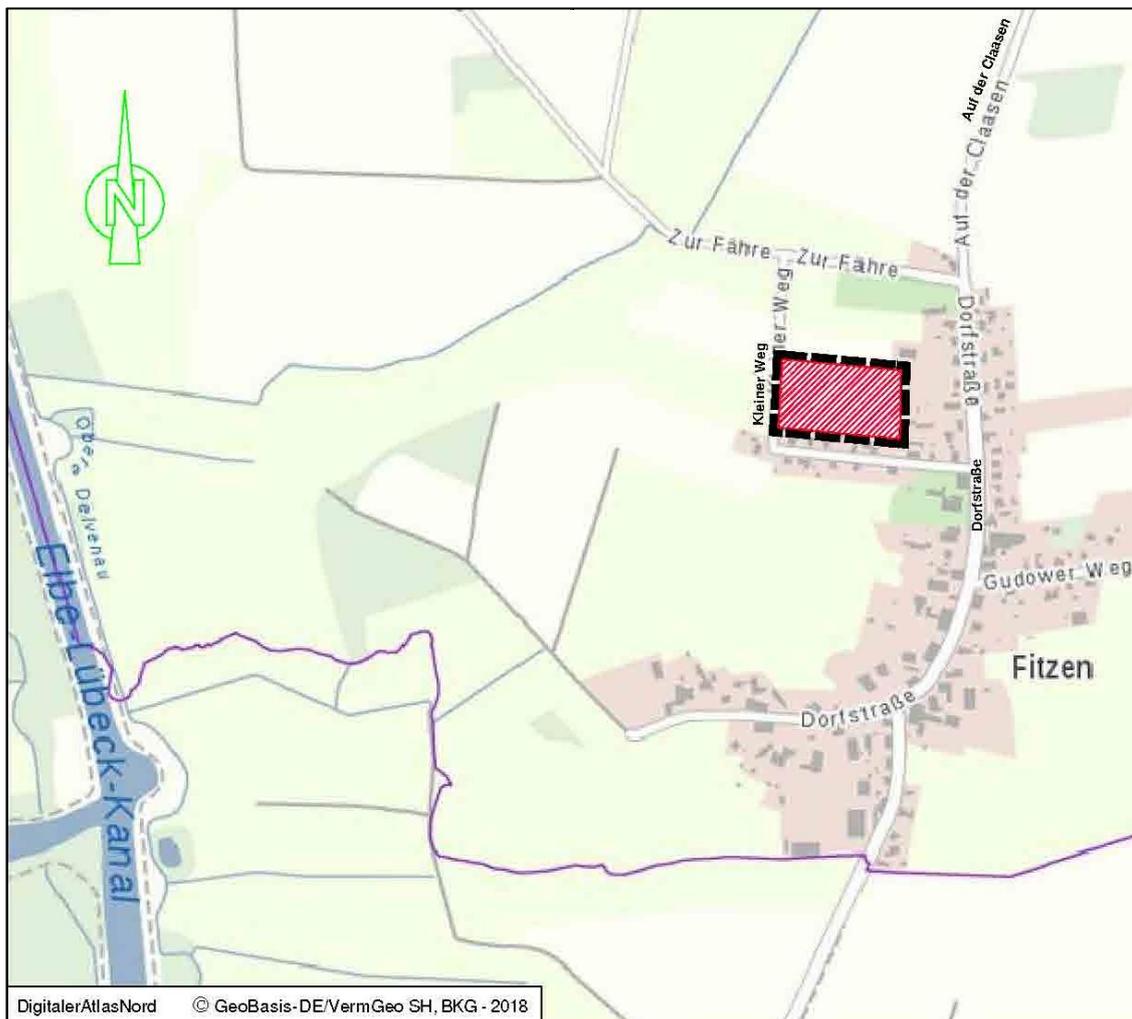


Gemeinde Fitzen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 4

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



Verfahrensstand nach BauGB

04.04.2019

Bearbeitung:

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



GSP Gosch & Prieve
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 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	5
2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	5
2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018	6
2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	7
2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	8
1 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der	8
3 Anlass der Planung	9
4 Allgemeines Planungsziel	9
5 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	10
5.2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Baugebieten	11
5.2.3 Bauweise, Baugrenzen	11
5.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)	12
5.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen	12
5.4 Sichtdreiecke	12
6 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung.....	13
6.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen.....	13
6.2 Bestand und Betroffenheiten.....	13
6.2.1 Schutzkriterien, Biotopverbund	13
6.2.2 Schutzgut Mensch und Landschaftsbild	14
6.2.3 Schutzgut Boden und Wasser	16
6.2.4 Schutzgut Pflanzen (Biotope)	17
6.2.5 Schutzgut Tiere (Artenschutz)	20
6.3 Grünordnerische Festsetzungen	20
6.4 Auswirkungen der Planung	21
6.4.1 Wirkräume	21
6.4.2 Schutzgut Mensch – Nutzungen, menschliche Gesundheit	22
6.4.3 Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt - Eingriffsregelung	22
6.4.4 Schutzgut Tiere (Artenschutz)	23
6.4.5 Boden und Wasser	25

6.4.6	Klima und Luft	25
6.4.7	Landschaft/Kulturlandschaft	25
7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
7.1	Landwirtschaftliche Emissionen	25
8	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO SH).....	26
9	Erschließung.....	27
10	Ver- und Entsorgung	27
11	Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	28
12	Billigung	29

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fitzen hat in ihrer Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nördlich der Wohnbebauung Kleiner Weg, östlich Kleiner Weg, westlich der Wohnbebauung Dorfstraße“ gem. § 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 der Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde Fitzen zu Gute.

Auf Grundlage des § 13b BauGB 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. 19.000 m² und grenzt im Süden sowie Osten an bestehende Wohnbebauung an. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB werden somit erfüllt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

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 wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und kann sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4 wurde im Rahmen einer Auslegung/Informationsveranstaltung in der Zeit vom ... bis ... 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 ... bis ... durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 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 ... 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 ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... 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 ... bis ... abzugeben.

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 (Fortsetzung 2000).

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

2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)



- 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

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

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 folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, indem sie durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 4 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).



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

Das erste Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holst. hat am 18.12.2018 begonnen.

Die Gemeinde Fitzen wird in der Hauptkarte des Entwurfs als

- Unterzentrum im ländlichen Raum,
- östlich einer Biotopverbundachse – Landesebene (Elbe-Lübeck-Kanal),
- Lage innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung,
- nordöstlich eines Kreuzungsbereiches zweier Bahnstrecken,

dargestellt.

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum 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.

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 (3.6.1, 3Z, Fortschreibung LEP)

Am Stichtag zur Bestimmung des wohnbaulichen Entwicklungspotenziales auf Grundlage der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein wies die Gemeinde Fitzen einen Wohneinheitenbestand von 199 Wohneinheiten auf.

Die Gemeinde Fitzen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Entwurf 2018, indem sie durch das geplante Vorhaben dem großen Bedarf nach Wohnraum nachkommt und im Rahmen des neuen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft.

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:

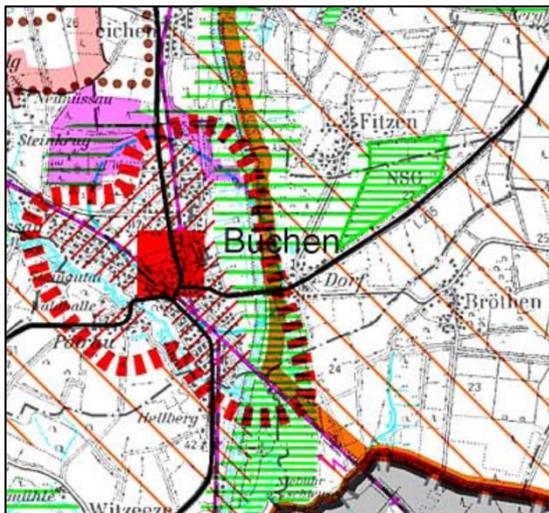


Abbildung 3: Ausschnitt RP I,
Quelle: www.schleswig-holstein.de

- 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 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

