



Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung Ritzerau am 30.11.2023 im Manfred-Riesel-Haus

Beginn	19.00 Uhr	Unterbrechungen	0
Pause		Mitgliederzahl	9
Ende	19:54 Uhr	Anwesend	7

Anwesend	Bemerkung
a) Stimmberechtigt	
1. Bürgermeister Holz, Gerd	
2. GV Groth, Hermann	Fehlt entschuldigt
3. GV Liebnow, Ute	
4. GV Wehde, Kristina	
5. GV Dunst-Röper, Wolfgang	Protokoll
6. GV Harder, Christian	Ab 19:25 Uhr
7. GV Schröfl, Michael	Fehlt entschuldigt
8. GV Giessler, Dr. Oliver	Ab 19:13 Uhr
9. GV Lars Liebnow	
b) Nicht stimmberechtigt	

Tagesordnung

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit
2. Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten unter Ausschluss der Öffentlichkeit - §35 GO
3. Niederschrift der Sitzung der Gemeindevertretung vom 22.09.2023
4. Bebauungsplan Nr.5. Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 07.07.2023
5. Bebauungsplan Nr.5. erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
6. Bebauungsplan Nr.5, Beschleunigung der Teilungsvermessung
7. Berichte aus den Ausschüssen
8. Bericht des Bürgermeisters
9. Einwohnerfragestunde
10. Verschiedenes



Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung Ritzerau am 30.11.2023 im Manfred-Riesel-Haus

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit

Bürgermeister Holz eröffnet die Sitzung, stellt fest, dass die Mitglieder der Gemeindevertretung Ritzerau form- und fristgerecht eingeladen worden sind und dass die Gemeindevertretung beschlussfähig ist. Hiergegen wird kein Widerspruch erhoben.

Ergebnis der Abstimmung:

Mitgliederzahl:	9
anwesend:	5
dafür:	5
dagegen:	0
Stimmenthaltungen:	0

2. Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten unter Ausschluss der Öffentlichkeit

Es wird keine nicht öffentliche Beratung beantragt.

Ergebnis der Abstimmung:

Mitgliederzahl:	9
anwesend:	5
dafür:	5
dagegen:	0
Stimmenthaltungen:	0

3. Niederschrift der Sitzung der Gemeindevertretung vom 22.09.2023

Das Protokoll der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.09.2023 ist allen Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertretern am 22.09.2023 zugegangen. Es gibt keine Einwände.

Ergebnis der Abstimmung:

Mitgliederzahl:	9
anwesend:	5
dafür:	5
dagegen:	0
Stimmenthaltungen:	0



Niederschrift
über die Sitzung der Gemeindevertretung Ritzerau
am 30.11.2023 im Manfred-Riesel-Haus

4. Bebauungsplan Nr.5 Aufhebung des Satzungsbeschlusses
vom 07.07.2023

Sachverhalt:

Nach Durchführung der Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Geltungsbereich reduziert um sicherzustellen, dass der derzeit zur Verfügung stehende wohnbauliche Entwicklungsrahmen gem. Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) eingehalten wird. Die Planunterlagen sind daher erneut auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut einzuholen.

Beschlussvorschlag:

Der von der Gemeindevertretung am 07.07.2023 gefasste Satzungsbeschluss wird aufgehoben.

Ergebnis der Abstimmung:

Mitgliederzahl:	9
anwesend:	7
dafür:	7
dagegen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO war kein Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.



Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung Ritzerau am 30.11.2023 im Manfred-Riesel-Haus

5. Bebauungsplan Nr.5 erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Nach Durchführung der Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Geltungsbereich reduziert um sicherzustellen, dass der derzeit zur Verfügung stehende wohnbauliche Entwicklungsrahmen gem. Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) eingehalten wird. Die Planunterlagen sind daher erneut auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut einzuholen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet **Westlich Hohlweg, südlich der Bebauung Hohlweg Nr. 9** und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut einzuholen.
3. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Ergebnis der Abstimmung:

Mitgliederzahl:	9
anwesend:	7
dafür:	7
dagegen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO war kein Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.



Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung Ritzeau am 30.11.2023 im Manfred-Riesel-Haus

6. Bebauungsplan Nr.5 Beschleunigung der Teilungsvermessung

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 22.09.2023 beschlossen, den Auftrag für die Teilungsvermessung im Bebauungsplan Nr. 5 an das Büro Spick & Wachsmuth zu erteilen bzw. dessen Angebot vom 03.07.2023 anzunehmen, sobald das Land dem B-Plan zugestimmt hat.

Das Ergebnis dieser Vermessungsleistung wird sowohl für die Ausführung von Erschließungsarbeiten als auch für die Vermarktung der Grundstücke im Bebauungsplan benötigt. Erst nach Fertigstellung des Teilungsentwurfes, der Mitteilung über die Fortführung des Liegenschaftskatasters an alle Beteiligte (Eigentümer der betroffenen und angrenzenden Flurstücke) und Ablauf einer Monatsfrist erhält das Katasteramt vom beauftragten Vermesser überhaupt die Unterlagen zur Fortführung des Liegenschaftskatasters. Bis danach vom Katasteramt die sogenannten Abschreibungsunterlagen vorliegen und die zu vermarktenden Grundstücke eigenen Grundbuchblättern zugeschrieben wurden, vergehen erfahrungsgemäß mindestens zwei weitere Monate.

Nach der aktuellen Zeitplanung wird ab Ende Februar mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 5 gerechnet. Um im Frühjahr 2024 zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Erschließungsarbeiten, aber auch mit der Grundstücksvermarktung beginnen zu können, wäre der GV-Beschluss vom 22.09.2023 zu TOP 8 dahingehend zu ändern, dass die aufschiebende Bedingung gestrichen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Ritzeau beschließt, unter Änderung des Beschlusses vom 22.09.2023 zu TOP 8 den Bürgermeister zu ermächtigen, ohne aufschiebende Bedingungen das Büro Spick & Wachsmuth gemäß Angebot vom 03.07.2023 mit der Durchführung der Teilungsvermessung und der Absteckung von Straßengrenzen im Bebauungsplan Nr. 5 zu beauftragen. Der Termin für die Absteckung von Straßengrenzen wird gemeinsam mit dem Büro M. Schwarz aus Steinhorst festgelegt.

Ergebnis der Abstimmung:

Mitgliederzahl:	9
anwesend:	7
dafür:	7
dagegen:	0
Stimmenthaltungen:	0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO war kein Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.



Niederschrift
über die Sitzung der Gemeindevertretung Ritzerau
am 30.11.2023 im Manfred-Riesel-Haus

7. Berichte aus den Ausschüssen

Abwasserausschuss:

Keine neuen Erkenntnisse

Finanzausschuss:

Der Finanzausschuss tagt am 04.12.2023.

Bau- und Wegeausschuss:

Die Stolperstelle in Höhe Dorfstraße 19 wurde eingeebnet.

Zweckverband Wasserversorgung:

Keine neuen Erkenntnisse

8. Bericht des Bürgermeisters

Adventspunsch

Wir werden dieses Jahr am 2.Advent nicht mehr den Adventskaffee ausrichten, sondern uns mit der Gemeinde auf einen Punsch vor Weihnachten treffen.

Defibrillator:

Die Einweisung in die Bedienung wurde am 10. November vor Ort mit guter Beteiligung durchgeführt.

Flüchtlinge:

Wie bekannt, gibt es eine angespannte Lage.

Waldkindergarten:

Am 04. und 05.12.2023 wird der Waldkindergarten den Gemeindesaal als Notfallunterkunft nutzen.

9. Einwohnerfragestunde

Fragen werden nicht gestellt.



