



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Wohltorf

Verfahren nach § 13a BauGB

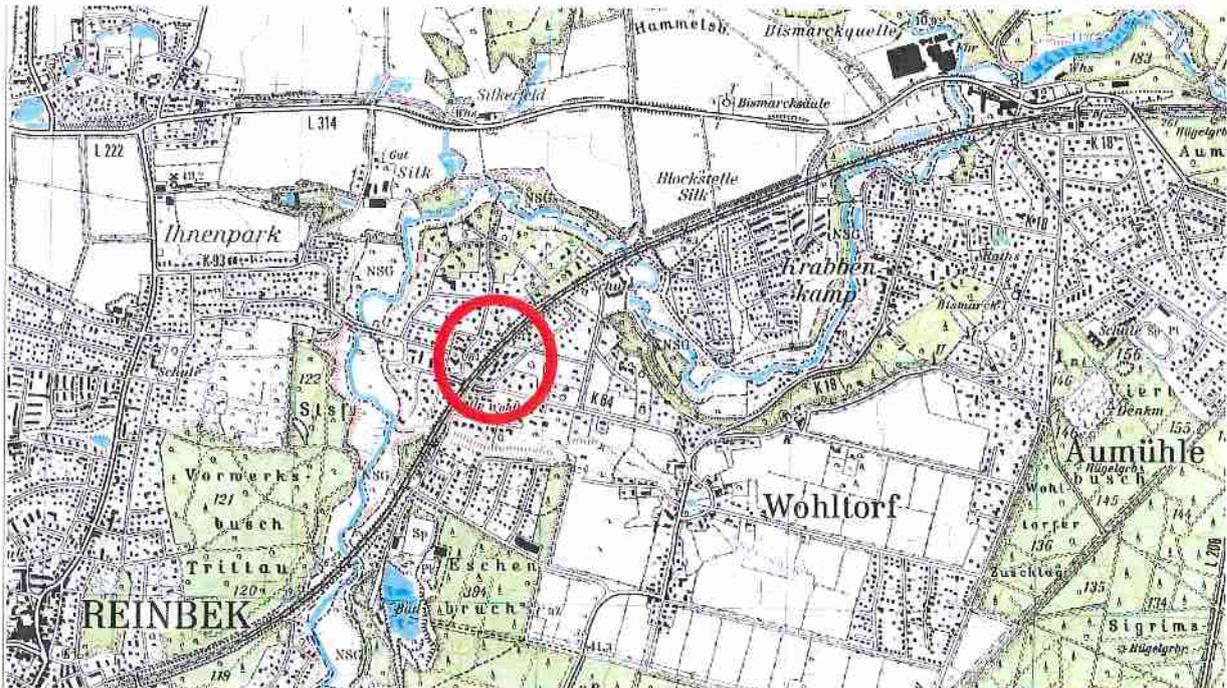
Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Juni 2022

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Lena Lichtin

Auftraggeber:
Gemeinde Wohltorf
über das
Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner Platz 1
21521 Dassendorf



INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNG
2. RECHTSGRUNDLAGEN
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. VERKEHR/ ERSCHLIESSUNG
5. VER- UND ENTSORGUNG
6. IMMISSIONSSCHUTZ
7. DENKMALSCHUTZ
8. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG
10. ALTLASTEN
11. ALLGEMEINE HINWEISE
 - 11.1 EISENBAHN-BUNDESAMT
 - 11.2 DEUTSCHE BAHN AG + DB IMMOBILIEN
 - 11.3 KREIS HERZOGTUM-LAUENBURG (BODENSCHUTZ)
12. STÖRFALLBETRIEB
13. KOSTEN
14. BESCHLUSS

1. PLANUNG

PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Die Gemeindevertretung Wohltorf hat in ihrer Sitzung am 27.10.2020 beschlossen den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu teilen. Im Geltungsbereich der 7. Änderung verbleibt die Bebauung westlich der Kastanienallee und im Geltungsbereich der 8. Änderung wird die Bebauung östlich der Kastanienallee betrachtet.

Am 24.11.2020 beschloss die Gemeindevertretung die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Grund für die Teilung ist, dass die bauliche Entwicklung der „Baumann’schen Häuser“ im Rahmen des Ortskernentwicklungskonzeptes betrachtet werden soll. Da mit dem Ortskernentwicklungskonzept gerade erst begonnen wurde, würde dies zu einer Verzögerung der Planung auf der östlichen Seite der Kastanienallee führen.

