

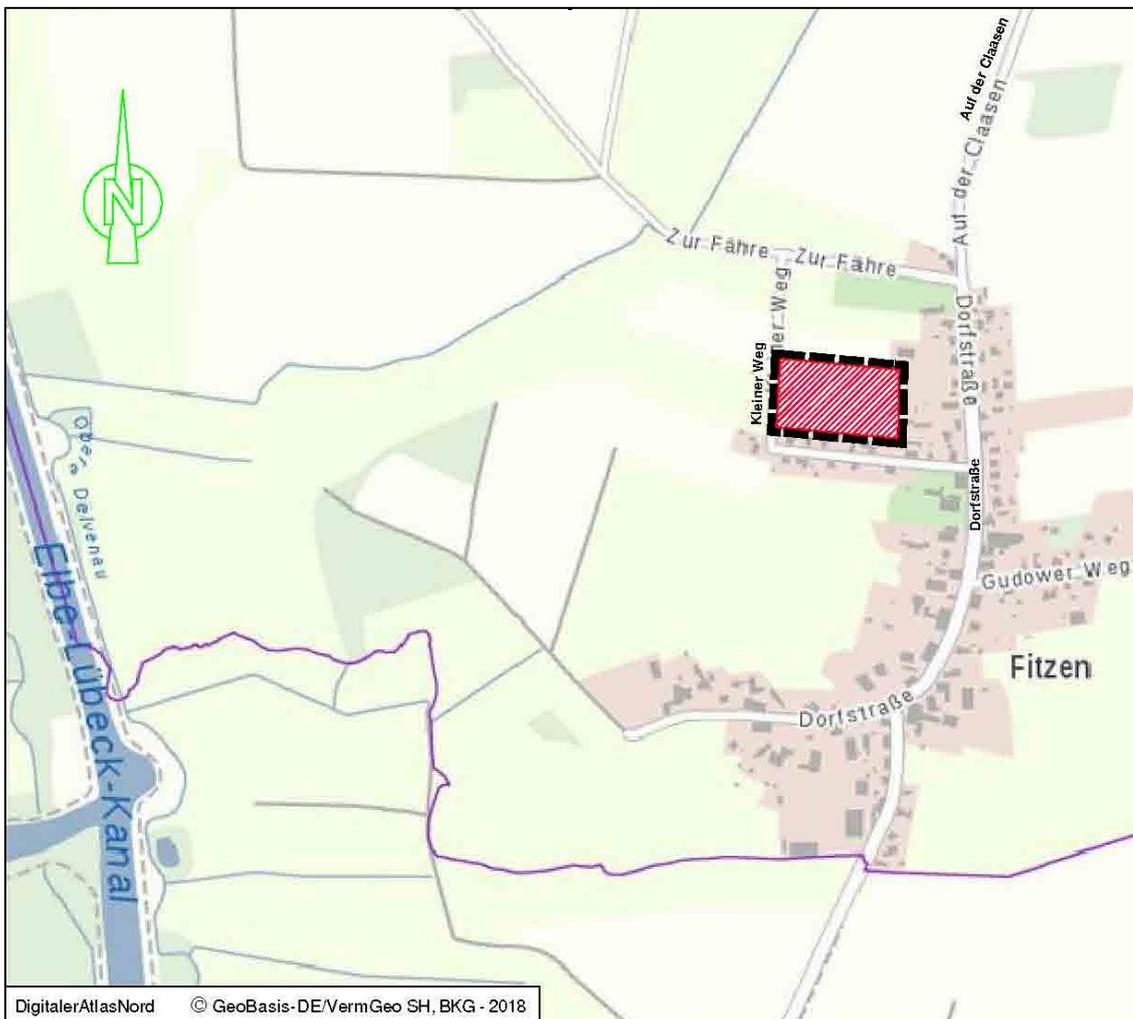
# Gemeinde Fitzen

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 4

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

## Begründung



DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/VermGeo SH, BKG - 2018

Verfahrensstand nach BauGB

04.11.2020

Bearbeitung:

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



**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail oldesloe@gsp-ig.de

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>5</b>
2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....	6
2.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 .....	6
2.3 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Fortschreibung 1998.....	8
2.4 Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg .....	8
<b>3 Zeitliche Umsetzung der künftigen Wohnbauflächen .....</b>	<b>11</b>
3.1 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	13
<b>4 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>13</b>
<b>5 Anlass der Planung .....</b>	<b>14</b>
<b>6 Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>14</b>
<b>7 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen .....</b>	<b>14</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
7.1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	15
7.2.2 Mindestgrundstücksgröße .....	16
7.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Baugebieten .....	17
7.2.4 Bauweise, Baugrenzen .....	17
7.2.5 Grundflächenzahl (GRZ) .....	18
7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....	18
7.3.1 Flächen zum temporären Abstellen für Müllgefäße .....	19
7.4 Sichtdreiecke .....	19
7.5 Versickerung von Niederschlagswasser .....	19
<b>8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung.....</b>	<b>20</b>
8.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen.....	20
8.2 Bestand und Betroffenheiten.....	20
8.2.1 Schutzkriterien, Biotopverbund .....	20
8.2.2 Schutzgut Mensch und Landschaftsbild .....	21
8.2.3 Schutzgut Boden und Wasser .....	23
8.2.4 Schutzgut Pflanzen (Biotope) .....	24
8.2.5 Schutzgut Tiere (Artenschutz) .....	28
8.3 Grünordnerische Festsetzungen .....	29

8.4	Auswirkungen der Planung .....	30
8.4.1	Wirkräume .....	30
8.4.2	Eingriffe in geschützte Biotope .....	31
8.4.3	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	34
<b>9</b>	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....</b>	<b>35</b>
9.1	Landwirtschaftliche Emissionen .....	35
<b>10</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO SH).....</b>	<b>35</b>
<b>11</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>36</b>
<b>12</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>37</b>
<b>13</b>	<b>Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe .....</b>	<b>38</b>
<b>14</b>	<b>Billigung .....</b>	<b>39</b>

Anlage:

1. Geruchsgutachten,  
*erstellt durch Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein 22.11.2019 ergänzt 28.11.2019*
2. Baugrunderkundung in einem B-Plangebiet in Fitzen,  
*erstellt durch Büro für Bodenprüfung GmbH, 29.05.2019*
3. Standortalternativenprüfung zum Bebauungsplan Nr. 4,  
*erstellt durch BBS Greuner-Pönicke und GSP Ingenieurgesellschaft mbH, 21.07.2020*
4. Artenschutzrechtliche Prüfung,  
*erstellt durch BBS Greuner-Pönicke, 26.10.2020*

# Teil I: Begründung

## 1 Allgemeines

---

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

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

Aufgrund des bestehenden landesplanerischen Entwicklungsrahmens der Gemeinde Fitzen erfolgt gegenwärtig zunächst nur für einen Teilbereich die planungsrechtliche Vorbereitung einer wohnbaulichen Entwicklung. Innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 auf die Festsetzung von Baufenster verzichtet. Eine weitergehende wohnbauliche Entwicklung hat auf Grundlage einer Änderung des entsprechenden Planungsrechtes zu erfolgen.