**Niederschrift
über die Sitzung der Gemeindevertretung Ritzerau
am 30.11.2023 im Manfred-Riesel-Haus**

10. Verschiedenes

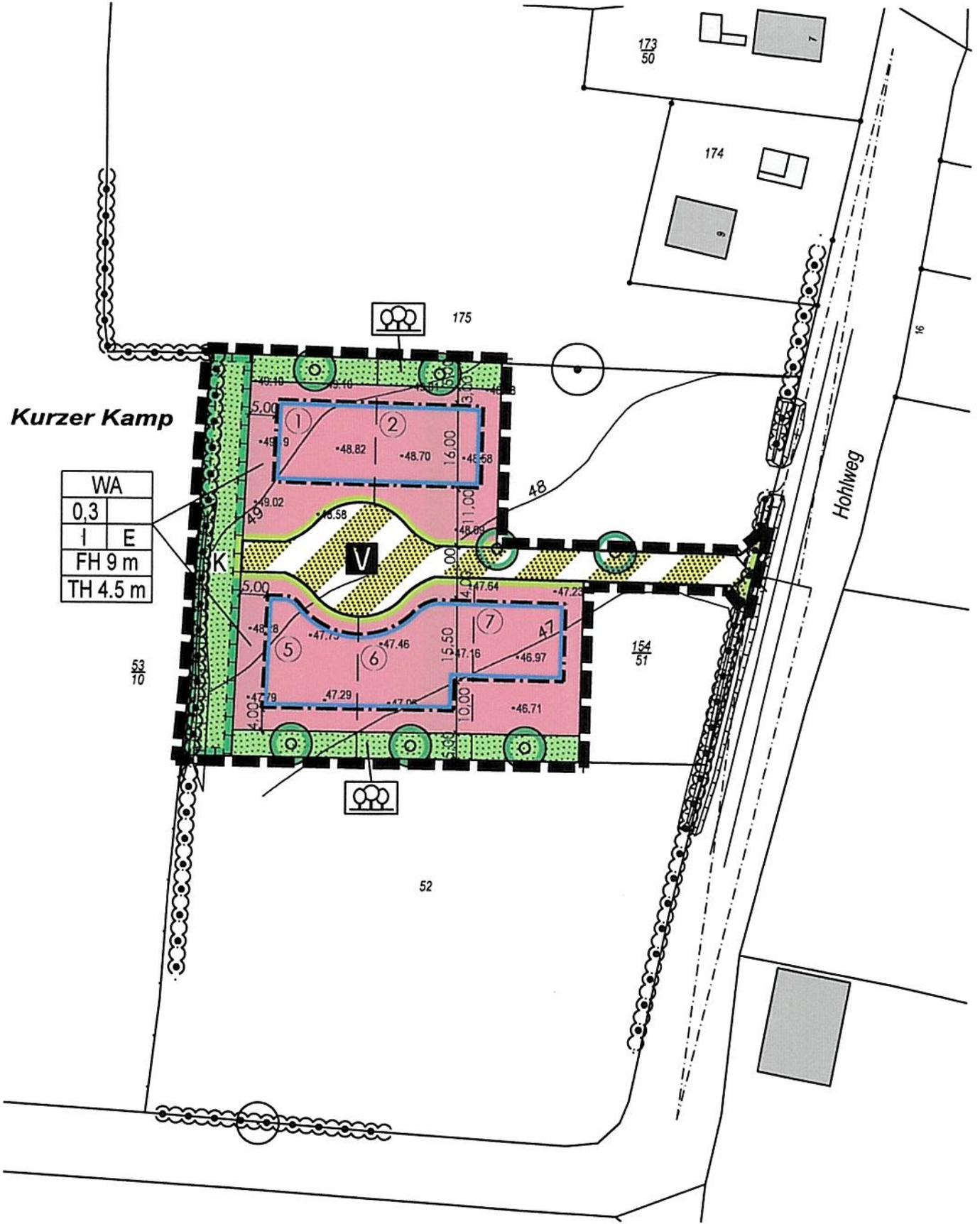
Keine Punkte.

Bürgermeister

Protokollführer

Kurzer Kamp

WA	
0,3	
I	E
FH 9 m	
TH 4.5 m	



Gemeinde Ritzerau
Bebauungsplan Nr. 5

stolzenberg@planlabor.de

Planzeichnung, GV 30.11.2023
Entwurf gem. § 4a (3) BauGB

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB

 Allgemeine Wohngebiete

0,3 Grundflächenzahl

I Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH Max. zulässige Firsthöhe

TH Max. zulässige Traufhöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) 2 BauGB

E Nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

 Grünflächen

 Privates Abschirmgrün

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

K Knickschutzstreifen

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

 Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

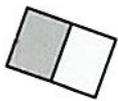
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
gem. § 9(7) BauGB

 Vermaßung in m

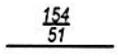
II. Nachrichtliche Übernahmen
gem. § 9 (6) BauGB

 Knick gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/
Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Grundstücksnummerierung



Künftig fortfallender Knick



Höhenlinien



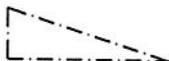
Höhenpunkte



Vorhandene Böschung



Sonstige vorhandene Bäume



Sichtdreieck

Gemeinde Ritzerau
Bebauungsplan Nr. 5



stolzenberg@planlabor.de

Zeichenerklärung, Teil 2

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 1, 3, 4, 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die Firsthöhe (höchster Punkt der Dacheindeckung) beträgt 9 m. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut und der Außenwand) beträgt 4,5 m. Höhenbezug ist jeweils die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die zulässige Sockelhöhe (entspricht der Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem gewachsenen Boden) beträgt max. 0,50 m.

2. Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB und § 9 (2) BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 qm.

Es sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind hier unzulässig.

Grundstückszufahrten und die befahrbaren befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Zufahrten) sind wasserdurchlässig herzustellen. Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, Schottergärten sind nicht zulässig.

4. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün sind mind. zu einem Drittel mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Je Baugrundstück ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün mindestens ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.

Im Bereich der Erschließungsstraße sind mindestens zwei heimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen.

Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

5. Nebengebäude, Garagen und Carports gem. § 9 (1) 10, und § 9 (4) BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Haupteerschließungsstraße nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

6. Erforderliche Stellplätze gem. § 9(4) BauGB i.V.m. §§ 50 und 84 LBO

Für jede Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Es sind jedoch mindestens zwei Stellplätze je Baugrundstück nachzuweisen.

7. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

Für die Gestaltung der Außenwände sind Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Als Farben sind rot, rotbraun, braun, weiß bzw. Holz natur zulässig.

Die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper sind als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit 28° bis 47° Dachneigung in den Farben rot, rotbraun, braun, schwarz oder anthrazit auszuführen. Hochglänzende Dachziegel sind nicht zugelassen. Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie sind zulässig.

Grasdächer sind auch mit geringerer Dachneigung bis mind. 10° zulässig.

Garagen und Nebengebäude können auch geringere Dachneigungen erhalten.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper oder in Holz auszuführen. Flachdächer sind zulässig.

Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Hinweise:

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

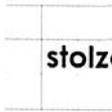
Zum Schutz möglicher Fledermaustagquartiere ist das Entfernen von Totholz nur in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Februar vorzunehmen.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zum Schutz von im Plangebiet potenziell vorkommenden Amphibien und Reptilien während der Hauptwanderungszeit von Anfang April bis Ende Juni Absperrvorkehrungen bei Baumaßnahmen zu treffen.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sollen Straßen- und Außenbeleuchtung nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe angebracht werden. Es sollen Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil genutzt werden, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Leuchtdioden.

DIN-Vorschriften, Verordnungen und andere Rechtsvorschriften auf die in dieser Planung verwiesen wird, werden durch die Stelle bei der die Planung auf Dauer eingesehen werden kann ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Gemeinde Ritzerau, Bebauungsplan Nr. 5
Entwurf gem. § 4a (3) BauGB, GV 30.11.2023

 **stolzenberg@planlabor.de**

Gemeinde Ritzerau

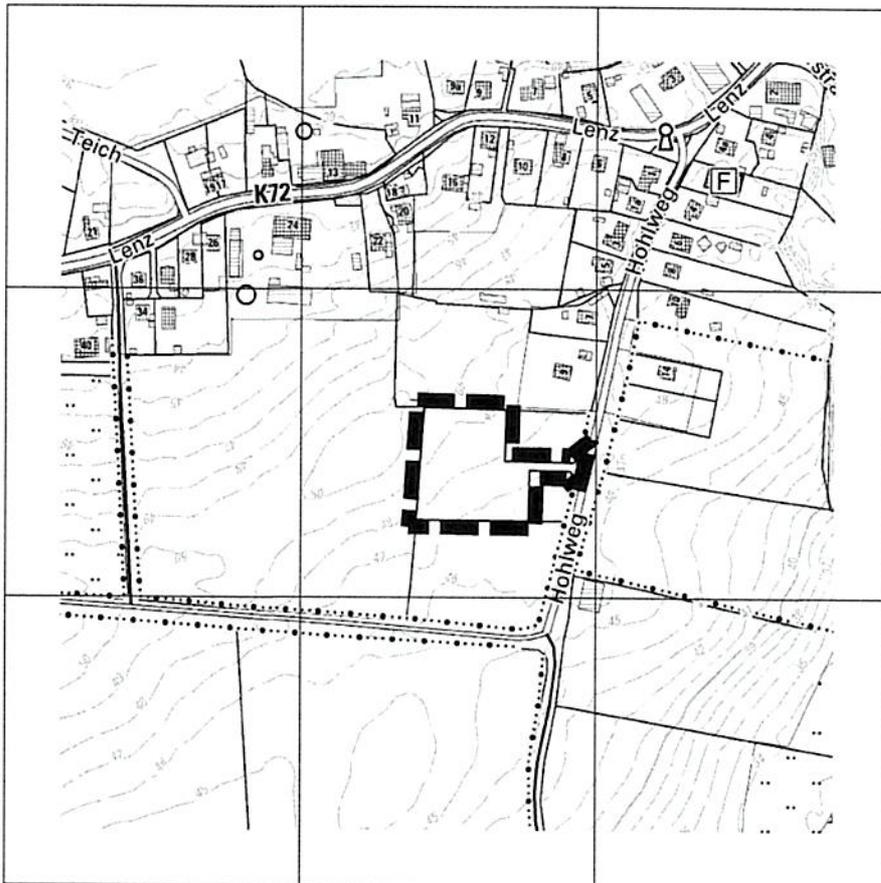
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 5

