

BEGRÜNDUNG

ZUR

2. ÄNDERUNG

DES

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER

GEMEINDE WITZEEZE

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzeze Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

05.07.2016

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§4(2)



§4a(3)



§ 6



TEIL 1: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	4
1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
1.1.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	5
1.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	6
1.1.3 Landschaftsplan	6
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	7
3. Planungsziel	7
3.1.1 Sozialer Wohnungsbau	8
4. Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
5. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung	9
5.1 Alternativstandorte für die Umsetzung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes	9
5.2 Standortvergleich der Flächen 7 und 8	12
6. Zeitrahmen für die Umsetzung	15
7. Ver- und Entsorgung	15
8. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel	16

Anlagen:

- Immissionsschutz-Stellungnahme,

erstellt durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein 21.05.2015

TEIL 2: UMWELTBERICHT

(der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis)

1. Planungsgrundlagen

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

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

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

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

Stand des Verfahrens

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch Auslegung in der Zeit vom 28.07.2014 bis 11.08.2014 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Zeit vom 12.07.2014 bis 29.08.2014 durchgeführt.

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

Am 03.02.2016 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Witzeze der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

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

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 eingereichten Stellungnahmen haben zu vereinzelt Veränderungen und Ergänzungen der Planunterlagen zur 2. Änderung des Flächen-

nutzungsplanes der Gemeinde Witzeze geführt. Aus diesem Grund wurde am 23.03.2016 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Witzeze ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

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

1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante und städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung zur Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzeze aus den bestehenden und übergeordneten Fachplänen zu berücksichtigen:

1.1.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)



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

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Witzeze die nachfolgenden Darstellungen:

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

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

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (2.5.2, 6Z, LEP).

1.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

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

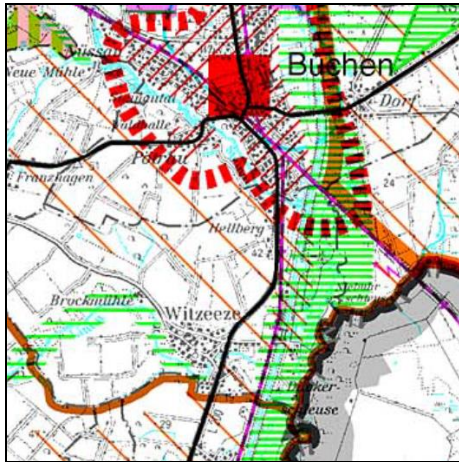


Abbildung 2 Auszug RP I 1998, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Die Gemeinde Witzeze ist eine Gemeinde im ländlichen Raum.

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

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

1.1.3 Landschaftsplan

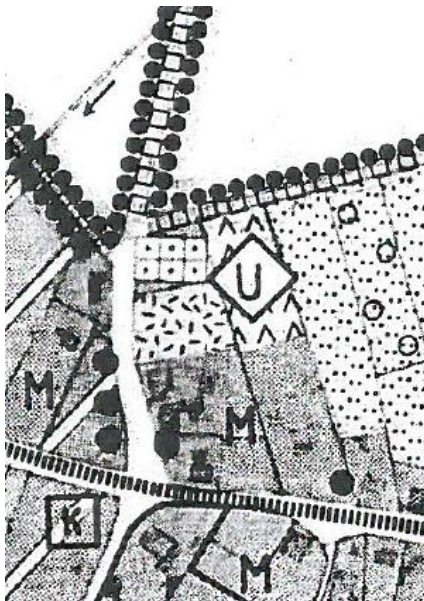


Abbildung 3 Ausschnitt
Entwicklungskarte des
Landschaftsplanes

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

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

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

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

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

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

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet:

„Östlich des Pötrauer Weges“.

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

3. Planungsziel

Angesichts der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauflächen will die Gemeinde Witzeze dieser durch Schaffung neuer Wohnbauflächen nachkommen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche (W).

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

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

3.1 Unterbringungszahlen von Flüchtlingen in der Gemeinde Witzeze (Amtsbereich Büchen)

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

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

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

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

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

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

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

3.1.1 Sozialer Wohnungsbau

Auf nachgeordneter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeze eine textliche Festsetzung aufgenommen, um die Umsetzung der künftigen Wohnbebauung als sozialer Wohnungsbau sicherzustellen.