Wie im Ursprungsplan, so ist auch in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Baufläche festgesetzt als allgemeines Wohngebiet. Bis auf die im Text-Teil B festgesetzten Einschränkungen sind die Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Der Gemeinde ist bekannt, dass in dem Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine Arztpraxis mit eventuell einer Apotheke und Wohnraum errichtet werden soll. Der Gemeinde ist sehr daran gelegen, dass die medizinische Versorgung der Region Wohltorf/Aumühle bestehen bleibt und führt unter anderem auch deshalb diese 8. Änderung durch.

Die Fläche, die für die Errichtung der Praxis vorgesehen ist, ist städtebaulich hervorragend geeignet und zügig zu erreichen durch die Nähe zum S-Bahnhof, zu den Mehrfamilienhäusern und zu den überörtlichen und innerörtlichen Straßen. Weiterhin soll durch die Planung die Möglichkeit bestehen, zusätzliche Parkplätze südlich des Bahnhofsgebäudes zu errichten.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und somit das beschleunigte Verfahren gewählt werden kann. Auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung und die lärmtechnische Untersuchung beziehen sich auf den ursprünglichen Plangeltungsbereich der 6. Änderung, der 7. Änderung sowie der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Die für den Artenschutz durchgeführte Potentialanalyse zu der 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes N. 1 ist auch die entsprechende zur 8. Änderung, da der Bereich mit untersucht wurde, anzuwenden.

FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, (6) BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO:

- Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird für das gesamte Plangeltungsbereich festgesetzt.

Die maximale Gesamtgebäudehöhe ist festgesetzt mit den Angaben der nachstehend aufgeführten Tabelle.

Hierzu gilt:

Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) bezogen auf NHN (Normalhöhennull). Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (GGH), das Maß ist der Höhenunterschied zwischen OKFF und GGH.

NR.	max. OKFF	max. GGH über OKFF
K8	18,70 m ü.NHN	10,50 m
K10	19,00 m ü.NHN	10,50 m
K12	19,20 m ü.NHN	10,50 m



Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Aufgrund des Planungsziels der Gemeinde (siehe Ziffer 1 dieser Begründung) den Plangeltungsbereich weiter zu entwickeln mit den zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und möglichen Nutzungen einer „Ortskernlage“ ist es erforderlich die Überschreitung der Grundfläche mit den Grundflächen von den in § 19 (4) Punkte 1., 2. und 3. BauNVO beschriebenen Nutzungen bis zu 90 % vom Hundert zuzulassen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Als Dachformen sind Sattel-, Walmdächer, Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind nur als bepflanzte Dächer zulässig. Die Dachformen sind den benachbarten und gegenüberliegenden Dachformen der Gebäude angepasst worden, sodass sich neue Gebäude, die innerhalb des Plangeltungsbereiches der 8. Änderung errichtet werden, sich in der Dachform des Bestandes anpassen.

Dacheindeckungen auf geneigten Dächern sind in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Glasierte oder glänzende bzw. reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig. Diese vorgesehenen Festlegungen der Bauvorschriften beachten auch die nähere und weitere Umgebung des Plangeltungsbereiches, sodass hier auch kein Bruch in der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung zwischen dem Bestand und den neuen Gebäuden entsteht.

Die Außenwände sind in Anpassung an die vorhandenen Gebäude, in Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Braun und Rotbraun oder in Putz in weißen oder hellabgetönten Farben zulässig.

Das Aufstellen oder Anbringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.

Um die Verschattung der nachbarlichen Grundstücke auf ein Minimum zu beschränken, ist bei einem ausgebauten Staffelgeschoss, der Versatz dieses Geschosses an der Nordseite der jeweiligen Gebäude vorzunehmen.

Die in der 8. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 erhöht die mögliche Ausnutzung der Grundstücke. Dies ist seitens der Gemeinde gewollt, da der Bereich zwischen Kastanienalle und der Bahnlinie Hamburg-Berlin für eine verdichtete Bebauung prädestiniert ist.

Es wird, wie im Ursprungsplan festgelegt, der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Es folgt daher keine Veränderung in der Geschossigkeit.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Planverfahren § 13a BauGB erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei einer Grundfläche weniger als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei der Bebauungsplanänderung der Fall. Die Grundfläche der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt deutlich unterhalb dieser Grenze.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung und soll einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft vorbeugen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S: 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422).