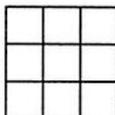
Gebiet: Westlich Hohlweg, südlich der Bebauung Hohlweg Nr. 9

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: Entwurf gem. § 4a (3) BauGB, GV 30.11.2023



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

Inhaltsverzeichnis:

Planungsgrundlagen.....	3
1.1. Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
1.3. Plangebiet.....	7
2. Umweltbericht.....	8
2.1. Einleitung	8
2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans	8
2.1.2. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	9
2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.2.1. Schutzgüter – Bestand und Prognose und Maßnahmen	9
2.2.2. Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes	22
2.2.3. Technischer Umweltschutz	23
2.2.4. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen	24
2.2.5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	24
2.2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
2.3. Zusätzliche Angaben	25
2.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	25
2.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans	26
2.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
2.3.4. Referenzliste der Quellen	26
2.4. Empfehlungen der Landschaftspflege	27
3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	27
4. Planinhalt	28
4.1. Städtebau.....	28
4.2. Verkehrliche Erschließung	29
4.3. Immissionen.....	29
4.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung.....	30
5. Ver- und Entsorgung	30
6. Wasserwirtschaft.....	31
7. Archäologie.....	32
8. Kosten	32
9. Billigung der Begründung	32

Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortes westlich des „Hohlwegs“ in unmittelbarem Anschluss an die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ritzerau. Mit vorliegender Planung beabsichtigt die Gemeinde ihre wohnbauliche Siedlungsentwicklung entsprechend dem aktuell hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken anzupassen. Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 hat die Gemeinde ein übergeordnetes Entwicklungskonzept für die gem. Darstellung des Landschaftsplanes in dieser Ortslage zu entwickelnden Flächen erarbeitet. Dabei wurden die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich zwischen der K 72 (Lenz) und der Gemeindestraße Hohlweg betrachtet. Untersucht wurde auf der Grundlage von in Aussicht genommenen Entwicklungsflächen auch eine verkehrliche Erschließungsoption für die rückwärtig gelegenen Grundstücksteile. Die Flächen sollen aus zwei Richtungen, sowohl von der Straße Lenz als auch vom Hohlweg ausgehend, erschlossen werden können, um Durchgangsverkehre im Bereich der neu zu entwickelnden Grundstücke möglichst gering zu halten.

Für die hinter den an der Straße Lenz gelegenen Flächen konnte das städtebauliche Konzept bisher nicht realisiert werden. Am Hohlweg konnte hingegen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 eine Wohnbaufläche im Sinne des Entwicklungskonzeptes umgesetzt werden. Mit der vorliegenden Planung wird im südlichen Anschluss an den B-Plan Nr. 4 eine weitere Wohnbaufläche entwickelt, welche sich grundsätzlich an der städtebaulichen Intention des Entwicklungskonzeptes orientiert, jedoch abweichend von der ursprünglich in Aussicht genommenen Flächenausdehnung, südlich daran angrenzend umgesetzt werden soll.

Nach intensiver Verhandlung mit den Grundstückseigentümern ist es der Gemeinde jedoch nicht gelungen, diese Flächen für die Umsetzung der beabsichtigten Ziele zu erwerben. Die privaten Eigentümer beabsichtigen nicht, diese Flächen im Sinne des gemeindlichen Landschaftsplanes zu entwickeln. Die Gemeinde hat sich daher zur Ausweisung einer südlich am Hohlweg gelegenen Fläche als Wohnbaufläche entschieden. Mit Entwicklung dieser Fläche besteht die Möglichkeit, das übergeordnete Konzept einer Siedlungserweiterung in nördliche Richtung weiterhin als langfristiges Ziel zu verfolgen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass ihr bis zum Jahr 2036 noch ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 10 Einheiten zur Verfügung steht.

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 5 bereits mit einem Umfang von acht zu entwickelnden Baugrundstücken beschlossen und nimmt dem Geltungsbereich mit vorliegender Planung auf einen Umfang von bis zu fünf Baugrundstücken für Einzelhausbebauung zurück, so dass davon ausgegangen wird, dass der Entwicklungsspielraum der Gemeinde gem. Landesentwicklungsplan bei einer möglichen Ausnutzung mit zwei Wohnungen je Einzelhaus eingehalten wird.

Sofern zukünftig ein neuer Entwicklungsspielraum zur Verfügung steht, möchte die Gemeinde die Planung mit einem weiteren Bauleitplan weiterführen und die verbleibenden Grundstücke in Richtung Hohlweg wohnbaulich entwickeln.



Übergeordnetes Entwicklungskonzept der Gemeinde Ritzerau für den Bereich Hohlweg/Lenz (K 72)

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach dem **Landesentwicklungsplan** (Fortschreibung 2021) liegt die Gemeinde Ritzerau am äußersten Rand des 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Mölln. Die Gemeinde ist dabei dem ländlichen Raum zugeordnet. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Handlungsstrategien sollen unter anderem helfen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an den ländlichen Räume zu binden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf können in den ländlichen Räumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2021 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Nach Abzug der zwischenzeitlich fertiggestellten Wohnungen leitet sich daraus für die Gemeinde Ritzerau ein Entwicklungsspielraum von bis zu 10 zusätzlichen Wohnungen ab. Die Gemeinde wird dieses zur Verfügung stehende Kontingent zu-

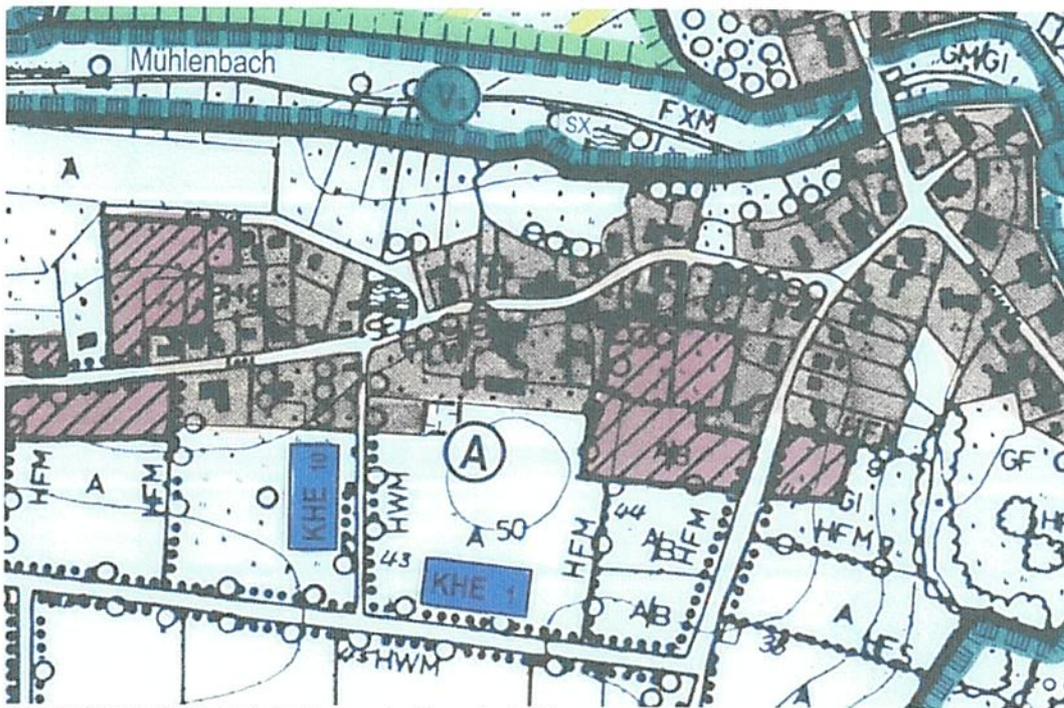
nächst in einem ersten Bauabschnitt realisieren und das Plangebiet je nach zukünftig weiteren zur Verfügung stehenden Kontingenten sukzessive weiterentwickeln.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) weist nördlich der Straße Lenz (K 72) entlang des Ritzerauer Mühlenbaches ein Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems aus. Östlich der Ortschaft verläuft ein weiteres Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems entlang des Duvenseebachs und der Steinau über den Hofsee und den Ritzerauer See.

Nach dem **Landschaftsprogramm** (1999) liegt Ritzerau im Geotoptyp „unter Gletschern entstandene Täler (Tunneltäler, Trockentäler)“. Weitere Aussagen werden für das Gemeindegebiet nicht getroffen.