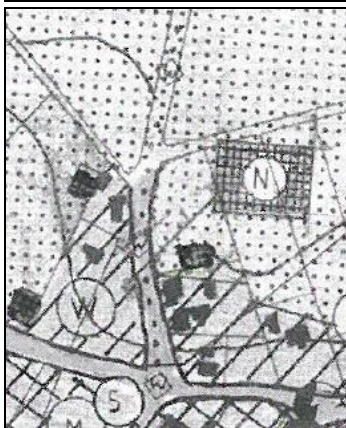
Durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeze unter Einbeziehung einer textlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird die Fläche des Plangebietes für die Schaffung von Gebäuden mit einer höheren Anzahl an Wohnungen planungsrechtlich vorbereitet.

Die künftigen Wohneinheiten kommen sowohl der Wohnraumnachfrage aus der Gemeinde Witzeze, den Nachbargemeinden, als auch der Nachfrage nach Wohnraum für Asylbewerber zu Gute. Um die Möglichkeit zu schaffen, diese durch Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus fördern zu können, wird eine entsprechende Festsetzung in die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeze aufgenommen.

4. Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinden/Städte sind verpflichtet eine Bauleitplanung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzeze



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

Abbildung 4 Ausschnitt
derzeit wirksamer FNP (1963)

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzeze

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzeze umsetzen zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Fläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzeze umfasst den deckungsgleichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Östlich des Pötrauer Weges“ der Gemeinde Witzeze.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzeze stellt für den Geltungsbereiches eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

5. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

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

Die Gemeinde Witzeze liegt gemäß Zuordnung des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP) im ländlichen Raum. Die Gemeinde Witzeze verfügt bis zum Jahr 2025 über ein potenzielles Entwicklungspotenzial von 29 Wohneinheiten.

Der am nördlichen Siedlungsrand gelegene Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine gemeindeeigene Fläche von ca. 0,3 ha. Auf der nachgeordneten Planungsebene des Bebauungsplanes Nr. 9 sieht dieser die Umsetzung von maximal 10 Wohneinheiten vor. Entsprechend der bestehenden Wohnungsnachfrage innerhalb der Gemeinde Witzeze und dem bestehenden Entwicklungspotenzial ist eine Ausweisung von Wohnbauflächen in dem v.g. Rahmen somit vertretbar.

5.1 Alternativstandorte für die Umsetzung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Innenbereich der Gemeinde Witzeze bestehen sechs Baulücken, die gemäß § 34 BauGB kurzfristig für eine wohnbauliche Nutzung umgesetzt werden könnten. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse hat die Gemeinde Witzeze keinen Zugriff auf die v.g. Flächen, um diese zugunsten der wohnbaulichen Nachfrage innerhalb der Gemeinde umzusetzen.

Im Rahmen der Kartierung wurden acht größere Flächen „Bauflächen“ ermittelt, die sich für eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde Witzeze eignen.