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

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 m<sup>2</sup> und grenzt im Süden sowie Osten an bestehende Wohnbebauung an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt,
- mit dem Plan insgesamt nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige versiegelte Grundflächen entstehen,
- der Geltungsbereich nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup> versiegelte Grundfläche umfasst,

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

Der entsprechende Nachweis wird im Rahmen der Umweltprüfung unter Ziffer 7 erbracht.

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4 wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung für die Dauer von zwei Wochen durchgeführt.

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

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 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 (Fortschreibung 2000).

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

## 2.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)



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

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

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

*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können* (2.5.2, 6Z, LEP). *Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden* (2.7, 2G, LEP).

Die Gemeinde Fitzen 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](http://www.bolapla-sh.de)).

Am 27. November 2018 hat die Landesregierung dem ersten Entwurf der Planfortschreibung zugestimmt. Vom 18. Dezember 2018 bis zum 31. Mai 2019 fand dazu ein öffentliches Beteiligungsverfahren statt. Die Änderungsvorschläge wurden seitdem ausgewertet. Derzeit wird der Planentwurf überarbeitet. Im Herbst 2020 soll ein neuer Entwurf vorliegen, zu dem es dann ein weiteres Beteiligungsverfahren geben wird.

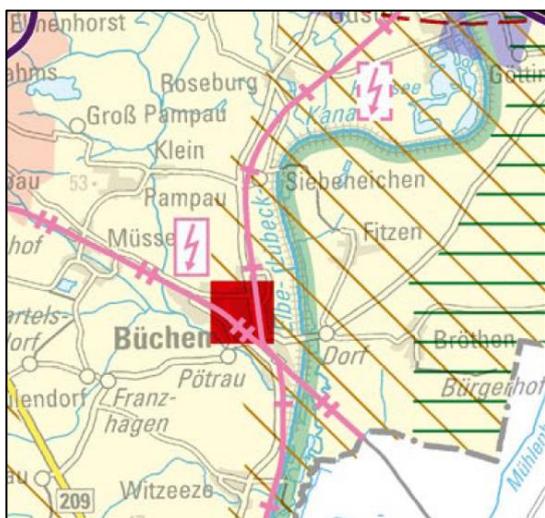


Abbildung 2: Ausschnitt Fortschreibung LEP 2018, Quelle: [www.bolapla-sh.de](http://www.bolapla-sh.de)

Die Gemeinde Fitzen wird in der Hauptkarte des Entwurfs als

- Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Einstufung
- 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:

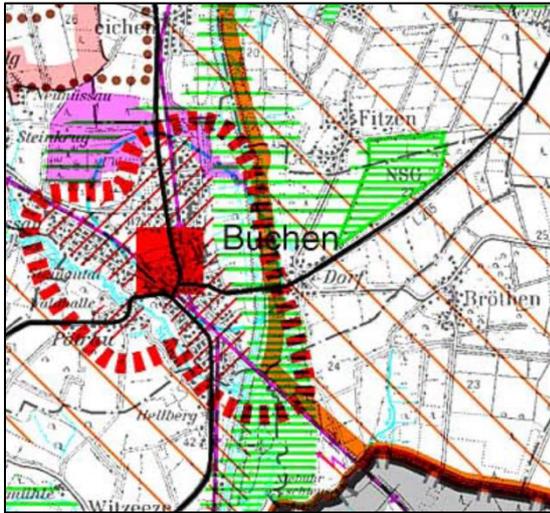


Abbildung 3: Ausschnitt RP I.  
Quelle: [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

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

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

### 2.4 Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg

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

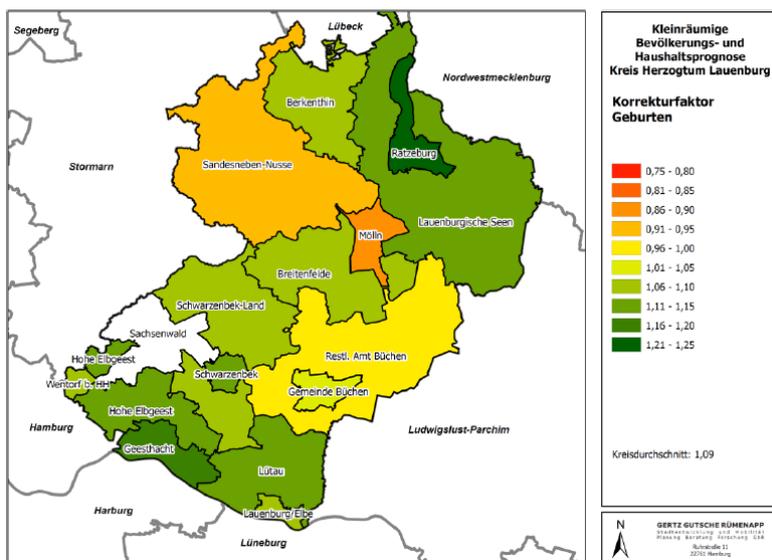


Abbildung 4: Korrekturfaktoren Geburten auf der 2. Rauebene, Quelle: kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