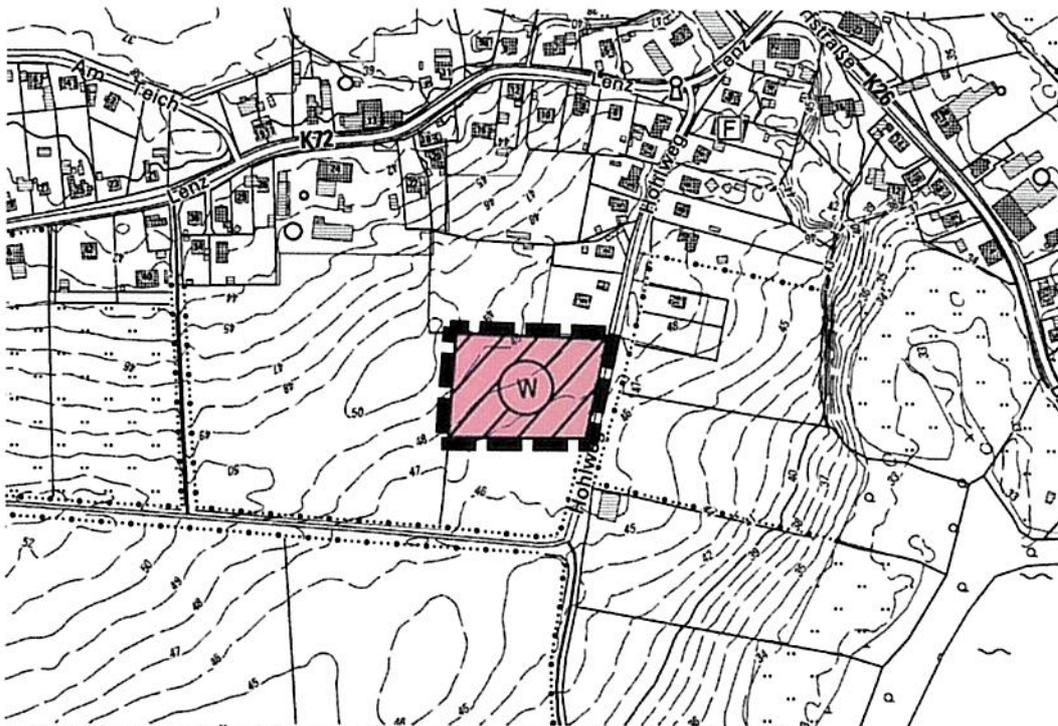
Die Neuaufstellung des **Landschaftsrahmenplans** für den Planungsraum III (2020) kennzeichnet die Gemeinde fast vollständig als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Die Waldflächen im Nordwesten der Gemeinde sowie der Ritzerauer Hofsee und die Duvenseebachniederung werden als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Letzteres wird zusätzlich als Naturschutzgebiet markiert. Bei dem Ritzerauer See und angrenzenden Flächen handelt es sich um ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt. Im Nordwesten des Gemeindegebietes befinden sich ein EU-Vogelschutzgebiet sowie Verbundachsen des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Flächen im Süden des Gemeindegebietes sind als Schwerpunktbereich des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems sowie als Naturschutzgebiet gekennzeichnet. Südöstlich der Ortslage sind Biotope mit einer Größe von über 20 ha sowie ein Schwerpunktbereich des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems verzeichnet. Bei der Wohldbek handelt es sich um eine Verbundachse. Im Bereich des Ritzerauer Sees und des Ritzerauer Mühlenbachs befinden sich klimasensitive Böden. Nordwestlich der Ortslage ist ein Geotop eingetragen. Der Wald nordwestlich der Ortslage wird aufgrund seiner Größe als bedeutsam für den Klimaschutz eingestuft.

Der **Landschaftsplan** (2002) stellt die Flächen nördlich des Plangebietes bereits als Teil einer Siedlungsentwicklungsfläche dar. Das Plangebiet selbst wird als Acker/Ackerbrache gekennzeichnet. Im Osten und Westen grenzen Knicks mit Überhältern bzw. Strauch-Baumhecken an.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Ritzerau

Für die Gemeinde gilt der genehmigte **Flächennutzungsplan** mit seinen Änderungen. Für den Plangeltungsbereich ist hier landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wurde im Parallelverfahren die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, der für den Geltungsbereich Wohnbaufläche darstellt.



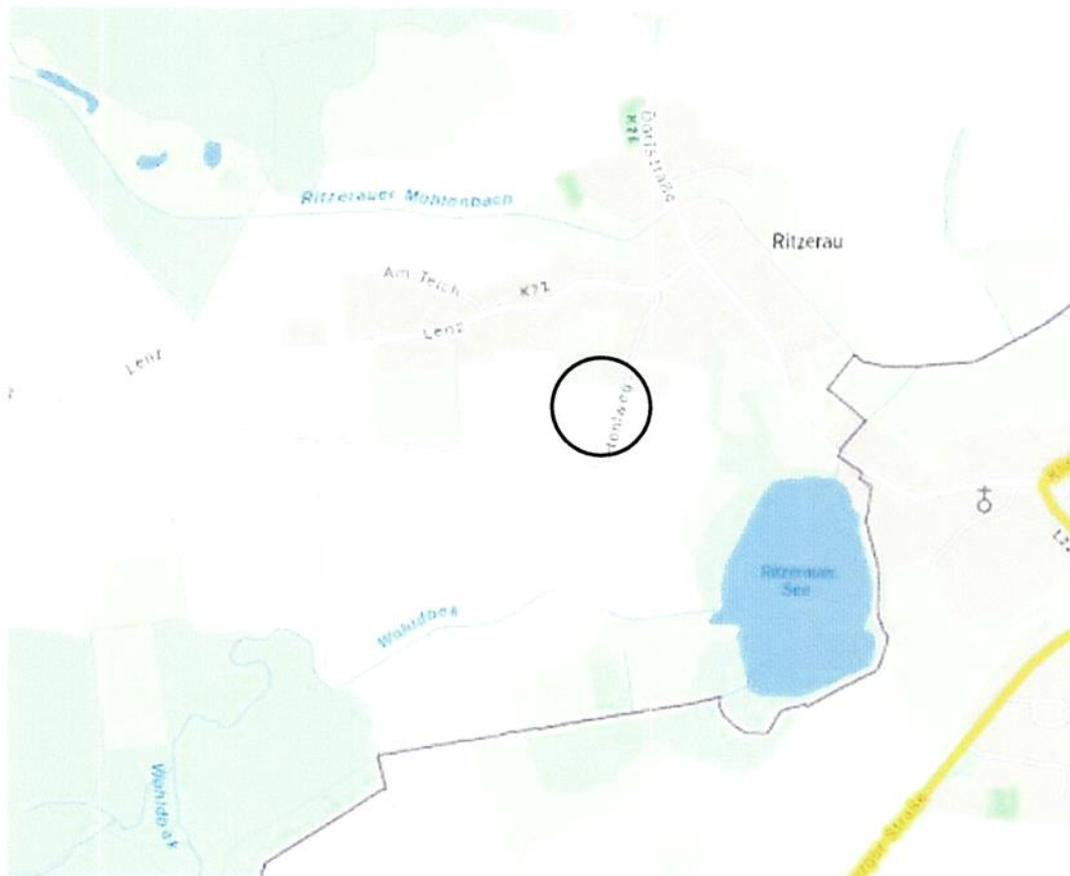
Ausschnitt aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ritzerau

1.3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand und wird als Ackerfläche bewirtschaftet. Es umfasst das Flurstück 154/51, Flur 5 in der Gemarkung Ritzerau. Das Grundstück grenzt im Norden an das Flurstück 175 mit der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 an. Zum „Hohlweg“ sowie an der westlichen Plangebietsgrenze stocken Knicks, welche auch Lebensraumfunktion geschützter Tierarten haben. In südliche und westliche Richtung grenzen weitere Ackerflächen an. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 0,5 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Grenze des Flst. 175 teilw.
Im Osten:	Teilungslinien durch Flst. 154/51, Westliche Straßenbegrenzungslinie des Hohlweges.
Im Süden:	Nördliche Grenze des Flst. 52 teilw.
Im Westen:	Östliche Grenze des Flst. 53/10 teilw.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Ritzerau

2. Umweltbericht

Gem. § 2 (4) BauGB wird zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen werden durch die Gemeinde festgelegt. Zudem ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung 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 Wasserwirtschaft vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

In der Gemeinde Ritzerau besteht eine örtliche Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde der Nachfrage entsprechen und plant deshalb ein neues Wohngebiet auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen am südlichen Siedlungsrand.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden strebt die Gemeinde eine, gegenüber der Nachbarschaft, etwas verdichtete Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m an.

Insgesamt sollen bis zu fünf Baugrundstücke auf einer ca. 0,52 ha großen Fläche entwickelt werden. Je nach zukünftig verfügbaren Wohnbaukontingenten gem. Landesentwicklungsplan können mit einem weiteren Bauleitplan nochmal drei Grundstücke in einem separaten Abschnitt entwickelt werden.

Bei einer Belegung mit jeweils zwei Wohnungen je Baugrundstück, können mit vorliegender Planung 10 Wohnungen auf fünf Grundstücken vermarktet werden, die verbleibenden drei Grundstücke beabsichtigt die Gemeinde zunächst als Vorrat zurückzubehalten und entsprechend der tatsächlichen Bauentwicklung und den zukünftig zur Verfügung stehenden Wohnungskontingenten in einem weiteren Bauleitplanverfahren zu entwickeln.

Mit vorliegender Planung wird bereits der für diese zukünftig vorgesehe Bauleitplanung erforderlich werdende flächige Ausgleich bilanziert und ausgeglichen.

