläche mit Redder im Westen (Vorhabensfläche, GMT).



Gehölze und angrenzende Wohnbebauung im Süden.



Wall nach Osten mit dahinter liegend Parkplatz auf Grünland mit altem Baumbestand.



Im Nordosten wird eine Grünfläche mit Ziegen beweidet, nach Westen schließt eine langgestreckte Halle an.



Knick im Norden mit jüngeren Eichen, später Traubenkirsche.



Grünland mager mit höherem Anteil an Moos und Blütenpflanzen (Vorhabensfläche GMt).



Blick auf den Knick im Westen mit der geplanten Zufahrt, Totholz und hier auch Brombeere und Hasel im Knick.



Nachbarfläche, weiterer Verlauf des „Kleinen Weges“ nach Norden als Redder.

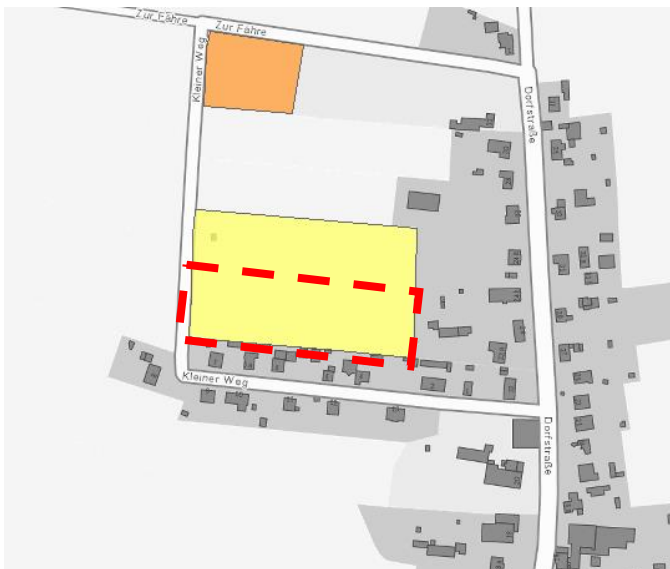


Abbildung 12: Grünlandkartierung (Quelle Land-SH)

Im Rahmen der Grünlandkartierung des Landes wurde die Vorhabenflächen als Wertgrünland (GMT) eingestuft. Damit handelt es sich hierbei um ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit 21 LNatSchG. Folgende Beschreibung ist dem Biotopbogen zu entnehmen:

„Magere Pferdeweide, niedrigwüchsig, stellenweise etwas lückig, mit Dominanz an typischen Arten der Trockenrasen, noch magerer als die ähnlich bewirtschafteten Nachbarflächen. ... Insgesamt herrscht aber eine schlechte Ausprägung vor. ... Dem GMT zuzuordnen, Kennarten des Trockenrasens nicht in ausreichender Stetigkeit vorhanden, um als Trockenrasen klassifiziert zu werden.“

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Ausgleichsflächen werden im vorliegenden Fall nicht überplant.

Im Rahmen einer Prüfung von Standortalternativen im Gemeindegebiet (vgl. Alternativenprüfung Ziff. 2.5) wurde festgestellt, dass die vorliegende Fläche trotz des Biotopschutzes als Wohnbaufläche die günstigste Variante darstellt.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Knicks bleiben, bis auf einen Knickdurchbruch von 30 m im Bereich der Erschließung vollständig erhalten und liegen zukünftig überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches. Ein kleiner Teil im Norden grenzt weiterhin an ein Wohngrundstück. Hier ist der Knickerhalt mit Knickschutzstreifen von 5 m im öffentlichen Eigentum und extensiver Pflege entsprechend den Vorgaben des Kreises zum Umgang mit Knicks in der Bauleitplanung vorgesehen. Die Bäume werden ergänzend ebenfalls festgesetzt. Für die Erhaltung des Knicks im privaten Eigentum wird Ausgleich im Verhältnis 1:1 erforderlich.

Eingriffe in Knick und Wertgrünland sind als erheblich zu beschreiben, diese sind aber bei Umsetzung des Baugebietes nicht vermeidbar. Es wurde nachgewiesen, dass keine besseren Alternativen für ein Baugebiet im Gemeindegebiet bestehen und die Eingriffe im laufenden Verfahren erheblich reduziert werden konnten. Darüber hinaus ist ein gleichwertiger Ausgleich gewährleistet. Die entsprechenden Ausnahmen bzw. Befreiungen wurden von der UNB des Kreises Lauenburg in Aussicht gestellt, ein separater Antrag ist nach Abschluss der Bauleitplanung erforderlich.

