

# Gemeinde Witzhave

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 8A

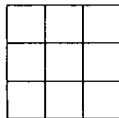
Gebiet: Südlich Hauskoppel, nördlich Möllner Landstraße, westlich Rausdorfer Weg, östlich Poststraße

## Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
1.4.	Plangebiet .....	3
2.	Umweltbericht .....	4
2.1.	Einleitung .....	4
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	4
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange.....	4
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben .....	7
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	9
4.	Planinhalt.....	9
4.1.	Städtebau .....	9
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	10
4.3.	Immissionen .....	10
4.4.	Alllasten .....	11
4.5.	Archäologie .....	11
5.	Ver- und Entsorgung .....	11
6.	Kosten.....	12
7.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	12
7.1.	Eingriffsregelung .....	12
7.2.	Artenschutz.....	12
7.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung .....	13
7.4.	Kosten der allgemeinen Grünordnung.....	14
7.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege.....	14
8.	Billigung der Begründung .....	14

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Witzhave hat sich in den 90er Jahren mit Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung befasst und mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 8 einen ersten Bauabschnitt umgesetzt. Die Grundstücke sind inzwischen bebaut. Nun möchte die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8A das begonnene Konzept fortsetzen. Mit diesem Bebauungsplan können etwa 40 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 5.900 m<sup>2</sup>.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde hat die Planung dem Innenministerium gemäß § 16 Landesplanungsgesetz angezeigt. Das Innenministerium teilt mit Erlass vom 17.03.2009 mit, dass Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten der Gemeinde nicht entgegenstehen.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Witzhave gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand Witzhaves. Es wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist durch Knicks gut eingegrünt. Im Südwesten befindet sich außerhalb des Plangebietes ein Naturdenkmal (Stieleiche). Im Norden am Rausdorfer Weg wirtschaftet ein Handwerksbetrieb. Das Gelände ist weitgehend eben. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,9 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 109/46, 108/29 und 108/28 und teilweise Flurstücke 202 und 107/4 sowie Teilungslinie durch das Flurstück 57/19.
Im Osten:	Westliche Straßenbegrenzungslinie des Rausdorfer Wegs und östliche Grenze des Flurstücks 202.
Im Süden:	Südliche Grenze der Flurstücke 107/4 und 202.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flurstücke 202, 107/4 und 109/46.

---

## 2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Immissionen und Altlasten vorgebracht.

### 2.1. Einleitung

#### 2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Neubaugebiet für Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen werden. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 5.900 m<sup>2</sup> (nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

#### 2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

#### **a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Es werden Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet. Diese wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 und dem damit erstellten Grünordnungsplan für das gesamte Gebiet bilanziert. Der danach erforderliche Ausgleich wurde bereits umgesetzt (Kompensationsfläche an der Witzhaver Au). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8A entsprechen prinzipiell dem ursprünglichen Konzept. Im Hinblick auf § 16 BNatSchG wird daher nicht mehr von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Artenschutzbelange können durch den Abriss der Halle des Gewerbebetriebes betroffen werden. Um artenschutzrechtliche Hindernisse zu umgehen, werden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich (vgl. Abs. 8.2). Eine Erheblichkeit liegt dann nicht mehr vor.

Durch die Umsetzung der Planung werden die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt. Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins liegen im Plangebiet keine Böden mit besonderen Bodenfunktionen. Es kann davon ausgegangen werden, dass über die im Rahmen der Eingriffsregelung erbrachten Kompensationsmaßnahmen an der Witzhaver Au ausreichend Ersatz für die beeinträchtigten Bodenfunktionen erbracht worden ist. Zusätzliche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

**b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG**

Südlich der Möllner Landstraße befinden sich in einer Entfernung von etwa 150 bis 320 m das FFH-Gebiet DE 2427-391 „Bille“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE 2427-492 „Sachsenwaldgebiet“. Aufgrund des Abstandes und der dazwischen liegenden Teile der bebauten Ortslage wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Die Gemeinde hat 2009 im Rahmen der Lärmaktionsplanung die Immissionssituation im Gemeindegebiet erfasst. Dabei wurde auch die Belastung der Möllner Straße (L94) ermittelt. Danach werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet eingehalten.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung tangieren das Gebiet nicht.

Der im Gebiet befindliche Handwerksbetrieb wird den Standort aufgeben und spätestens zum 30.04.2013 umsiedeln. Aufgrund vorhandener Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft ist der Betrieb bereits heute in seinem Immissionsverhalten beschränkt. Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der Landesbauordnung (LBO) wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen. Bezüglich der Überplanung der vorhandenen Gewerbehalle wurde mit dem Inhaber eine Einigung über die Veräußerung des Grundstückes erzielt und eine Umsiedlung des Betriebes beschlossen.

