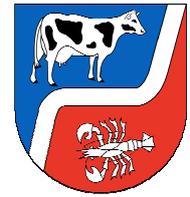


GEMEINDE FITZEN

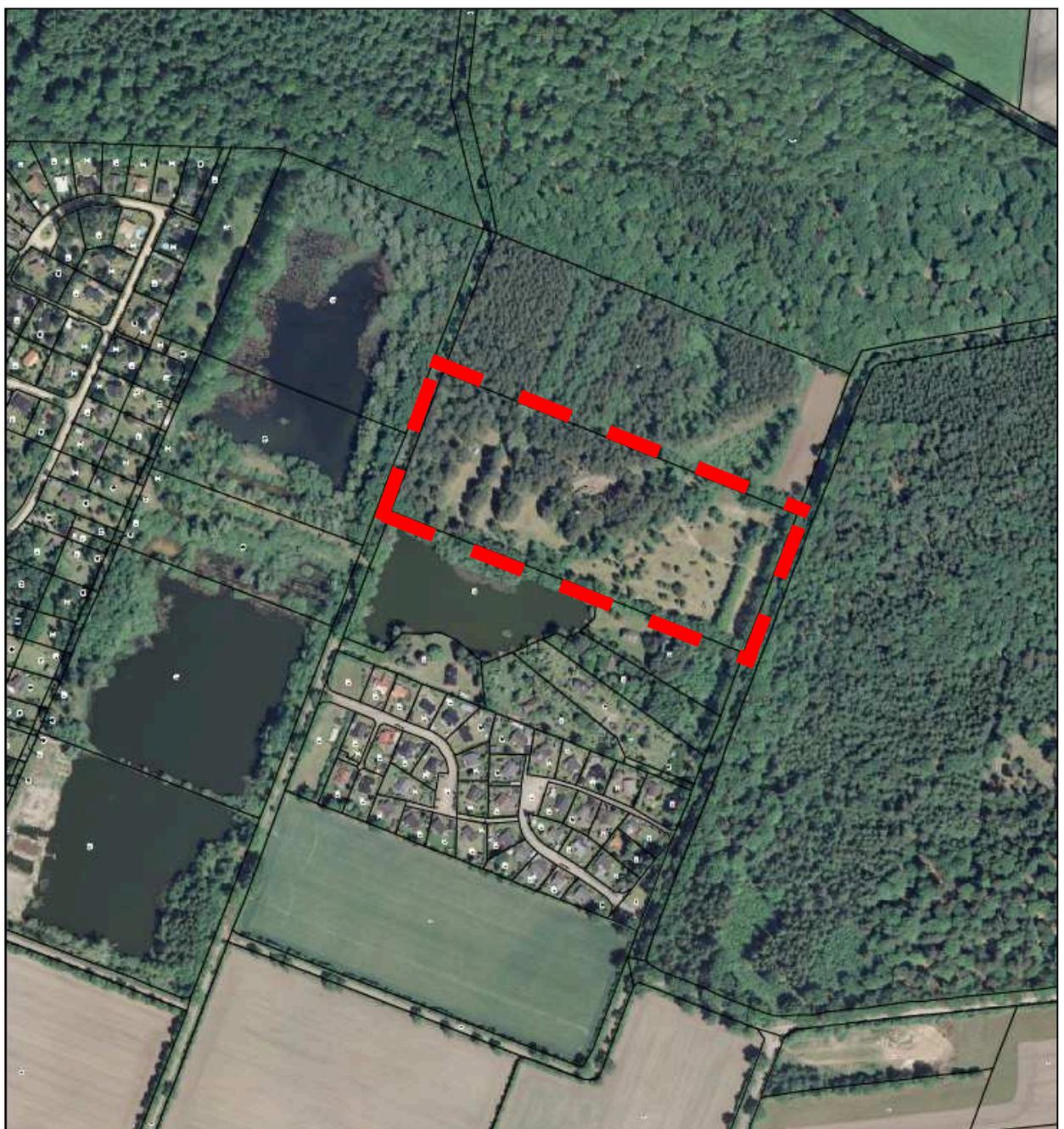


1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2a

FÜR DEN BEREICH

„Ehemaliger Campingplatz – Auf der Claassen“

BEGRÜNDUNG



Luftbild mit überlagertem Flurkarte und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

VORLAGE FÜR DEN ENTWURFSBESCHLUSS

(Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind grau hinterlegt)

STAND: 24.11.2014

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2a

Inhaltsübersicht

Seite

1. Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.3 Altlasten	4
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	4
3.1 Ziel und Zweck der Planung	4
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2 Grünflächen und Flächen für Wald	5
4.3 Erschließung	6
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	6
4.3.2 Ver- und Entsorgung	6
5. Auswirkungen der Planung	7
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
6. Umweltbericht	8
6.1 Anlass der Planung	8
6.2 Lage des Plangebietes	8
6.2.1 Beschreibung des Plangebietes und des Vorhabens	9
6.3 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen und rechtlicher Bestimmungen	9
6.3.1 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen	9
6.3.2 Rechtliche Festsetzungen	10
6.4 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	10
6.4.1 Mensch	10
6.4.2 Pflanzen und Tiere	11
6.4.2.1 Biotoptypen	11
6.4.2.2 Fauna	13
6.4.3 Boden	14
6.4.4 Wasser	15
6.4.5 Klima / Luft	15
6.4.6 Landschaftsbild	15
6.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	16
6.5 Entwicklungskonzept	16
6.5.1 Ziele	16
6.5.2 Flächenkonzeption / Flächen- / Nutzungsalternativen	16

6.6	Darstellungen der zu erwartenden Auswirkungen	17
6.6.1	Wirkfaktoren des Vorhabens	17
6.6.2	Auswirkungen auf den menschen einschlich menschlicher Gesundheit	18
6.6.3	Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	18
6.6.3.1	Aussagen zum besonderen Bodenschutz	18
6.6.4	Auswirkungen auf Boden	19
6.6.5	Auswirkungen auf Wasser	20
6.6.6	Auswirkungen auf Klima / Luft	20
6.6.7	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	20
6.6.8	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	20
6.6.9	Wechselwirkungen	20
6.6.10	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
6.7	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes (Eingriffsregelung)	20
6.7.1	Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz	21
6.7.2	Flächen und Landschaftsbestandteile besonderer Bedeutung für den Naturschutz	22
6.8	Ausgleichs- und Ersatzflächen und -maßnahmen	22
6.9	Hinweise auf Schwierigkeiten	22
6.10	Maßnahmen zur Überwachung	23
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
7.	Beschluss der Begründung	24

Anlage : Gutachterliche Stellungnahme zum Vorhaben im Hinblick auf den gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG

1. Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVObI. Schl.-Holst. 2010, S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2011 (GVObI. Schl.-Holst. 2011, S. 225)
- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Auszug der deutschen Grundkarte im Maßstab 1: 5. 000.

1.3 Planvorgaben

- Regionalplan

In dem Regionalplan für den Planungsraum I aus dem Jahre 1998 wird die Gemeinde Fitzen dem ländlichen Raum zugewiesen.

Teilbereiche des Gemeindegebietes entlang des Elbe-Lübeck-Kanals sind als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Bereich mit den Teichen zwischen den beiden Wochenendhausgebieten Heidebrook und Waldweiher ist als Vorranggebiet für den Naturschutz dargestellt. Fitzen, Büchen Dorf und die Gemeinde Bröthen bilden den südlichen Rand des Naturparks „Lauenburgische Seen“.

- Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fitzen aus dem Jahre 2002 stellt den überplanten Bereich überwiegend als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dar. Außerdem sind Grünflächen und Flächen für Wald ausgewiesen.

Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan kann der Abbildung 1 auf der nächsten Seite entnommen werden.

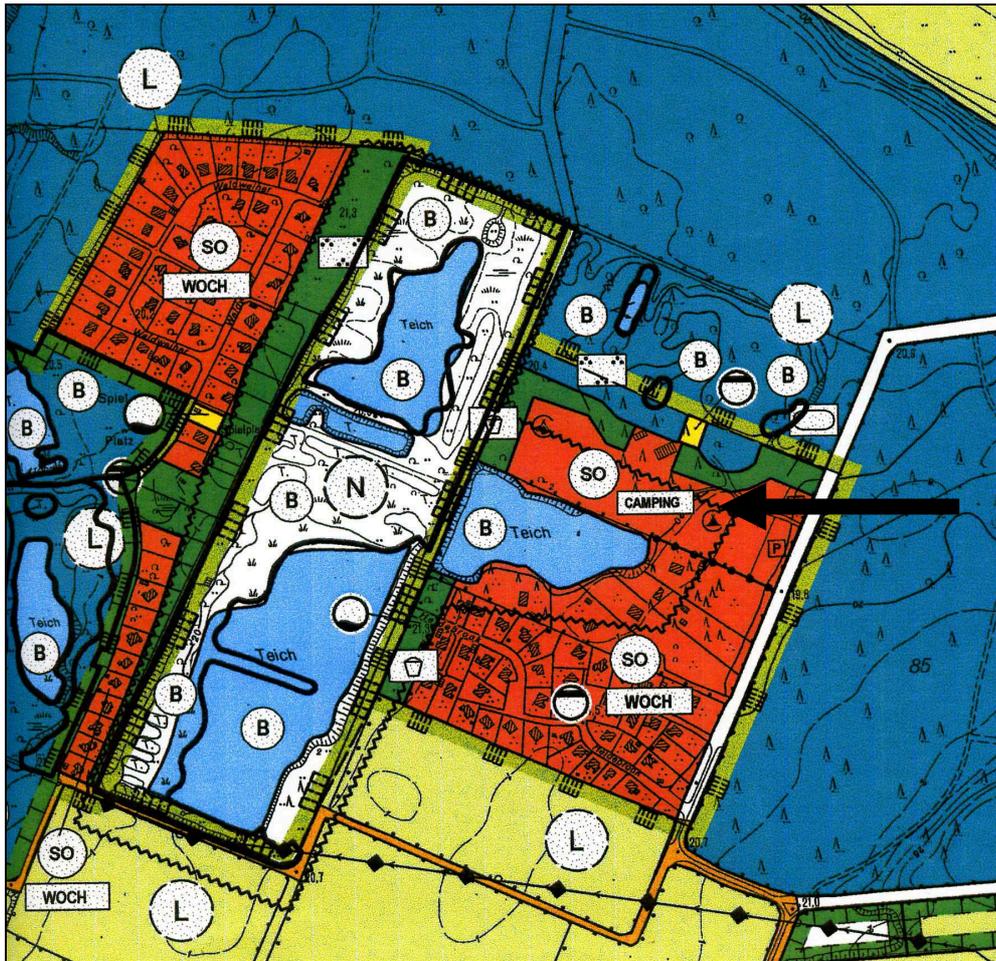


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fitzen mit markierter Lage des Plangebietes für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde ist der Plangeltungsbereich analog zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Campingplatz dargestellt. Außerdem eingetragen sind eine Waldfläche im Norden, eine Grünfläche mit Sportplatz und Spielplatz sowie dem vorhandenen straßenbegleitenden Knick.

- Bebauungsplan

Das Plangebiet des Campingplatzes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2A der Gemeinde aus dem Jahre 2003 als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt, das der Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatz dient. Innerhalb des Sondergebietes befinden sich unmittelbar am Wald auch zwei überbaubare Flächen zugunsten der vorhandenen Gebäude, die unmittelbar an den nördlich festgesetzten Waldflächen liegen.

Darüber hinaus sind im B-Plan private Grünflächen auch zugunsten eines Spielplatzes und Sportplatzes vorgesehen.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2A kann der Abbildung 2 auf der nächsten Seite entnommen werden.

Parallel zu dieser 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2A wird auch der Flächennutzungsplan geändert.



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2A

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden des Gemeindegebietes außerhalb der Ortslage von Fitzen und grenzt nördlich und östlich an Waldflächen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,72 ha und wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden	durch Waldflächen des Fitzener Gehölzes,
im Osten	durch die Straße „Auf der Clässen“ und Waldflächen des Fitzener Gehölzes,
im Süden	durch einen größeren Teich und das Wochenendhausgebiet „Heidebrook“,
im Westen	durch einen vorhandenen landwirtschaftlichen Weg.

2.1 Beschreibung des Plangeltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Der Plangeltungsbereich diente bis vor wenigen Jahren als Campingplatz. Für diese Nutzung besteht eine bauordnungsrechtliche Genehmigung vom 12.06.1979, die auch eine Winternutzung für 60 Wohnwagenstellplätze beinhaltet. Der Campingplatzbetrieb wurde bereits vor etlichen Jahren aufgegeben. Bis etwa Ende 2009 diente eines der vorhandenen Gebäude übergangsweise als Gaststätte. Seitdem war das Gelände unbewirtschaftet und wurde 2013 verkauft. Der neue Grundstückseigentümer beabsichtigt keine Wiederaufnahme der Nutzung zu kommerziellen

Zwecken auf diesem Grundstück, sondern möchte das Grundstück rein privat zur Erholung nutzen. Seit der Übernahme des Grundstückes im August 2013 wurden bereits verschiedene bauliche Anlagen wie eine Veranstaltungsbühne, kleinere Schuppen, Anbauten und auch einige Zäune entfernt und entsorgt.

2.2 Altlasten

Im Geltungsbereich dieser F-Planänderung liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Planungsanlass für diese B-Planänderung ist die beabsichtigte Nutzungsänderung für das Gelände des ehemaligen Campingplatzes.

Die Gemeinde begrüßt die Absichten des neuen Eigentümers, das Grundstück zukünftig lediglich privat zur Erholung zu nutzen. Aus diesem Grunde soll nunmehr auch die planungsrechtliche Grundlage für den Campingplatz endgültig aufgegeben werden. Dies ist auch deshalb für die Gemeinde von großem Vorteil, weil Straßen und Wege in der aktiven Zeit des Campingplatzes, insbesondere durch Wohnwagenspanne und Wohnmobile, stark belastet waren.

Da der Verkehr überwiegend über Büchen Dorf kommend direkt über die Dorfstraße durch die Ortslage führte bedeutete dies auch stets eine erhebliche Lärmbelastung für das Dorf.

Die Gemeinde hat deshalb beschlossen, dem Antrag des Eigentümers zu entsprechen, einen Teilbereich des Grundstückes zugunsten eines Wochenendhausgebietes auszuweisen und den überwiegenden Flächenanteil als private Grünfläche zugunsten einer Parkanlage festzusetzen. Auch für die ursprünglich in dem Gebiet ausgewiesenen und seit etlichen Jahren nicht mehr genutzten Flächen für einen Sportplatz und einen Spielplatz besteht kein Bedarf mehr, so dass sie zukünftig entfallen können.