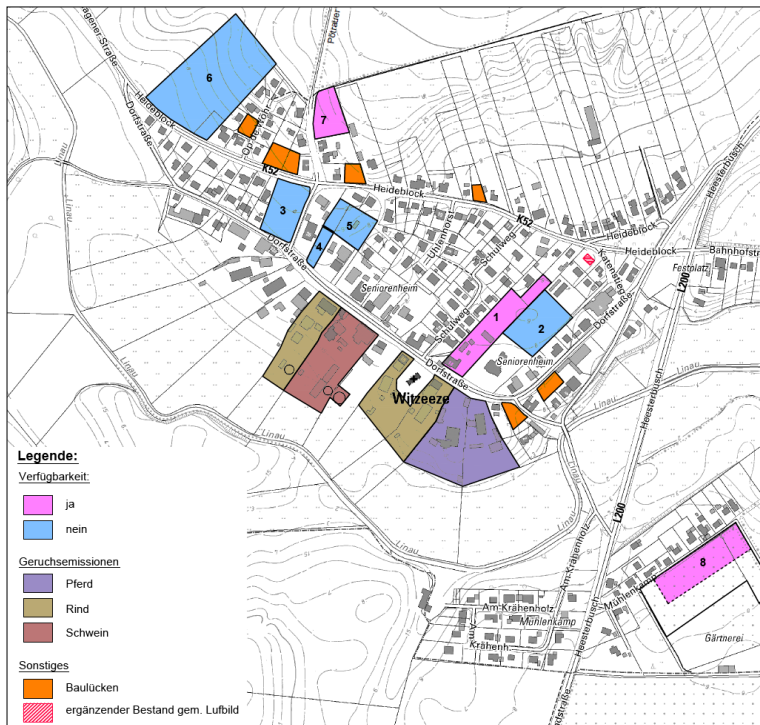


Abbildung 5 Wohnbauliche Potenzialflächen

Im Innenbereich der Gemeinde Witzeze bestehen sechs Baulücken, die gemäß § 34 BauGB kurzfristig für eine wohnbauliche Nutzung umgesetzt werden könnten. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse hat die Gemeinde Witzeze keinen Zugriff auf die v.g. Flächen, um diese zugunsten der wohnbaulichen Nachfrage innerhalb der Gemeinde umzusetzen.

Im Rahmen der Kartierung wurden acht größere Flächen „Bauflächen“ ermittelt, die sich für eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde Witzeze eignen.

Die Gemeinde Witzeze hat bereits erste Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Eigentümern geführt, um die Verfügbarkeit der einzelnen Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung im Vorfeld zu bestimmen.

Die Flächen 1, 7 und 8 könnten durch die Gemeinde Witzeze für eine wohnbauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden, um der großen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes nachzukommen.

Auf die Flächen 2, 3, 4, 5 und 6 hat die Gemeinde Witzeze keinen Zugriff, um diese für eine städtebauliche Entwicklung in absehbarer Zeit nutzen zu können.

5.1.1 Immissionsschutz-Stellungnahme

Innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Witzeze bestehen fünf landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung. Die möglichen Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Betriebe haben Auswirkungen auf die wohnbaulichen Potenzialflächen innerhalb der Gemeinde Witzeze.

Um die entsprechenden Auswirkungen auf die ermittelten Flächen bestimmen zu können, wurde durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein auf Grundlage der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und der gekennzeichneten Flächen eine Immissionsschutz-Stellungnahme erstellt (Anlage 1).

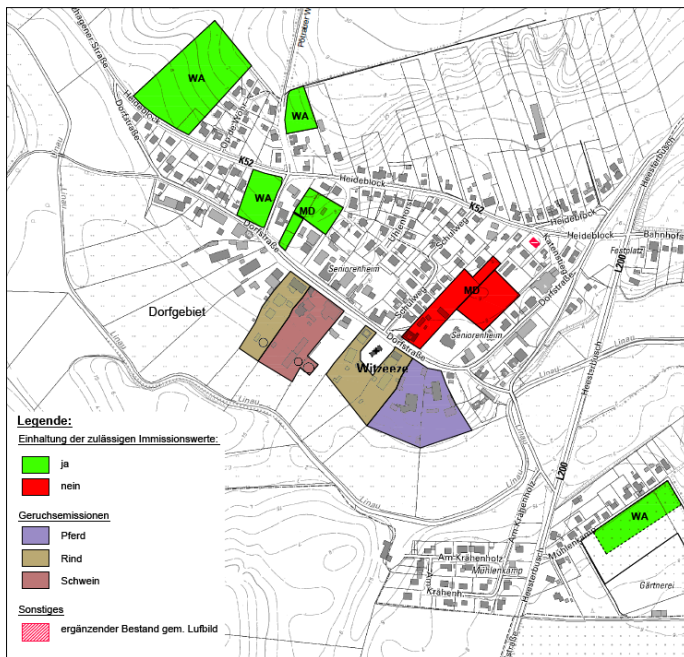


Abbildung 6 Immissionswerte gem. Geruchsgutachten

Auszug Immissionsschutz-Stellungnahme (Anlage 1)

„Die beiden Ergebnisgrafiken 1 und 2 zeigen auf, dass sich die Plangebiete 3,6,7 und 8 für die Ausweisung eines Wohngebietes eignen, die beiden Plangebiete 4 und 5 für die Ausweisung eines Dorfgebietes und in den Plangebieten 1 und 2 wird der zulässige Immissionswert von 15% für Dorfgebiete z.T. deutlich überschritten.“

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

Die Flächen 1 und 2 kommen für eine wohnbauliche Entwicklung aufgrund der Lage zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben nicht in Betracht.