Für den Verlust von 2 Eichen (Stammdurchmesser 40 cm) für die Erschließung werden im Geltungsbereich sowohl im Straßenraum als auch auf den Grundstücken neue Bäume festgesetzt. Alle anderen Bäume innerhalb der Knicks bleiben erhalten und stellen eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar.

8.2.5 Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Die Gehölze/Knicks des Geltungsbereiches dienen Gehölzbrütern der Siedlungsbereiche, die an Störungen durch Fußgänger und Straßenverkehr gewöhnt sind, als Bruthabitate. Die Fläche hat aufgrund der geringen Größe kein Potenzial für Brutvögel des Offenlandes. Alle Vögel unterliegen dem Schutz nach § 44 BNatSchG.

Für Fledermäuse weisen die größeren Bäume in den Knicks vereinzelt geeignete Höhlen/Spalten auf, die als Tagesquartiere eingestuft werden. Das betroffene und umliegende Grünland dient als Flug- und Nahrungsgebiet. Knicks und Redder dienen als Flugstraßen.

Die Knicks sind potenzielle Habitate für Haselmäuse. Durch Kartierung (BBS 2019) konnte jedoch nachgewiesen werden, dass keine Haselmäuse vorkommen.

Das Vorkommen von Reptilien ist möglich, insbesondere für die Waldeidechse. Die Zauneidechse ist nicht ganz auszuschließen, da die Fläche selbst sandig ist und zum nördlichen Knick Lebensraumstrukturen denkbar sind. Durch Kartierung (BBS 2019) konnte jedoch nachgewiesen werden, dass keine Zauneidechsen vorkommen.

Das Grünland wird als blütenreiche Fläche eine Nahrungsfunktion für Insekten aufweisen. Innerhalb des nördlichen Knicks liegt ein Ameisenhaufen.

Insgesamt hat die Fläche eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Arten der Siedlungsbereiche. Die Knicks dienen als Lebensraum sowie als Leitlinie für Arten, die artenschutzrechtlich eine höhere Bedeutung haben. Nähere Ausführungen sind der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 3) zu entnehmen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Durch das Vorhaben gehen kleinräumig Knickstrukturen und Offenlandbereiche verloren bzw. werden durch Störung nachhaltig beeinträchtigt. Die Erheblichkeit dieser Konflikte und die Bewertung ihrer

artenschutzrechtlichen Relevanz erfolgt in einer separaten Artenschutzrechtlichen Prüfung zum aktuellen Vorhaben.

Erhalt und Entwicklung von Knick und Bäumen stellen wichtige Minimierungsmaßnahmen für den Artenschutz und im Biotopverbund dar. Für den Knickdurchbruch selbst wird eine Bauzeitenregelung erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen erfolgen nicht, da ihre Lebensräume erhalten bleiben.

Sonstige artenschutzrechtliche Arten kommen nicht vor und sind daher nicht betroffen.

Für den allgemeinen Lebensraumverlust wird im Rahmen der Nachverdichtung bzw. Arrondierung zwar kein Ausgleich erforderlich, sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können, in diesem Fall erfolgt aber Ausgleich für Eingriffe in geschützte Biotope. Diese Flächen können dann auch von besonders und streng geschützten Arten wieder besiedelt werden. Unabhängig davon sind Minimierungsmaßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen und umzusetzen.

Für besonders geschützte Arten wie z.B. Amphibien und Reptilien greifen die Vermeidungsmaßnahmen zum Lebensraumerhalt insbesondere in den Knicks, da diese nun fast vollständig erhalten werden können. Die Wiese selbst ist als Lebensraum nur von untergeordneter Bedeutung wird aber ebenfalls teilweise erhalten. Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden vergleichbare Biotope geschaffen. Der Ameisenhaufen kann ebenfalls erhalten werden.