Um eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleisten zu können, ist es zwingend erforderlich, für das Plangebiet auch den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2A hinaus besteht kein Planerfordernis zur Anpassung des Flächennutzungsplanes, so dass der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Gebiet der B-Planänderung identisch ist.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Darstellung

- einer Grünfläche,
- eines Sondergebietes zugunsten von max. 2 Wochenendhäusern und
- die Darstellung von Waldflächen.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Als Art der baulichen Nutzung wird lediglich eine kleine Teilfläche des Grundstückes im Bereich der beiden bestehenden Gebäude als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt.

Hiermit soll der vorhandene Gebäudebestand vom Grundsatz gesichert werden und einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden. Durch die **textliche Festsetzung Nr.1** wird dazu eindeutig bestimmt, dass das Gebiet zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen dient.

Die **textlichen Festsetzung Nr. 2.1** regelt, dass in dem Sondergebiet höchstens 2 Wochenendhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von max. 70 m² pro Gebäude zulässig sind. Durch **Ziffer 2.2** wird bestimmt, dass für die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie z.B. befestigte Zufahrten, Terrassen und Stellplätze innerhalb des Sondergebietes eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,25 zulässig ist.

Damit erfolgt die vorliegende Planung auch im Einvernehmen mit der Landesplanung und der Planungsabteilung des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Denn bereits im Vorwege hat am 18.09.2013 vorort ein Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde, der Abteilung Landesplanung aus Kiel, der Planungsabteilung des Kreises, der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Forstbehörde stattgefunden. Dabei wurden verschiedene Planungsoptionen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung erörtert.

Die Landesplanung hat hierzu geäußert, dass die Ausweisung zusätzlicher Wochenendhausgebiete grundsätzlich sehr kritisch gesehen wird und der Festsetzung eines zunächst vorgesehenen größeren Wochenendhausgebietes nicht zugestimmt werden könne. Im vorliegenden Fall wurde jedoch das landesplanerische Einvernehmen zugunsten von maximal zwei Wochenendhäusern mit einer maximalen Grundfläche von je 70 m² in Aussicht gestellt. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die Landesplanungsbehörde zwischenzeitlich mit Datum vom 26.08.2014 Ihre Aussagen bestätigt und mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.

Die untere Naturschutzbehörde und auch die untere Forstbehörde äußerten keine grundsätzlichen Bedenken unter der Voraussetzung, dass die Belange der Forst und des Naturschutzes berücksichtigt werden.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche, die sich am Gebäudebestand orientiert, diesen aber nicht vollständig erfasst, sind ausschließlich eingeschossige Gebäude bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7m zulässig. Maßgeblich hierfür ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt.

Durch die vorgenommene Beschränkung des Sondergebietes auf das bereits bebaute Areal und Verzicht auf die Festsetzung zusätzlicher Bauflächen an anderer Stelle können weitere Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

4.2 Grünflächen und Flächen für Wald

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Grünfläche festgesetzt, die ohne jegliche bauliche Nutzung als Parkanlage in der vorhandenen abwechslungsreichen Struktur aus Gehölzen und offenen Flächen zu erhalten ist. Gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 3.1** sind innerhalb der festgesetzten Grünfläche eine Grundstückszufahrt und sonstige Wege nur in wassergebundener Bauweise zulässig.

Weitere Regelungen sind hierfür aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Entsprechende Wegeflächen sind auf dem Grundstück bereits vorhanden. Siehe hierzu Abbildung 3 auf der folgenden Seite.

Im Norden des Plangeltungsbereiches befinden sich zusammenhängende Waldflächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt wurden. Die Festsetzung der Abgrenzung der Waldflächen wurde aufgrund der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 28.08.2014 nochmals überprüft und korrigiert.

Da der zurzeit vorhandene Waldbestand im Norden der Fläche fast bis an die vorhandenen Gebäude heranreicht und so den gesetzlichen Abstand¹ gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz nicht einhält, ist hier in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde eine Waldumwandlung erforderlich. Hierzu ist der vorhandene Waldbestand in einem Mindestabstand von 25 m zur festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in eine Parkanlage umzuwandeln. Der außerhalb der überbaubaren Fläche liegende Gebäudeteil wurde als zukünftig entfallend gekennzeichnet, unterliegt aber dennoch dem Bestandsschutz.

Um dies zu erreichen, sind Gehölze zu entnehmen, so dass eine offene Grünfläche mit einzelnen Gehölzen bzw. Gehölzgruppen verbleibt. Der Grundstückseigentümer wird hierzu einen Antrag auf Waldumwandlung einreichen, über den die untere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entscheidet. Die umzuwidmende Waldfläche, die in der Planzeichnung dargestellt ist, hat eine Größe von ca. 1.100 m². Innerhalb dieser Fläche ist eine Kiefer zur Erhaltung festgesetzt. Siehe hierzu die Kapitel 6.4.2.2 und 6.7.2 des Umweltberichtes.

Die Planzeichnung dieser Bebauungsplanänderung berücksichtigt bereits die neue Waldgrenze mit einem Abstand von 25 m zu der festgesetzten überbaubaren Fläche.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich wird wie bisher von Osten durch die Straße „Auf der Claassen“ erschlossen. Änderungen sind hier nicht erforderlich. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über einen vorhandenen unbefestigten Weg innerhalb der Grünfläche. Siehe hierzu Abbildung auf der folgenden Seite. Diese Art der Erschließung ist für das Gebiet angemessen und vollkommen ausreichend. Weitere Regelungen sind hierfür nicht erforderlich.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Pumpstation auf dem Grundstück in die Kanalisation der Gemeinde.

Das Oberflächenwasser kann problemlos auf dem Grundstück versickert werden.

¹ Der gesetzliche Waldabstand beträgt 30m. Die Forstbehörde kann jedoch, abhängig von der Qualität und dem Alter des vorh. Waldbestandes hiervon Ausnahmen zulassen.



Abbildung 3: Vorhandene unbefestigte Zufahrt – Blick von Westen zur Straße „Auf der Claassen“ (Foto: Hans-Rainer Bielfeldt)

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind grundsätzlich gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierdurch sollen unzumutbare Auswirkungen der Planung auf Menschen, Natur und Landschaft ausgeschlossen werden. Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft² zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden.

Deshalb ist für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Hierfür wurde das Büro Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung aus Hamburg beauftragt.

Der Umweltbericht folgt als Kapitel 6 dieser Begründung. Für die Bebauungs- und für die Flächennutzungsplanänderung wurde ein gemeinsamer Umweltbereich erstellt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können und die anerkannten Naturschutzvereine über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

² Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Hierbei sollte auch beachtet werden, dass die Aufgabe der Campingplatznutzung zweifelsfrei der Natur, der Landschaft, dem Artenschutz sowie der Waldentwicklung entgegenkommt, da bei der vorliegenden Bauleitplanung nur ein sehr kleiner Teil des ursprünglichen Sondergebietes als Baugebiet (SO Wochenendhausgebiet) erhalten bleibt. Entsprechend wird die Nutzungsintensität des ganzen Geländes wesentlich reduziert werden, denn der Bereich wird durch die Aufgabe der Campingplatznutzung, nicht länger von bis zu mehr als 100 Campern, sondern höchstens durch wenige Personen gelegentlich genutzt. Darüber hinaus wird der größte Teil des bisherigen Sondergebietes zur Grünfläche (Parkanlage). Die Fläche des jetzt ausgewiesenen Sondergebietes wurde von ursprünglich ca. 16.750 m² auf ca. 1.900 m² reduziert.