Die Flächen 3, 4, 5 und 6 sind hinsichtlich der Geruchsimmissionen für eine wohnbauliche Entwicklung (Wohngebiet/Dorfgebiet) geeignet. Da die Gemeinde Witzeze allerdings keinen Zugriff auf diese Flächen hat, ist eine wohnbauliche Entwicklung von Seiten der Gemeinde in diesen Bereichen nicht möglich.

Die Flächen 7 und 8 stehen sowohl hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse als auch der Grenzwerte der auftretenden Geruchsemissionen für eine weitere städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Witzeze zur Verfügung.

Seitens der Landesplanungsbehörde wurde am 19.08.2014 auf eine Planungsanzeige der Gemeinde Witzeze für die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Fläche 8 eine erste Bewertung vorgenommen.

„Die Gemeinde Witzeze beabsichtigt, südlich der Straße Mühlenkamp ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 7 Baugrundstücken sowie eine Dendrologische Obstsortensammlung mit ca. 450-550 Bäumen zur Erhaltung von alten Obstsorten und als Naturerlebnisraum planungsrechtlich abzusichern. Das Plangebiet liegt im Außenbereich und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzeze als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. (...) Die Planung der Wohnbauflächen steht überdies nicht im Einklang mit dem Grundsatz der Raumordnung, dass neue Bauflächen in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden sollen. (...)

Auf die Stellungnahme des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 10.07.2014 weise ich in diesem Zusammenhang hin. Die darin geäußerten Zweifel an der Geeignetheit des

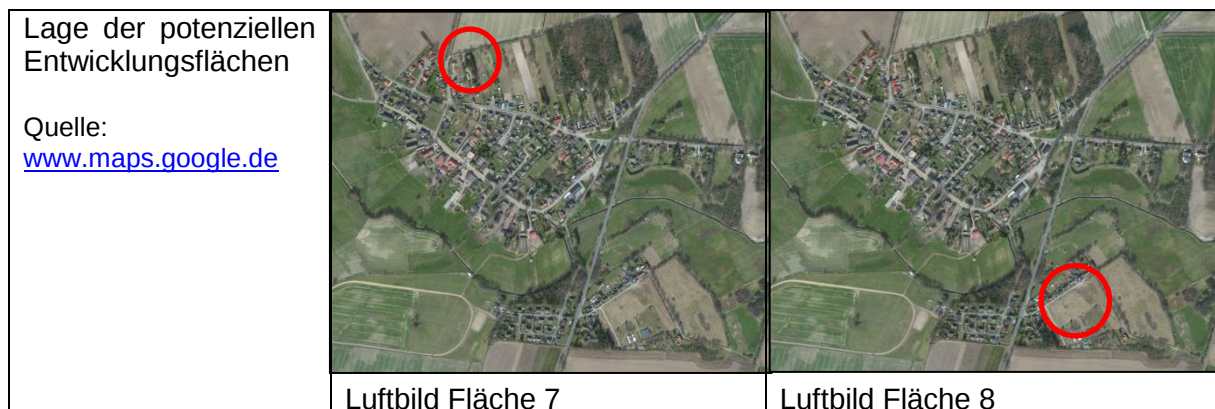
Standortes für eine wohnbauliche Entwicklung werden von mir geteilt.“ (Ministerpräsident, Staatskanzlei 19.08.2015)

Aufgrund der ermittelten Geruchsimmissionen innerhalb der Flächen, der bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie der Voreinschätzung des Kreises Herzogtum Lauenburg und der Landesplanungsbehörde stellt die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 9 „östlich des Pötrauer Weges“ (Fläche 7) die einzige Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung innerhalb der Gemeinde Witzeze dar, um zeitnah der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

5.2 Standortvergleich der Flächen 7 und 8

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

Beide Flächen werden im Folgenden gegenübergestellt, um die Vor- und Nachteile der Flächen darzulegen und die künftige wohnbauliche Entwicklungsrichtung der Gemeinde Witzeze zu ermitteln (vgl. Ziff. 1.9 Umweltbericht).



Die Fläche 7 liegt am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Witzeze, nördlich der Bebauung an der Straße „Heideblock“ und östlich der Straße „Pötrauer Weg“. In Verbindung mit der Wohnbebauung an der Straße „Op de Wöhr“ stellt die Fläche 7 eine ortsarrondierende Siedlungsentwicklung am Siedlungsrand der Gemeinde Witzeze dar.