2.1.2. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des BImSchG ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird bei Erfordernis über Lärmschutzfestsetzungen und Abstandsregelungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind in der Begründung im Abschnitt – Übergeordnete Planungsvorgaben – aufgeführt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes wird für den vorliegenden Planbereich eine Acker- bzw. Brachfläche gezeigt.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1. Schutzgüter – Bestand und Prognose und Maßnahmen

Bei Durchführung der Planung wird eine wohnbauliche Entwicklung auf einer intensiv landwirtschaftlichen Ackerfläche ermöglicht. In der Bestandsaufnahme werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes beschrieben. In der Prognose wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bewertet.

Die Planung findet im Außenbereich auf bislang unversiegelten Flächen statt, die Eingriffsregelung ist anzuwenden. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013“, sowie dessen Anlage durchzuführen.

2.2.1.1. Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume

Tiere, Pflanzen (Bestand und Prognose)

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand und wird als Ackerfläche bewirtschaftet. Es umfasst das Flurstück 154/51, Flur 5 in der Gemarkung Ritzerau. Im Bestand wird das Gebiet überwiegend von einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche geprägt. Im Norden schließt sich ein Wohnbaugrundstück im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Ritzerau an.

Zum „Hohlweg“ sowie an der westlichen Plangebietsgrenze stocken Knicks, welche auch Lebensraumfunktion geschützter Tierarten haben. In südliche und westliche Richtung grenzen weitere Ackerflächen an.

Eine Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Stellungnahme erfolgte durch den Dipl.-Biol. Björn Leupolt. Die faunistischen Potenziale sowie sich daraus ergebene Prognosen und Maßnahmen werden im Folgenden dargestellt:

- Brutvögel

In den das Plangebiet westlich und östlich begleitenden Knicks besteht Potenzial für Frei- und Gebüschbrüter. Nester von Bodenbrütern wurden während der Begehung im Juli 2021 nicht festgestellt. Diese sind auch im B-Plangebiet aufgrund der geringen Größe, der begrenzenden vertikalen Knickstrukturen sowie der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung nicht anzunehmen. Im Falle von Rodungen der Knicks zur Anlage einer Grundstückszufahrt bzw. zur Überbauung mit einer Verkehrsfläche kann es zu einem kleinräumigen Verlust von Fortpflanzungsstätten von frei- und gebüschbrütenden Vogelarten kommen.

- Haselmäuse

Die randlichen Knicks sind überwiegend mit Haselsträuchern bestanden, insofern besteht dort Potenzial für die Haselmaus. Im Falle von Rodungen der Knicks zur Anlage von Grundstückszufahrten kann es zu einem kleinräumigen Verlust von Fortpflanzungsstätten von potenziell vorhandenen Haselmäusen kommen.

- Fledermäuse

Es wurden keine Bäume festgestellt, welche Potenzial für Fledermaussommerquartiere besitzen. Ein Baum im Garten des angrenzenden Grundstücks besitzt mindestens Potenzial für Fledermaustagesquartiere in Form von kleineren Stamm- oder Asthöhlen und kleiner Spalten. Entlang des Knicks besteht Potenzial für Fledermausjagdhabitats. Diese sind jedoch aufgrund der geringen Größe lediglich nur ein kleiner Teil eines größeren zusammenhängenden Habitats. Hinweise auf bedeutende Fledermausflugstrecken ergeben sich aufgrund der Lage des Plangebietes im Raum nicht.

Die Bäume sowie die Knickstrukturen bleiben bis auf einen Durchbruch erhalten. Quartiere werden nicht beeinträchtigt.

- Amphibien

Mit dem Ritzerauer See befindet sich in ca. 300 m Entfernung ein potenzielles Laichgewässer von Amphibien. Bei Amphibien kommt es im Jahresverlauf zu saisonalen Wanderungen zwischen Winterquartier, Laichgewässer und Sommer-Landlebensraum. Es werden dabei auch weitere Entfernungen zurückgelegt, der Großteil der Population hält sich jedoch in der Nähe der Gewässer auf, wenn dort geeignete Lebensräume vorhanden sind. Je weiter das Gelände vom Laichgewässer entfernt ist, desto geringer wird (bei ansonsten gleichen Lebensbedingungen) die Amphibiendichte. Mit den Gehölzbereichen um den Ritzerauer See bestehen dort Lebensräume, die ein höheres Potenzial für Landlebensräume und Winterquartiere für Amphibien besitzen, als dies im B-Plangebiet vorliegt. Im Untersuchungsgebiet besitzen nur die Knicks Potenzial für Landlebensräume und Winterquartiere. Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Amphibien durch das Vorhaben ist somit nicht auszugehen.

– Reptilien

Im Hinblick auf Reptilien ist das Untersuchungsgebiet potenziell geeignet für die in der „Normallandschaft“ verbreiteten Arten Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*). Das Untersuchungsgebiet bietet jedoch keine hervorgehobenen, potenziellen Orte, an denen diese Arten mit größerer Wahrscheinlichkeit auftreten können und die durch das Vorhaben betroffen sind. Beide Arten sind sowohl in Deutschland als auch in Schleswig Holstein ungefährdet. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet für Reptilien nur geringe Bedeutung.

– Weitere europäisch geschützte Arten

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Trockenrasen, Heiden, Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen ebenfalls sehr spezielle Standorte und können hier nicht vorkommen.

Tiere, Pflanzen (Maßnahmen):

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen.

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen.

Zum Schutz der Knickstrukturen werden zum zukünftigen Baugebiet hin 5 m breite Schutzstreifen angelegt, welche als Gras- und Krautflur zu entwickeln und von jeglicher Versiegelung freizuhalten sind. Eine Beeinträchtigung potenzieller Lebensräume der Haselmaus kann somit ausgeschlossen werden.

Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09.) oder nach erneuter Besatzkontrolle mit negativem Befund durchzuführen.

Um Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Haselmäuse in den Knicks zu minimieren, sind die Rodungen vor der Überwinterungsphase, also vor dem 15. Oktober durchzuführen. Alternativ kann durch eine gestaffelte Flächeninanspruchnahme (1. Rückschnitt der Gehölze im Winter; 2. Rodung der Stubben erst ab Ende der Überwinterung der Haselmaus, also Ende April) vermieden werden, dass sich noch Tiere im Baufeld aufhalten.

Das „Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein“ (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Oktober 2018) ist zu beachten.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zum Schutz von im Plangebiet potenziell vorkommenden Amphibien und Reptilien während der Hauptwanderungszeit von Anfang April bis Ende Juni Absperrvorkehrungen bei Baumaßnahmen zu treffen.

Zur Minimierung von Lichtimmissionen sollen im Rahmen objektbezogener Planungen Lichtquellen nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe angebracht werden. Es sind Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil einzusetzen, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Leuchtdioden.

Kompensationsmaßnahmen:

Für die Anlage einer Zufahrt zum Plangebiet wird ein Knickabschnitt von 12 m Länge überplant und ist im Verhältnis 1:2 durch Knickneuanlage auszugleichen. Ein Teil des Ausgleichs wird durch Schließung einer nicht mehr benötigten Feldzufahrt am Hohlweg von 6 m Länge erbracht. Die verbleibenden 18 m Knickneuanlage sollen durch eine von der UNB als Bevorratungsmaßnahme anerkannte Knickneuanlage im Gemeindegebiet (Flur 8, Flurstück13/2) nachgewiesen werden.

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes voraussichtlich nicht auf.

2.2.1.2. Fläche

Fläche (Bestand und Prognose):

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Ritzerau im Kreis Herzogtum Lauenburg und umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha. Durch das geplante Vorhaben wird die ausgewiesene Fläche erstmals baulich überplant. Da die Gemeinde langfristig auch die verbleibende Fläche zwischen dem Geltungsbereich der vorliegenden Planung und dem Hohlweg baulich entwickeln möchte und hier bereits im Zuge der bevorstehenden Baumaßnahmen von einer Flächeninanspruchnahme durch die Anlage der Erschließungsstraße ausgegangen wird, werden die

Eingriffe in das Schutzgut Boden für den gesamten zukünftig überplanten Bereich von ca. 0,8 ha ermittelt und ausgeglichen. Berechnungsgrundlage ist eine angenommene Weiterentwicklung der Planinhalte für drei Grundstücke mit einer vergleichbaren Verdichtung.

Die Flächeninanspruchnahme von weniger als 2 ha ist nicht als erheblich einzustufen.

Fläche (Maßnahmen):

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Der Verzicht auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Fläche, wie Landschaftsschutzgebiete, bewaldete Flächen und gesetzlich geschützte Biotope, minimiert die Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung, dass maximal 30 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, vermieden.

Kompensationsmaßnahmen:

Die mit der vorliegenden Planung einhergehende Inanspruchnahme teilweise bisher unversiegelter Flächen wird durch die Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden mit ausgeglichen.

2.2.1.3. Boden

Boden (Bestand und Prognose):

Gem. Landwirtschafts- und Umweltatlas handelt es sich bei den im Plangebiet vorherrschend Bodentypen um Pseudogley-Braunerde und Kolluvisol, welche über Lehmsand und Geschiebesand lagern. Die bodenfunktionale Gesamtleistung wird für das Plangebiet als sehr gering eingestuft. Das Gelände ist bewegt und fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. drei Meter ab.