6. Umweltbericht

6.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Fitzen beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a. Es ist vorgesehen, das bisher weitgehend als Sondergebiet (Zweckbestimmung Campingplatz) ausgewiesene, jedoch nicht mehr so genutzte Grundstück in einem relativ engen Bereich der bestehenden beiden Gebäude als Sondergebiet für Wochenendhäuser auszuweisen. Die sonstigen Flächen um die Gebäude herum sollen als private Grünfläche bzw. Teile als Wald festgesetzt werden.

6.2 Lage des Plangebietes

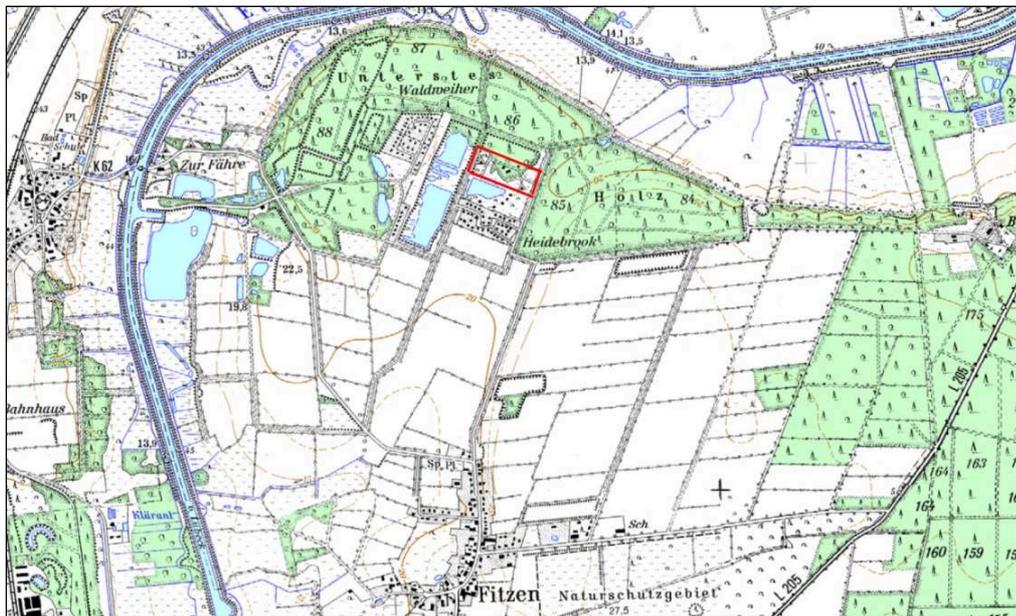


Abbildung 4: Lage im Raum (Planbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a und der 1. Flächennutzungsplan-Änderung) (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Fitzen nahe der Wochenendhausgebiete „Waldweiher“ und „Heidebrook“. Das Gebiet ist im Norden und Osten von Waldflächen, im Süden und Westen von Teichen und Gehölzbeständen bzw. Waldflächen umgeben. Die östliche Grenze bildet die Straße „Auf der Claassen“, durch die die Erschließung des Grundstücks gegeben ist.

6.2.1 Beschreibung des Plangebietes und des Vorhabens

Das Plangebiet selbst ist ein seit längerer Zeit ungenutzter Campingplatz. Auf dem Gelände hat sich teilweise, ausgehend von den umliegenden Flächen, Wald entwickelt. Es existieren lediglich zwei Gebäude auf dem Grundstück mit terrassen-artig befestigter Fläche zwischen ihnen, stellenweise direkt angrenzend an entstandene Waldflächen.

Da der Wald sehr dicht an die Gebäude heran gewachsen ist, ist zur Einhaltung eines Mindestabstands des Waldes zu den Gebäuden die Entnahme von Exemplaren des Baumbestands um die Gebäude herum erforderlich und damit Umordnung zu einer baumbestimmten Parkanlage.

6.3 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen und rechtlicher Bestimmungen

Bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a sind neben den Aussagen der gemeindlichen Bauleitplanung auch die Vorgaben übergeordneter Fachplanungen zu berücksichtigen. Außerdem sind im Rahmen der Bauleitplanung die für das Plangebiet bestehenden gesetzlichen Schutzvorschriften zu prüfen und das Vorhaben darauf abzustimmen.

6.3.1 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen

Raumplanung

Laut dem Landesentwicklungsplan (LEP 2010) liegt das Plangebiet innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung sowie innerhalb eines Schwerpunktraums für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Der Regionalplan (1998) weist den Bereich, in dem das Plangebiet liegt, analog zum Landesentwicklungsplan als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus. Unmittelbar westlich des Plangebiets ist ein kleines Vorranggebiet für den Naturschutz dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist auf der Fläche ebenso wie der bisher gültige B-Plan Nr. 2a eine Sondernutzung als Campingplatz aus. Dieser wird mit Grün- und Waldflächen eingerahmt.

Landschaftsplanung

Das Landschaftsprogramm (1999) stellt die Gemeinde Fitzen als Teil eines Naturparks dar, außerdem ist im Bereich um das Plangebiet ein Gebiet gekennzeichnet, das die Voraussetzungen für eine Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich dabei um das im Regionalplan dargestellte Vorranggebiet für Naturschutz handelt – dieses Gebiet wird auch durch den Landschaftsrahmenplan als geplantes Naturschutzgebiet ausgewiesen. Eine weitere Darstellung des Landschaftsprogramms ist ein großflächiges Geotop entlang des Elbe-Lübeck-Kanals.

Im Landschaftsrahmenplan (1998) wird die Darstellung des Geotops detaillierter vorgenommen, sodass das Plangebiet nicht Teil des entlang des Kanals gelegenen Geotops ist. Das Plangebiet befindet sich nach Darstellung des Landschaftsrahmenplans innerhalb eines Gebiets mit besonderen ökologischen Funktionen sowie innerhalb eines geplanten Landschaftsschutzgebiets. Des Weiteren ist das Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe dargestellt.

Der Landschaftsplan kennzeichnet gleiche Nutzungsansprüche wie der derzeit gültige Flächennutzungsplan (u.a. Sondergebiet Campingplatz, private Parkanlage, Sportplatz (in dessen Bereich befindet sich derzeit tw. Trockenrasen), Wald, Knicks und lineare Gehölzstrukturen). Die Entwicklung zu einem Wochenendhausgebiet wird erst für die Flächen nördlich und westlich des hier zu betrachtenden Grundstücks ausgeschlossen. Außerhalb des Grundstücks sind weiterhin geplante Landschafts- schutz- und Naturschutzgebiete vermerkt.

6.3.2 Rechtliche Festsetzungen

Das laut Landschaftsrahmenplan geplante Naturschutzgebiet westlich des Geltungsbereichs ist bisher nicht ausgewiesen. Der Geltungsbereich selbst liegt innerhalb des Naturparks Lauenburgische Seen. Die vorgesehene Änderung des B-Plans steht nicht im Widerspruch zu dieser Ausweisung.