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entwickelt sich nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan. Die Fläche östlich der Kastanienallee ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer GFZ von 0,3 ausgewiesen. Die 8. Änderung setzt keine GFZ (Geschossflächenzahl) sondern nur eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 fest. Der Flächennutzungsplan ist gemäß 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann dieser Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bevor dieser geändert oder ergänzt ist, abweichen.

4. VERKEHR / ERSCHLISSUNG

Innerhalb des Plangeltungsbereiches verläuft an der Westseite die „Kastanienallee“. Außerhalb der südlichen Plangrenze verläuft die Straße „Eichenallee“.

Die Straßenflächen werden innerhalb des Bebauungsplanes so übernommen, wie sie vorhanden sind. Die Straßenprofile sind so dargestellt, wie die Straßen ausgebaut sind. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Parkplatz für u.a. Pendler.

Östlich des Plangeltungsbereiches führt die Bahnlinie Hamburg-Berlin vorbei. Die ÖPNV-Erschließung ist über die, an der östlichen Plangrenze gelegenen, S-Bahn-Station gesichert.

Die Neben der S-Bahnstation vorhandenen überdachten bzw. teilüberdachten 72 Fahrradstellplätze sollen durch eine Sammelschließanlage ergänzt werden. Diese Fläche ist in der Planzeichnung Teil-A als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Bezeichnung GGa Fahrradabstellboxen festgesetzt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Anlagen des Abwasserverbandes der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden.

Das Niederschlagswasser ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich) und/oder auf den jeweiligen Grundstücken mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern. Erst nach einem erfolgten Nachweis über Bodenuntersuchungen mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser in die öffentlichen Leitungen eingeleitet werden.

Anfallendes Drainagewasser darf nicht in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der jeweiligen Straße ist in die vorhandene Regenwasserleitung einzuleiten.

TRINKWASSERVERSORGUNG

Der überplante Bereich der Gemeinde Wohltorf wird mit Trinkwasser von der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) versorgt.

Eine Wasserversorgung des im Bebauungsplan erfassten Gebietes ist nur möglich, wenn rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, an die Hamburger Wasserwerke GmbH gestellt wird. Bei der Festlegung evtl. neuer Straßenquerschnitte muss ausreichender Raum für die Unterbringung der Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke GmbH berücksichtigt werden.

ABFALLENTSORGUNG

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

BRANDSCHUTZ/LÖSCHWASSER

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und

Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400.

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten. Kommen in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

TIEFBAUARBEITEN

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

Im Fall eines Netzausbaus durch die entsprechenden Versorger, ist aus wirtschaftlichen Gründen 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,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:
Deutschen Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31, in 23554 Lübeck.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

AUS DEM GUTACHTEN NR. 16-022 M+O IMMISSIONSSCHUTZ

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wällen und Wänden an der Straße Eichenallee sind aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. An der Bahnstrecke sind schon aktive Lärmschutzmaßnahmen vorhanden. Eine Erhöhung (Aufstockung) der Lärmschutzwände ist nicht möglich, da die Gründung und Ausführung der Wände auf die Höhe abgestimmt ist und bei einer höheren Wand auch eine andere Gründung notwendig wird; dies kommt dann einem Neubau gleich. Ein Neubau ist im Verhältnis zur Pegelminderung nicht wirtschaftlich.

Eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung (Orientierung der Wohn- und insbesondere der Schlafräume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten) ist hier nicht sinnvoll, da es im gesamten Plangebiet an zum Schlafen (mit gekipptem Fenster, d.h. natürliche Lüftung) geeigneten Fassaden mit Pegel kleiner / gleich 45 dB(A) fehlt und sich diese Art der Grundrissgestaltung bei Einzelhäusern insgesamt schwieriger realisieren lässt als bei Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau.

Es wird daher für vertretbar gehalten, den Beeinträchtigungen nur durch passive Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Es muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109). Die Kommunikation in den Räumen ist dann durch Verkehrslärm ungestört. Durch Stoßbelüftung ist auch die natürliche Belüftung von Wohnräumen am Tag gewährleistet.

Da im gesamten Plangebiet nachts die Pegel bei > 45 dB(A) liegen, ist aber eine Festsetzung zum Schutz der Nachtruhe unter Beachtung des notwendigen hygienischen Luftwechsels für Schlafräume zu treffen.