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

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

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

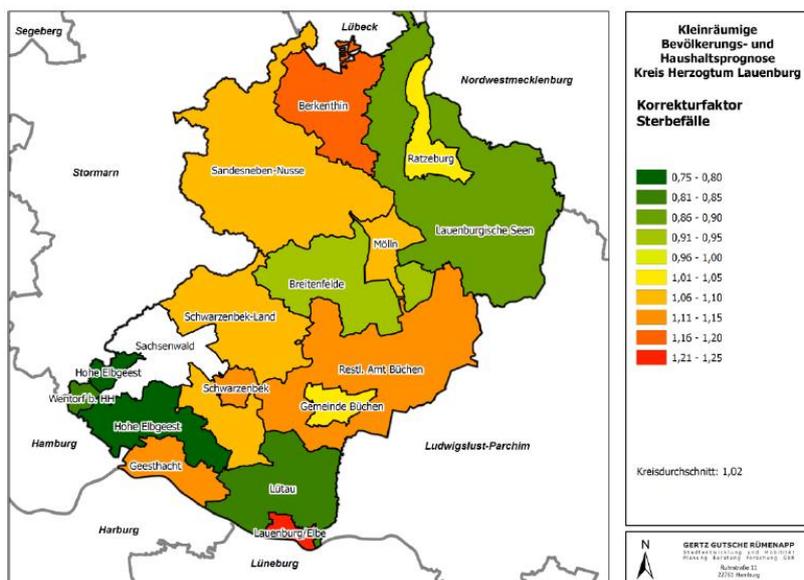


Abbildung 5: Korrekturfaktoren Sterbefälle auf der 2. Rauebene, Quelle: kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030

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

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

Bei einer ergänzenden Betrachtung des Korrekturfaktors der Fortzugshäufigkeiten im restlichen Amt Büchen wird deutlich, dass dieser Kennwert nahezu in allen Altersgruppen oberhalb des Landesdurchschnittes liegt. Im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 ist insbesondere der hohe Korrekturfaktor in den jüngeren Altersgruppen anzuführen.

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

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

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

Eine grundsätzliche Übertragung der Kennwerte der 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030 ist nicht auf alle Gemeinden innerhalb des Amtes Büchen vollständig möglich. In Bezug auf das Wohnraumangebot innerhalb der Gemeinde Fitzen sind die entsprechenden Korrekturfaktoren aber durchaus heranziehbar. Insbesondere für die jüngere Altersgruppe in der Gemeinde Fitzen besteht gegenwärtig kein Angebot, um neue Bauflächen zur Wohnraumentwicklung zu erschließen. Somit besteht besonders für junge Familien, die in der Gemeinde Fitzen ansässig werden wollen, die entsprechende Möglichkeit nicht.

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

Die Gemeinde Fitzen verfolgt im Zuge ihrer Wohnraumentwicklung eine verantwortungsvolle Vorgehensweise, um die besondere dörfliche Charakteristik der Gemeinde Fitzen zu erhalten. Ein entsprechendes Vorgehen der Vermarktung an Gemeindeverbundene ist wie in der vorangegangenen Siedlungsentwicklung ebenso im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen beabsichtigt und kann durch die Eigentumsverhältnisse des Plangebietes gewährleistet werden.

Aufgrund des Flächenzuschnittes und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zur Umsetzung des Plangebietes ist es aus wirtschaftlicher Sicht dennoch geplant die vollständige Fläche des Vorhabengebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Fitzen zu überplanen. Auch die Entlassung der Plangebietsfläche aus dem Biotopstatus kann nur auf Grundlage des öffentlichen Interesses erfolgen. Bei einem Teileingriff in das bestehende Wertgrünland ist von einer

weitergehenden Beeinträchtigung und somit von der Notwendigkeit einer vollständigen Entlassung und Kompensation der Gesamtfläche auszugehen.