8.3 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen für Minimierung und Eingrünung

- Für den zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen (Knick) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Gehölzstreifens erhalten bleibt bzw. gefördert wird und ein geschlossener Gehölzsaum erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch standortheimische Arten zu schließen.
- Die zu erhaltend festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind umgehend im Geltungsbereich durch Neupflanzungen mit heimischen Laubbäumen der Qualität Stammumfang 14-16 cm zu ersetzen.
- Im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sowie der in das Plangebiet hereinragenden Baumkronen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.
- Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit Stammumfang 14-16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum alter Kultursorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Straßenraum sind mindestens 4 Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten als Hochstamm mit Stammumfang 18-20 cm zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen.
- Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen so weit wie möglich unterbleibt.

- Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

8.4 Auswirkungen der Planung

8.4.1 Wirkräume

Das Projekt verursacht unterschiedliche Wirkungen, die Veränderungen der Umwelt im vom Vorhaben betroffenen Raum zur Folge haben können. Diese Wirkungen, die entsprechend ihrer Ursachen auch den verschiedenen Phasen des Vorhabens zugeordnet werden können, sind z.T. dauerhaft, z.T. regelmäßig wiederkehrend und z.T. zeitlich begrenzt.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Im Rahmen der Bauarbeiten werden Bäume entfernt und in weitere Vegetation wie Sträucher und Grünland eingegriffen. Es erfolgen Bodenarbeiten durch Erschließung.

Es treten optische und akustische Störungen durch die Bauarbeiten auf (Eingriffe in umgebende Flächen im Baufeld, Baulärm, Bewegung von Fahrzeugen und Maschinen).

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Anlagebedingt wird der Baum-/Knickbestand kleinräumig reduziert. Es werden Gebäudeflächen neu entstehen und Grünland wird durch Gebäude, Gärten oder Parkflächen überbaut. Es erfolgt Verlust von geschützten Biotopen und Tierlebensräumen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingt ist eine Zunahme von Bewegungen von Menschen und Kraftfahrzeugen durch die ermöglichte Nutzung zu erwarten. Dies wird sich aufgrund der Lage am Rande des Ortes mäßig auswirken. In der Betriebsphase ist gegenüber dem Bestand eine geringe Zunahme der Störungen gegenüber dem aktuellen Zustand möglich. Durch die veränderte, verkleinerte Planung kann ein Teil des Grünlandes sowie ein Großteil der Knicks erhalten werden, hier verbleibt die landwirtschaftliche Nutzung.

8.4.2 Eingriffe in geschützte Biotope

Beeinträchtigung geschütztes Biotop Knick:

Die Knicks liegen nun weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches bzw. werden als zu erhaltend mit Schutzstreifen festgesetzt. Hierfür ist kein Ausgleich erforderlich. Lediglich im Bereich der neuen Erschließung muss ein vorhandener Knickdurchbruch verbreitert werden. Es sind daher Eingriffe in Knick auf einer Länge von 30 m erforderlich. Eine in diesem Bereich stehende Eiche kann aber erhalten werden und wird festgesetzt.

Für den Knickverlust wird ein vollständiger Ausgleich erforderlich. Darüber hinaus ist eine gesonderte Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG zu beantragen.

Knickverlust durch Straße	Ausgleichsfaktor 1:2	Länge 30 m	Ausgleichsbedarf 60 m
---------------------------	----------------------	------------	-----------------------

Gesamtausgleich Knick 60 m



Abbildung 144: Knickausgleich

Der Knickausgleich wird in der Gemeinde Fitzen in unmittelbarer Nähe zum Plan-
gebiet (Entfernung 950 m) erbracht. Der
Ausgleich von 60 kann hier auf dem mit
einer Ruderalflur und zwei jüngeren
Kirschbäumen (*Prunus padus*)
bewachsenen Ackerrandstreifen
erbracht werden. Es wird nur das
erforderliche Teilstück mit Anschluss an
einen vorhandenen südlich angrenzenden
Knick angelegt.

Die vorhandenen Kirschen werden als
Stubben in den neuen Knick wieder
eingebaut.

Beeinträchtigung geschütztes Biotop Wertgrünland:

Durch das geplante Baugebiet geht das Wertgrünland im Geltungsbereich vollständig verloren. Da dieser aber erheblich verkleinert wurde, wird ein Teil des Grünlandes erhalten. Für den Verlust ist ein Ausgleich erforderlich. Die erforderliche Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG wurde nach umfangreicher Prüfung von Standortvarianten in Aussicht gestellt.