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist derzeit unversiegelt und versickerungsfähig. Es ist von einem Einsatz von Bioziden im Rahmen der zulässigen ackerbaulichen Nutzung auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 ist bei den angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnissen auf dem Grundstück innerhalb der Sande grundsätzlich möglich.

Baubedingte Auswirkungen:

Vorhandener Oberboden wird wiederverwendet. Hierzu wird der Boden während der Bauphase vorübergehend zwischengelagert. Dieses erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken. Ansonsten werden keine Flächen für Baustelleneinrichtungen oder die Zwischenlagerung von Böden in Anspruch genommen, die nicht zukünftig im Rahmen der baulichen Entwicklung benötigt werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung. Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Funktion im Wasserhaushalt, Regulationsfunktion) beeinträchtigt. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Betroffen sind Böden, die nach dem Landwirtschafts- und Umwelatlas Schleswig-Holsteins bezüglich ihrer Bodenfunktionen eine sehr geringe Bedeutung haben. Demnach ist im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung für den Boden im Planbereich von keinem bedeutsamen Konfliktpotential auszugehen.

Durch die beabsichtigte Planung erfolgt eine Vollversiegelung (Neuversiegelung) von rd. 3.354 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und Verkehrsfläche.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Einsatz von Bodendünger durch die zukünftigen Grundstücksbesitzer ist mit erhöhtem Nährstoffgehalt im Boden zu rechnen. Auf einen Einsatz von Streusalzen o.ä. sollte insbesondere auch im Bereich der Erschließungsstraßen der öffentlichen Hand aus ökologischen Gesichtspunkten verzichtet werden.

Boden (Maßnahmen):

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Böden besonderer Bedeutung. Die Festsetzung zur Grundflächenzahl begrenzt die überbaubare Fläche im Plangebiet. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht. So sind Grundstückszufahrten und die befahrbaren befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Zufahrten) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Beim Oberboden ist auf einen schonenden Umgang während der Bauphase zu achten, das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Die Einrichtung der Bereitstellungsflächen für Baumaterialien und Baufahrzeuge ist nur auf den für die Baumaßnahme freigeräumten Flächen zulässig. Zusätzliche Baustelleneinrichtungen und Materiallager außerhalb der freigestellten Bereiche sind nicht vorgesehen. Der Oberboden auf den Baugrundstücken ist vor Beginn der Bauarbeiten gem. DIN 18 300 fachgerecht abzuschleppen und zur Wiederverwendung an geeigneter Stelle fachgerecht in Mieten zwischenzulagern. Bei längerfristiger Lagerung werden Oberbodenmieten nicht höher als 3 m angelegt und zwischenbegrünt. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollen nicht ausgebracht werden.

Kompensationsmaßnahmen:

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung

von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung dieser Flächen hin zu einem naturbetonten Biotop vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbelege in einem Verhältnis von mind. 1: 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbelege von mind. 1: 0,3 auszugleichen. Die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) resultierende mögliche Versiegelung ist in nachstehender Tabelle aufgeführt.

Da die Gemeinde beabsichtigt, sobald zukünftig ein neuer wohnbaulicher Entwicklungsspielraum zur Verfügung steht, die Planung mit einem weiteren Bauleitplan weiterführen und die verbleibenden Grundstücke in Richtung Hohlweg zu entwickeln, wird bereits mit vorliegender Planung ebenfalls der für diese zukünftig vorgesehene Bauleitplanung erforderlich werdende flächige Ausgleich bilanziert und ausgeglichen.

Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden			
Eingriffsflächen	Vollversiegelung Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,5	Tellversiegelung Ausgleichserfordernis im Verhältnis 1 : 0,3	Summe
<u>WA</u> Gesamtgröße: 5.160 m ² GRZ I x 0,3 1.548 m ² GRZ II x 0,15 774 m ² <u>Gesamt: 2.322 m²</u>	1.548 m ² x 0,5 774 m²	774 m ² x 0,3 232 m²	1.006 m²
<u>Verkehrsflächen neu</u> <u>Gesamt: 870 m²</u>	870 m ² x 0,5 435 m²	-	435 m²
Summe	1.209 m²	232 m²	<u>1.441 m²</u>

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind gem. vorliegender Bilanzierung auf einer mind. 1.441 m² großen Fläche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

Der Kompensationsbedarf wird durch den Erwerb von 1.441 Ökopunkten im Ökokonto Neuhof Vorwerk, geführt unter dem Aktenzeichen 6.21-762-001-20-0001 beim Kreis Ostholstein erbracht. Ein entsprechender Vertrag liegt der UNB vor.

2.2.1.4. Wasser

Wasser (Bestand und Prognose):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Gem. Baugrunduntersuchung (Geotechnisches Prüflabor Michael Kurt, 19.04.2022) steht das Grundwasser im Plangebiet zwischen 3,4 m und 4,4 m unter Geländeoberkante an. In Folge von Niederschlägen kann das Grundwasser in Teilbereichen zumindest zeitweise höher als 1,5 m unter Planum anstehen.

Nach den Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 138 ist innerhalb des Plangebietes eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser bei den angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnissen innerhalb der Sande grundsätzlich möglich. Wegen der vermutlich eher reliefartigen Ausbildung der Schichtoberkanten der plastischen, gering wasserdurchlässigen Geschiebeböden kann die Standortwahl für Versickerungsanlagen lediglich auf Basis der Erkundungsergebnisse schwierig werden. Für die Auslegung einer Versickerungsanlage ist der aus der Korngrößenverteilung rechnerisch abgeleitete charakteristische Wasserdurchlässigkeitsbeiwert der Sande entsprechend DWA-A 138, Tabelle B.1 abzumindern. Es ergibt sich folgender Wertebereich für den Wasserdurchlässigkeitsbeiwert: $k_{i,d} = 1,3 \cdot 10^{-5} \text{ m/s} - 2,6 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$.

Die Flächen im Plangebiet besitzen für das Schutzgut Wasser allgemeine Bedeutung.

Für das Schutzgut Wasser sind dieselben bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen wie auf das Schutzgut Boden anzunehmen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch zeitlich begrenzte, lokale Wasserhaltungsmaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen des Grundwasserspiegels kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers und verringert somit die Grundwasserneubildung. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

Durch die beabsichtigte Planung erfolgt eine Vollversiegelung (Neuversiegelung) von rd. 2.418 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und durch die Erschließung.

Die Grundstückszufahrten und die befahrbaren befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Zufahrten) sind wasserdurchlässig herzustellen, wodurch eine Teilversiegelung von bis zu 774 m² erfolgt.

Je höher der Grundwasserspiegel ansteht, umso wahrscheinlicher ist es, dass der Grundwasserfluss durch Baumaßnahmen unterbrochen bzw. abgelenkt wird. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen im Plangebiet sind nicht zulässig.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Einsatz von Bodendünger durch die zukünftigen Grundstücksbesitzer ist mit erhöhtem Nährstoffgehalt im Boden zu rechnen. Auf einen Einsatz von Streusalzen o.ä. sollte insbesondere auch im Bereich der Erschließungsstraßen der öffentlichen Hand aus ökologischen Gesichtspunkten verzichtet werden.

Wasser (Maßnahmen):

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl begrenzen die überbaubare Fläche im Plangebiet. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht.

Zur Minimierung des Abflusswertes sind Grundstückzufahrten und die befahrbaren befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Zufahrten) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollen nicht ausgebracht werden.

Durch die Anpflanzung von laubtragenden Gehölzen kann über die Verdunstungsrate des anfallenden Oberflächenwassers zusätzlich eine positive Wirkung auf den Wasserhaushalt im Plangebiet erreicht werden.

Um die Bodenfunktion im Plangebiet zu erhalten, müssen Flächen für ggf. geplante Versickerungsanlagen während der Bauphase konsequent vor Verdichtung, Verschlämmung usw. geschützt werden.

Die Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden wirken gleichzeitig als Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser.

Eine detaillierte Erschließungsplanung wurde mit der zuständigen Fachdienststelle des Kreises abstimmt. Demnach wird das Schmutzwasser im freien Gefälle der gemeindlichen Leitung im Hohlweg zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser wird gedrosselt über einen Stauraumkanal und Sickeranlagen im Plangebiet versickert.

Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

2.2.1.5. Luft / Klima

Luft, Klima (Bestand und Prognose):

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigtes, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen. Lokalklima-

tisch liegt für die Plangebietsflächen keine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport vor.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von stärker lufthygienisch belasteten Gebieten. Das Gebiet besitzt allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Baumaßnahme kommt es zu vorübergehenden Belastungen der Luft mit Schadstoffen und Stäuben durch den Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen. Diese zeitlich begrenzten Stoffeinwirkungen werden jedoch zu keinen erheblichen Wirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft führen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die Ermöglichung zur weiteren Versiegelung von Böden verursacht eine lokale Verschlechterung der Luftqualität. Die Flächen im Plangebiet werden sich im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen von einem Freiraumklima hin zu einem durch Trockenheit und Wärmebildung geprägten Klima von Siedlungsbereichen entwickeln.