**e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers ist über das vorhandene Regenrückhaltebecken vorgesehen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Der Landschaftsplan weist Siedlungsentwicklungsfläche aus. Inhalte der o. g. Pläne werden nicht berührt.

**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten, da eine lockere Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen wird. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

### 2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG <sup>1</sup> :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung Artenschutz
BBodSchG <sup>2</sup> :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden  Begrenzung von möglichen Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen, Bodenverdichtungen
BImSchG <sup>3</sup> :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	-

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung.

## 2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

### a) Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand Witzhaves und wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist durch Knicks gut eingegrünt. Im Südwesten befindet sich außerhalb des Plangebietes ein Naturdenkmal (Stieleiche). Im Norden am Rausdorfer Weg wirtschaftet ein Handwerksbetrieb. Das Gelände ist weitgehend eben.

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins liegen im Plangebiet keine Böden mit besonderen Bodenfunktionen. Geschützte Tierarten sind in den vorhandenen Gehölzbeständen und deren Saumstreifen sowie in/an der Halle des Handwerksbetriebes zu erwarten.

Lärmimmissionen in Form von Verkehrslärm wirken von der Möllner Straße (L94) auf das Plangebiet ein.

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz

<sup>2</sup> Bundesbodenschutzgesetz

<sup>3</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz

## **b) Prognose**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet. Diese Eingriffe wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 und dem damit erstellten Grünordnungsplan für beide Bebauungspläne zusammen ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wurde auf einer Kompensationsfläche an der Witzhaver Au bereits umgesetzt. Da im Plangebiet keine Bodenfunktionen mit besonderer Bedeutung vorhanden sind, werden zusätzliche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten können bei Inanspruchnahme von Gehölzstrukturen und beim Abriss der Gewerbehalle ausgelöst werden. Nach dem Lärmaktionsplan von 2009 werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet eingehalten.

## **c) Geplante Maßnahmen**

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden in Ihrem Verbund durch Knickneuanlagen ergänzt und über die Ausweisung von Knickschutzstreifen in Ihrem Bestand gesichert und aufgewertet. Um artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch den Abriss der Gewerbehalle zu vermeiden, sind Bauzeitenregelungen einzuhalten, bzw. es muss der Nachweis erbracht werden, dass die Halle nicht von geschützten Tierarten als Brutplatz oder Tagesversteck genutzt wird. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Möllner Straße können die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, so dass Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

## **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8A beruht auf Planungen der Gemeinde aus den 90er Jahren. Damals wurde bereits die Grundlage für eine Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand Witzhaves vorgegeben, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 Anfang des 21. Jahrhunderts eingeleitet und mit dem vorliegenden Bebauungsplan abgeschlossen werden soll. Alternative Planungsmöglichkeiten scheiden vor dem Hintergrund dieser langfristigen Entwicklungsplanung aus.

## **e) Bewertung**

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen, da keine sensiblen Strukturen betroffen werden. Die Fläche liegt am Ortsrand, ist von der örtlichen Landschaftsplanung für eine Bebauung empfohlen worden und weist hinsichtlich der Lebensraumbedeutung für Pflanzen und Tiere nur eine untergeordnete Bedeutung auf. Die Eingriffe wurden bereits im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 8 ausgeglichen. Darüber hinausgehende kompensationsbedürftige Eingriffe finden nicht statt. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind nicht erkennbar. Bodenschutzbelange werden nicht betroffen.



### **3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Ausweisung des Baugebietes können auf 40 Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Dabei sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Gemeinde wird das Gebiet selbst erschließen. Dabei wird eine abschnittsweise Erschließung überprüft. Zurzeit sind der Gemeinde bereits über 20 Grundstücksinteressenten bekannt. Es soll vorrangig der örtliche Bedarf bedient werden. Die bauliche Inwertsetzung der Fläche entspricht der vorbereitenden Bauleitplanung.

Bezüglich der Überplanung der Halle eines ortsansässigen Gewerbebetriebes im nordöstlichen Plangebiet hat es im Vorfeld Abstimmungen mit dem Inhaber gegeben. Es wurde eine Einigung über die Veräußerung des Grundstückes erzielt und eine Umsiedlung des Betriebes spätestens zum 30.04.2013 beschlossen.

Die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung sowie erforderliche Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind bereits durch entsprechenden Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 8 berücksichtigt worden.

### **4. Planinhalt**

#### **4.1. Städtebau**

Die gewählte Lage der Siedlungserweiterung stellt eine sinnvolle Abrundung der Ortslage Witzhaves dar. Das Gebiet ist größtenteils durch vorhandene Knicks eingegrünt, so dass eine Abschirmung der Neubebauung zur Landschaft bereits gegeben ist.