Natura 2000

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich in mehreren Kilometern Entfernung zum Plangebiet. Auswirkungen auf die Gebiete sind durch die geänderten Festsetzungen des B-Plans Nr. 2a nicht zu erwarten.

6.4 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Für den Untersuchungsraum (Geltungsbereich des B-Plans sowie ggf. schutzgutbezogen darüber hinaus) erfolgt die Bestandserfassung und Bewertung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange anhand vorhandener Unterlagen sowie anhand der Ergebnisse der Kartierung(en) aus dem Jahr 2014.

Für die Ermittlung eines zu prüfenden Kompensationsbedarfs (Biototypen, Abiotik) werden die Bewertungskategorien des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 (Runderlass 2013) angewandt.

6.4.1 Mensch

Die Betrachtung des Umweltbelangs Mensch bezieht sich auf den Raum in seiner Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie in seiner Erholungs- und Freizeitfunktion. Grundlage für die Erfassung des Umweltzustands hinsichtlich dieser Funktionen sind die erhobenen Nutzungs- und Biotopstrukturen.

Bestand

Die beiden im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude werden derzeit extensiv für Wohnzwecke genutzt. Eine rechtlich mögliche Nutzung als Campingplatz erfolgt nicht.

Das Grundstück mit seinen offenen Flächen sowie den Gehölzflächen und dem Waldbestand weist, auch in Verbindung mit den umgebenden Flächen, eine Eignung für die naturnahe Erholung auf.

Vorbelastungen

Vorbelastungen, die sich auf eine Eignung der Gebäude bzw. des Grundstücks zu Wohn- oder zu Erholungszwecken auswirken, sind nicht erkennbar.

Bewertung

Das die Gebäude umgebende Grundstück ist sowohl für die Wohn(umfeld)funktion als auch für die Erholung von hoher Bedeutung.

6.4.2 Pflanzen und Tiere

Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere bilden die Ergebnisse der Ortsbegehungen aus 2014.

6.4.2.1 Biototypen

Bestand

Der östliche Teil des Grundstücks mit der vorhandenen Zufahrt ist noch auf großen Flächenanteilen offen bzw. gering mit Gehölzen bestockt. Der mittlere und der nördliche Teil, in dem auch die vorhandenen Gebäude liegen, haben sich zu einem lockeren Gehölzbestand bzw. zu Nadelwald entwickelt. Im Südwesten des Grundstücks sind weitere offene Flächen mit gliederndem Baumbestand vorhanden.



Abbildung 5: Ansicht der vorhandenen Gebäude innerhalb der Waldfläche
(Foto: Hans-Rainer Bielfeldt)

Zur Ermittlung von möglichen geschützten Biotopen erfolgte eine Begehung mit folgendem Ergebnis (s. Skizze):

HfX (1): dominiert vom Silber-Ahorn, daneben Rot-Buche und Spireen. Da die Gehölze mit Unterwuchs vorhanden sind, handelt es sich um keine Baumreihe (die nicht gesetzlich geschützt wäre). Standortfremde Gehölze schließen den gesetzlichen Schutz nach der derzeit gültigen Standardliste (LANU 2003) nicht aus.

HfX (2): Stiel-Eiche, Hänge-Birke, Zwergmispeln (*Cotoneaster* sp.). Ansonsten s. 1). Die nördlich anschließenden Fichten stellen eine nicht geschützte Baumreihe dar.

TRa (3): Trockenrasen mit Sand-Strohblume (RL SH 2), Genfer Günsel (RL SH 2), Berg-Sandglöckchen (RL SH 3), Zwerg-Filzkraut (RL SH V), Silber-Fingerkraut (RL SH V),

Empfindlichkeit

Alle (nicht überbauten) Biotoptypen sind hoch empfindlich gegenüber Überbauung/ Flächenversiegelung, da dies mit einem vollständigen Verlust des Lebensraums für Tiere und Pflanzen verbunden ist.

6.4.2.2 Fauna

Im Jahr 2014 fand eine Ortsbegehung zur Einschätzung potenzieller artenschutzrechtlich relevanter Artenvorkommen statt (Leguan 2014). Darüber hinaus erfolgt eine Beschreibung der potenziellen Fauna des Gebiets anhand der vorgefundenen Biotopstrukturen.

Bestand

Das Vorkommen häufiger Tierarten aus den Artengruppen der Säugetiere, Vögel, Reptilien, Insekten und Mollusken der Wald- und halboffenen Lebensräume sowie der Siedlungsbereiche ist im Plangebiet zu erwarten. Ebenfalls möglich ist das Auftreten von Amphibienarten, die in den Gewässern der umliegenden Flächen Habitatstrukturen vorfinden und das Plangebiet möglicherweise als Teilhabitat nutzen.

Darüber ist aufgrund der Habitatstrukturen das Auftreten artenschutzrechtlich relevanter Arten, zu denen die europäischen Vogelarten und die Fledermäuse zählen, zu erwarten. Im Folgenden werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse vorgestellt.

Brutvögel

Im Plangebiet festgestellte Brutvogelarten sind Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Rotkehlchen, Sommergoldhähnchen, Schwanzmeise, Tannenmeise, Zilpzalp, Buntspecht, Kleiber und Singdrossel. Potenziell ist außerdem ein Vorkommen von Mönchsgrasmücke und Zaunkönig möglich.

Die festgestellten und potenziell vorkommenden Brutvogelarten können zur Gilde der ungefährdeten Brutvögel mit Bindung an Gehölze zusammengefasst werden.

Fledermäuse

Fledermäuse sind aufgrund der Habitatstrukturen im Plangebiet grundsätzlich zu erwarten. Innerhalb des Radius von 30 m um die Gebäude, innerhalb dessen Baumfällungen potenziell erforderlich werden, ist eine Kiefer mit Höhle vorhanden, für die eine Nutzung als Wochenstube und Tagesversteck nicht auszuschließen ist. Ein weiterer Höhlenbaum, eine Birke, befindet sich im Plangebiet außerhalb des 30 m-Radius und ist somit von Maßnahmen nicht betroffen.

Säugetiere

Von potenziellen Fledermausvorkommen abgesehen sind keine weiteren streng geschützten Säugetierarten im Plangebiet zu erwarten. Vorkommen der Haselmaus können aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Insekten

Für Käfer- und Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind keine geeigneten Habitatstrukturen im Änderungsbereich des Plangebietes vorhanden, ebenso für Libellen.

Amphibien

Laichgewässer von Amphibien sowie essenzielle Landhabitats / Überwinterungsquartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden, artenschutzrechtliche Konflikte für Amphibien mit Realisierung der Planungsabsichten sind auszuschließen.

Reptilien

Für das Auftreten der Schlingnatter gibt es keine Nachweise für die Umgebung des Plangebiets (TK-Blatt 2429), jedoch für die Zauneidechse, für die jedoch ein artenschutzrechtlicher Konflikt durch die Umsetzung des Planvorhabens ausgeschlossen werden kann.

6.4.3 Boden

Grundlage für die Erfassung des Umweltzustands hinsichtlich des Bodens bilden die Geländebegehung zur Erfassung von Flora und Fauna sowie die Daten des Landwirtschafts- und Umweltatlas' Schleswig-Holsteins (LLUR 2012).