Es ist im gesamten Plangeltungsbereich der 8. Änderung eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Aufgrund der lärmtechnischen Belastung sind mit den Bauanträgen und Bauanzeigen für das Vorhaben lärmtechnische Untersuchungen vorzulegen, deren Ergebnisse sind zu beachten.

Im Text-Teil B „textliche Festsetzungen“ sind nachfolgend aufgeführte Erläuterungen aufgenommen:

Werden, wie in dem im Teil A „Planzeichnung“ dargestellten Lärmpegelbereichen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1, Ausgabe 07.2016, entsprechen. Bei dem Nachweis ist der im Planzeichnung Teil A dargestellte Lärmpegelbereich zugrunde legen.“

Aufgrund der möglichen Abschirmwirkung einer vorgelagerten Bebauung sind im Inneren des Bereiches niedrigere Schallschutzklassen möglich. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Zum Schutz der Schlafräume gilt folgende Festsetzung:

„Werden im gesamten Geltungsbereich Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.“

Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

**AUS DEM GUTACHTEN NR. 19-038
M+O IMMISSIONSSCHUTZ****Schalltechnische Prognose für das Geschäftshaus Kastanienallee 8**

Auf dem Grundstück Kastanienallee 8 in Wohltorf soll ein Geschäftshaus errichtet werden. In dem Gebäude sollen ein Hausarzt, eine Apotheke, eine Pflegeeinrichtung, eine Musikschule, und eine Schule für Selbstverteidigung untergebracht werden. Das geplante Gebäude verfügt über zwei Voll- und ein Dachgeschoss. Die Zufahrt erfolgt im Norden des Grundstücks von der Kastanienallee aus. Auf dem Gelände sind 14 Stellplätze geplant.

Die Schallimmissionen, die beim Betrieb der Nutzungen des Geschäftshauses in der Nachbarschaft entstehen, sind beurteilt worden. Dazu wurden die Immissionen aus Parkplatzgeräuschen und Geräuschen in Nachbarschaft, die bei Anlieferungen entstehen, prognostiziert und mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag werden an den Gebäuden in der Nachbarschaft sicher eingehalten (um mehr als 6 dB(A) unterschritten). Die höchsten Pegel am Tag liegen bei 49 dB(A) am Immissionsort Kastanienallee 10.

In der Nacht wird erwartet, dass aufgrund der Öffnungszeiten keine relevanten Parkbewegungen vorhanden sind. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Parkplatzimmissionen in der Nacht vernachlässigbar sind.

Die Geräusche aus den Parkvorgängen halten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag ein. Es wird davon ausgegangen, dass die Parkplatzgeräusche in der Nacht vernachlässigbar gering sind. Eine Lärmschutzwand zum Schutz vor den Geräuschen der Stellplatzanlage ist nicht notwendig. Zur Vermeidung von Blendung durch die Scheinwerfer der parkenden Fahrzeuge, empfiehlt es sich aber eine dementsprechende Schutzwand an der Stellplatzanlage anzuordnen.

7. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSCHG - FUNDE:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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 oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Gemeinde Wohltorf, direkt westlich der Bahnstrecke und streckt sich in Richtung Westen bis einschließlich die Straße

„Kastanienallee“. Der Fußweg „Ahornweg/Auf der Hude“ bildet die nördliche Plangrenze und die „Eichenallee“ die südliche Plangrenze.

Die Planfläche umfasst insgesamt ca. 11.403 m². Von den ca. 11.403 m² Planfläche sind insgesamt ca. 3.625 m² als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Die Grundfläche ist dadurch deutlich weniger als 20.000 m² ist. Das Verfahren wird somit nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dennoch im beschleunigten Verfahren, auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist, zu ermitteln und darzustellen.

Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und bebaut. Im nördlichen Planbereich befinden sich drei Einzelhäuser, davon sind zwei eingeschossige Einfamilienhäuser ganz im Norden. Das dritte Grundstück ist das Grundstück der ehemaligen Kreissparkasse. Der restliche Planbereich umfasst die S-Bahnstation Wohltorf mit einem durch Einzelbäume (Platanen, Hainbuchen und Kastanien) unterteilte Parkplatz für Zugpendler. Hier befindet sich auch die Unterführung zu den Bahngleisen. An der Bahnlinie ist eine Lärmschutzwand errichtet. Südlich der Unterführung befinden sich eine Stellfläche für Fahrräder und ein große Rasenfläche, die mit einem Gehölzstreifen zur Bahnlinie hin eingefasst ist.