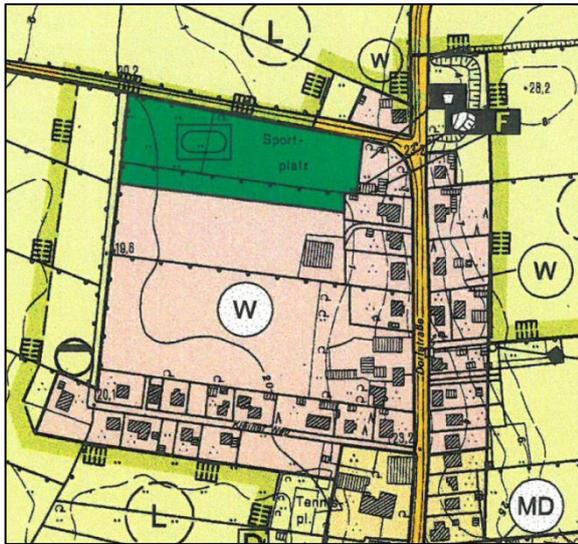


Abbildung 4: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes,
Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fitzen stellt die Fläche des Plangebietes 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.

1 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.

3 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.

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

4 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 + § 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.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des künftigen Wohngebietes in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche 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.

5.2 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.

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (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.

Es wird die mittlere Höhe der Straßenachse der nächstgelegenen Planstraßen als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gewählt. So wird gewährleistet, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe trotz der bewegten Topografie an die bestehenden Wohngebäude anpassen. Ziel hierbei ist es, ein gleichmäßiges Ortsbild zu erhalten.

Eine Angabe der Gebäudehöhen über Normalhöhennull würde kleinteilige Festsetzungsbereiche erfordern, wodurch der Bebauungsplan an Übersichtlichkeit verlieren würde. Daher wird die mittlere Straßenhöhe als Bezugspunkt gewählt.

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 mittlerer Höhe der Straßenachse entsprechen einer Gebäudehöhe von ca. 9,50 m über der Geländeoberfläche. Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht die Umsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise. Die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bauweise ermöglicht eine bestmögliche und ortsverträgliche wohnbauliche Ausnutzung des Vorhabengebietes.

Durch die Größenbeschränkung wird sichergestellt, dass zwischen den künftigen Baukörper innerhalb des Plangebietes ein stimmiger Übergang zur bestehenden Bebauung an der Straße Kleiner Weg und der Dorfstraße sowie der freien Landschaft im Westen geschaffen wird.

6.2.6 Mindestgrundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhaushälften festgesetzt.

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 wird eine offene und lockere Struktur des künftigen Quartiers gewahrt.

Auf die Festsetzung einer Obergrenze für Grundstücksgrößen wird verzichtet. Die Gemeinde Fitzen möchte durch das künftige Quartier dem Bedarf an dringend benötigten Bauflächen nachkommen. 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.

Die Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit zu der zulässigen Grundstücksgröße stellt sicher, dass sich innerhalb des Plangebietes ein geordnetes und lockeres Siedlungsbild mit einer zur Umgebung stimmigen Bebauung entwickelt und keine der dörflichen Umgebung nicht entsprechende zu verdichtete Baumasse entsteht.

5.2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

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

Durch eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei (2) je Einzelhaus bzw. eine (1) je Doppelhaushälfte wird sichergestellt, dass sich die Bebauung stimmig in die Umgebung einfügt.

Gebäude mit einem erhöhten Maß der baulichen Nutzung sowie einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten würden sich nicht in das Ortsbild der Umgebung sowie der Gemeinde Fitzen einfügen.

5.2.3 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 Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise [0] begrenzt. Die kleinteilige Bebauung schafft ein offenes strukturiertes Plangebiet sowie einen stimmigen Übergang zu der freien Landschaft. Somit besteht für die künftigen Bauherren die

Möglichkeit sowohl Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von bis zu 50,0 m unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände zu errichten.

5.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Für die Grundstücke der Einzel- und Doppelhäuser [E/D] 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. Diese Festsetzung entspricht üblichen Einzel- und Doppelhausgrößen entsprechend der südlich angrenzenden Bestandsbebauung und bleibt unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

5.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gemäß LBO-SH bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

Um ein erhöhtes Parken im öffentlichen Raum zu reduzieren, sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen (vgl. Örtliche Bauvorschriften). Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) entspricht bei der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 600 m² in etwa der Größe eines Stellplatzes (ca. 15 m²). Somit ist es den künftigen Grundstückseigentümern möglich, den örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Fitzen zur Errichtung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit auf den eigenen Grundstücksflächen nachzukommen.

