

Gemeinde Labenz

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 13

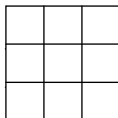
Gebiet: Südlich Steinhorster Straße (L 87), westlich der Bebauung Wolfsberg

Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 20.02.2020



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
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
3.	Planinhalt	8
3.1.	Städtebau	8
3.2.	Verkehrliche Erschließung	8
3.3.	Maßnahmen der Grünordnung.....	9
3.4.	Immissionen.....	10
4.	Ver- und Entsorgung	10
5.	Kosten	11
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	11
7.	Archäologie.....	15
8.	Billigung der Begründung	15

Anlage: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Neuaufstellung, durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Labenz

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde Labenz besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Eine 2018 durchgeführte Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale zeigt im Gemeindegebiet insgesamt 13 Baulücken, von denen 8 für eine Wohnbebauung geeignet erscheinen. Da sich diese Flächen sämtlich in Privateigentum befinden, hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit. Sie möchte stattdessen mit vorliegendem Bebauungsplan eine Ortsentwicklung in westliche Richtung ermöglichen. Hier sollen im Anschluss an die bereits entwickelte Ortslage „Wolfsberg“ in 2 Abschnitten insgesamt ca. 30 Grundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Den 1. Abschnitt hat die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 bereits initiiert.

Durch den räumlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 13 soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen in Anlehnung an einen zusammenhängend bebauten Ortsteil begründet werden. Die mögliche Grundfläche beträgt, auch unter Berücksichtigung der kumulierenden Wirkung des in zeitlichem und räumlichem Zusammenhang aufgestellten B-Plan Nr.12 der Gemeinde Labenz, weniger als 10.000 m². Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

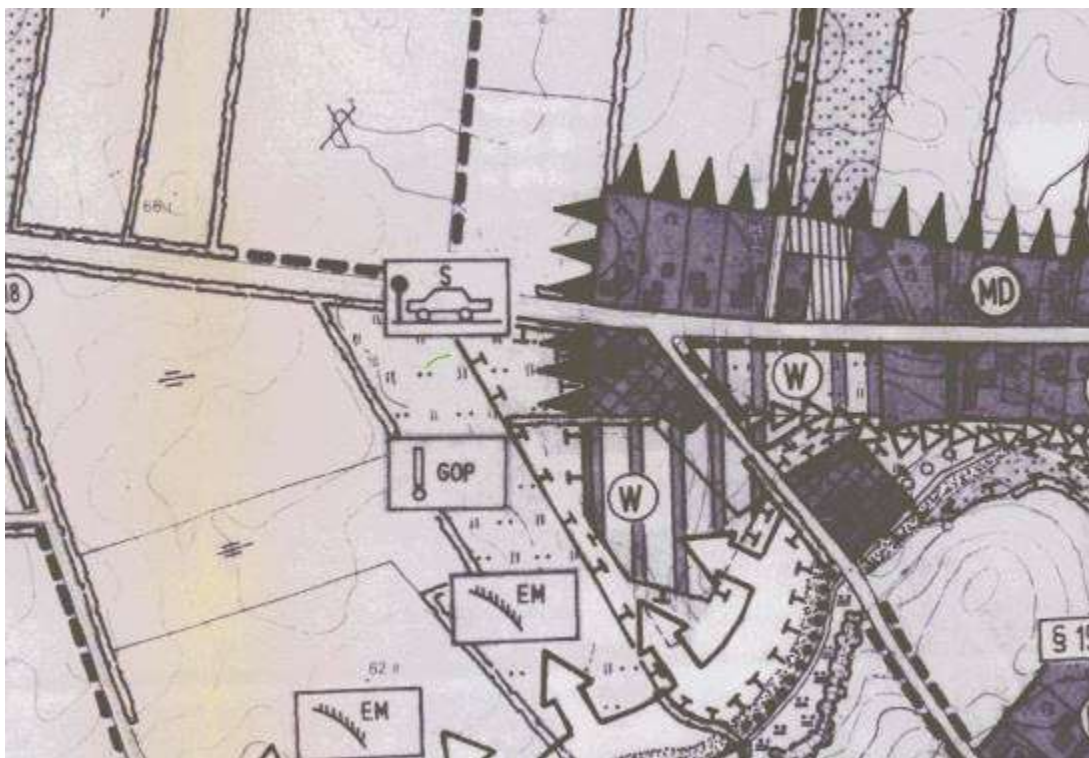
Im **Landesentwicklungsplan (2010)** ist Labenz dem ländlichen Raum zugeordnet und im südöstlichen Gemeindegebiet als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die ländlichen Räume sollen darüber hinaus als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Handlungsstrategien sollen unter anderem helfen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die ländlichen Räume zu binden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den ländlichen Räumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Bei einem zugrunde gelegten Bestand von 325 Wohneinheiten leitet sich daraus für die Gemeinde Labenz ein Entwicklungsspielraum von bis zu 33 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2030 ab. Im Rahmen der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes sind die Innenbereichspotenziale ermittelt und bewertet und aktuell im vergangenen Jahr aktualisiert worden.