Die Größe des geschützten Biotops Wertgrünland beträgt gemäß amtlicher Vermessung 16.025 m², der auszugleichende Verlust durch das Baugebiet beträgt 9.990 m². Das Wertgrünland wird gemäß Biotopbogen des Landes Schleswig-Holstein mit einem schlechten Erhaltungszustand angegeben. Darüber hinaus ist das Entwicklungspotenzial am Rande der Bebauung ebenfalls wenig günstig.

Wertgrünland ist auf geeigneten Standorten innerhalb weniger Jahre wiederherzustellen. Die Standortbedingungen für die Wiederherstellung von Wertgrünland sind aufgrund der Bodeneigenschaften innerhalb des Amtes Büchen als günstig einzustufen.

Aus den vorgenannten Gründen wird daher ein Ausgleichsfaktor von 1:1,5 begründet und angewendet.

Verlust Wertgrünland	Ausgleichsfaktor 1:1,5	Fläche 9.990 m ²	Ausgleichsbedarf 14.985 m ²
----------------------	------------------------	-----------------------------	--

Gesamtausgleich Wertgrünland 14.985 m²

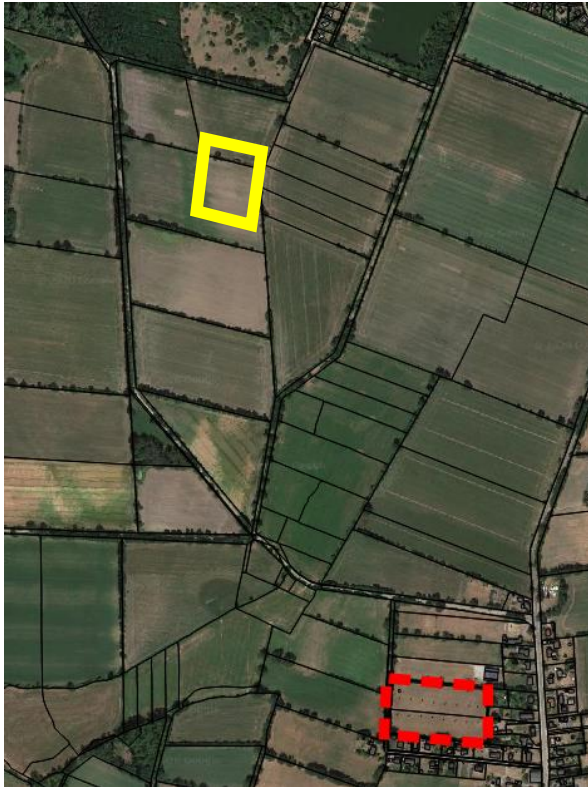


Abbildung 15: Ausgleich Wertgrünland

Der erforderliche Ausgleich für das Wertgrünland von 1,5 ha wird ebenfalls in Fitzen erbracht. Das vorgesehene Flurstück hat eine Größe von 3,7 ha, deren östliche Teilfläche (trockene Kuppe) für den Ausgleich genutzt werden soll. Entsprechend der Bodenbewertung in Schleswig-Holstein weist die Fläche günstige Bodeneigenschaften für die Entwicklung von magerem Grünland auf.

Der Ausgleich kann somit vollständig innerhalb der Gemeinde Fitzen erbracht werden.

8.4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind hier die Belange von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu prüfen. Dazu wurde zum Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Details sind diesem Fachgutachten zu entnehmen.

Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf ist für die Bauzeit erforderlich (Bauzeitenregelung). Dieser wird nachfolgend zusammengefasst.

Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse:

Eine Gefährdung von Tieren wird vermieden, indem die Fällung der Eichen außerhalb der Nutzungszeit der Tagesquartiere durchgeführt werden. Die Fällung ist zulässig zwischen Anfang Dezember und Ende Februar.

Vermeidungsmaßnahme 2 Gehölzvögel:

Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern wird vermieden, indem die Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Zeit der Brut und der Jungenaufzucht durchgeführt werden. Um Vögel zu berücksichtigen, ist das auf den Stock Setzen des Knicks im Winter (**von Anfang Oktober bis Ende Februar**) im Bereich der Zufahrt erforderlich und ausreichend. Für die Fällung der Eichen gilt aufgrund des Fledermausschutzes die Einschränkung von **Anfang Dezember bis Ende Februar**.