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

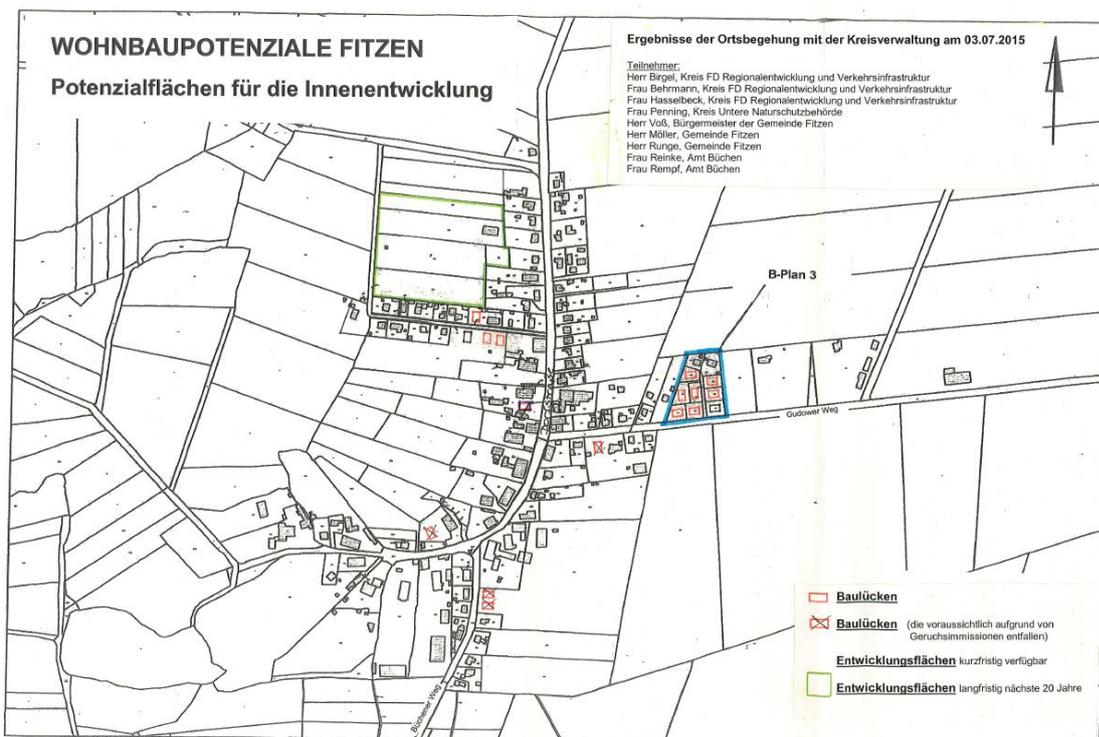


Abbildung 7: Innenentwicklungspotenziale Gemeinde Fitzen, Quelle: Amt Büchen

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

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

### 3 Zeitliche Umsetzung der künftigen Wohnbauflächen

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

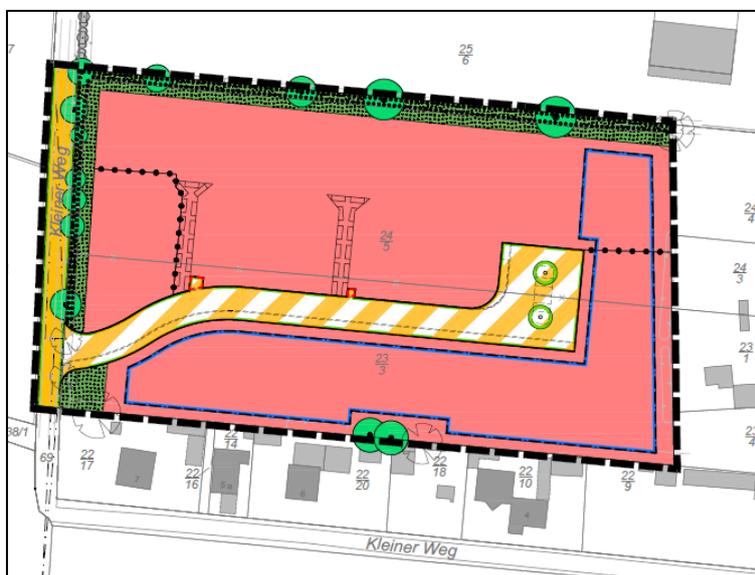
Zum Erhalt der Dorfcharakteristik ist die Vermarktung von Baugrundstücken seitens der Gemeinde Fitzen in den vergangenen Jahren ausschließlich an gemeindeansässige Bauinteressenten erfolgt. Die aus diesem Grund im geringen Umfang erfolgte Form der Siedlungsentwicklung soll auch im Zusammenhang mit dem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

Die Fläche des Vorhabengebietes unterliegt gegenwärtig dem Biotopschutz als gesetzlich geschütztes Wertgrünland. Eine entsprechende Befreiung kann nur auf Grundlage des bestehenden öffentlichen Interesses zur Schaffung von Wohnraum für die gesamte Fläche des Vorhabengebietes erfolgen.

Aus diesem Grund erfolgt die vollständige planungsrechtliche Überplanung und Erschließung des Vorhabengebietes. Unter Berücksichtigung der Vermarktungskriterien wird der Abverkauf der künftigen Baugrundstücke in zwei Abschnitten erfolgen.

Zur Gewährleistung einer abschnittswisen wohnbaulichen Umsetzung des Vorhabengebietes werden innerhalb des 2. Bauabschnittes zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Baufenster festgesetzt. Grundsätzlich stellt das Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 die weitere langfristige gemeindliche Siedlungsentwicklung dar, die entsprechende planungsrechtliche Vorbereitung bezieht sich zunächst allerdings nur auf den Bereich des 1. Bauabschnittes.

Als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung hat der Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung den örtlichen Bedarf der Gemeinde Fitzen zu decken. Eine vollständige Umsetzung steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung somit entgegen.



Geplante Bauabschnittsweise Umsetzung

Grundsätzlich ist es beabsichtigt zunächst den südlichen Teil des Vorhabengebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Straße „Kleiner Weg“ baulich umzusetzen.

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

Eine weitere wohnbauliche Entwicklung ist innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 nur durch die Schaffung ergänzenden Baurechtes im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich Gudower Straße“ in Verbindung mit den Verkaufskriterien ist davon auszugehen, dass der zeitliche Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 4 sich in gleicher Form vollzieht.

Gemäß Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2018 besteht für die Gemeinde Fitzen ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 19 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Da die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Fitzen ausschließlich für den örtlichen Bedarf zu erfolgen hat, stellt eine potenzielle Entwicklung von 19 Wohneinheiten im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4 eine ortsangemessene Siedlungsentwicklung dar.

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

Für die Fläche des 2. Bauabschnittes erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ohne die Festlegung von Baufenster, um klarzustellen, dass in diesem Bereich seitens der Gemeinde Fitzen zunächst keine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen ist.

### 3.1 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

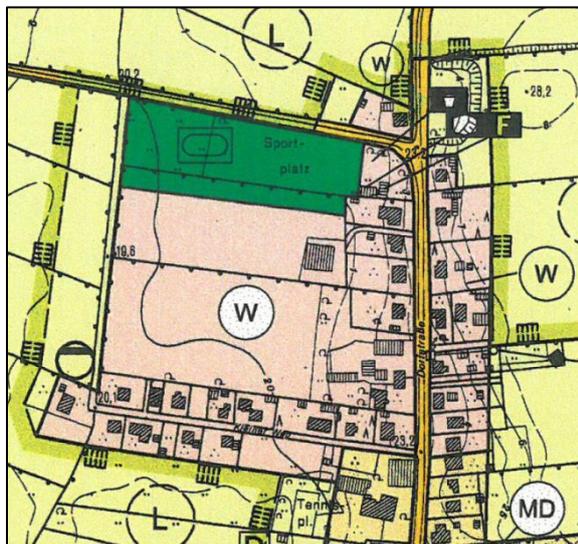


Abbildung 8: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes.  
Quelle: Amt Büchen

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.

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

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

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,9 ha, von denen ca. 730 m<sup>2</sup> auf die bestehende Straßenverkehrsfläche der Straße „Kleiner Weg“ entfallen.

Das Plangebiet liegt

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

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

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

## **5 Anlass der Planung**

---

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

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

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

## **6 Allgemeines Planungsziel**

---

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

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 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.