Diese Auswirkungen sind jedoch nur kleinräumig im Bereich des Baugebietes zu spüren. Sie haben keine weiträumigen Effekte. Zudem tragen die im Plangebiet vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Lokalklima bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte, erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden durch die wohnbauliche Nutzung des Plangebietes nicht erwartet.

2.2.1.6. Landschaft

Landschaft (Bestand und Prognose):

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Siedlungskörpers, westlich der Gemeindestraße Hohlweg. Südlich und westlich bildet das Plangebiet den Abschluss zur landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft. Nördlich grenzt eine bereits bebaute Wohnbaufläche an. Abschirmende Strukturen zur freien Landschaft sind in Form von Knicks entlang der westlichen und östlichen Gebietsgrenze vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Wirkungen auf das Landschaftsbild bestehen insbesondere durch visuelle Beeinträchtigungen durch die Baumaschinen und sonstige technische Geräte. Zudem haben Offenbodenbereiche, Baugruben und Bodenlager einen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild. Des Weiteren wird das Landschaftsbild auch durch akustische Beeinträchtigungen gestört. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Baumaßnahme ist die Erheblichkeit jedoch als gering einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die geplante Errichtung von Gebäuden beeinträchtigt das Landschaftsbild in Richtung Süden, da hier abschirmende Strukturen zur freien Landschaft hin fehlen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Vordringen der Bebauung kommt es auf den angrenzenden Freiflächen zu visuellen und akustischen Störreizen. Der anthropogene Druck auf angrenzende Biotopstrukturen wird durch die wohnbauliche Nutzung zunehmen.

Landschaft (Maßnahmen):

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhe.

Die Plangebietsränder werden zur freien Landschaft hin in nördliche und südliche Richtung eingegrünt und minimieren dadurch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

2.2.1.7. Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt (Bestand und Prognose):

Die straßenbegleitenden Knicks entlang des Hohlwegs sowie der westlichen Plangebietsgrenze bieten Lebensraum für allgemein verbreitete Arten.

Biologische Vielfalt (Maßnahmen):

Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Pflanzen- und Tierwelt wirken gleichzeitig als Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Biologische Vielfalt.

2.2.1.8. Menschen, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Geruchsimmissionen (Bestand und Prognose):

Maßgebende, unter dem Schutzanspruch eines Wohngebietes zu beurteilende landwirtschaftliche Anlagen und Tierhaltungsbetriebe befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

Lärmimmission (Bestand und Prognose):

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung des Hohlwegs ist mit keiner relevanten Lärmbelastung des Plangebietes zu rechnen.

2.2.1.9. Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Bestand und Prognose):

Gem. Archäologie-Atlas Schleswig-Holstein befinden sich im Plangebiet und der näheren Umgebung keine archäologischen Kulturdenkmale. Auswirkungen der Planung auf archäologische Kulturdenkmale sind daher nicht zu erwarten.

Sachgüter (Bestand und Prognose):

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertveränderung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke), bei Einhaltung der Grenzabstände gem. LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

2.2.1.10. Wechselwirkungen und -beziehungen

Wechselwirkungen und -beziehungen (Bestand und Prognose):

Die Versiegelung von Flächen bzw. die Zerstörung von gewachsenen Böden ist als wesentliche Planwirkung zu nennen. Der Boden stellt die Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dar, welche durch Überbauung erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird.

Wechselwirkungen ergeben sich durch die Verringerung des Lebensraums von Tier- und Pflanzenarten, die Herabsetzung der Grundwasserneubildung und -speicherung, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die landwirtschaftliche Produktion und der Funktion als Lebens- und Erholungsraum.

Die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet wird die natürlichen Wechselbeziehungen auf den beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen zwar unterbrechen, die für Wechselbeziehungen bedeutungsvolleren Knickstrukturen werden jedoch erhalten und durch die Anlage von Schutzstreifen dauerhaft gesichert.

Durch die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen werden keine maßgeblich über die für die einzelnen Schutzgüter genannten erheblichen Auswirkungen hinausgehenden Auswirkungen verursacht. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Maßnahmen werden nicht erforderlich.

2.2.1.11. Übersicht über Eingriffe und Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Bilanzierung und Artenschutzprüfung erwachsen nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die folgenden Kompensationserfordernisse:

Eingriff		Kompensation			
Schutzgut / Artenschutz	Eingriffsart	Erfordernis	Maßnahme	tatsächliche Größe	anrechenbare Größe

Eingriff		Kompensation			
Schutzgut / Artenschutz	Eingriffsart	Erfordernis	Maßnahme	tatsächliche Größe	anrechenbare Größe
Boden	Versiegelung	1.441 m ²	extern: Erwerb von Ökopunkten	-	1.441 m ²
Wasser	Versiegelung	Versickerung bzw. Ableitung anfallenden Niederschlagswassers	Rückhaltung/Versickerung bzw. wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung	-	-
Landschaft	Siedlungserweiterung, Baukörper	Neue Eingrünung im Norden und Süden des Plangebietes	Baumpflanzungen im Norden und Süden des Plangebietes,	-	-
Tiere, Pflanzen	Knickverlust für eine Zufahrt 12 m	Knickneuanlage 24 m (Verhältnis 1:2)	extern: Schließung Feldzufahrt am Hohlweg extern: Knickbevorzugung der Gemeinde Ritzerau Flur 8, Flst. 13/2	6m 18 m	24 m
Klima / Luft	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-
Fläche	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-
Wechselwirkungen und -beziehungen	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-

Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

2.2.2.3. Besonderer Artenschutz

Anhand vorliegender Informationen zu Lebensraumstrukturen wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung unter besonderer Berücksichtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 2.2.1.1. dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der Umsetzung der vorliegenden Planung voraussichtlich keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände eintreten können. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind daher nicht zu erwarten.

2.2.3. Technischer Umweltschutz

2.2.3.1. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen

Bestand und Prognose:

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. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird gedrosselt über einen Stauraumkanal und Sickeranlagen im Plangebiet versickert. Weitere abflussreduzierende Maßnahmen wie die wasserdurchlässige Herstellung von Oberflächenbefestigungen werden festgesetzt.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

2.2.3.2. Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie

Bestand und Prognose:

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, Ver-

ordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind gewünscht. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.2.3.3. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Bestand und Prognose:

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. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.2.3.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Bestand und Prognose:

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach der Satzung zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Plangebiet sowie der weiteren Umgebung kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

2.2.4. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Bestand und Prognose:

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Landschaftsplan das Gebiet als Ackerfläche bzw. Acker-Brache ausweist. Die Abweichung von den Darstellungen des ursprünglichen Landschaftsplanes ist vertretbar, da die Gemeinde ihre Zielvorstellungen zwischenzeitlich mit den Fachdienststellen des Kreises erörtert hat.

2.2.5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes und damit aufgrund dieser langjährigen Nutzung beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen.

2.2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Demografische, gesellschaftliche und soziale Veränderungen werden in den kommenden Jahren die wohnbauliche Entwicklung und den Wohnungsbau sowie den Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum beeinflussen. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, setzt das Land Schleswig-Holstein neue Entwicklungsziele für seine Gemeinden fest. Vorab sollen, vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Innenentwicklungspotenziale der einzelnen Gemeinden in den Kreisen untersucht werden.

Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne nach § 30 BauGB
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen überprüft worden.

Um eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen zu gewährleisten und damit dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung zu entsprechen, hat die Gemeinde die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Verfügbarkeit von Baulücken sowie alternativer Flächen für die mit vorliegender Planung beabsichtigte Siedlungsentwicklung überprüft.

Die Gemeinde Ritzeau hat insgesamt eine Baulücke im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung I, welche hinsichtlich einer möglichen Bebaubarkeit nach landschaftsplanerischen und städtebaulichen Kriterien für eine mögliche Bebauung in Frage kommt.

Hinsichtlich zusammenhängender Siedlungsentwicklungspotenziale stehen der Gemeinde derzeit keine weiteren Grundstücke zur Verfügung.

Die Überprüfung der Eigentumsverhältnisse hat ergeben, dass seitens der privaten Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht und die Gemeinde daher keinen Einfluss auf eine bauliche Entwicklung der o.g. Baulücken hat.

Vor dem Hintergrund, die Versorgungsfunktion mit Wohnraum kurz- bis mittelfristig zu decken, ergeben sich für die Gemeinde keine alternativen Standorte für die Umsetzung der vorliegenden Planung.

2.3. Zusätzliche Angaben

2.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die **Entwässerungsplanung** mit Berechnung der Veränderung der Wasserhaushaltsbilanz erfolgte durch das Ingenieurbüro Katja Reese (30.06.2022) und das Ingenieurbüro Schwarz im Rahmen der Erschließungsplanung.