Bestand

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Vorgeest, im Bereich der Südmecklenburgischen Niederungen. Es dominieren körnige Fraktionen (Sande).

Vorbelastungen

Vorbelastungen der Bodenfunktionen bestehen im Bereich vorhandener Versiegelungen und Verdichtungen des Bodens.

Bewertung

- Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen -

Standorte mit sehr niedrigen oder sehr hohen Feuchtestufen stellen häufig Extremstandorte für seltene Pflanzen und an diese gebundene Tierarten dar; sie sind deshalb für den Naturschutz von besonderem Interesse.

Wegen der natürlichen Bodentrockenheit sowie der dadurch bedingten Ertragschwäche der Böden im Plangebiet kommt ihnen somit eine besondere Bedeutung als Lebensgrundlage für Tiere und konkurrenzschwache Pflanzen zu.

- Bestandteil des Wasserhaushaltes -

Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum ist die Menge an Wasser, die der Boden entgegen der Schwerkraft im Wurzelraum halten kann. Je niedriger die Feldkapazität ist, desto weniger Wasser kann in niederschlagsreichen Zeiten zurückgehalten und in niederschlagsarmen Zeiten teilweise wieder bereitgestellt werden und desto schneller kommt es in niederschlagsreichen Zeiten zur Versickerung.

Den unversiegelten Böden des Plangeltungsbereichs kommt als Bestandteil des Wasserhaushalts eine allgemeine Bedeutung zu, die versiegelten Böden weisen nur eine nachrangige Bedeutung auf.

- Archiv der Naturgeschichte -

Bodentypen natürlichen Ursprungs sind Zeitzeugen der erdgeschichtlichen Entwicklung, die in Schleswig-Holstein von den letzten beiden Eiszeiten geprägt ist. Im Plangeltungsbereich befinden sich keine besonders schützenswerten Bodenformen, jedoch in der Benachbarung (diese wird von der Entwicklung jedoch nicht betroffen).

Empfindlichkeit

Da Überbauungen bzw. Versiegelungen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen führen, sind alle Böden des Plangebiets demgegenüber hoch empfindlich. Mit vorliegender Planung wird jedoch angestrebt, bereits versiegelte Bereiche für eine zukünftige Nutzung vorzuhalten, so dass sich durch eine gewisse Rücknahme der Versiegelung ein Entlastungseffekt für den Boden ergibt.

Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Wesentlichen durch die Puffer- und Filterleistung des Bodens bestimmt. Wegen der Körnigkeit der Böden ist die Pufferfunktion gering.

6.4.4 Wasser

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich der Änderung des B-Plans Nr. 2a sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Bestand, Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Angaben zu Grundwasserständen liegen nicht vor. Jedoch wird der Stand etwa auf dem Niveau der angrenzenden bzw. benachbarten Gewässer (Grundwasseraufschlüsse durch ehemaligen Kiesabbau) liegen. Konsequenzen auf die Inhalte des B-Plans bzw. auf die angestrebte Entwicklung ergeben sich hieraus nicht.

Bewertung

Das Grundwasser weist keine besondere Bedeutung als ökologischer Standortfaktor oder für die Wasserversorgung auf und ist daher von allgemeiner Bedeutung.

6.4.5 Klima / Luft

Bestand

Das im Untersuchungsraum herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Neben Bodenart und Bodenzustand hat vor allem die Art der Bodenbedeckung einen großen Einfluss auf den Temperaturverlauf. In Abhängigkeit von der Strahlungsbilanz weisen unbedeckte oder locker bewachsene Böden (verdichtete, vegetationslose oder -arme Flächen, z.B. die kleinflächigen im Gebiet vorhandenen Trockenrasen) die größten Temperaturschwankungen auf, d.h. sie erwärmen sich tagsüber sehr stark und kühlen sich nachts ebenso stark ab. Bei vegetationsbedeckten Flächen (z.B. Grünland, Waldflächen) sind diese Schwankungen geringer.

Vorbelastungen

Belastungseffekte der klimatischen Situation des Plangebiets sind nicht vorhanden.

Bewertung

Die Flächen des Plangeltungsbereichs erfüllen keine besonderen Funktionen für die Frischluftproduktion oder als klimatische Ausgleichsfläche für Belastungsräume und sind daher von allgemeiner Bedeutung.

6.4.6 Landschaftsbild

Grundlage der Beschreibung des Landschaftsbilds sind die erfassten Biotop- und Nutzungsstrukturen.

Bestand

Der vordere (östliche) Teil des Grundstücks, in dem sich die Zufahrt von der Straße „Auf der Claassen“ befindet, ist eine weitgehend offene Fläche mit einzelnen, offenbar früher zur Zierde oder Abgrenzung / Gliederung angepflanzten Bäumen und Hecken. Das Waldstück, an dessen Rand sich die Gebäude befinden, ist ein von Kiefern dominierter Bestand. Der westliche Teil des Grundstücks hat in großen Bereichen den Charakter einer Lichtungsfläche, der Anteil an Laubgehölzen ist hier höher.

Bewertung

Dem Landschaftsbild kommt im Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit entspricht wertmäßig der ermittelten Bedeutung der jeweiligen Landschaftsbildeinheit.

6.4.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Grundlage der Erfassung und Bewertung der Kultur- und sonstigen Sachgüter bildet im Wesentlichen die Biotoptypen- und Nutzungskartierung.

Bestand

Kulturgüter i. S. von Denkmalen oder Kulturlandschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am Rand bzw. nahe des Randes des Grundstücks liegen Knicks. Zu den sonstigen Sachgütern zählen die Gebäude.

Bewertung

Es sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter mit besonderer Bedeutung vorhanden bzw. betroffen (Knick).

Empfindlichkeit

Die sonstigen Sachgüter sind empfindlich gegenüber Flächeninanspruchnahme, aber auch gegenüber Erschütterungen und Immissionen.

6.5 Entwicklungskonzept

6.5.1 Ziele

Die Gemeinde Fitzen beabsichtigt den rechtlich ausgewiesenen Campingplatz nach dessen Stilllegung vor Jahren auf wesentlichen Flächenanteilen zu einer Grünanlage umzuwidmen und lediglich im Bereich von vorhandenen baulichen Einrichtungen des ehemaligen Campingplatzes eine deutlich reduzierte Nutzung als Wochenendhausgebiet zu ermöglichen.

6.5.2 Flächenkonzeption / Flächen- / Nutzungsalternativen

Als Art der baulichen Nutzung wird lediglich eine kleine Fläche im zentralen Bereich des Grundstückes mit zwei bestehenden Gebäuden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt.

Hiermit soll der vorhandene Gebäudebestand vom Grundsatz gesichert und geordnet und einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass das engumgrenzte Gebiet zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen dient.

In einer weiteren textlichen Festsetzung wird geregelt, dass in dem Sondergebiet höchstens 2 Wochenendhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von max. 70 m² pro Gebäude zulässig sind. Zulässig wird weiterhin die Nutzung einer zwischen den beiden Gebäuden liegenden Fläche als Terrasse sein. Durch die Anordnung der baulichen Nutzungen und Beschränkungen auf die aktuellen Flächen wird gewährleistet, dass keine weiteren Flächenversiegelungen von offenen Böden im Gebiet stattfinden, so dass Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung durch den B-Plan nicht vorbereitet werden. Aus diesem Grunde werden auch keine Alternativen bezüglich einer anderen Flächenzuordnung entwickelt und dokumentiert.