## **7 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.

Innerhalb des Vorhabengebietes wird auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 4 zunächst nur für einen Teilbereich die planungsrechtliche Möglichkeit für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet. Da die Fläche des Geltungsbereiches aufgrund der bestehenden Grünstrukturen ein in sich geschlossenes Gebiet darstellt, werden die beabsichtigten künftigen Festsetzungen ebenfalls für den vorgesehenen 2. Bauabschnitt formuliert, um bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt die gemeindlichen Planungsziele in einem städtebaulichen Gesamtkonzept abzubilden.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

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

### **7.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

*In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.*

*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.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Allgemeine Wohngebiet werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen, um es harmonisch in die bestehende Umgebung einzufügen, ohne diese zu beeinträchtigen. Um die einzelnen Teilflächen der Umgebung anzupassen sowie gleichzeitig eine durchmischte Baustruktur planungsrechtlich zu ermöglichen, erfolgt die Gliederung des Plangebietes in drei Teilbereiche (WA 1 bis WA 3).

#### **7.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**

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

##### Gebäudehöhe

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

*Grundsätzlich 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.*

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

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

Die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) über Normalhöhen null entsprechen einer Gebäudehöhe von ca. 9,50 m über der Geländeoberfläche. Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht die Umsetzung von Einzelhäusern (E) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2). Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) ist für die Errichtung einer verdichteten Baustruktur in Form einer Reihenhausezeile (Rh) vorgesehen, um ein entsprechendes Wohnraumangebot in der Gemeinde Fitzen zur Verfügung zu stellen. Die ergänzende Festsetzung der Zulässigkeit von Einzelhäusern [E] schafft einen gewissen Rahmen der Flexibilität, um den zeitgemäßen Wohnraumansprüche zum Zeitpunkt der Umsetzung entsprechen zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Wohnbebauung im Bereich „Kleiner Weg“ gegliedert. Im unmittelbaren Anschluss an die Bestandsbebauung wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) im südlichen Teil des Geltungsbereiches auf eins [I] begrenzt. Somit stellen die künftigen Wohngebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1), welches den ersten Bauabschnitt im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4 darstellt, einen stimmigen Übergang für die weitere Siedlungsentwicklung dar. Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und WA 3) wird auf zwei [II] begrenzt, sodass innerhalb der Flächen die Errichtung entsprechender Gebäude für eine erhöhte Ausnutzung der Flächen unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ermöglicht wird.

Durch die Gliederung des Plangebietes in einzelne Teilbereiche werden innerhalb des Vorhabengebietes unterschiedliche Bauformen für eine stimmige Durchmischung des künftigen Baugebietes geschaffen. Die Gliederung gewährleistet zudem, dass sich die einzelnen Bauformen untereinander stimmig einfügen und nicht beeinträchtigen. Gleichzeitig wird durch die Größenbeschränkung sichergestellt, dass zwischen dem 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.

#### Oberkante Fertigfußboden

*Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis WA 3) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße bzw. zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL).*

Ergänzend zu der Begrenzung einer maximalen Gebäudehöhe innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt die Festsetzung der Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden. Durch die Bezugnahme der Oberkante des Fertigfußbodens oberhalb der künftigen Planstraße wird die Entwicklung eines stimmigen Ortsbildes innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Zudem wird durch die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens 20 cm oberhalb der Straßenachse sichergestellt, dass die künftigen Gebäude nicht durch mögliches Oberflächenwasser negativ beeinträchtigt werden.

#### **7.2.2 Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

*Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m<sup>2</sup> je Wohneinheit festgesetzt.*

*Für das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) werden Grundstücksgrößen von mindestens 200 m<sup>2</sup> je Wohneinheit für Reihenhausscheiben [Rh] und mindestens 600 m<sup>2</sup> je Wohneinheit für Einzelhäuser [E] 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 und Zahl der Wohneinheiten, wird eine offene und lockere Struktur des künftigen Quartiers gewahrt.

Auf die Festsetzung einer Obergrenze für Grundstücksgrößen wird verzichtet, um den dörflichen Charakter der Gemeinde Fitzen zu wahren. Da sich die Flächen des Vorhabengebietes im Eigentum der Gemeinde Fitzen befinden, obliegt der Gemeinde eine entsprechende Steuerungsfunktion und Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in einer ortsangemessenen Charakteristik. 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.

### **7.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Baugebieten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

*In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.*

*In dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) ist maximal eine (1) Wohnung pro Reihenhausscheibe [Rh] und zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] 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 Reihenhausscheibe wird sichergestellt, dass sich die Bebauung stimmig in die Umgebung einfügt.

Da eine Umsetzung des Plangebietes in zwei Bauabschnitten seitens der Gemeinde Fitzen durch eine gesteuerte Vermarktung erfolgt, ist gewährleistet, dass die Zahl der neuen Wohneinheiten dem ortseigenen Bedarf entspricht. Die vollständige Entwicklung des Vorhabengebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 ist durch die Veräußerung der Grundstücke an gemeindeansässige Bauherren über einen entsprechend längeren Zeitraum beabsichtigt.

### **7.2.4 Bauweise, Baugrenzen**

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

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

Die Zulässigkeit der künftigen Bebauung wird auf Einzelhäuser sowie einer Reihenhauseile in offener Bauweise [o] 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 Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von bis zu 50,0 m unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände zu errichten. Die Zulässigkeit zur Errichtung einer Reihenhauseile beschränkt sich auf die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) im Zufahrtsbereich des Plangebietes, sodass eine Beeinträchtigung der weiteren Wohnbauflächen durch das entsprechende Verkehrsaufkommen nicht gegeben ist.

### **7.2.5 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Einzelhäuser [E] auf 0,25 begrenzt.*

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Reihenhauseile [Rh] auf 0,4 begrenzt.*

Für die Grundstücke der Einzelhäuser [E] der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 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 Einzelhausgrößen entsprechend der südlich angrenzenden Bestandsbebauung und bleibt unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Art der Bauweise gesetzt. Die Gemeinde Fitzen möchte innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reihenhauseile [Rh] schaffen, um ein möglichst vielfältiges Wohnraumangebot innerhalb des Vorhabengebietes anzubieten. Da sich die entsprechende Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) im zweiten Bauabschnitt des Quartiers befindet, erfolgt eine Umsetzung nicht in absehbarer Zeit. Sofern der Bedarf einer Reihenhauseile [Rh] nicht den zeitgemäßen Anforderungen entspricht, wird durch die separierte Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl die Möglichkeit geschaffen die Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) durch Einzelhäuser zu nutzen.

Die entsprechende Fläche ist innerhalb des Vorhabengebietes im Zufahrtsbereich klar definiert, sodass das eine geordnete und lockere Siedlungsstruktur für das geplante Wohnquartier weiterhin gewährleistet ist.