Die Fläche 8 liegt südöstlich des bestehenden Siedlungskörpers der Gemeinde Witzeze und stellt südlich der Straße „Mühlenkamp“ eine Ergänzung der nördlich bestehenden Wohnbebauung dar. Aufgrund der Lage südlich des bestehenden Siedlungskörpers besteht durch die Lage im Außenbereich die Möglichkeit der Verfestigung einer Splittersiedlung. Seitens der Landesplanungsbehörde wurde am 19.08.2014 auf eine Planungsanzeige der Gemeinde Witzeze für die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Fläche 8 eine erste Bewertung vorgenommen.

„Die Gemeinde Witzeze beabsichtigt, südlich der Straße Mühlenkamp ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 7 Baugrundstücken sowie eine Dendrologische Obstsortensammlung mit ca. 450-550 Bäumen zur Erhaltung von alten Obstsorten und als Naturerlebnisraum planungsrechtlich abzusichern. Das Plangebiet liegt im Außenbereich und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzeze als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.“

(...) Die Planung der Wohnbauflächen steht überdies nicht im Einklang mit dem Grundsatz der Raumordnung, dass neue Bauflächen in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden sollen. (...)

Auf die Stellungnahme des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 10.07.2014 weise ich in diesem Zusammenhang hin. Die darin geäußerten Zweifel an der Geeignetheit des Standortes für eine wohnbauliche Entwicklung werden von mir geteilt.“ (Ministerpräsident, Staatskanzlei 19.08.2015)

Aufgrund der v.g. Stellungnahme wurde durch die Gemeinde Witzeze eine wohnbauliche Entwicklung auf der Fläche 8 „Mühlenkamp“ bislang nicht weiter verfolgt.

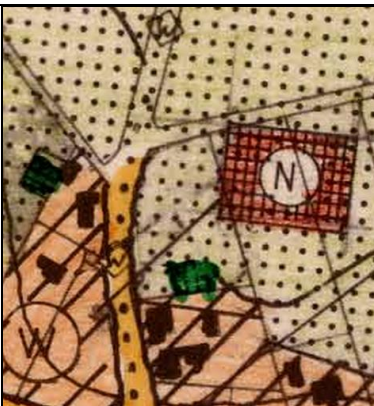
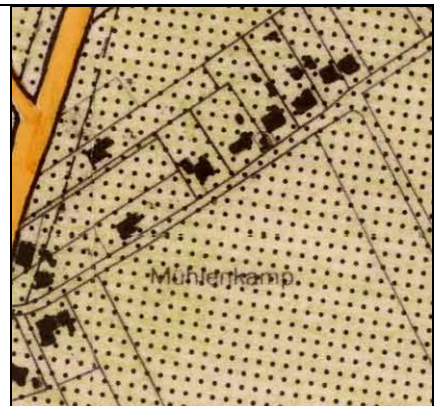
Hinsichtlich der örtlichen Lage innerhalb des Gemeindegebietes stellt die Fläche 7 die geeignetere wohnbauliche Entwicklungsfläche dar.

Eigenschaften der potenziellen Entwicklungsflächen		
Quelle: www.maps.google.de	Fläche 7	Fläche 8

Die Fläche 7 schließt unmittelbar östlich an die Straße „Pötrauer Weg“ an. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind somit zum Großteil vorhanden. Die potenzielle Entwicklungsfläche umfasst eine ehemalige Kiesabbaufäche.

Die Fläche 8 schließt unmittelbar südlich an die Straße „Mühlenkamp“ an. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind somit zu einem Großteil vorhanden. Die potenzielle Entwicklungsfläche umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf der sich ein Sand-Magerasen (geschützter Biotop) entwickelt hat.