Die Anforderungen aus dem Landeswaldgesetz bezogen auf eine Umwandlung des Waldes im Wirkungsbereich um die Gebäude sind zu beachten.

Die den bebaubaren Bereich umgebenden Flächen werden als private Grünflächen bzw. vorwiegend in den nördlichen Bereichen, mit dem erforderlichen Abstand, als Wald festgesetzt. Vorgefundene geschützte Biotope (Trockenrasen und Knicks), vorwiegend in den östlichen Bereichen, werden im B-Plan als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

6.6 Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen

Das städtebauliche Konzept sieht für den Plangeltungsbereich folgende Entwicklung vor:

- Umwandlung einer Teilfläche mit den Bestandsgebäuden in ein Wochenendhausgebiet, auf der die Errichtung weiterer Gebäude ausgeschlossen wird.
- Festsetzung der übrigen Grundstücksfläche insbesondere als private Grünfläche und als Wald.

Die Umsetzung dieses Konzepts kann mit verschiedenen Auswirkungen auf die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden sein.

6.6.1 Wirkfaktoren des Vorhabens

Mögliche umweltbezogene Auswirkungen sind durch die folgenden Wirkfaktoren gegeben:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Der wesentliche Wirkfaktor des Plans ist die mit der Herstellung des Mindestabstands zum Wald verbundene Fällung von Bäumen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingt kommt es einerseits bei Fällung der Bäume, andererseits bei einem Umbau der Gebäude zu Lärm und Erschütterungen sowie ggf. weiteren Emissionen (Staub).

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingt ist durch die zukünftige Nutzung des Grundstücks durch wenige Menschen eine zur jetzigen Zeit zulässigen Campingnutzung vergleichsweise deutlich geringere Belastung für die Naturgüter zu erwarten.

6.6.2 Auswirkungen auf den Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

Wohnen

Da die vorhandenen Gebäude erst für die Wohnnutzung gewidmet werden sollen, wird durch die Änderung des B-Plans die Voraussetzung für eine Wohnfunktion geschaffen.

Erholen

Eine zukünftige Wiederaufnahme der Campingnutzung wird durch die Änderung des B-Plans ausgeschlossen. Da diese Nutzung ohnehin nicht mehr stattfindet, kommt es damit nicht zu einem Verlust erholungsrelevanter Strukturen.

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, es entstehen keine erheblichen Auswirkungen.

6.6.3 Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Flora

Mit der Herstellung eines Mindestabstands zwischen den Gebäuden und dem Wald ist der Verlust von Teilen des Kiefernforstes verbunden.

Nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützte Biotop sind in Teilen des Plangebiets vorhanden.

Fauna

Mit dem Biotopverlust durch die Entnahme von Waldbäumen ist bei vorsorglicher Betrachtung auch ein Verlust faunistischer Lebensräume verbunden, der an anderer Stelle wieder herzustellen ist. Da die auftretenden Konflikte unter Umständen auch artenschutzrechtliche Relevanz entfalten, werden die Auswirkungen entsprechend im folgenden Kapitel zum besonderen Artenschutz beschrieben.

6.6.3.1 Aussagen zum besonderen Artenschutz

Mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a werden Entwicklungen innerhalb des Plangebiets vorbereitet, deren Verwirklichung Auswirkungen auf den Lebensraum von Pflanzen und Tieren hat.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Artengruppen von artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG),
- Europäische Vogelarten,
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Dabei handelt es sich um natürlich vorkommende Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist.

Alle anderen besonders geschützten Arten sind hinsichtlich der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht von Bedeutung.

Da eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG mit aktuellen Artenlisten noch nicht vorliegt, werden im Folgenden nach den Vorgaben des Leitfadens „Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2013) lediglich die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Prüfung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind entsprechend den Ausführungen in Kapitel 6.4.2.2 die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel relevant.

Die entfallenden Gehölze stellen Lebensraum für **Brutvögel** dar. Um ein Eintreten des Zugriffsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Fällung außerhalb der Brutzeit stattfinden. Störungen i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Da der Eingriff zu einem dauerhaften Verlust von Lebensstätten i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG führt, ist die Schaffung von geeigneten Ersatzhabitaten erforderlich.

Für **Fledermäuse** besteht bei einer Kiefer aus dem Bereich der Waldumwandlung eine potenzielle Nutzung als Tagesversteck oder Wochenstube. Zur Vermeidung des Eintretens der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG muss die Gehölzrodung in den Wintermonaten stattfinden, da zu dieser Zeit ein Besatz der Baumhöhle in der Kiefer mit ausreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Es ist vorsorglich davon auszugehen, dass der Verlust der Kiefer den Verlust einer zentralen Lebensstätte darstellt. Durch die vorgezogene Anbringung eines geeigneten Fledermauskastens i. S. einer CEF-Maßnahme kann ein Eintreten des Zugriffsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 44 Abs. 5 vermieden werden.

Da die Kiefer mit der Höhle bestimmbar ist und das Ziel der Umwidmung von Wald in private Grünfläche in diesem Bereich erreichbar ist, auch mit dem Erhalt dieses Baumes, beschließen die Gemeinde und der Grundstückseigentümer, diesen Baum mit der Höhlung zu erhalten. Darüber hinaus wird ein geeigneter Fledermauskasten an einem geeigneten Baum im Umfeld fachgerecht aufgehängt.

Maßnahmen zur Vermeidung

- Bauzeitenregelung: Entfernen der Gehölze nur in den Wintermonaten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März.
- Erhalt des Höhlenbaums
- Anbringung eines geeigneten Fledermauskastens als zusätzliche (CEF-)Maßnahme

Verbleibende Umweltauswirkungen

Bei Beachtung der oben genannten Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Zugriffsverboten sowie zur Kompensation der Verluste von Lebensräumen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben.

6.6.4 Auswirkungen auf Boden

Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden verbunden.

6.6.5 Auswirkungen auf Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die Festsetzungen der B-Plan-Änderung nicht zu erwarten.

6.6.6 Auswirkungen auf Klima / Luft

Auswirkungen auf Klima / Luft sind durch die Festsetzungen der B-Plan-Änderung nicht zu erwarten.

6.6.7 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Durch die Baumfällungen kommt es zur Auflichtung des Kiefernforstes hin zu einer baumgeprägten Parkanlage um die Gebäude herum. Damit sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden. Eine Neugestaltung des Landschaftsbilds findet an anderer Stelle durch die erforderlichen Ersatzaufforstungen statt.

6.6.8 Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter

Mit der Umsetzung der Änderung des B-Plans sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

6.6.9 Wechselwirkungen

Zwischen den Funktionen des Naturhaushalts Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und dem Landschaftsbild bestehen enge Beziehungen, sodass sich Auswirkungen über Wirkungsbeziehungen i.d.R. auf mehrere dieser Funktionen erstrecken. So wirkt sich beispielsweise Versiegelung nicht nur auf den Boden aus, sondern auch auf dessen Funktion als Standort für Vegetation und damit auf Pflanzen und deren Lebensraumfunktion für Tiere.

Neben der Berücksichtigung von Wechselwirkungen bezogen auf die einzelnen Umweltbelange kann es notwendig sein, eine übergreifende Gesamtbetrachtung durchzuführen mit dem Ziel einer Ermittlung von Landschaftsteilen (i. S. von Teilökosystemen), die aufgrund der ökosystemaren Beziehungen eine besondere Eingriffsempfindlichkeit aufweisen.