5.4 Sichtdreiecke

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenen 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.

6 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung

6.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

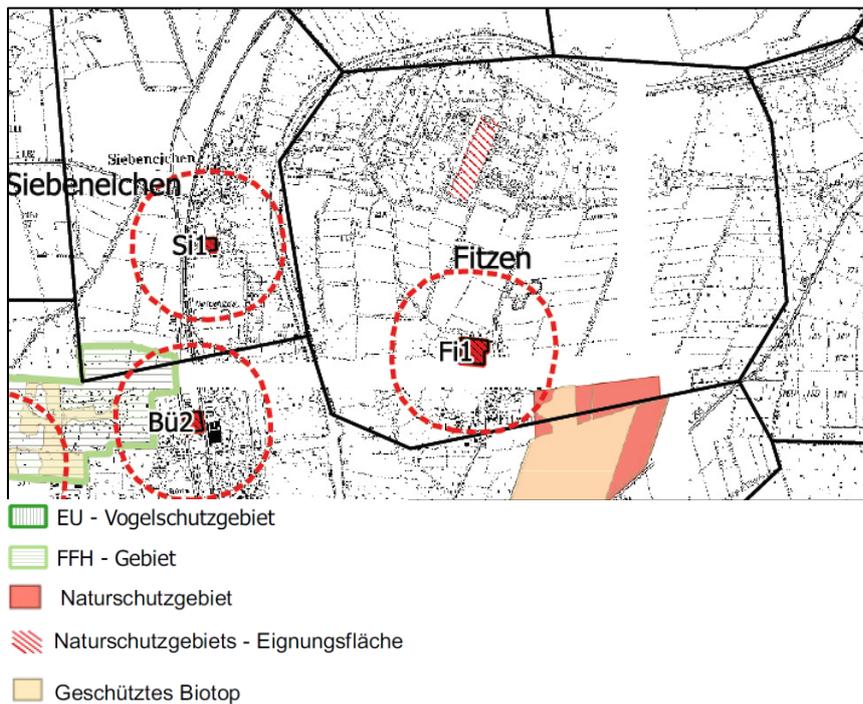
Die beiden Flurstücke bilden zusammen eine als Grünland genutzte Fläche und sind nach Norden zur angrenzenden Grünlandfläche und nach Westen zur Straße „Kleiner Weg“ durch Knicks begrenzt. Im Osten und Süden grenzt die Fläche an ein Wohngebiet. Hier sind kleinere Gehölzgruppen als Eingrünung vorhanden.

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

6.2 Bestand und Betroffenheiten

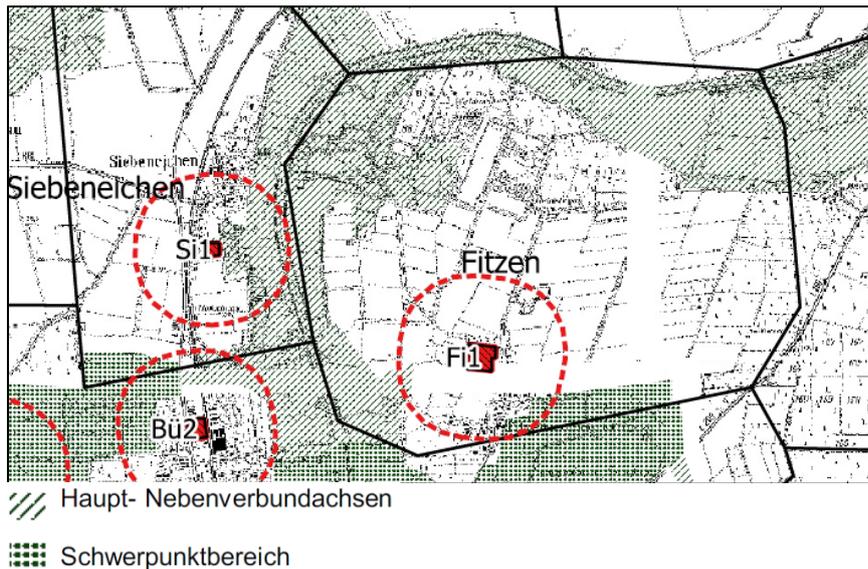
Nachfolgend wird der Bestand im Geltungsbereich und Wirkungsbereich dargestellt. Mögliche Betroffenheiten werden soweit bereits bekannt aufgezeigt.