Sofern durch Kartierung nachgewiesen wird, dass in dem betroffenen Knickabschnitt keine Brutvögel vorkommen (Negativnachweis), ist die Baufeldfreimachung oder vergleichbar ein Eingriff in Gehölz auch in dem Zeitraum 28.2. bis 01.10. möglich.

Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsbedarf für gehölzbrütende Vögel wird über den Biotopausgleich erbracht.

Ausgleichsmaßnahme 1 Gehölzvögel:

Neuanlage von 60 m Knick bzw. Gehölz sowie Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet.

Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Verbotstatbestände treten nicht ein.

9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Gemeinde Fitzen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung neuer Wohnbauflächen. Zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen wird im Rahmen der Bauleitplanung geprüft werden, ob Immissionen den Planungen entgegenstehen.

9.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der Wohnbebauung kleiner Weg, östlich kleiner Weg, westlich der Wohnbebauung Dorfstraße“ grenzt westlich sowie nördlich an aktiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In einer Entfernung von ca. 150 m befindet sich südlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können in der Ernte- und Bestellzeit zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Aufgrund der zeitlich begrenzt auftretenden landwirtschaftlichen Emissionen und der grundsätzlichen ländlichen Lage des Plangebietes am Siedlungsrand der Gemeinde Fitzen sind die möglichen landwirtschaftlichen Einflüsse auf die künftige Wohnbebauung keine unzumutbare Belastung.

Im Zuge der Standortalternativenprüfung wurde für das gesamte Gemeindegebiet eine Geruchsemissionsprognose erstellt, welche die entsprechenden Belastungen im Umfeld des Plangebietes belegt. Für die Flächen des Plangebietes ergeben sich keine Belastungen, die oberhalb des Grenzwertes der 10% Jahreshäufigkeiten für Allgemeine Wohngebiete liegen. Das vollständige Gutachten wird der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO SH)

Die Gemeinde Fitzen besitzt eine beschlossene Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, welche die bauliche Gestaltung in Teilen der Gemeinde zur Erhaltung des Ortsbildes verbindlich vorgeben.

Für den Bebauungsplan Nr. 4 gilt die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung inklusive der 1. und 2. Änderung der Gemeinde Fitzen. Zusätzlich werden folgende gestalterische Vorgaben für das Allgemein Wohngebiet (WA) getroffen:

Dacheindeckungen

Bungalows und Gründächer mit lebenden Pflanzen sind auch mit geringeren Dachneigungen zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Mansarddächer sind zulässig.

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sollten als Gründächer mit lebenden Pflanzen errichtet werden.

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. Die 1. Änderung der Satzung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Fitzen beschränkt die Zulässigkeit der Hauptdächer auf Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 35° bis 55°. Durch die getroffenen Ergänzungen der örtlichen Bauvorschriften wird den künftigen Bauherren ein erweitertes Maß in der Freiheit der baulichen Gestaltung zugesprochen.

Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. 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 den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig. Photovoltaikanlagen werden im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

Fassaden

Holzfassaden sind unzulässig. Die Verwendung von Holz auf untergeordneten Fassadenflächen als gestalterisches Element ist zulässig.

Die Satzung der Gemeinde Fitzen über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen sieht für die Fassadengestaltung eine Farbvorgabe für Sichtmauerwerk in rotem und rotbraunem Farbton vor. Für vorhandene bauliche Anlagen besteht keine Zulässigkeit von Holzfassaden. Um die künftigen baulichen Anlagen innerhalb des Vorhabengebietes stimmig in das bestehende Ortsbild einzufügen, erfolgt ein Ausschluss von Holzfassaden für die künftigen Wohngebäude des Bebauungsplanes Nr. 4.

Balkone

Balkone sind auch an der straßenseitigen Gebäudefassade zulässig.

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Fitzen begrenzt die Zulässigkeit von Balkonen auf den nicht von der Straße einsehbaren Bereich. Aufgrund der städtebaulichen Struktur des Plangebietes erfolgt diese Einschränkung für die Flächen des Plangebietes nicht.

Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.

Auf diese Weise wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Außerdem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird und somit für vielfältige Nutzungen offenbleibt.

Steingärten

Private nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Abstellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches mit Kunststoffvlies ist nicht zulässig.