Hinsichtlich der bereits bestehenden Erschließung sind sowohl die Fläche 7 als auch die Fläche 8 für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

Darstellung wirksamer FNP		
	Fläche 7	Fläche 8

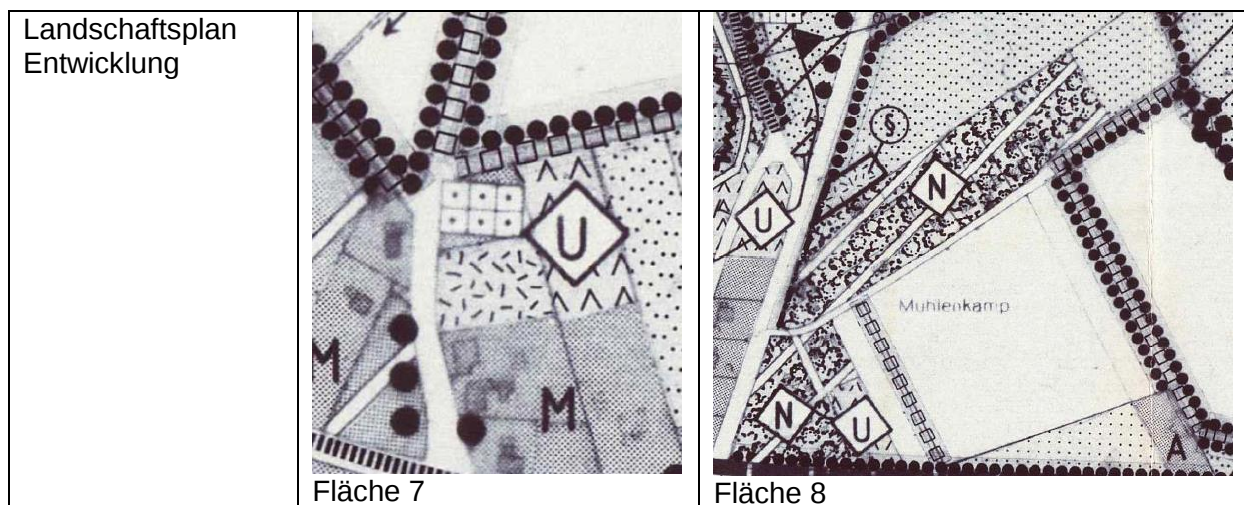
Beide Flächen werden im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzeze als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Für die Fläche 7 wurde am 04.12.2013 der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, um in diesem Bereich eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Für die Fläche 8 wurde mit dem Datum vom 04.07.2014 eine landesplanerische Stellungnahme für eine mögliche wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich abgefordert.

„Die Gemeinde Witzeze beabsichtigt, südlich der Straße Mühlenkamp ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 7 Baugrundstücken sowie eine Dendrologische Obstsortensammlung mit ca. 450-550 Bäumen zur Erhaltung von alten Obstsorten und als Naturerlebnisraum planungsrechtlich abzusichern. Das Plangebiet liegt im Außenbereich und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzeze als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. (...) Die Planung der Wohnbauflächen steht überdies nicht im Einklang mit dem Grundsatz der Raumordnung, dass neue Bauflächen in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden sollen. (...)

Auf die Stellungnahme des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 10.07.2014 weise ich in diesem Zusammenhang hin. Die darin geäußerten Zweifel an der Geeignetheit des Standortes für eine wohnbauliche Entwicklung werden von mir geteilt.“ (Ministerpräsident, Staatskanzlei 19.08.2015)

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme vom 19.08.2014 wurde eine weitere Entwicklung in diesem Bereich seitens der Gemeinde Witzeze nicht weiter verfolgt.



Die nördliche Teilfläche der Fläche 7 „Pötrauer Weg“ wird in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Witzeze als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten“, die südliche Teilfläche als „Brachfläche mittlerer bis trockener Standorte“ dargestellt. Die Fläche 8 wird in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beide Flächen würden bei einer wohnbaulichen Entwicklung den Darstellungen des Landschaftsplanes widersprechen.

Fazit:

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

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

6. Zeitrahmen für die Umsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 bereitet die Gemeinde Witzeze derzeit die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche am nördlichen Siedlungsrand vor, sodass mit einer zeitnahen Bebauung der Fläche gerechnet werden kann.

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzeze wird die Fläche des Geltungsbereiches für eine wohnbauliche Arrondierung des Siedlungsrandes vorbereitet.

7. Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

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

Energieversorgung

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

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

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

Schmutzwasserentsorgung /Regenwasser

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

Das auf den künftigen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern. Diese Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 9 und dessen Erschließung weiter detailliert.

Entsprechende Abstimmungen und Genehmigungen werden bei der Umsetzung des Gebietes durchgeführt bzw. eingeholt.

8. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Durch das geplante Vorhaben können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden.

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 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.

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.

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

Aufgestellt durch:

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