### **7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

(§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

*Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gemäß LBO-SH bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.*

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und dem Bedarf einer Kfz-Anbindung erfolgt die Berücksichtigung einer Zahl von privaten Stellplätzen auf dem Grundstück. Um ein erhöhtes Parken im öffentlichen Raum zu reduzieren, sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen (vgl. Örtliche Bauvorschriften). Diese sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Da sie dennoch auf die GRZ anzurechnen sind, erfolgt die Aufnahme einer Überschreitungsregelung für die GRZ in Hinblick auf Stellplätze und weitere Nebenanlagen. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) entspricht bei der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> in etwa der Größe eines Stellplatzes (ca. 15 m<sup>2</sup>). 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.

### **7.3.1 Flächen zum temporären Abstellen für Müllgefäße**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke erfolgt entlang der Planstraße die Festsetzung von Flächen zum temporären Abstellen von Müllgefäßen, um eine entsprechend ungehinderte Entsorgung zu gewährleisten. Die Straßenbreiten der Planstraße mit entsprechenden Wendeanlagen sind ausreichend dimensioniert, um das Befahren durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu ermöglichen.

### **7.4 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 Ausfahrtbereich des Quartiers freizuhalten.

### **7.5 Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

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

## 8 Schutzgutbezogene Untersuchungen und Grünordnung

### 8.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

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

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

### 8.2 Bestand und Betroffenheiten

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

#### 8.2.1 Schutzkriterien, Biotopverbund



Abbildung 9: Schutzgebiete und geschützte Biotope

Grün: geschützte Biotope

Blau schraffiert: NSG

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

**Betroffenheiten durch das Vorhaben: keine**



Abbildung 10: Biotopverbund

Das Vorhaben liegt nicht im Biotopverbund des Landes.

**Betroffenheiten durch das Vorhaben: keine**

### 8.2.2 Schutzgut Mensch und Landschaftsbild

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

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

Derzeit werden 361 Einwohner angegeben.

Die nächstgelegenen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten liegen in Büchen.

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



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



Dörflicher Charakter mit älteren Hofstellen und Kopfsteinpflasterstraße, Straßen-bäumen 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“ abgeführt werden soll.

Das Vorhabensgebiet stellt zwar eine Siedlungserweiterung in die freie Landschaft dar. Die Fläche fügt sich aber stadtplanerisch ein und verfügt bereits über eine wirksame Eingrünung. Durch den 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. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Kulturlandschaft erfolgt durch die kleinflächige Bebauung aber nicht. Der weitgehende Erhalt der landschaftstypischen Knicks stellt eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar.

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

### **8.2.3 Schutzgut Boden und Wasser**

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

Folgende Kennwerte gemäß Umweltatlas SH werden angegeben:

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

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Aufgrund der sandigen Böden ist die Grundwasserneubildung zwar hoch, durch die fehlenden Deckschichten ist aber eine Gefährdung des Grundwassers bei Schadstoffeinträgen gegeben. Das Grundwasser gehört dem EI19 (Elbe-Lübeck-Kanal-Geest) an, welcher als qualitativ gefährdet und quantitativ ungefährdet eingestuft wird. Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Boden und Wasser haben in diesem Bereich allgemeine Bedeutung.

### **Betroffenheiten durch das Vorhaben:**

Die bauliche Verdichtung führt zu einer deutlichen Zunahme der Versiegelung in einem wenig vorbelasteten Raum. Zukünftig ist ein Versiegelungsgrad von 25 bis 40 % des Grundstücks, zzgl. Nebenanlagen möglich (GRZ). Dieses entspricht inklusive der Flächen für Erschließung einer Netto-Neuersiegelung von ca. 5.700 m<sup>2</sup>. Dabei stellt die Begrenzung der GRZ eine wirksame Minimierungsmaßnahme dar, so dass die Planung als verträgliche Nutzung innerhalb der ländlichen Umgebung einzustufen ist. Die zusätzliche Versiegelung führt zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen sowie einer nachhaltigen Veränderung des Bodenwasserhaushaltes auf einem Grünlandstandort. Dieses ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

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

Die Aufgabe der Grünlandnutzung führt langfristig voraussichtlich zu geringeren Grundwasserbeeinträchtigungen (Nährstoffe). Die Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet stellt eine wirksame Maßnahme der Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser dar.

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

### **8.2.4 Schutzgut Pflanzen (Biotope)**

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

Wald ist durch den B-Plan nicht betroffen.



Übergang zur Bebauung im Süden

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





Gehölze und angrenzende Wohnbebauung im Süden.



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



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



Knick im Norden mit jüngeren Eichen, später Traubenkirsche.



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



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



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



Abbildung 11: Grünlandkartierung (Quelle Land-SH)

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

„Magere Pferdeweide, niedrigwüchsig, stellenweise etwas lückig, mit Dominanz an typischen Arten der Trockenrasen, noch magerer als die ähnlich bewirtschafteten Nachbarflächen. ... Insgesamt herrscht aber

eine schlechte Ausprägung vor. ... Dem GMt zuzuordnen, Kennarten des Trockenrasens nicht in ausreichender Stetigkeit vorhanden, um als Trockenrasen klassifiziert zu werden.“



Abbildung 12: Biotoptypen Bestand

### Betroffenheiten durch das Vorhaben:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege 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 vorhandener geschützter Biotope.

Ausgleichsflächen werden im vorliegenden Fall nicht überplant.

Die Planungen führen jedoch zum Verlust von ca. 1,6 ha Wertgrünland. Für den hier vorliegenden Eingriff in ein geschütztes Biotop wird daher ein Ausgleich erforderlich.

Im Rahmen einer Prüfung von Standortalternativen im Gemeindegebiet (Anlage 3) wurde festgestellt, dass die vorliegende Fläche trotz des Biotopschutzes als Wohnbaufläche die günstigste Variante darstellt.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Knicks bleiben, bis auf einen Knickdurchbruch von 25 m im Bereich der Erschließung vollständig erhalten und werden als private Grünfläche mit Schutzstreifen festgesetzt. Die Bäume werden ergänzend ebenfalls festgesetzt. Für die Erhaltung des Knicks im privaten Eigentum wird Ausgleich im Verhältnis 1:1 erforderlich.