Gärtnerisch gestaltete Flächen wirken sich aufgrund ihrer Verdunstungs- und Beschattungsleistung positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für Flora und Fauna. Zur Gewährleistung der Funktion der Hausgärten als Teilhabitate, zur Verhinderung negativer Auswirkungen auf das Mikroklima und zum Erhalt von versickerungsfähiger Fläche werden Kies-, Splitt oder Schottergärten ausgeschlossen. Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die getroffene Festsetzung zum Ausschluss sogenannter Kies-, Splitt- oder Schottergärten stellt somit eine klarstellende Ergänzung zu den Vorgaben der Landesbauordnung Schleswig-Holstein dar.

11 Erschließung

11.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Kleiner Weg sowie im weiteren Verlauf über eine zentral gelegene Planstraße. Die Straße und Kehre sind ausreichend breit dimensioniert, um ein Befahren durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu ermöglichen.

Die großzügig dimensionierte Kehre bietet die Möglichkeit öffentliche Parkplätze im Straßenraum anzuordnen und so den Parkdruck innerhalb des Plangebietes zu reduzieren. Da auf den Inseln der Wendeanlage Bäume stehen, ist in diesem Zusammenhang auf das notwendige Lichtraumprofil von 4 m im gesamten Bereich der Fahrbahn zu achten.

Durch die Lage der Planstraße am nördlichen Rand des Geltungsbereiches besteht die Möglichkeit die weitergehende wohnbauliche Entwicklung in nördliche Richtung ebenfalls über die Planstraße des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen zu erschließen.

11.2 ÖPNV-Anbindung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 450 m) zur Bushaltestelle "Fitzen".

12 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 aus dem Netz des Wasserwerks der Gemeinde Büchen.

Löschwasserversorgung

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 Brandschutzdienststelle des Kreises Herzogtum Lauenburg wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

In Rücksprache mit dem gemeindlichen Wehrführer der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Fitzen kann eine im Umfeld bestehende Zisterne (25 m³) sowie ein Beregnungsbrunnen für die Löschwasserversorgung genutzt werden. Die Möglichkeit einer alternativen Löschwasserversorgung über das öffentliche Netz wird seitens der Gemeinde Fitzen im Zuge der Erschließungsplanung durch eine Rohrnetzanalyse geprüft. Sofern die entsprechende Möglichkeit gegeben ist, ist der Wasserlieferungsvertrag mit der Gemeinde Büchen entsprechend anzupassen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Glasfaser

Ein Anschluss an das bestehende Glasfasernetz in der Gemeinde Fitzen ist möglich.

Schmutzwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Fitzen geleitet.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energie, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Auf Grundlage der erstellten Baugrunduntersuchung (Anlage 2) wurde eine Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Um den Erlass entgegenzukommen und den Oberflächen-

abfluss zu verringern, wird auf den entsprechenden Teilflächen des künftigen Wohnquartiers eine verbindliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser festgesetzt. Gemäß Teil B - Text Ziff. 5 ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser somit auf diesen zur Versickerung zu bringen.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen wird durch straßenbegleitende Versickerungsmulden gewährleistet. Das Niederschlagswasser wird durch eine Querneigung der Straßen in Richtung der Mulden geleitet, kurzzeitig gespeichert und versickert dann über die belebte Oberbodenschicht in den Untergrund.

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserstände ist auf den privaten Baugrundstücken eine oberflächennahe Versickerung vorrangig über die belebte Bodenzone (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) vorzusehen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. 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.“

Die Müllentsorgung erfolgt über die „Planstraße“ sowie im weiteren Verlauf über die Straße „Kleiner Weg“ und der „Dorfstraße“.

Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

13 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe

Archäologie

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.

Altlasten

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.

Kampfmittel

Mit Schreiben vom 27.03.2019 wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass für die Fläche des Plangebietes keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung SH erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst SH ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der Anlage der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Gemeinde Fitzen ist in der benannten Anlage der Kampfmittelverordnung SH nicht aufgeführt. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes SH keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden

Störfallbetriebe

Besonders störfallrelevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

14 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fitzen hat die Begründung in der Sitzung
am _____ 2022 gebilligt.

Fitzen, den

.....
Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt durch:



23843 Bad Oldesloe



BBS Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54
24111 Kiel