6.2.1 Schutzkriterien, Biotopverbund



In der Gemeinde liegt der Geltungsbereich nördlich des NSGs Büchener Sander mit geschützten trocken-mageren Biotopen. Der Abstand beträgt ca. 500 m (Eingetragener Puffer). Eine Beeinträchtigung ist ausgeschlossen.

Betroffenheiten durch das Vorhaben: keine



Das Vorhaben liegt nicht im Biotopverbund des Landes.

Betroffenheiten durch das Vorhaben: keine

6.2.2 Schutzgut Mensch und Landschaftsbild

Die Ortschaft Fitzen liegt nördlich von Büchen und östlich des Elbe-Lübeck-Kanals. Es 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 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 Ortschaftsteil, 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“ eine enge Wohngebietsstraße zusätzlich in Anspruch nimmt.

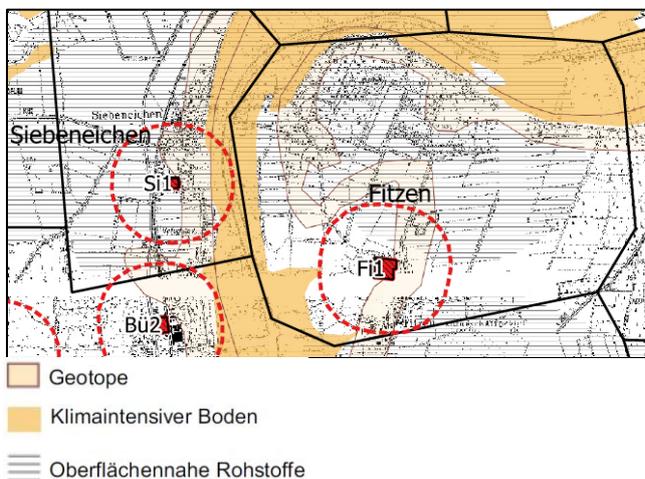
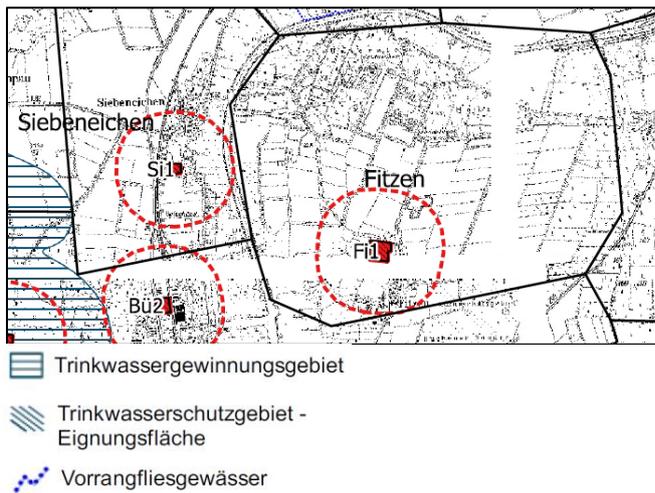
6.2.3 Schutzgut Boden und Wasser

Die Fläche ist durch sandige 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.

Der Boden ist trocken, Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der sandigen Böden hoch.

Boden und Wasser haben in diesem Bereich allgemeine Bedeutung.



Der Entwurf zum Landschaftsrahmenplan zeigt keine besondere Bedeutung der Fläche für Boden oder Wasser.

Betroffenheiten durch das Vorhaben: keine

6.2.4 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. Zu den bereits angrenzenden Wohngrundstücken sind Sträucher, Einzelbäume und Ruderalstreifen vorhanden.

Wald ist durch den B-Plan nicht betroffen.



Übergang zur Bebauung im Süden



Magere Grünlandfläche mit Redder im Westen.



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.



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.



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: Es erfolgt eine Flächeninanspruchnahme für Wertgrünland, Knicks werden durch angrenzende Nutzung oder Zufahrten beeinträchtigt. Es wird daher eine Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG erforderlich, die umfasst i.d.R. auch eine Alternativenprüfung.