Für die geplante Neubebauung sind entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde Allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Um auch Arbeitsplätze und Dienstleistungen in die Wohngebiete integrieren zu können, können nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,2 deutlich unter den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO und ermöglicht mit den Anlagen des § 19 (4) BauNVO eine maximale Versiegelung von 30 % der Grundstücksfläche. Damit wird die beabsichtigte lockere Bebauung sichergestellt und außerdem der Eingriff in das Schutzgut Boden gemindert. Aus Gründen des vorbeugenden Bodenschutzes sind Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke zudem wasserdurchlässig herzustellen. Die maximal zulässigen Firsthöhen gewährleisten die Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die zusammengezogenen überbaubaren Flächen räumen den zukünftigen Bauherren ausreichend Freiheit bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück ein. Die Festsetzung nur zulässiger Einzel- und Doppelhäuser lassen dennoch eine kleinteil-

lige Bebauung zu. Um eine gleichförmige Bebauung zum nördlich liegenden Baugebiet Hauskoppel zu erreichen, werden für die hier angrenzenden Grundstücke Nr. 7 bis Nr. 16 die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss reduziert und ausschließlich der Bau von Einzelhäusern ermöglicht. Für die Grundstücke im WA 1-Gebiet werden darüber hinaus abweichende Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird entsprechend der Grundstücksgröße bestimmt. Demnach ist eine Wohneinheit je angefangene 600 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen der gemeindlichen Zielsetzung, eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erreichen. Untypische Bauformen wie Mehrfamilienhäuser, Reihen- oder Kettenhäuser sollen hier nicht entstehen.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zu erreichen und die Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden für die WA-Gebiete unterschiedliche Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe) festgesetzt. Doppelhäuser sind im Bezug auf die Dach- und Fassadengestaltung jeweils einheitlich zu gestalten. Diese gestalterischen Leitideen schränken die individuelle Baufreiheit der Bauherren nur unwesentlich ein, bewirken aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen soll.

#### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Rausdorfer Weg über eine verkehrsberuhigte Ringstraße, die eine Verbindung zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 erhält. Die Gemeinde wird im Rahmen der Erschließungsplanung verkehrsberuhigende Maßnahmen prüfen und behält sich vor, die interne Verbindung nur für Fußgänger und Radfahrer frei zu geben. An die Ringstraße schließen sich Stichstraßen an. Konzeptionelle Leitidee ist ein durch Baumpflanzungen durchgrüntes und gegliedertes Baugebiet mit attraktiver Gestaltung und hoher Wohnqualität.

Um Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit zu vermeiden, müssen die Sichtdreiecke für die Zufahrt des Baugebiets am Rausdorfer Weg von Einfriedungen und Bepflanzung freigehalten werden, die eine Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante überschreiten.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung in die Straßenräume integriert. Witzhave ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

#### **4.3. Immissionen**

Erhebliche Immissionen aus Verkehrslärm sind aufgrund des Abstandes der Bebauung zur Möllner Landstraße nicht zu erwarten. Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivhaltung tangieren das Gebiet nicht.

Der im Gebiet befindliche Handwerksbetrieb wird den Standort aufgeben und spätestens zum 30.04.2013 umsiedeln. Aufgrund vorhandener Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft ist der Betrieb bereits heute in seinem Immissionsverhalten beschränkt.

#### **4.4. Altlasten**

Im Plangebiet befindet sich die Halle eines Gewerbebetriebes. Der Handwerksbetrieb beabsichtigt, diesen Standort in absehbarer Zukunft aufzugeben. Das Gelände ist anschließend aufgrund der Nutzung hinsichtlich einer möglichen Altlastenrelevanz zu prüfen. Nähere Ausführungen siehe Umweltbericht.

#### **4.5. Archäologie**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung des bestehenden Baugebietes erfolgt durch die Wasserversorgungsgenossenschaft Witzhave Mitte e. V.. Die Genossenschaft ist an der Lieferung des Trinkwassers für diesen Bauabschnitt interessiert. Erste Überprüfungen haben eine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Brunnenanlage aufgezeigt. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden weitere Abstimmungen mit der Genossenschaft vorgenommen.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Im Plangebiet dominieren gemäß einer Baugrunduntersuchung zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 durchlässige bis stark durchlässige Sande. Dieses ermöglicht die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Nebenflächen, so dass der Niederschlagsabfluss reduziert werden kann. Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, wurde im Bebauungsplan Nr. 8 eine Regenrückhaltung vorgesehen. Die Anlage ist auch für die Erweiterung durch diese Planung bemessen worden.

Zur Koordinierung der unterschiedlichen Leitungsträger mit den Baumaßnahmen des Straßenbaus wird eine frühzeitige Abstimmung erforderlich.