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

Für den Verlust von 2 Eichen (Stammdurchmesser 40 cm) für die Erschließung werden im Geltungsbereich sowohl im Straßenraum als auch auf den Grundstücken neue Bäume festgesetzt (siehe Abb. 13). Alle anderen Bäume innerhalb der Knicks bleiben erhalten und stellen eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar.

### **8.2.5 Schutzgut Tiere (Artenschutz)**

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

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

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

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

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

Insgesamt hat die Fläche eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Arten der Siedlungsbereiche. Die Knicks dienen als Lebensraum sowie als Leitlinie für Arten, die artenschutzrechtlich eine höhere Bedeutung haben. Nähere Ausführungen sind der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 4) zu entnehmen.

#### **Betroffenheiten durch das Vorhaben:**

Durch das Vorhaben gehen Knickstrukturen und Offenlandbereiche verloren bzw. werden durch Störung nachhaltig beeinträchtigt. Die Erheblichkeit dieser Konflikte und die Bewertung ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz erfolgt in einer separaten artenschutzrechtlichen Prüfung zum aktuellen Vorhaben.

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

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

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

### **8.3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **Maßnahmen für Minimierung und Eingrünung**

- Für den zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen (Knick) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Gehölzstreifens erhalten bleibt bzw. gefördert wird und ein geschlossener Gehölzsaum erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch standortheimische Arten zu schließen.
- Die zu erhaltend festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind umgehend im Geltungsbereich durch Neupflanzungen mit heimischen Laubbäumen der Qualität Stammumfang 14-16 cm zu ersetzen.
- Im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sowie der in das Plangebiet hereinragenden Baumkronen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.
- Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit Stammumfang 14-16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum alter Kultursorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Straßenraum sind mindestens 4 Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten als Hochstamm mit Stammumfang 18-20 cm zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m<sup>2</sup> unversiegelt zu lassen und zu begrünen.
- Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen so weit wie möglich unterbleibt.
- Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

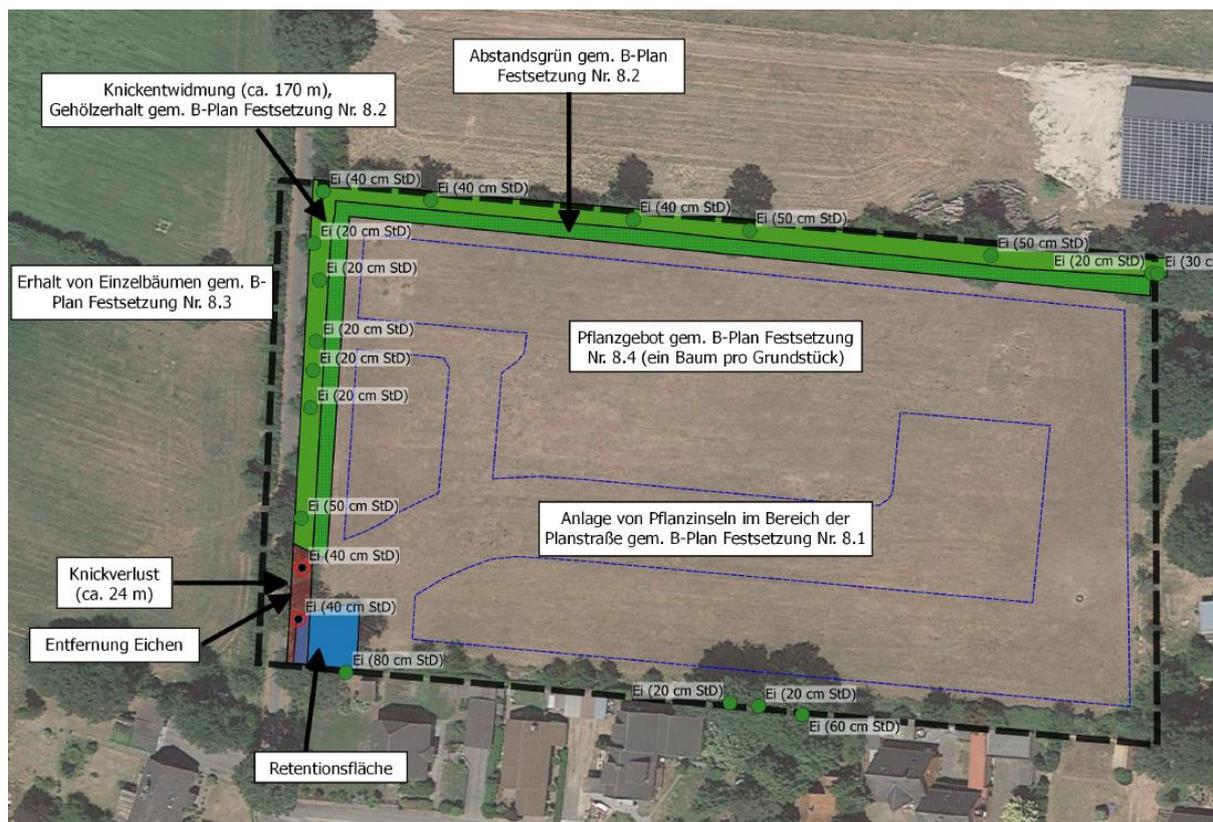


Abbildung 13: Maßnahmen und Grünordnung

## 8.4 Auswirkungen der Planung

### 8.4.1 Wirkräume

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

#### Baubedingte Wirkfaktoren:

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

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

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren:

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

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingt ist eine Zunahme von Bewegungen von Menschen und Kraftfahrzeugen durch die ermöglichte Nutzung zu erwarten. Dies wird sich aufgrund der Lage am Rande des Ortes mäßig auswirken. In der Betriebsphase ist gegenüber dem Bestand eine geringe Zunahme der Störungen gegenüber dem aktuellen Zustand möglich.

**8.4.2 Eingriffe in geschützte Biotope**

**Beeinträchtigung geschütztes Biotop Knick:**

Die beiden Knicks werden 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 auf einer Länge von 25 m erforderlich. Hierfür wird ein vollständiger Ausgleich erforderlich. Darüber hinaus ist eine gesonderte Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG zu beantragen.