6.2.5 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 Nahrungsgebiete. Knicks und Redder dienen als Flugstraßen.

Die Knicks sind potenzielle Habitate für Haselmäuse. Aufgrund der Artenzusammensetzung wird der westliche Knick und Redder am „Kleinen Weg“ als mögliche Lebensstätte eingestuft, weitere Strecken am Rande des Gebietes nicht.

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.

Das Grünland wird als blütenreiche Fläche eine Nahrungsfunktion für Insekten aufweisen.

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.

Betroffenheiten durch das Vorhaben: Es erfolgt eine Flächeninanspruchnahme für mageres Grünland mit Insekten, Knicks werden durch angrenzende Nutzung oder Zufahrten als Lebensraum u.a. geschätzter Arten (v.a. Haselmaus) beeinträchtigt. Es werden weitergehende Untersuchungen vorgeschlagen.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen für Minimierung und Eingrünung

- Für den zu erhaltenden nördlichen Gehölzstreifen (Knick) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Gehölzstreifens erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken sind durch standortheimische Arten zu schließen. Alle 10-15 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 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 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.
- Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit Stammumfang 12-14 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Auswirkungen der Planung

6.4.1 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, Grünland eingegriffen. Erschließung wird hergestellt.

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

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

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

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. Durch weitere versiegelte Flächen wird Oberflächenwasser verstärkt abgeführt werden müssen.

Wirkfaktoren während der Bauphase sind neben der direkten Wirkung durch Baumfällung und Veränderungen der Flächen durch Neubau die indirekte Wirkung durch optische und akustische Störungen durch die Baufahrzeuge und -geräte.

Die direkten Wirkungen sind auf den Geltungsbereich begrenzt. Die indirekten Wirkungen gehen über diesen Bereich hinaus. Aufgrund der Lage in einem landwirtschaftlichen Umfeld ist mit weiteren Wirkungen nach Norden und Westen und nur geringer Wirkung nach Osten und Süden in bestehende Wohnnutzung zu rechnen.

Die Wirkfaktoren der Anlagephase sind auf den Geltungsbereich begrenzt. Es werden zukünftig statt offenem Grünland Gärten und Wohnhäuser im Geltungsbereich vorhanden sein.

In der Betriebsphase ist gegenüber dem Bestand eine geringe Zunahme der Störungen gegenüber dem aktuellen Zustand möglich.



Wirkräume (Flächeninanspruchnahme, Zufahrten und indirekte Störungen Lärm, Bewegungen, Licht)

6.4.2 Schutzgut Mensch – Nutzungen, menschliche Gesundheit

Geringe Zunahme an Verkehr im bestehenden Wohngebiet am „Kleinen Weg“, Ausdehnung der Bebauung in die Erholungslandschaft.

Weiterer Untersuchungsbedarf: Keiner

6.4.3 Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt - Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschafts-pflege und des Artenschutzes zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Auch ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Denn gemäß § 13 a, Absatz 2 Nr. 4 BauGB „gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall nicht erforderlich. Dies gilt jedoch nicht bei einer Überplanung bestehender Ausgleichsflächen oder vor-handener geschützter Biotope.

Ausgleichsflächen werden im vorliegenden Fall nicht überplant.

Beeinträchtigung geschütztes Biotop Knick:

Der nördliche Knick wird als Gehölzstreifen zum Erhalt festgesetzt. Die innerhalb des Knicks befindlichen Bäume sind somit ebenfalls zu erhalten. Die Funktion des Knicks kann damit vollständig erhalten werden, der Knick als geschütztes Biotop wird aufgrund seiner Lage am Rande eines Baugebietes jedoch entwidmet. Es ist ein Ausgleich erforderlich.

Für die Zufahrt zum Baugebiet ist am westlichen Knick ein Knickdurchbruch mit Sichtdreieck erforderlich. Aufgrund der Größe des erforderlichen Durchbruchs ist die Funktion des Knicks nicht mehr gegeben, so dass keine Erhaltung festgesetzt wird. Die größeren Einzelbäume werden daher nur als zu erhaltende Einzelbäume in die Festsetzungen übernommen. Es wird für den Knick somit ein vollständiger Ausgleich erforderlich. Hierfür wird gesondert eine Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG beantragt.