## 6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind überschlägig folgende Kosten zu erwarten:

Straßenbau:	400.000,-€
Ver- u. Entsorgung:	275.000,-€
Grünordnung:	13.500,-€
Ausgleichsfläche:	---

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

### 7.1. Eingriffsregelung

Die nach § 14 BNatSchG vorbereiteten Eingriffe wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 und dem damit erstellten Grünordnungsplan für das gesamte Gebiet bilanziert. Der danach erforderliche Ausgleich wurde bereits umgesetzt (Kompensationsfläche an der Witzhaver Au). Da im Plangebiet keine Bodenfunktionen mit besonderer Bedeutung vorhanden sind, werden zusätzliche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

### 7.2. Artenschutz

An bzw. in der Halle des vorhandenen Handwerksbetriebes ist mit dem Vorkommen besonders und/oder streng geschützter gebäudebrütender heimischer Vogelarten sowie Fledermäusen zu rechnen. Mit Abriss der Halle könnten entsprechend die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG berührt werden.

#### Zugriffsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Das Töten oder Verletzen von gebäudebrütenden Vogelarten kann vermieden werden, indem Eingriffe in den Gebäudebestand außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit vorgenommen werden. Der Abriss ist darum aus Gründen des Brutvogelschutzes zwischen Anfang Oktober und Ende April durchzuführen. Um das Töten von potenziellen Fledermäusen zu vermeiden, muss die Halle außerhalb der Wochenstuben- und Winterquartierzeiten abgerissen werden. Mögliche Zeiträume für den Abriss sind März - April oder Oktober – November. Möglicherweise vorhandene Tiere, die zu dieser Zeit im Gebäude Spaltenquartiere besetzen, müssen vor Abriss aufgescheucht werden, um die Möglichkeit zu erhalten, wegzufiegen.

#### Zugriffsverbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Mit dem Abriss der Halle kann es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebrütenden Vogelarten sowie Fledermäusen kommen. Als Ausgleich für potenzielle Quartiere sind Nisthilfen an Gebäuden oder Bäumen im Umfeld des Baugebietes anzubringen. Die Nisthilfen sind vor Abriss des Gebäudes zu erbringen. Eine fachkundige Begleitung hierfür wird erforderlich.

#### Zugriffsverbot des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Störungen gebäudebrütender Vogelarten während der Bauzeiten sind möglich. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und werden nicht als erheblich eingestuft, eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Aufgrund der nachtaktiven Lebensweise von Fledermäusen ist eine Störung dieser Arten z.B. durch Baulärm oder die Nutzung des Gebiets durch Anwohner nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe zur Bauzeitenregelung für den Gebäudeabriss und der Vorgabe für die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten können artenschutzrechtliche Hindernisse umgangen werden. Von den artenschutzrechtlichen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn per Kartierung nachgewiesen würde, dass keine Nutzung durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten erfolgt. Alternativ könnte durch eine Kontrolle festgestellt werden, dass potenzielle Quartiere nicht besetzt sind. Diese Kontrolle wäre direkt vor Beginn der Maßnahme durchzuführen, da Fledermäuse ihre Quartiere häufig wechseln.

Des Weiteren sind die vorhandenen Knickstrukturen Lebensraum besonders und/oder streng geschützter Brutvogelarten. Es wird darauf verwiesen, dass gem. § 39 (5) BNatSchG i.V.m. § 27a LNatSchG ein Rückschnitt der Gehölze für die erforderlichen Knickdurchbrüche nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Anfang/Mitte März zulässig ist.

### **7.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung**

Vorhandene Knicklücken im Plangebiet werden geschlossen. Dazu wird ein Knickwall gemäß der angrenzenden Strukturen aufgeschüttet und mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks bepflanzt. Zum Schutz vorhandener und geplanter Knicks im Plangebiet werden Knickschutzstreifen festgesetzt, die zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln und von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Der Straßenraum ist mit mindestens 14 Laubbäumen zu durchgrünen. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zudem je Baugrundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen.

Im Plangebiet stehende sowie angrenzende vorhandene Gehölzbestände sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 über bauzeitliche Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

#### 7.4. Kosten der allgemeinen Grünordnung

	Anzahl	Einheitspreis	Gesamtpreis
Hochstammpflanzung Straßenverkehrsfläche	14 St. Hochstämme	450 €	6.300 €
Hochstammpflanzung Baugrundstücke	17 St. Hochstämme	200 €	3.400 €
Knickergänzung	56 m Knickneuanlage	50 €	2.800 €
Knickschutzstreifen	1.700 m <sup>2</sup> Gras- und Krautflur	0,5 €	850 €
			<b>13.350 €</b>

#### 7.5. Empfehlungen der Landschaftspflege

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z.B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch eine Baugrunduntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird der Verzicht von Kellern empfohlen. Versickerungsanlagen sind ebenfalls anzeigepflichtig. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die zuständige Wasserbehörde.

#### 8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8A der Gemeinde Witzhave wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.05.2011 gebilligt.

Witzhave, 17. 7. 11



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister