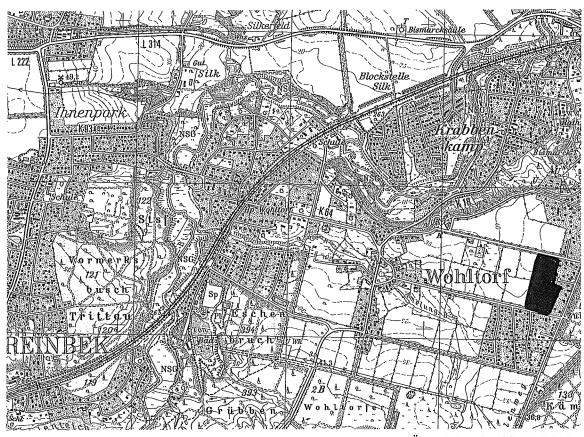
GENEINDE WOHLTORF

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR 15. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE WOHLTORF

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN FLAGREDDER UND ALTE ALLEE



Übersichtsplan M 1: 25.000

Verfahrensstand: 26. August 2003 gebilligter Erläuterungsbericht Ausfertigung nach Genehmigung vom 30.05.2005

Gemeinde Wohltorf Der Bürgermeister Eichenallee 33 21521 Wohltorf

Planungsbüro: **Jo Claussen-Seggelke** Stadtplaner SRL, Hamburg

A.	PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
1.	VERFAHRENSABLAUF UND RECHTSGRUNDLAGEN
2.	LAGE / GELTUNGSBEREICH / GRÖßE DES PLANUNGSGEBIETES
3.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSERFORDERNIS
4.	PLANUNGSZIEL2
5.	BESTAND
5.1.	Lage, Erschließung, Infrastruktur
5.2.	Naturraum
5,3.	Topographie
5.4.	Vegetation, Grünstruktur
5.5.	Nutzungen
5.6.	Bebauungsstruktur
6.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION
6.1.	Regionalplan
6.2.	Flächennutzungsplan
6.3.	Landschaftsplan
В.	STANDORTWAHL UND INHALT DER PLANUNG
1.	STANDORTWAHL
2.	INHALTE DER PLANUNG
C.	ERSCHLIEBUNG, VER- UND ENTSORGUNG, IMMISSIONSSCHUTZ, ALTLASTEN
1.1.	Erschließung
1.2.	Wasserversorgung
1.3.	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung
1.4.	Stromversorgung
1.5.	Gasversorgung
1.6.	Müllbeseitigung
1.7.	Immissionsschutz
1.8.	Altiasten, Altablagerungen10
* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	Allaster, Allastageranger

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohltorf hat in ihrer Sitzung am 29.05.2001 beschlossen, die 15. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.07.2001 bis zum 26.07.2001 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 03.07.2002 mittels einer Bürgeranhörung durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 24.07.2002 den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 13.11.2002 bis zum 13.12.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 29.10.2002 bis 13.11.2002 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.08.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die 15. Flächennutzungsplanänderung wurde am 26.08.2003 von der Gemeindevertretung festgestellt und der Erläuterungsbericht gebilligt.

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 05. April 2002 (BGBl. I S. 1250)
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I 1991, Seite 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. IS. 1193)

2. Lage / Geltungsbereich / Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Gemeindegebiets zwischen Flagredder und Alte Allee und wird im Norden durch den Flagredder, im Osten durch die bestehende Bebauung am Börnsener Weg, im Süden durch die Alle Allee und im Westen durch die Flurstücke 118/1 und 117 begrenzt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke 119/13 und 120/1 der Gemarkung Wohltorf.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha.

3. Planungsanlass / Planungserfordernis

In Wohltorf besteht eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken. Insbesondere junge Wohltorfer Bürger mussten häufig aus dem Gemeindegebiet wegziehen, da seit ca. 20 Jahren kein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen wurde.

Die Wohltorfer Bevölkerung überaltert immer mehr. Im Jahr 2001 waren 32,8 % der Bevölkerung über 60 Jahre alt (Landesdurchschnitt 24,3 %). Die bisherigen Bemühungen der Gemeinde, Wohnbaugrundstücke zu beschaffen und zu überplanen, sind teilweise an konträren Zielen der Raumordnung (insbesondere aus Landschafts- und Naturschutzgründen), teilweise an anderen

nicht überwindbar erscheinenden Bedenken von Fachbehörden gescheitert. Baurecht besteht derzeit lediglich für einzelne Baulücken, deren Verfügbarkeit von der Gemeinde im Sinne einer Vorsorgeplanung nicht gesteuert werden kann. Um jungen Wohltorfern in Zukunft die Möglichkeit zu bieten, in Wohltorf zu bleiben und um einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzusteuern, will die Gemeinde den Engpass auf dem Grundstücksmarkt mildern. Hierzu ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen notwendig.

4. Planungsziel

Mit der Flächennutzungsplanänderung soll die rechtliche Grundlage für die Ausweisung von Wohnbauflächen geschaffen werden. Derzeit sind die Flächen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Für das südliche Grundstück (Flurstück 119/13) wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 19 "Alte Allee –Ost-") aufgestellt. Die nördliche Teilfläche (Flurstück 120/1) soll als Erweiterungsfläche dienen und gesichert werden. Eine Überplanung mittels eines Bebauungsplans soll jedoch erst mittel- bis langfristig vorgenommen werden.

Der gesamte Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung soll als Wohnbaufläche dargestellt werden.

5. Bestand

5.1. Lage, Erschließung, Infrastruktur

Das Plangebiet liegt etwa 1 km östlich vom gewachsenen Dorfkern Wohltorfs, angrenzend an die bestehende Bebauung am Börnsener Weg

- Grundschule Wohltorf ca. 1,75 km
- Realschule Aumühle ca. 1 km
- Kirche ca. 0,75 km
- Feuerwehr ca. 1 km
- Gemeindeamt ca. 1,2 km
- Kindergarten Wohltorf ca. 300 m
- Tonteichbad ca. 1,2 km

Das Plangebiet kann durch die Alte Allee und den Flagredder erschlossen werden.

Die Alte Allee führt in Richtung Ortsmitte, der Flagredder zur Kirche und zum Börnsener Weg, über den man nach Aumühle gelangt.

5.2. Naturraum

Das Plangebiet liegt am Rande des östlichen besiedelten Ortsteils Wohltorfs. Der betrachtete Landschaftsausschnitt ist Bestandteil des Naturraums der Glinder Geest, einem Teilraum der Hohen Geest. Die Boden- und Geländeform erhielt ihr wesentliches Gepräge durch die Saaleeiszeit, in der in diesem Bereich vor allem Geschiebelehme abgelagert wurden. Naturräumlich zählt das Gebiet zur Grundmoräne, die sich von Ost nach West entlang der *Alten Allee* erstreckt und deren Relief nicht sehr stark ausgeprägt ist.

5.3. Topographie

Das Gelände ist weitestgehend eben und fällt relativ konstant nach Süden bis Südwesten ab.

5.4. Vegetation, Grünstruktur

Die das Gebiet heute prägenden Vegetationsbestände sind überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Siedlungstätigkeit entstanden. Reste der heutigen potentiell natürlichen Vegetation bzw. der historischen Landschaft sind im Plangebiet nicht mehr erhalten. Lediglich die Knicks entlang der Flurstücksgrenzen stellen landschaftliche Relikte dar.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet und angrenzend dazu vorzufinden:

Die landschaftstypischen Knicks, die der Region der bunten Schlehen-Hasel-Knicks zuzuordnen sind, setzen sich entsprechend aus Eichen, Schlehen, Hasel, Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Wildrosen, Brombeere sowie überwiegend Eichen als Überhälter zusammen. Während der Knick entlang *Alte Allee* noch einen relativ geschlossenen Aufbau und einen intakten Wall zeigt, ist der Knick an der Westgrenze in einem stark degradierten Zustand: Der Wall ist stark degradiert, Gehölzbestand ist nur auf ca. 20-30 % der Länge vorhanden, die restlichen Gehölze sind schmal aufgeputzt. Auch die ehemaligen Knickbestände im östlich angrenzenden Bereich der bebauten Grundstücke sind erheblich durch die angrenzenden Nutzungen beeinträchtigt: Hier sind lediglich die mächtigen Überhälter erhalten; dort wo ehemals Knickwall und Strauchschicht waren, befinden sich heute Findlingsmauern, Ziersträucher, Koniferen und Rhododendren.

Die im Bestandsplan des Landschaftsplans noch dargestellten Knicks am jetzigen Siedlungsrand sind heute nicht mehr vorzufinden.

Im Bestandsplan zum Landschaftsplan ist die Bewertung der jeweiligen Knicks (dicht, lückig) sowie das Vorkommen von Überhältern ablesbar. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Plangebiet vorkommenden Knicks überwiegend in einem schlechten Zustand sind. Knicks sind - gleich welchen Zustands - nach § 15 b LNatSchG geschützt.

Entlang der *Alten Allee* befinden sich den Knicks vorgelagert abschnittsweise Birkenreihen, die in jüngster Zeit ergänzt wurden.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird als Acker genutzt.

Östlich grenzen die Gartenflächen der vorhandenen Wohngrundstücke an. Entsprechend sind die Gärten überwiegend durch Rasenflächen, Zier- und Nadelgehölze geprägt.

Östlich des Börnsener Wegs schließen die ausgedehnten Waldflächen des Sachsenwaldes an.

5.5. Nutzungen

Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt.

Auf den östlich angrenzenden Grundstücken stehen – mit Ausnahme einzelner Baulücken – Wohngebäude. Die Freiflächen werden entsprechend als Gärten genutzt.

Die am Plangebiet am Börnsener Weg vorhandene, einreihige Bebauung weitet sich nach Norden auf drei bis vier Bauplatztiefen auf.

Südlich der Alten Allee befindet sich eine ca. 16 ha umfassende Einfamilienhaus-Wohnsiedlung, die zwischen den Jahren 1950 bis 1975 entstand.

im Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

5.6. Bebauungsstruktur

Am östlichen Rand des Planungsgebiets, entlang des Börnsener Wegs befinden sich teilweise villenartige Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise + Dachgeschoss. Als Dachformen sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer in trauf- und firstständiger bzw. auch winkelförmiger Anordnung anzutreffen.

Die Bebauung setzt sich entlang des Börnsener Wegs bis nach Aumühle fort und weitet sich an der nördlichen Gemeindegebietsgrenze auf.

Südlich der Alten Allee befindet sich ein ca. 400 m x 400 m großes Einfamilienhausquartier mit Grundstücksgrößen um die 1000 m^2 .

6. Planungsrechtliche Situation

6.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I "Schleswig-Holstein Süd" aus dem Jahre 1998 trifft für das Gemeindegebiet Wohltorf folgende Aussagen/Plandarstellungen, die im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung zu beachten sind:

- Ordnungsraum:
 - " Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des bewährten Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen. Das Konzept geht nach wie vor davon aus, durch eine systematische Tiefengliederung des baulichen und wirtschaftlichen Geschehens entlang von Achsen die Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung zu schaffen. Die von Hamburg aus strahlenförmig in den Planungsraum verlaufenden Achsen wurden seinerzeit auf der Grundlage des überkommenen Verkehrsnetzes konzipiert. Dabei kommt dem schienengebundenen öffentlichen Personenverkehr eine besondere Bedeutung zu. Die Räume zwischen den Achsen sollen grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Sie sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden." (RP G 3.2 (1)) "Die Gemeinden Wohltorf und Aumühle sind weitgehend abgerundete Wohnstandorte auf der Achse Hamburg – Schwarzenbek, deren durchgrünter Charakter bewahrt werden soll. Der Erhaltung landschaftlicher Freiräume kommt hier besondere Bedeutung zu. Naherholungsmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vorhanden, so dass kein weiterer Ausbaubedarf besteht. "(RP Z 5.6 .4 Abs. Wentorf bei Hamburg)
- Regionaler Grünzug südlich Perlbergweg und östlich Börnsener Weg, teilweise mit Schwerpunktbereich für die Erholung:

"In den Ordnungsräumen um Hamburg und Lübeck sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung regionale Grünzüge ausgewiesen.

Die regionalen Grünzüge dienen als großräumige zusammenhänge Freiflächen

- dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen,
- der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten,
- dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes,
- der Freiraumerholung."(RP 4.2 (1))

"Zur Sicherung der Freiraumfunktion sollen Belastungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden.

In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen."(RP Z 4.2 (3))

Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz nördlich des Planungsgebiets: "Für die künftige Sicherung der Trinkwasserversorgung sowie die nachhaltige Sicherung des Wasserhaushaltes sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz festgelegt. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht zu." (RP G 4.5 (3))

Der regionale Grünzug wird durch die Neuplanung nicht berührt.

Lediglich das Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz wird im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs der 15. Flächennutzungsplanänderung leicht tangiert.

Bei die Neuplanung werden die grundsätzlichen Aussagen zur Freiflächensicherung im Ordnungsraum beachtet, da:

- es sich um eine Siedlungsarrondierung handelt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die landschaftlichen Freiraumfunktionen nur unwesentlich beeinträchtigt,
- die Siedlungserweiterung lediglich für den lokalen Bedarf bestimmt ist,
- keine ökologisch hochwertigen Flächen betroffen sind

 und da eine optisch wirksame Einbindung der geplanten Gebäude in das Landschaftsbild durch vorgelagerte Knicks bzw. durch noch zu entwickelnde Ortsrandeingrünungen gegeben sein wird.

6.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf aus dem Jahr 1952, Az. IX/9-58/52, zuletzt geändert im Jahre 2001 (14. FNP-Änderung) stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die angrenzenden Grundstücke am Börnsener Weg und südlich der Alten Allee sind als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan eingetragen. Die Alte Allee und der Börnsener Weg sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Aufgrund der bisherigen Darstellung als Landwirtschaftsfläche ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, um ein Wohnbeugebiet in diesem Bereich auszuweisen.

6.3. Landschaftsplan

Aus dem vorliegenden **Landschaftsplan** (LP) der Gemeinde Wohltorf (Stand: Dezember 2000, vor abschließender Feststellung) ergeben sich folgende Einschätzungen und planerische Vorgaben:

Die Darstellungen des Bestandsplans entsprechen den oben beschriebenen Biotop- und Nutzungstypen.

Im Rahmen der Bewertung wurde dem Plangebiet ein mittlerer Erlebnis- und Erholungswert (Stufe 3 von 5) zugeordnet. Den bestehenden Knicks wurde entsprechend ihres Zustands ein differenzierter Biotopwert zugewiesen (Westknick: zweitunterste von 4 Stufen, Südknick höchste Stufe), wobei dies den Zustand zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme des Landschaftsplans 1994 widerspiegelt.

In der Entwicklungs- und Maßnahmenkarte sind das Plangebiet sowie die nördlich angrenzende Parzelle bis zum *Flagredder* als *Fläche für geplante bauliche Entwicklung* dargestellt. Auf die erforderlichen Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft wird im Text des LP verwiesen.

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes sind alternative Standorte zur weiteren Siedlungsentwicklung geprüft, in der Gemeinde diskutiert und in das Beteiligungsverfahren gegeben worden (*Gutenbergstraße*, *Am Bornbruch*, *Dorf*). Insbesondere die Landes- und Kreisplanungsbehörden haben zu den von der Gemeinde vorgeschlagenen Flächen fachlich Stellung bezogen. Die Gemeinde hat mit den zuständigen Behörden weitere Abstimmungsgespräche geführt und über die Stellungnahmen in den zuständigen Ausschüssen und in der Gemeindevertretung intensiv beraten und abschließend abgewogen. Die in den Landschaftsplan eingeflossenen Ergebnisse stellen die relativ umwelt- und landschaftsverträglichste Neubaufläche dar. Alle anderen zunächst in Aussicht genommene Flächen wären mit erheblich größeren Eingriffen aus naturschutzfachlicher, denkmalpflegerischer, regionalplanerischer sowie waldrechtlicher Sicht verbunden.

B. STANDORTWAHL UND INHALT DER PLANUNG

1. Standortwahl

Die Gemeinde versucht seit längerer Zeit, geeignete Flächen für die Ausweisung von Wohnbauflächen zu finden.

Auch im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplans sind Standorte zur weiteren Siedlungsentwicklung geprüft, in der Gemeinde diskutiert und in das Beteiligungsverfahren gegeben worden. Insbesondere die Landes- und Kreisplanungsbehörden haben zu den von der Gemeinde vorgeschlagenen Flächen fachlich Stellung bezogen. Die Gemeinde hat mit den zuständigen Behörden weitere Abstimmungsgespräche geführt und über die Stellungnahmen in den zuständigen Ausschüssen und in der Gemeindevertretung intensiv beraten und abschließend abgewogen. Die Ergebnisse sind im Landschaftsplan dargestellt.

Standort "Gutenbergstraße"

Standortvorteile aus der Sicht der Gemeinde:

- geringer Erschließungsaufwand,
- günstige Lage zum Bahnhof und zu den Einkaufsmöglichkeiten,
- sicherer Schulweg.

Beurteilung aus der Sicht von Natur und Landschaft:

- hochwertige Flächen betroffen (Wald, gesetzlich geschützter Bruchwald),
- erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft und in Waldbestände (zusammenhängender Waldbestand),
- Abstand zum verbleibenden Wald erforderlich (Brandschutz, Verkehrssicherheit, Verschattung).

Beurteilung aus der Sicht der übergeordneten Behörden:

- erhebliche Bedenken der Landesplanung, des Umweltministeriums, der Kreisplanung und der Unteren Naturschutzbehörde wegen der Inanspruchnahme von Wald und gesetzlich geschützten Biotopen sowie wegen der Lage im Grenzbereich eines regionalen Grünzugs (gemäß Regionalplan), in dem planmäßig nicht gesiedelt werden soll,
- erhebliche Bedenken der Forstbehörde wegen der Eingriffe in Wald und der erforderliche Waldschutzstreifen.

Standort "Am Bornbruch"

Standortvorteile aus der Sicht der Gemeinde:

- vorhandene Infrastruktur.
- sicherer Schulweg.

Beurteilung aus der Sicht von Natur und Landschaft:

- Einschränkungen durch Waldabstand,
- Einschränkungen durch Hochspannungsleitung,
- Zersiedelung der Landschaft durch bandartige Entwicklung,

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- geringe Entfernung zur Lohe, die als Schwerpunktbereich für den Biotopverbund und den Naturschutz sowie als regionaler Grünzug gilt.

Beurteilung aus Sicht der übergeordneten Behörden:

 Erhebliche Bedenken der Landesplanung und der Kreisplanung wegen der Lage im Grenzbereich zu einem regionalen Grünzug, in dem planmäßig nicht gesiedelt werden soll.

Standort "Dorf"

Standortvorteile aus der Sicht der Gemeinde:

- Arrondierung des Dorfbereichs,
- zentrale Lage,
- sicherer Schulweg,
- kurze Wege zu öffentlichen Einrichtungen.

Beurteilung aus der Sicht von Natur und Landschaft:

- Beeinträchtigung des schützenswerten Erscheinungsbilds des Dorfbereichs,
- nur geringe bis keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.

Beurteilung aus der Sicht der übergeordneten Behörden:

- erhebliche Bedenken der Denkmalpflegebehörde wegen der Beeinträchtigung der vorhandenen Kulturdenkmale und der historischen Kulturlandschaft,
- Bedenken auch des Kreises wegen der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds.

Standort "Börnsener Weg"

Standortvorteile aus der Sicht der Gemeinde:

- Arrondierung eines bestehenden Siedlungsbereichs,
- weitere Entwicklungsmöglichkeiten,
- gute Erschließung.

Beurteilung aus der Sicht von Natur und Landschaft:

- Arrondierung eines bestehenden Siedlungsbereichs,
- gute Einbindung durch vorgelagerte Knicks,
- keine ökologisch hochwertigen Flächen betroffen (hochliegende Ackerflächen).

Beurteilung aus der Sicht der übergeordneten Behörden:

keine Bedenken hinsichtlich einer Wohngebietsentwicklung.

Aus der intensiven Diskussion von Alternativen und der sorgfältigen Abwägung wird deutlich, dass die Gemeinde sich mit unterschiedlichen Standorten befasst hat und der nun ausgewählte Bereich



am Börnsener Weg unter den Aspekten einer umwelt- und landschaftsverträglichen Entwicklung in der Gemeinde am günstigsten einzustufen ist.

2. <u>Inhalte der Planung</u>

- Arrondierung der vorhandenen Bebauung
- Darstellung von Wohnbauflächen
- Erschließung über Alte Allee und Flagredder

Planungsabsichten bei der Verwirklichung:

- Errichtung von ca. 56 Wohneinheiten
- Verwirklichung in zwei Bauabschnitten
- südlicher Bauabschnitt mit ca. 3,2 ha und ca. 30 Wohneinheiten
- nördlicher Bauabschnitt mit ca. 2,6 ha und ca. 26 Wohneinheiten
- überwiegend Einfamilienhäuser
- lockere Bebauung mit Grün- und Freiflächen

C. <u>ERSCHLIEBUNG, VER- UND ENTSORGUNG,</u> IMMISSIONSSCHUTZ, ALTLASTEN

1.1. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes soll später sowohl über den Flagredder als auch über die Alte Allee erfolgen. Bestehende Knicks sollen dabei soweit wie möglich nicht beeinträchtigt werden.

Die vorhandenen Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen.

1.2. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Die Bauflächen sollen so an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden, dass jederzeit eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen, auch im Hinblick auf den Feuerschutz, wird in eigener Zuständigkeit vorgenommen.

1.3. Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird dem

Kanalsystem des Abwasserverbands der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden zugeführt.

1.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

1.5. Gasversorgung

In der Straße *Alte Allee* und *Börnsener Weg* befinden sich Gas-Niederdruckleitungen. Eine Versorgung mit Erdgas ist aus den vorhandenen Versorgungsleitungen möglich.

1.6. Müllbeseitigung

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH (AWL) ist für diesen Bereich beauftragte Dritte gem. §16 I KrW-/AbfG.

Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen ist die AWL Entsorgungsträger gem. §16 II KrWirt/AbfG.

Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschl. der Tarifordnung. Für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen gelten die "Allgemeinen Entsorgungsbedingungen" (AEB).

1.7. Immissionsschutz

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der Ausweisung als Wohngebiet sind keine planungsrelevanten Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung durch gebietsunüblichen Fahrverkehr oder durch die Grundstücksnutzungen zu erwarten.

Im Norden und Westen des Geltungsbereichs der 15. Flächennutzungsplanänderung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke kann es zu Geruchs-, Staub- und Lärmeinwirkungen kommen. Ebenso ist mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen. Auch während der Erntezeit kann es – wenn auch nur an wenigen Tagen – nach 22.00 Uhr zu Lärmbelästigungen

kommen. Die Emissionen sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar.

1.8. Altlasten, Altablagerungen

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und der angrenzenden Flächen nicht bekannt.

D. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Jegliche Neubebauung auf bisher unbebauten Flächen verursacht Wirkungen auf die Umwelt, die Gemeinde und die Anwohner.

Als mögliche Auswirkungen der vorliegenden Planung sind zu nennen:

mögliche positive Effekte:

- Schaffung von ca. 56 zusätzlichen Wohneinheiten
- Bindung von jungen Wohltorfern an den Heimatort
- Entgegenwirken einer Überalterung
- Verbesserung der Auslastung von Kindergarten und Schule

mögliche negative Effekte:

- Bodenversiegelung
- mögliche Auswirkungen auf den Wasser-/Grundwasserhaushalt
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds
- Veränderungen des Lokalklimas
- Zunahme des Verkehrs
- Reduzierung landwirtschaftlicher Nutzfläche
- mögliche Beeinträchtigung der vorhandenen Knicks in ihrer Biotopfunktion
- Beeinträchtigung des Ausblicks in die freie Landschaft von bestehenden Grundstücken

Bodenversiegelung:

Die Bodenversiegelung soll durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen minimiert werden.

Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt:

Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt stehen in direktem Zusammenhang mit der Bodenversiegelung. Durch geeignete Festsetzungen in später zu erlassenen Bebauungsplänen sollen die Auswirkungen minimiert werden.

Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds:

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Ortsrandeingrünung und unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im Süden, Osten und Norden sind die negativen Veränderungen des Ortsund Landschaftsbildes vernachlässigbar. Die Fernwirkung der Neubebauung soll in später zu erlassenen Bebauungsplänen u.a. durch die Festsetzung einer Firsthöhe minimiert werden.

Veränderungen des Lokalklimas:

Negative Veränderungen des Lokalklimas für die bestehende Bebauung sind nicht zu erwarten. Planungsrelevante Frischluftschneisen und Kaltluftströme sind nicht betroffen.

Zunahme des Verkehrs:

Angesichts der geringen Anzahl der neuen Wohneinheiten sind keine zusätzlichen Verkehrsströme zu erwarten, die die bestehende Erschließung nicht aufnehmen könnte und die zu einer Überschreitung der Grenzwerte nach Bundesimmissionsschutzgesetz und TA Lärm / TA Luft führen könnten.

Reduzierung landwirtschaftlicher Nutzfläche:

Durch die Baulanderschließung werden 1,18 % der landwirtschaftlichen Fläche der Gemeinde Wohltorf in Anspruch genommen. Bei der Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft und der weiteren Wohnbauentwicklung der Gemeinde wird aufgrund der Unterversorgung mit Wohnbauflächen der Baulandentwicklung Vorrang eingeräumt. Durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen werden weder landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz gefährdet noch die Bewirtschaftlung anderer landwirtschaftlicher Flächen erheblich erschwert.

Beeinträchtigung der vorhandenen Knicks in ihrer Biotopfunktion: Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Entsprechende Schutzverkehrungen müssen in den Bebauungsplänen getroffen werden.

Beeinträchtigung des Ausblicks in die freie Landschaft von bestehenden Grundstücken: Ein Anrecht auf Blick in die freie Landschaft ist gesetzlich nicht verankert. Durch planerische Mittel soll jedoch ein harmonischer Übergang von der Alt- zur Neubebauung gestaltet werden.

Die möglichen negativen Auswirkungen werden aufgrund der geringen Größe der Neubauflächen, der relativ geringen, zu erwartenden Eingriffswirkungen und unter Berücksichtigung der möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen teilweise als nicht erheblich eingestuft. Die verbleibenden, nicht vermeidbaren erheblichen Auswirkungen sollen und können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden.

Billigung

Dieser Erläuterungsbericht wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wohltorf am 26.08.2003 gebilligt.

Wohltorf, den 26.07.2005



(Bürgermeister Birkner)

Verfasser:

Planungsbüro

Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL
Holzdamm 39
20099 Hamburg