Ausgleich Knick Nord 1:1 (Erhalt als Gehölzstreifen)

Ausgleich Knick West 1:2 (vollständige Entwidmung, keine Gehölzfestsetzung)

Beeinträchtigung geschütztes Biotop Wertgrünland:

Durch das geplante Baugebiet geht das Wertgrünland im Geltungsbereich vollständig verloren. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich. Für eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG ist neben einem gleichartigen Ausgleich auch eine Untersuchung von möglichen Standortvarianten (Eingriffsvermeidung) sowie die Eingriffsminimierung erforderlich. Dieses erfolgt im weiteren Verfahren.

6.4.4 Schutzgut Tiere (Artenschutz)

Im Sinne des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind hier die Belange von Haselmäusen, Fledermäusen, Zauneidechse und Vögeln zu prüfen.

Haselmäuse

Potenzielle Habitate für Haselmäuse sind von den Bauarbeiten vor allem im Bereich des westlichen Knicks, welcher an den die Straße „Kleiner Weg“ grenzt, betroffen. Durch die geplanten Knickdurchbrüche werden die dort befindlichen potenziellen Habitate weitgehend zerstört, Fortpflanzungs-, Ruhestätten und Nahrungsraum werden beeinträchtigt.

→ Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ist zu untersuchen

→ Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Haselmäusen:

Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselmäusen ist das Fällen der Gehölze im Bereich der Knickdurchbrüche zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurf- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen, um den Haselmäusen eine ungestörte Winterruhe in diesen Bereichen zu ermöglichen. Das Roden der Stubben und Bodenarbeiten in diesen Bereichen sind dann ab Mai zulässig, wenn die Tiere ihre Überwinterungsverstecke verlassen haben und aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölzstrukturen in umliegende Bereiche wie z. B. die verbleibenden Knickstrukturen ausweichen. Es ist dann darauf zu achten, dass sich keine Brutvögel in diesen Bereichen angesiedelt haben. Es ist daher bei den Fällarbeiten auch niedrigerer Aufwuchs und Ruderalflur zu entfernen.

Fledermäuse mit Quartieren in Bäumen

Hierzu gehören u.a. Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und die Rauhauffledermaus.

Gehölze mit Höhlen, die potenzielle Fledermausquartiere sein könnten, sind durch die Baumaßnahme nicht betroffen. Die Knickdurchbrüche sind so gelegen, dass keine größeren Bäume mit Höhlungen gefällt werden müssen. Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher nicht zu erwarten.

Der Nahrungsraum wird durch Verlust von Grünland eingeschränkt, in dem umliegenden Grünland und in den Gärten bleibt Jagdfläche erhalten. Die Leitstrukturen der Knicks bleibt größtenteils erhalten. Tötungen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten, da keine Höhlenbäume betroffen sind.

Mit erheblichen Störungen von Fledermäusen ist nicht zu rechnen. Aufgrund der nachtaktiven Lebensweise ist eine Störung von Fledermäusen z. B. durch Baulärm nicht zu erwarten. In der Betriebsphase unterscheidet sich die geplante Nutzung gegenüber der Grünlandnutzung, erhebliche zusätzliche Störfaktoren (Licht) werden weitergehend untersucht.

→ Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt nicht vor.

Brutvögel der Gehölze (z. B. Amsel, Dorngrasmücke etc.):

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzen bleibt insgesamt erhalten, da diese weitgehend erhalten werden.

Tötungen von Vögeln sind nicht zu erwarten, sofern Rodungsmaßnahmen im Bereich der Knickdurchbrüche und Gehölzrückschnitt außerhalb der Brutzeiten stattfinden. Aus Gründen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind alle Rodungsmaßnahmen zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Störungen von Gehölzbrütern in den Gehölzbeständen sind durch die Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da Tiere in umliegende Gehölze ausweichen können. Besondere zusätzliche Störungen während der Wohnnutzung sind ebenfalls nicht zu erwarten, diese sind vergleichbar mit den jetzt schon vorhandenen Störungen durch die angrenzenden Wohngebiete, Spaziergänger und Hunde.

→ Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Brutvögeln:

Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen.

→ Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt nicht vor.