Knickerhalt mit Entwidmung	Ausgleichsfaktor 1:1	Länge 270 m	Ausgleichsbedarf 270 m
Knickverlust durch Straße	Ausgleichsfaktor 1:2	Länge 25 m	Ausgleichsbedarf 50 m

**Gesamtausgleich Knick 320 m**



Abbildung 14: Knickausgleich

Der Knicksausgleich wird in der Gemeinde Fitzen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Entfernung 850 m) erbracht. Die Länge des hier vorhandenen, nur mit einer Ruderalflur bewachsenen Ackerstreifens beträgt ca. 330 m.



**Beeinträchtigung geschütztes Biotop Wertgrünland:**

Durch das geplante Baugebiet geht das Wertgrünland im Geltungsbereich vollständig verloren. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich. Die erforderliche Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG wurde nach umfangreicher Prüfung von Standortvarianten in Aussicht gestellt.

Die Größe des geschützten Biotops Wertgrünland beträgt gemäß amtlicher Vermessung 16.025 m<sup>2</sup>. Das Wertgrünland wird gemäß Biotopbogen des Landes Schleswig-Holstein mit einem schlechten Erhaltungszustand angegeben. Darüber hinaus ist das Entwicklungspotenzial am Rande der Bebauung ebenfalls wenig günstig.

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

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

---

Verlust Wertgrünland	Ausgleichsfaktor 1:1,5	Fläche 16.025 m <sup>2</sup>	Ausgleichsbedarf 24.038 m <sup>2</sup>
----------------------	------------------------	------------------------------	--

---

**Gesamtausgleich Wertgrünland 24.038 m<sup>2</sup>**

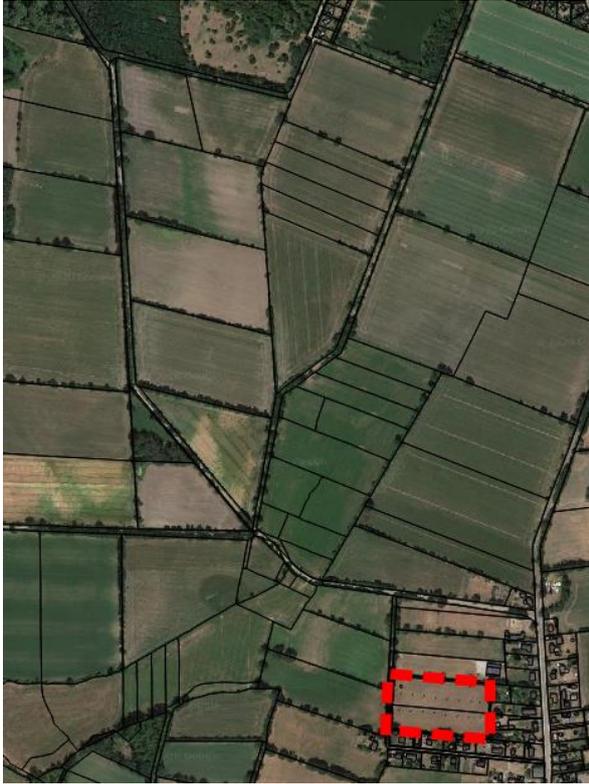


Abbildung 15: Ausgleich Wertgrünland Fitzen

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



Abbildung 16: Ausgleich Wertgrünland Bartelsdorf

Der übrige Ausgleich von 1,4 ha soll dann auf dem anerkannten Ökokonto „Bartelsdorf Borchers 2“ in Bartelsdorf erbracht werden. Hier ist ebenfalls die Entwicklung von Wertgrünland magerer Standorte vorgesehen.

Der Ausgleich kann somit vollständig innerhalb des Amtsbezirkes erbracht werden.

### 8.4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

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

#### Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse:

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

#### Vermeidungsmaßnahme 2 Gehölzvögel:

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

Sofern durch Kartierung nachgewiesen wird, dass in dem betroffenen Knickabschnitt keine Brutvögel vorkommen (Negativnachweis), ist die Baufeldfreimachung oder vergleichbar ein Eingriff in Gehölz auch in dem Zeitraum 28.2. bis 1.10. möglich.

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

#### Ausgleichsmaßnahme 1 Gehölzvögel:

*Neuanlage von 25 m Knick bzw. Gehölz sowie Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet.*

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

## **9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

---

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

### **9.1 Landwirtschaftliche Emissionen**

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

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

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

## **10 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO SH)**

---

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

Für den Bebauungsplan Nr. 4 gilt die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung inklusive der 1. und 2. Änderung der Gemeinde Fitzen. Zusätzlich werden folgende gestalterische Vorgaben für die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3) getroffen:

### Dacheindeckungen

*Bungalows und Gründächer mit lebenden Pflanzen sind auch mit geringeren Dachneigungen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.*

*Mansarddächer sind zulässig.*

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

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Die 1. Änderung der Satzung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Fitzen beschränkt die Zulässigkeit der Hauptdächer auf Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von

35° bis 55°. Durch die getroffenen Ergänzungen der örtlichen Bauvorschriften wird den künftigen Bauherren ein erweitertes Maß in der Freiheit der baulichen Gestaltung zugesprochen.

Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig. Photovoltaikanlagen werden im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

#### Fassaden

*Holzfassaden sind unzulässig.*

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

#### Balkone

*Balkone sind auch an der straßenseitigen Gebädefassade zulässig.*

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

#### Stellplätze

*Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis WA 3) 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.

## **11 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.

## **12 Ver- und Entsorgung**

---

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

### Wasserversorgung

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

### Löschwasserversorgung

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- / Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

Auf Grundlage der erstellten Baugrunduntersuchung (Anlage) wurde eine Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Um den Erlass entgegenzukommen und den Oberflächenabfluss zu verringern wird auf den entsprechenden Teilflächen des künftigen Wohnquartiers eine verbindliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser festgesetzt. Gemäß Teil B-Text Ziff. 7 ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser somit auf diesen zur Versickerung zu bringen.

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

### 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.

### **13 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe**

---

#### Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Altlasten

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

#### Kampfmittel

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

#### Störfallbetriebe

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

## 14 Billigung

---

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

Fitzen, den .....

.....  
Der Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt durch:



23843 Bad Oldesloe



**BBS** Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54  
24111 Kiel