Im **Regionalplan (1998)** wird Labenz ebenfalls dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft um den Wehrenteich im Norden und das Duvenseer Moor im Südosten tangieren das Gemeindegebiet.

Das **Landschaftsprogramm (1998)** macht für das Plangebiet selbst keine Aussagen. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) stellt den Duvenseebach mit dem Mühlenteich als Nebenverbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dar. Weitere Aussagen werden für das Plangebiet nicht getroffen.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde von **1998** stellt die gemeindlichen Entwicklungsziele des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege dar. Für die Flächen am Duvenseebach werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

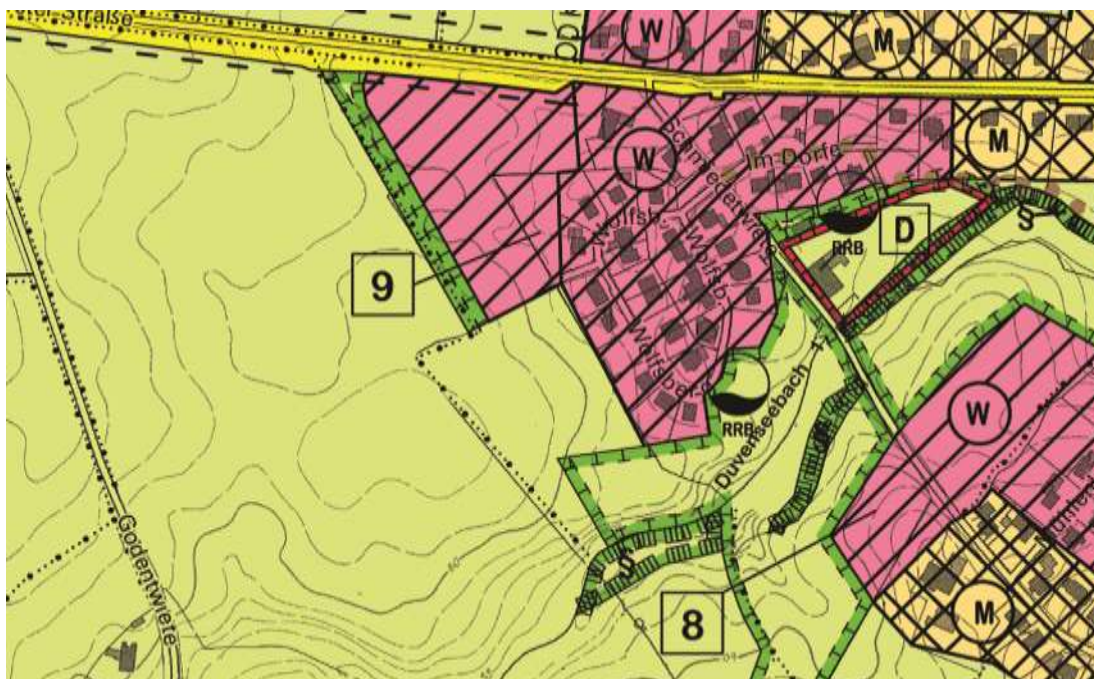
Für den westlichen Ortsrand wird eine Siedlungserweiterung unter Berücksichtigung der Grünordnungsplanung ausgewiesen. Die Begrenzung der baulichen Entwicklung wurde auf Ebene des Flächennutzungsplanes definiert. Weiterhin weist der Landschaftsplan auf erosionshemmende Maßnahmen für einen Bereich nördlich des Duvenseebaches hin und thematisiert die Umgestaltung von Straßenräumen. Für das Plangebiet selbst wird die Bestandsdarstellung als Grünland übernommen und keine weiteren konkreten Aussagen getroffen. Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes ist bereits mit der vorgenommenen vorbereitenden Bauleitplanung durch Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde korrigiert. Mit vorliegender Planung wird das übergeordnete städtebauliche Ziel der Gemeinde weiterverfolgt, indem die Siedlungsstruktur am westlichen Ortsrand zwischen der L 87 im Norden und der Biotopfläche im Süden arrondiert wird.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Labenz

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Labenz gilt der genehmigte Flächennutzungsplan, Neuaufstellung 2013, mit seinen Änderungen. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Neuaufstellung 2013, der Gemeinde Labenz

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand, südlich in direktem Anschluss an den bereits aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12 und westlich der Bebauung „Wolfsberg“. Die Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und in westliche Richtung durch eine Knickstruktur zu weiteren Ackerflächen abgeschirmt. Im Süden wird das Plangebiet durch das Verbandsgewässer Nr. 1 (Duvenseebach) begrenzt, welcher von Gehölzstrukturen entlang einer Bachschlucht begleitet wird.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Teilungslinie durch das Flst. 317.
Im Osten:	Östliche Grundstücksgrenze des FLst. 62/4 sowie östliche Grundstücksgrenzen der Flst. 62/1, 62/2 und 62/3.
Im Süden:	Südliche Grundstücksgrenze des Flst. 62/4.
Im Westen:	Westliche Grundstücksgrenze des Flst. 62/4.



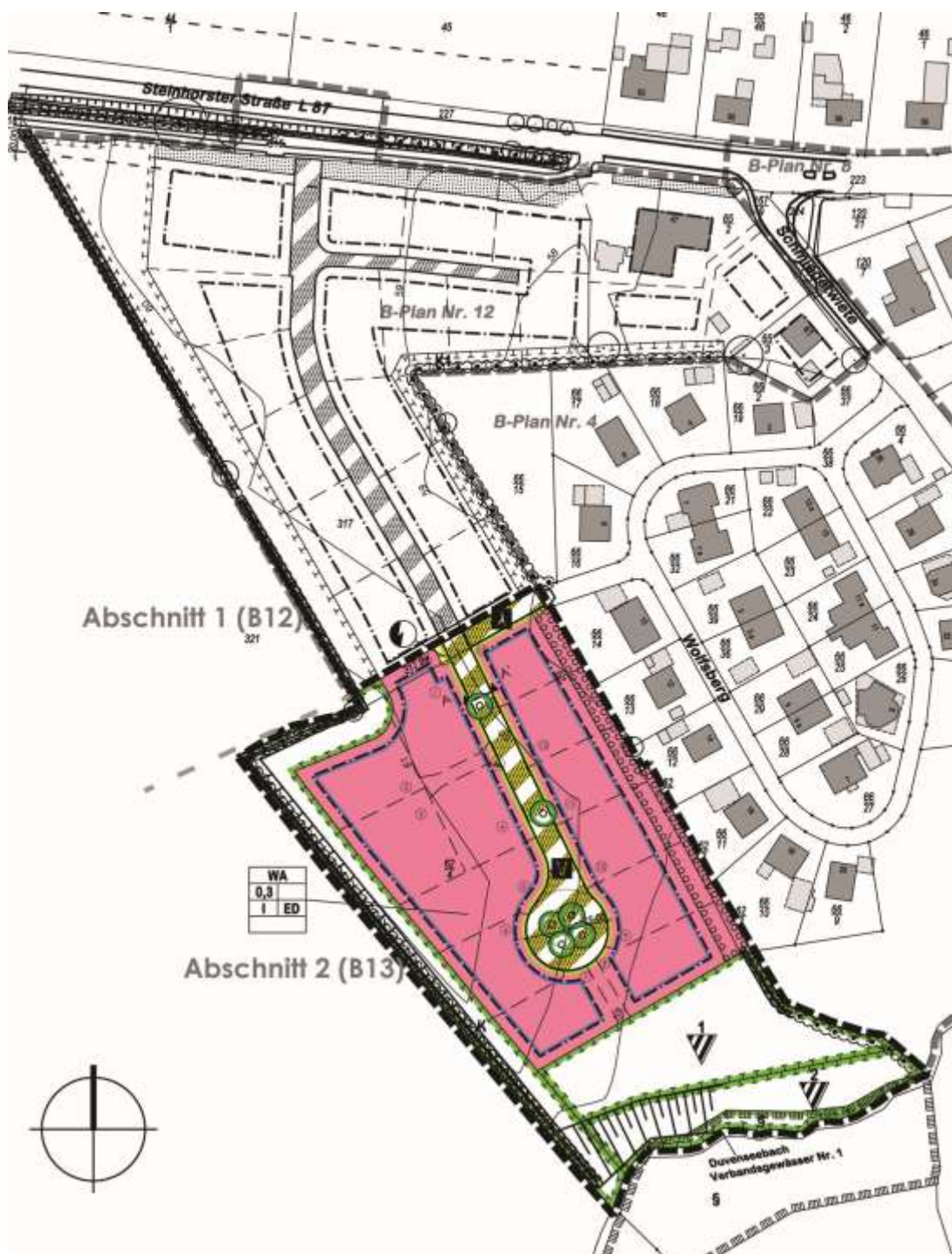
Lage des Plangebietes in der Gemeinde

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet und die Ausweisung von ca. 13 Baugrundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen.

Die Gemeinde beabsichtigt, den westlichen Ortsrand gemäß der Aussage des Landschaftsplanes zwischen der L 87 im Norden und der Biotopfläche „Duvenseebach“ zu arrondieren. Dazu wurde mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes die im Landschaftsplan vorgesehene Maßnahmenfläche weiter in westliche Richtung verlagert. Die Abweichung der vorliegenden Planung von den Darstellungen des Landschaftsplanes wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Labenz vorbereitet und erscheint daher mit den entwickelten Siedlungserweiterungsabsichten der Gemeinde

vertretbar. Es soll in Ergänzung des bereits erfolgten 1. Abschnittes durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 nunmehr der 2. Abschnitt mit ca. 13 Baugrundstücken entwickelt werden. Für den mit vorliegender Planung entwickelten 2. Abschnitt wird der Flächennutzungsplan durch Berichtigung angepasst. Die im derzeit geltenden Flächennutzungsplan dargestellte Maßnahmenfläche im Süden des Plangebietes wird größtmäßig in den Bebauungsplan übernommen.



Darstellung der Entwicklung des Baugebietes in 2 aufeinanderfolgenden Abschnitten

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird dem beabsichtigten Gebietscharakter in Anlehnung an den vorhandenen Siedlungskörper entsprochen. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Labenz bereits definierten Vorgaben für eine zukünftige Entwicklung dieses Ortsteils werden mit vorliegender Planung weiterverfolgt. Demnach sind die gem. Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen, um die ausschließliche Wohnnutzung des Gebietes zu sichern. Dem Geländeverlauf folgend, werden grundstücksbezogen die Firsthöhen auf 9.00 m, bezogen auf das vorhandene Geländeniveau, festgesetzt. Die bauliche Dichte berücksichtigt mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 die vorhandene Struktur.

Die Grundstücke sind mit einer GRZ von 0,3 etwas dichter bebaubar als die Nachbarbebauung am Wolfsberg, für die eine GRZ von 0,25 festgesetzt ist. Hierdurch kann dem städtebaulichen Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Ebenfalls im Sinne des flächensparenden Bauens werden im gesamten Geltungsbereich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, wobei jeweils die Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden. Die Anzahl der Wohnungen soll grundstücksbezogen auf 1 Einheit je angefangene 550 m² Grundstücksgröße je Einzelhaus und je angefangene 350 m² auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt werden.

Die Firsthöhen für alle Grundstücke sind mit 9,0 m begrenzt und entsprechen damit dem örtlichen Charakter sowie den Regelungen für die angrenzenden Baugebiete. Um eine flexible Gestaltung der Baukörper im Gelände zu ermöglichen, sind generell Sockel bis zu einer Höhe von 0,30 m über dem für jedes Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Nach Abschluss von Baumaßnahmen ist das Gelände mit einer Höhentoleranz von 0,60 m wieder herzurichten, Stützmauern sind dabei bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,60 m zulässig.

Es werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen, um den natürlichen Geländeverlauf weitgehend zu erhalten. Um einen gedrosselten Abfluss des Oberflächenwassers zu gewährleisten, sollen Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässig hergestellt werden. Zur Durchgrünung des Gebietes sind Abschirmbepflanzungen und Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Grundstücksgrenze sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Garagen, Carports oder sonstige Nebenanlagen zulässig sein.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den Regelungen, die auch für die angrenzenden Wohngebiete gelten, um ein harmonisches Erscheinungsbild der gesamten Ortslage sicherzustellen. So werden Dachneigungen, Farbe und Material für Fassaden der Hauptbaukörper festgesetzt.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Anbindung an die L 87 (Steinhorster Straße) im Gebiet des Bebauungsplanes Nr.12. Diese Erschließungsstraße wird

im vorliegenden Plan weiter nach Süden geführt bis kurz oberhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche.

Im Norden des Plangebietes verläuft von der Erschließungsstraße nach Osten eine Fußwegeverbindung zum Wohngebiet „Wolfsberg“.

Eine 4 m breite Wegeverbindung im Süden angrenzend an die Erschließungsstraße ermöglicht den Durchgang für Pflegemaßnahmen entlang des Duvenseebaches.

Eine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug wird am Ende der Erschließungsstraße gesichert. Ein Erschließungskonzept wird erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Für zwei der westlich in 2. Reihe gelegenen Grundstücke wird an der Erschließungsstraße ein Mülltonnensammelplatz ausgewiesen.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass jedes Ziel nach maximal 300 m Fahrstrecke von der L 87 erreichbar sein wird und die Ausdehnung des verkehrsberuhigten Bereiches damit den Vorgaben des Erlasses VII 423-621.132.12 des Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein entspricht.

3.3. Maßnahmen der Grünordnung

Um Beeinträchtigungen der Knicks an der westlichen Plangebietsgrenze durch das Heranrücken der geplanten Baugrundstücke zu vermeiden, ist die Anlage von Knickschutzstreifen vorgesehen. Mit der Entwicklung von Knickschutzstreifen wird der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprochen. Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Ausbringung von regionalen Saatmischungen mit einem reichhaltigen und jahreszeitlich abgestimmten Angebot an Blühpflanzen für die Einsaat in die Knickschutzstreifen ist zulässig. Die extensive Pflege erfolgt durch eine einschürige Mahd, diese ist zum Schutz vor Bodenbrütern nicht vor dem 15. Juli durchzuführen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Der Knickschutzstreifen ist vor Betreten (Menschen und Hunde) durch die Anlage eines Zaunes zu schützen.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu erfüllen. Empfohlen wird die Pflanzung von Linden oder Berg-/Spitzahornen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.

In der Anpflanzfläche am östlichen Plangebietsrand ist eine dichte Hecke mit heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind hier unzulässig.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten innerhalb der Erschließungsstraße sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, wenn die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erfordern.

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

3.4. Immissionen

Das Plangebiet wird nicht von Immissionen aus Verkehr berührt. In der Umgebung des Plangebiets gibt es keine Viehhaltungsbetriebe, deren Emissionen auf das vorge-sehene Wohngebiet einwirken könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plan-gebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resul-tierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die Einrichtungen der Gemeinde angeschlossen. Notwendige Erweiterungen von Ver- und Entsorgungsanlagen werden vorgenommen. Ein Erschließungskonzept sowie eine Entwässerungsplanung sind mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Demnach wird das Oberflächenwasser über einen an das Plangebiet anschließenden offenen Graben in den Duvenseebach entwässert. Auf Grundlage des vorliegenden Konzeptes wird der Gemeinde eine gesicherte Erschließung bestätigt. Die Einleiterlaubnis zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers liegt mit Bescheid der Fachdienststelle des Kreises bereits vor.

Um die einzuleitende Abflussmenge zu reduzieren, empfiehlt der Gewässerunterhaltungsverband die Sammlung unbelasteten Dachwassers, dass zur Gartenbewässerung genutzt werden kann.

Das Plangebiet kann mit Erdgas und Breitbandkommunikationsanlagen der Vereinigte Stadtwerke GmbH versorgt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH. Die Avacon weist jedoch darauf hin, dass Versorgungsanlagen außerhalb deren Zuständigkeitsbereich möglich sind.

Die Lage weiterer Versorgungsleitungen ist unter leitungsauskunft@sh.netz.com zu erfragen. Das Merkblatt zum Schutz von Versorgungsanlagen der SH Netz AG ist bei Bauarbeiten zu berücksichtigen. Zur Anlage einer Transformatorenstation wird im Übergangsbereich zum Gebiet des B-Planes Nr. 12 eine 18 m² große Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen öffentlich gesichert.

Die Telekom wird die Versorgung mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG sicherstellen. Für den Fall eines Ausbaus mit Glasfaserinfrastruktur durch die Telekom müssen entsprechende Leerrohre in Gebäuden vorhanden sein, öffentliche Straßen zugänglich sein und auf privaten Flächen Leitungsrechte vorgesehen werden.

Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet müssen der Telekom 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Sofern eine Ausbauentcheidung durch Vodafone erfolgt, kann diese unter neubauegebiete.de@vodafone.com abgefragt werden.

Die Abholung der Abfallbehälter muss auch während einer möglichen Bauphase, in der die geplante Wendeanlage für Müllfahrzeuge nicht befahrbar ist, von der Steinhorster Straße aus sichergestellt sein.

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³ für eine Löschdauer von 2 Stunden ununterbrochen bereitzuhalten.

5. Kosten

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

Straßenbau/Ver- und Entsorgung:	Wird im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.	
Grünplanung, Baumpflanzungen:		Ca. 2.400 €.
1.900 m ² Knickschutz Gras- und Krautflur/Bühpflanzen:		Ca. 4.700 €.
2.400 m ² Maßnahmenfläche mit der Ziffer 1 Gras- und Krautflur		Ca. 6.000 €.

Die durch die Umsetzung der Planinhalte entstehenden Kosten sollen durch Grundstücksverkäufe refinanziert werden. Die erforderlichen Mittel werden rechtzeitig in den Haushalt der Gemeinde eingestellt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13b BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird der Bestand an gesetzlich geschützten Biotopen sowie der potenzielle faunistische Bestand, der artenschutzrechtlich relevant ist, nachfolgend dargestellt und die Wirkungen der Planung hierauf

eingeschätzt sowie ggf. erforderlich werdende Vermeidungs-, Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

Bestand

- Gesetzlich geschützte Biotope

Bei den das Plangebiet begrenzenden Knicks handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG. Bei dem Duvenseebach mit seinen angrenzenden Bachschluchten handelt es sich ebenfalls um gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

- Brutvögel

Im Plangebiet sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Fläche keine ungefährdeten Bodenbrüter zu erwarten. Aufgrund der randlich angrenzenden Vertikalstrukturen ist ein Vorkommen von Offenlandvogelarten, wie Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn oder Kiebitz, auszuschließen.

Höhlenbrüter und Vögel, welche auf größere bzw. ältere Bäume angewiesen sind, haben in der Gehölzfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein Potenzial. Hier besteht ein potenzieller Lebensraum für besonders seltene und anspruchsvolle Brutvogelarten.

Die Knicks, welche das Plangebiet begrenzen, sowie die Gehölzstrukturen nördlich des Duvenseebachs stellen potenzielle Lebensräume für verbreitete Gehölzbrüterarten dar.

- Fledermäuse

Die Knicks, welche das Plangebiet begrenzen, weisen fast keine Überhälter auf. Die vorhandenen Überhälter sind zu strukturarm, um Fledermausquartiere beherbergen zu können. Die Gehölzfläche im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ist neben heimischen Sträuchern auch mit heimischen Bäumen bestanden, bei denen ohne nähere Untersuchung davon ausgegangen werden muss, dass diese Fledermausquartiere aufweisen können.

Der Knick an der westlichen Plangebietsgrenze wird möglicherweise als Leitstruktur für Flugrouten und als Nahrungshabitat mittlerer Bedeutung genutzt. Die Gehölzfläche im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes besitzt mittlere bis hohe Bedeutung als Jagdrevier für Fledermäuse. Aufgrund geringer bzw. nicht vorhandener Beleuchtung im Bereich des Knicks an der westlichen Plangebietsgrenze sowie der Gehölzfläche kann ein Vorkommen von lichtempfindlichen Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden.

- Haselmäuse

In den randlich an das Plangebiet anschließenden Knick- und Siedlungsgehölzstrukturen sowie in der südöstlich gelegenen Gehölzfläche sind geeignete Habitatstrukturen für die Haselmaus vorhanden. Ohne Real-Erfassung ist ein Vorkommen der Haselmaus daher nicht auszuschließen.

- Amphibien

Im Vorhabengebiet selbst befindet sich kein Gewässer. Südlich des Plangebietes grenzt der Duvenseebach an, der ein potenzielles Laichgewässer für einige Amphibienarten darstellt. Bezüglich Amphibienarten, die sich im FFH-Anhang IV befinden, ist festzuhalten, dass aufgrund der speziellen Habitatansprüche z.B. der Kreuzkröte und der Knoblauchkröte an ihren Landlebensraum (sandige lockere Böden, offene vegetationsarme bis freie Flächen) oder des Moorfrosches (Zwischen- und Niedermoore, Bruchwälder, sumpfiges Grünland, Nasswiesen sowie die Weichholzaue größerer Flüsse) ein Vorkommen dieser Arten im Vorhabengebiet nicht anzunehmen ist.

- Reptilien

Das Vorkommen von Reptilienarten des FFH-Anhangs IV, wie Zauneidechse und Schlingnatter, ist im Plangebiet aufgrund der Habitatstruktur auszuschließen.

- Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

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

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen:

Zum Stand der jetzigen Planung sind keine Baustelleneinrichtungsflächen oder Arbeitsstreifen außerhalb des Plangebietes bekannt. Schutzmaßnahmen während der Bauphase vermeiden Eingriffe in wertvolle Biotoptypen bzw. Habitatbestandteile. Bei Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Gesetzlich geschützte Biotope

Beeinträchtigungen können sich durch das Heranrücken von Baugrundstücken an die Knicks ergeben.

Der Duvenseebach und die angrenzenden Bachschluchten werden durch die Planung nicht baulich in Anspruch genommen, daher sind keine Beeinträchtigungen dieser Flächen zu erwarten.

- Brutvögel

Da die Gehölzstrukturen (Knicks, Gehölzfläche im Süden) vollständig erhalten bleiben, sind keine anlagebedingten Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

- Fledermäuse

Die Knicks und die Gehölzfläche im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes bleiben vollständig erhalten, so dass ein potenzieller Jagdgebiet- und Quartiersverlust von Fledermäusen vermieden werden kann.

Das Jagen entlang der vorhandenen Knicks und der südöstlich gelegenen Gehölzfläche wird auf der zu den geplanten Neubauten hin gelegenen Seite durch Störungen, wie Bewegungen, Lärm und Licht, unter Umständen eingeschränkt. Die bisherige Funktion der Knicks für Fledermäuse wäre dann nicht mehr vollumfänglich gegeben, jedoch sind die Knicks nicht als essenzielles Jagdhabitat einzustufen. Für Fledermäuse vergleichbar zu nutzende Saumstrukturen finden sich in großem Umfang in der direkten Umgebung, sodass ein Ausweichen möglich ist.

- Haselmäuse

Die für Haselmäuse geeigneten Habitatstrukturen (Knicks, Siedlungsgehölze, Gehölzfläche im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes) bleiben erhalten, so dass Verletzungen und Tötungen sowie Lebensraumverluste auszuschließen sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Um Beeinträchtigungen der Knicks an der westlichen Plangebietsgrenze durch das Heranrücken der geplanten Baugrundstücke zu vermeiden, ist die Anlage eines Knickschutzstreifens vorgesehen. Der Knickschutzstreifen ist vor Betreten (Menschen und Hunde) durch die Anlage eines Zaunes zu schützen.

Mit der Entwicklung einer Maßnahmenfläche im Südosten des Plangebietes wird der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprochen. Die Maßnahmenflächen sollen negative Auswirkungen der Planung auf die Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung, wozu der Duvenseebach und seine angrenzenden Bachschluchten gehören, vermeiden. Die Flächen mit der Ziffer 1 werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die extensive Pflege erfolgt durch eine einschürige Mahd, diese ist zum Schutz vor Bodenbrütern nicht vor dem 15. Juli durchzuführen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Verlegung von Rohrleitungen und die Anlage eines offenen Entwässerungsgrabens zum Zweck der Einleitung von Oberflächenwasser aus den Bebauungsplänen Nr. 12 und 13 sowie den Bau und Betrieb von Abwasseranlagen für die Bebauungspläne Nr. 12 und 13 sind zulässig. Ansonsten sind bauliche Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

Die Fläche mit der Ziffer 2 umfasst die Bachschlucht, die mit heimischen Gehölzen bestanden ist, und weiterhin sukzessiv zu entwickeln ist.

Die Gemeinde wird aus Rücksicht auf lichtempfindliche Fledermausarten und zum Schutz von Insekten die öffentliche Beleuchtung mit LED-Leuchtmitteln ausrüsten.

Kompensationsmaßnahmen:

Durch die Planung entstehen bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Kompensationserfordernisse. Kompensationsmaßnahmen werden demnach nicht erforderlich.

7. Archäologie

Durch die Umsetzung der Planung sind keine gesetzlich geschützten archäologischen Kulturdenkmale gemäß § 2(2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014 betroffen.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist auf folgende, in unmittelbarer Umgebung befindliche Kulturdenkmale hin: „Backhaus aus Wentorf“, „Remise“ und „Bauerngarten“, Schmiedetwiete 28.

Gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken.

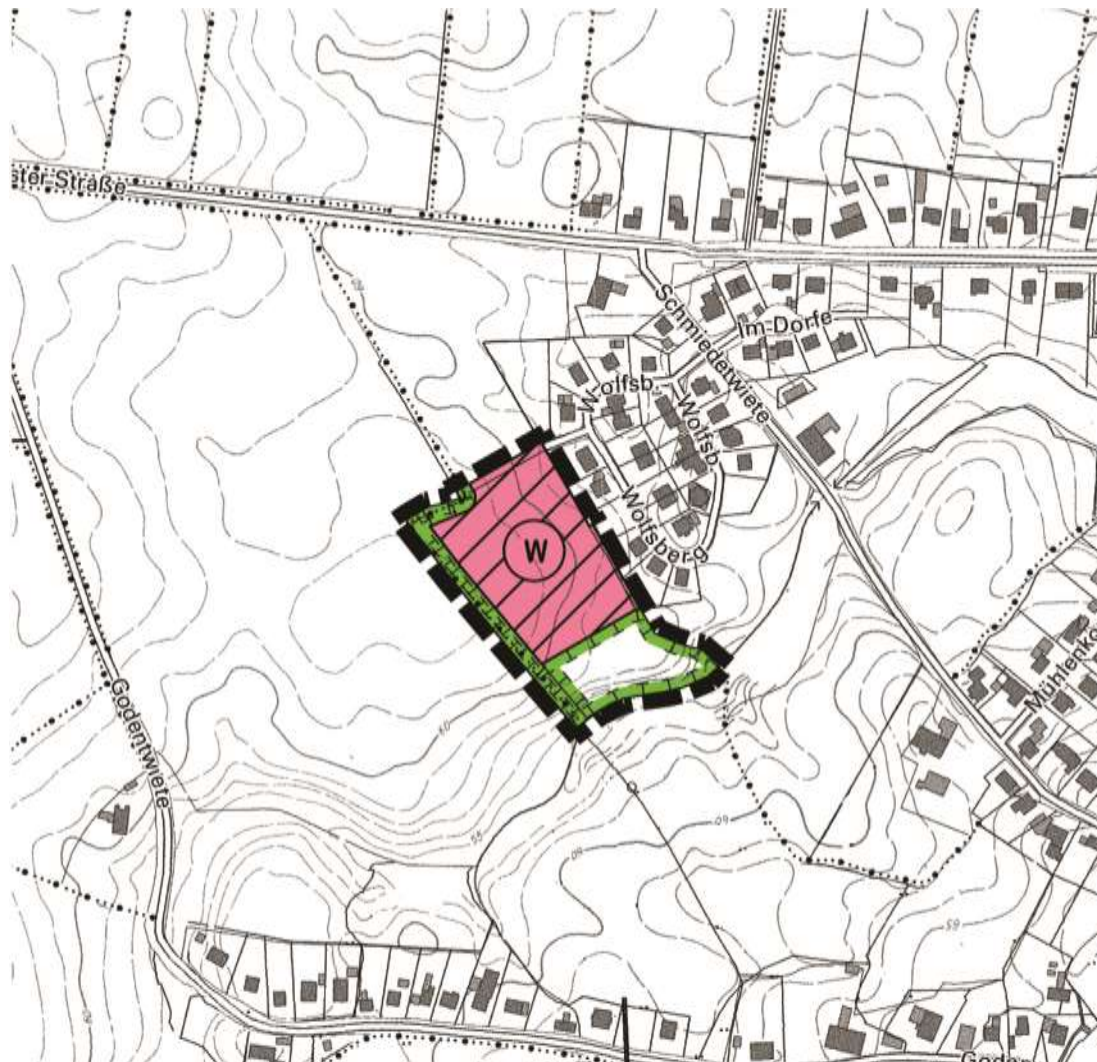
8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Labenz wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Labenz,

Bürgermeister

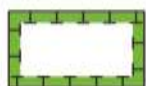
1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Neuaufstellung, durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Labenz



Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen



Geltungsbereich



M. 1 : 5.000

Labenz,

Bürgermeister