Zauneidechse

Das Vorkommen kann ohne eine Untersuchung nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher bei Eingriffen in die Fläche und Knicks das Töten von Tieren und eine Beeinträchtigung einer Lebensstätte möglich.

→ Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ist zu untersuchen

Weiterer Untersuchungsbedarf:

Berücksichtigung der Haselmaus und Zauneidechse als worst-case-Annahme oder Untersuchung des Vorkommens der Arten im weiteren Verfahren möglich.

Abarbeitung der Verbotstatbestände und des Handlungsbedarfs in einer Artenschutzprüfung

6.4.5 Boden und Wasser

Die zusätzliche Versiegelung führt zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen sowie einer nachhaltigen Veränderung des Bodenwasserhaushaltes auf einem Grünlandstandort. Dieses ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Ein Ausgleich erfolgt gemäß den Vorgaben des BauGB dafür jedoch nicht.

6.4.6 Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft sind durch die kleinflächige zusätzliche Versiegelung und Bebauung nicht zu erwarten.

6.4.7 Landschaft/Kulturlandschaft

Der Ortsrand in der Landschaft wird heute durch einen lückigen Knick bzw. am „Kleinen Weg“ ohne eine Eingrünung begrenzt. Durch das Vorhaben wird die Wohnnutzung ausgedehnt und Landschaft mit Grünlandcharakter und Knicks (Kulturlandschaft) wird in Ortschaft umgewandelt.

Durch den Erhalt des nördlichen Knicks ist eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft nach Norden hin zukünftig gegeben. Auch der Redder am „Kleinen Weg“ bleibt mit Gehölzstrukturen überwiegend erhalten. Es ist aber damit zu rechnen, dass die Wohnnutzung hier die ehemalige Knicklandschaft überformen wird.

Über die Eingrünung hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Kulturlandschaft erfolgt durch die kleinflächige Bebauung nicht. Der weitgehende Erhalt der landschaftstypischen Knicks stellt eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar.

Weiterer Untersuchungsbedarf: Eingrünung/Durchgrünung optimieren

7 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.

7.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „...“ 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.

8 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO SH)

Um die Baumöglichkeiten der zukünftigen Bauherren nicht zu stark einzuschränken, dabei aber ein geordnetes Bild des gesamten Wohngebietes zu wahren, werden in gewissem Umfang gestalterische Vorgaben gemacht.

Fassaden

Als Fassadenmaterial der Hauptgebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Für die Fassadenflächen überdachter Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Für die Fassadengestaltung werden Festsetzungen getroffen, um die Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) optisch an die Wohnbebauung der Straße „Kleiner Weg“ und „Dorfstraße“ anzupassen. Durch die Eingrenzung der Fassadenmaterialien ist trotz einer gewissen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ein harmonisches Erscheinungsbild des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gewährleistet. Durch die einheitlichen Materialien und eine strukturierte Verwendung fügt sich die geplante Wohnbebauung an die Bestandsbebauung an und erhält das Bild eines in sich geschlossenen und geordneten Quartiers.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, da sie durch ihre besondere Gestaltung eine Fremdkörperwirkung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) besitzen würden und sich nicht an die innerhalb des Plangebietes bestehende sowie angrenzende Wohnbebauung anpassen würden.

Dacheindeckungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. 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 Grün-

dächer 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.

Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken 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 offen bleibt.

9 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Kleiner Weg sowie im weiteren Verlauf über eine zentral gelegene Planstraße.

Die großzügig dimensionierte Kehre bietet die Möglichkeit öffentliche Parkplätze im Straßenraum anzuordnen und so den Parkdruck innerhalb des Plangebietes zu reduzieren.

10 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Wasserwerks der Gemeinde Büchen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Wohnbauflächen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschatzes über eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sichergestellt.

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.

Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Es ist beabsichtigt das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. *Eine Detaillierung erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.*

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

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über die „Planstraße“ sowie im weiteren Verlauf über die Straße „Kleiner Weg“ und der „Dorfstraße“.

Zur Müllentsorgung der rückwärtig liegenden Grundstücke werden im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nahe der Stichstraßen Müllsammelplätze festgesetzt.

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

11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

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

12 Billigung

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

Fitzen, den

gez.

Siegel

Der Bürgermeister

Aufgestellt durch:



23843 Bad Oldesloe



BBS Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54
24111 Kiel