Zur Erkundung der **Baugrund- und Grundwasserverhältnisse** wurde im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung durch das Geotechnische Prüflabor Michael Kurt vom 19.04.2022 angefertigt. Es wurden insgesamt 6 Aufschlussbohrungen im Kleinrammbohrverfahren bis in 5,0 m Tiefe unter Geländeoberkante niedergebracht. Das Probenmaterial wurde geotechnisch angesprochen und nach geomechanischen, charakteristischen Kennwerten entsprechend der DIN 18196 bewertet. Die Einstufung der hydrogeologischen Eigenschaften erfolgte mittels visueller und manueller Prüfverfahren unter Nutzung regionaler Erfahrungswerte und Kenntnisse.

Die **Kartierung** und Geländeaufnahmen wurden nach der Kartieranleitung und dem Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Stand: Juni 2017) vorgenommen.

Die **artenschutzrechtliche Betrachtung** wurde durch den Dipl.-Biol. Björn Leupolt (08.10.2021) durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

2.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bauleitplans

Die Überprüfung der Wirksamkeit der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde. Weitere Überwachungen sind nicht notwendig.

2.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung wird am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ritzerau, westlich der Straße Hohlweg ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Flächenumfang von 0,5 ha ausgewiesen. Durch die Planung werden in derzeit unbebauten Bereichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG vorbereitet. Die Eingriffe erfolgen auf siedlungsnahen Flächen, welche im Bestand landwirtschaftlich genutzt werden. Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wurden vertiefende Untersuchungen zur Eingriffs- / Ausgleichsermittlung vorgenommen. Soweit der erforderliche Ausgleich nicht im Plangebiet selbst vorgenommen werden kann, sind die übrigen Ausgleichsmaßnahmen außergebietlich nachzuweisen.

Da die Gemeinde beabsichtigt, sobald zukünftig ein neuer wohnbaulicher Entwicklungsspielraum zur Verfügung steht, die Planung mit einem weiteren Bauleitplan weiterführen und die verbleibenden Grundstücke in Richtung Hohlweg zu entwickeln, wird bereits mit vorliegender Planung ebenfalls der für diese zukünftig vorgesehene Bauleitplanung erforderlich werdende flächige Ausgleich bilanziert und ausgeglichen.

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen. Der einhergehende Eingriff durch Flächenversiegelung kann durch die Ausweisung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind nicht zu erwarten.

2.3.4. Referenzliste der Quellen

Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1998): Regionalplan für den Planungsraum I. Kiel.

Dipl. Biol. Björn Leupolt (2021) Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 5 Ritzerau.

Ingenieurbüro Katja Reese (2022): Berechnung der Veränderung des Wasserhaushalts Bebauungsplan Nr. 5 Ritzerau.

- Gemeinde Ritzerau (1975): Flächennutzungsplan der Gemeinde Ritzerau.
- Geotechnisches Prüflabor Michael Kurt (2022): Baugrunduntersuchung, geotechnischer Erkundungsbericht Bebauungsplan Nr. 5 Ritzerau.
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021. Kiel.
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2020): Landwirtschafts- und Umweltatlas.
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Hrsg.) (2012): Geologische Übersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250.000. Flintbek.
- Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999. Kiel.
- Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Kiel.
- Planungsbüro Sommer (2005): Landschaftsplan der Gemeinde Ritzerau. Lauenburg.

2.4. Empfehlungen der Landschaftspflege

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollen auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

Gehölzrodungen sind gem. gesetzlicher Regelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. dem Landesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

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.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant. Die Entwicklung der möglichen ca. 8 Baugrundstücke soll sukzessive in zwei Abschnitten erfolgen. Die Gemeinde möchte zunächst lediglich bis zu 10 Wohnungen im direkten Anschluss an das bestehende

Siedlungsgefüge für eine kleinteilige und individuelle Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern entwickeln. Sofern weitere Kontingente zur Verfügung stehen, soll das Plangebiet gemäß der mit vorliegender Planung festgesetzten städtebaulichen Ziele sukzessive weiterentwickelt werden.

Mit der zu erwartenden Anzahl an Wohneinheiten wird von keiner erheblichen Zunahme der gemeindlichen Verkehrsbelastungen ausgegangen. Durch die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke möchte sich die Gemeinde Ritzerau, insbesondere für junge Familien aus der Region, zu einem attraktiven Wohnstandort weiterentwickeln.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend den Planungsabsichten der Gemeinde, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Neben dem Wohnen können auch Arbeitsplätze und Dienstleistungsangebote sowie sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe entstehen. Zum Schutz der Wohnruhe, aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs sowie der verkehrlichen Anforderungen sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 3, 4, 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den dörflich aufgelockerten Baustrukturen der Umgebung. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) mit einem wohngebietstypischen Maß von 0,3 festgesetzt.

Auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Stattdessen wird die Höhe der Gebäude über die Firsthöhe geregelt. Die zulässige Firsthöhe der Baukörper beträgt 9,0 m. Die max. zulässige Firsthöhe reagiert auf das Geländeniveau und wird entsprechend der tatsächlich vorhandenen Höhen des gewachsenen Bodens auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine bauliche Entwicklung mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft und eine an die vorhandene Topografie angepasste Höhenstaffelung der Gebäude. Durch die Begrenzung der Firsthöhe und eine gleichzeitige Regelung der maximal zulässigen Traufhöhe von 4,5 m wird zudem das Erscheinungsbild einer kleinteiligen Bebauungsstruktur gefördert und das Entstehen sogenannter „Stadtvillen“ unterbunden.

Zur Orientierung für zukünftige Bauherren sind die eingemessenen Geländepunkte in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter eingetragen.

Das Umfeld des Plangebietes ist von Einzelhäusern geprägt. Für den Geltungsbereich sind dementsprechend ebenfalls nur Einzelhäuser zulässig. Entsprechend der städtebaulichen Vorgaben der Umgebung wird eine eingeschossige Bauweise zugelassen.

Die überbaubare Fläche wird mit zwei Baufeldern über Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig bemessen und ermöglichen eine flexible Anordnung der geplanten Hauptbaukörper.

Die Mindestgrundstücksgröße orientiert sich an der Umgebung und wird mit 600 m² festgesetzt. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Landesbauordnung (LBO) werden lediglich im geringfügigen Umfang vorgesehen. Die Gemeinde möchte den Eigentümern einen angemessenen Spielraum bei der Bauausführung einräumen und gleichzeitig die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und auf die angrenzenden bebauten Grundstücke in einem verträglichen Rahmen halten sowie gemeindeuntypische Gestaltungselemente ausschließen.

Die zulässige Dachneigung orientiert sich an der nachbarschaftlichen Bestandsbebauung. Durch eine maximale Höhenbegrenzung von 9 m, eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine Zulässigkeit von Dachneigungen von 28° bis 47° werden vielfältige Hausformen ermöglicht. Pult- und Flachdächer fügen sich nicht in die Siedlungsstruktur ein, daher möchte die Gemeinde ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer zulassen.

Im Sinne der Verkehrssicherheit sowie der Homogenität im Siedlungsbereich sind Einfriedungen der privaten Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über eine neu herzustellende Anbindung an die Gemeindestraße Hohlweg geplant. Die interne Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Straße, durch welche bereits die Option einer Erweiterung des Baugebietes in westliche Richtung vorbereitet werden kann.

Das Plangebiet ist über eine Busverbindung mit Haltestelle in einer Entfernung von ca. 320 m zum Plangebiet in der Dorfstraße mit vier Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden im öffentlichen Straßenraum Parkbuchten für Besucher- und Anlieferverkehr bereitgestellt. Zum Nachweis der privaten Stellplätze hält die Gemeinde einen Schlüssel von 1,5 je Wohnung für erforderlich, mindestens jedoch zwei Stellplätze je Baugrundstück.

4.3. Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass südlich und westlich landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung

Zur Eingrünung des Plangebietes und zur Abgrenzung der städtebaulichen Strukturen zur freien Landschaft sind am nördlichen und südlichen Plangebietsrand Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün festgesetzt. Diese ermöglichen eine behutsame Einbindung des Planungsraumes in die angrenzenden Landschaftsstrukturen. Das Abschirmgrün ist mindestens zu einem Drittel mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Zusätzlich ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum je angrenzendes Baugrundstück zu pflanzen. Ggf. bestehende Bäume sind auf dieses Gebot anzurechnen. Versiegelungen jeglicher Art auch Schotter-, Kies- und Steingärten sind unzulässig.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind innerhalb der Verkehrsflächen mindestens zwei Einzelbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Von den festgesetzten Pflanzstandorten sind Abweichungen von bis zu 5 m möglich. Die zu pflanzenden Bäume sind mit Vegetationsflächen / Baumscheiben von mind. 5 m² zu versehen. Diese sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

Um Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren, sind Grundstückszufahrten und die befahrbaren, befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Zufahrten) wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung des Gebietes werden im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.

Die Telekom wird die Voraussetzungen für eigene TK-Linien im Baugebiet prüfen und behält sich eine Ausbauentcheidung je nach Ausgang dieser Prüfung vor. Für den Fall eines Netzausbaus bittet die Telekom sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,

Ritzeau,

Bürgermeister

Ritzeau, 30. 11. 2023


Bürgermeister