Für den Plangeltungsbereich sind keine derartigen, als besonders empfindlich einzustufende Biotopkomplexe vorhanden.

Mit Durchführung der Maßnahmen, die für Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds vorgesehen sind, verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

6.6.10 Wechselwirkungen

Siehe Kapitel 6.4.2

6.7 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu prüfen. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beein-

trüchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeintrüchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Demnach ist die Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs würden die Bewertungskategorien des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR) vom 9. Dezember 2013 angewandt.

6.7.1 Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Boden

Die Böden im Plangeltungsbereich weisen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs für die Beeinträchtigungen des Bodens ist die Berechnung des Umfangs bzw. der Flächengröße der voraussichtlichen Versiegelung/Überbauung erforderlich. [Ermittlung der Flächengröße anhand Vorgaben des B-Plans (Grundflächenzahl und zulässige Überschreitung, Verkehrsflächen)]

Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung sieht der Runderlass eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen vor. Ist eine Entsiegelung nicht möglich, gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1:0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens 1:0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederhergestellt werden.

Da über den jetzigen Umfang von versiegelten Flächen hinaus keine weiteren Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden, entfällt eine Ausgleichsvorkehrung für den Faktor Boden.

Wasser

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gem. Runderlass (2013) erreicht, wenn

- die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers,
- die ordnungsgemäße Beseitigung des normal und stark verschmutzten Niederschlagswassers (einschließlich naturnaher Gestaltung von Regenklärbecken bzw. Regenrückhaltebecken) sowie
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser sichergestellt ist.

Das über versiegelten Flächen innerhalb des Wohngebiets anfallende Niederschlagswasser wird versickert.

Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß beseitigt.

Damit ist der Ausgleich sichergestellt.

Landschafts- und Ortsbild

Gemäß dem Runderlass (2013) müssen Ausgleichsmaßnahmen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem Landschaftstyp Rechnung trägt.

Auf lediglich einer Fläche von rd. 1.100 m² wird das jetzige durch Wald geprägte Bild durch die Entnahme von Einzelbäumen in eine baumgeprägte Parkanlage / Grünfläche umgewandelt. Innerhalb dieser Fläche sowie dem angrenzenden Bereich mit vorhandener Bebauung ist eine Bebauung zulässig, die jedoch unterhalb der Flächengröße der jetzigen Versiegelung liegt. Relevante Eingriffe in das Landschaftsbild werden somit nicht vorbereitet; ein Ausgleichsanspruch ist nicht einzustellen.

6.7.2 Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Durch die vorgesehenen Baumöglichkeiten werden keine Flächen oder Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung betroffen. Eine Ausgleichsvornahme ist daher nicht zu bilanzieren.

Gleiches ist festzustellen für die durch den B-Plan vorbereitete Möglichkeit Wald umzuwandeln in eine Grünfläche. Durch die Entnahme von walddprägenden Bäumen werden keine ökologisch besonderen Elemente des Landschaftsausschnitts in ihrem Wert gemindert. Der Erhalt des für Vögel und Fledermäuse ggf. wichtigen Höhlenbaums ist durch die Zusage des Grundeigentümers zum Erhalt dieses Baumes gesichert. Zusätzlich wird durch Aufhängen eines Fledermauskastens die Habitat-eignung für diese Tiergruppe verbessert.

6.8 Ausgleichs- und Ersatzflächen und -maßnahmen

Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus der Naturschutzgesetzgebung sind nicht abzuleiten.

Den Anforderungen des Landeswaldgesetzes nach Ersatzvornahme bei einer Waldumwandlung wird wie folgt Rechnung getragen:

Nach Bestimmung durch die zuständige Forstdienststelle entspricht ein Waldbereich bzw. entsprechen die Baukörper, die durch die vorliegende Änderung des B-Plans ermöglicht werden, nicht den Vorgaben bezüglich des Abstandes zwischen Wald und baulicher Nutzung, so dass ein Antrag zu stellen ist zur Umwandlung von Wald. Die Größe dieses umzuwandelnden Waldes beträgt rd. 1.100 m². Der Grundeigentümer beabsichtigt, hierfür eine Zahlung zu leisten.

6.9 Hinweise auf Schwierigkeiten

Es waren keine Schwierigkeiten bezüglich der Zusammenstellung der Unterlagen und Angaben festzustellen. Die Bewertung der Wirkungen konnte auf der vorliegenden Ebene des B-Plans durchgeführt werden.

6.10 Maßnahmen zur Überwachung

Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende Funktion für die angestrebte Nutzungsänderung. Seine Durchführung setzt die Genehmigung der Waldumwandlung und der zu beantragenden Bauvorhaben voraus. Bezüglich des Monitorings der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der Umweltauswirkungen im Rahmen der Durchführung der Waldumwandlung und der Bebauung verwiesen (Abschichtung). Die aus der Umweltuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplans abzuleitenden Erfordernisse zum Monitoring erfolgen auf Grundlage der fachgesetzlichen Vorgaben.

Für Flächen, für die Veränderungsmöglichkeiten durch den B-Plan festgesetzt werden, ist jedoch mit keinen zusätzlichen, z. Z. nicht vorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen. Für die sonstigen Flächen sind nicht vorhersehbare nachteilige Auswirkungen nicht erwartbar, so dass hier Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a der Gemeinde Fitzen.

Mit der Aufstellung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die bisherige Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks als Campingplatz zu ändern in ein kleinflächiges Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ mit umgebenden Wald- und Grünflächen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichtes die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ermittelt und bewertet.

Die Wirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sind wegen der geringen Beeinträchtigungsintensität der beabsichtigten Veränderung relativ gering.

Gegenüber dem derzeitigen rechtlichen Zustand ergeben sich deutliche Entlastungen für die zu untersuchenden Schutzgüter bei Beibehalt bzw. Realisierung des rechtlich vorgesehenen sehr kleinflächigen Wochenendhausgebietes. Gegenüber der tatsächlichen heutigen Nutzfläche durch Bebauung setzt der B-Plan eine noch geringere Fläche einer Bebaubarkeit fest, so dass auch hier keine Verschlechterung der Bedingungen für die Schutzgüter erkennbar ist. Durch die Entnahme von Waldbäumen zugunsten einer baumgeprägte Grünfläche treten gleichsam keine ungünstigeren Zustände für die Naturfaktoren auf, zumal ein Höhlenbaum als zu erhaltend festgesetzt wird und zudem eine weitere Höhlung in Form eines künstlichen Kastens bereitgestellt wird.

Lediglich der Landschaftsteil einer Waldfläche wird in seinem rechtlichen Zustand verändert.

Geschützte Lebensräume (Knicks und Trockenrasen) werden im B-Plan gekennzeichnet.

7. **Beschluss der Begründung**

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Fitzen in der Sitzung am gebilligt.

Fitzen, den

.....

(Voß) Bürgermeister

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 04158 – 890 277
Fax: 04158 – 890 276 email: info@planwerkstatt-nord.de

In Zusammenarbeit mit

Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung
Virchowstraße 16 - 22767 Hamburg
Telefon: 040 / 389 39 39
Telefax: 040 / 389 39 00
eMail: bbl@bielfeldt-berg.de

Stand : 24.11.2014