Die Gärten der Einzelhäuser sind meist Ziergärten mit Rasenflächen, Hecken und Gehölzgruppen aus Zier- und standortheimischen Gehölzen, einige Obstbäume sowie einige Nadelbäume. Einige Großbäume (Stieleiche, Buchen und Kastanien) befinden sich im Bereich der beiden Grundstücke an der Kastanienallee.

Planungsanlass und -ziel

Ein Planungsziel der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist u. a. der Erhalt der medizinischen Versorgung der Bevölkerung durch eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin mit einer Apotheke sowie Schaffung von Wohnraum. Die oben aufgeführten Einrichtungen sollen in diesem Bereich untergebracht werden. Ferner ist das Planungsziel zusätzliche Parkplätze auf der Fläche südlich des Bahnhofsgebäudes zu errichten.

Die vorhandene Baumstruktur wird so weit wie möglich erhalten, um das Plangebiet weiterhin in das Ortsbild zu integrieren.

Der Bebauungsplan wird außerdem aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Nachverdichtung und zur Innenentwicklung für dieses Gebiet steuern zu können.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Der Boden im Plangebiet gehört, gemäß Regionalatlas des Kreises Herzogtum Lauenburg, zu den Böden der Altmoränen – (Parabraunerde-) Braunerde-Gesellschaft. Das sind Böden aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über (lehmigem) Sand (Geschiebelehm).

Da die Planfläche zum größten Teil schon bebaut, erschlossen bzw. versiegelt ist, wird davon ausgegangen, dass die Planung insgesamt nur eine geringfügige erhöhte Versiegelung gegenüber der Ursprungssituation verursacht. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Vergleich mit der Ursprungssituation bewirkt. Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei eventuellen neuen Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch wasserdurchlässiges Pflaster werden Störungen in das Schutzgut Boden zusätzlich reduziert.

Schutzgut Wasser

Eine versiegelte Fläche führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung in das Schutzgut Wasser. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Vergleich zur Ursprungssituation ist nur geringfügig anzunehmen. Entsprechend werden die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser nicht wesentlich verändert.

Das Niederschlagswasser ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich) und/oder auf den jeweiligen Grundstücken mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern. Erst nach einem erfolgten Nachweis über Bodenuntersuchungen mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser in die öffentlichen Leitungen eingeleitet werden.

Anfallendes Drainagewasser darf nicht in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der jeweiligen Straße ist in die vorhandene Regenwasserleitung einzuleiten.

Durch offenporige Versiegelung und Beschränkung der versiegelbaren Flächen reduziert sich die Intensität der Belastung und die Beeinträchtigungen werden minimiert.

Schutzgut Landschaftselemente (Tier, Vegetation)

Die ortsbildprägenden standortheimischen Großbäume, die Gehölzgruppen/-Hecken sowie die Privatgärten bieten potenziellen Brutplatz und Nahrungsraum für u.a. Brutvögel der Gehölze sowie für Fledermäuse. Der Großteil der standortheimischen Bäume wird zum Erhalt festgesetzt.

Zur Beurteilung der Fauna im Plangebiet und die artenschutzrechtliche Betroffenheit wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BBS Greuner-Pönicke im Mai 2017 durchgeführt.

Die Gebäude bieten potenziellen Nistraum für Vogel- und Fledermausarten der Gebäude. Quartierpotenzial für Fledermäuse an den durch die Planung betroffenen Bäumen ist ggf. möglich.

Unter den Brutvögeln sind die typischen Siedlungsvögel mit Niststandorten in Gehölzen sowie mit Niststandorten an Gebäuden (Nischenbrüter z.B. an Wohngebäuden, Geräteschuppen, Carports u.ä.) zu erwarten. In den Gehölzen sind verbreitet, ungefährdete Brutvögel der Gehölze zu erwarten.

Um eine Betroffenheit der genannten Tierarten zu vermeiden, sind verschiedene Maßnahmen zu treffen.

Abriss von Gebäuden ist zwischen dem 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen werden kann, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweis“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.

Ein Töten und Verletzen von Tieren kann vermieden werden, indem das Fällen der Gehölzbestände außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchgeführt wird, d.h. eine Gehölzentnahme nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar durchzuführen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bebauung, bestehend aus ein paar Einfamilienhäusern, und von der S-Bahnstation mit dazugehöriger Unterführung und Stellplätzen dominiert. Die über das Plangebiet verteilten Großbäume gliedern das Plangebiet. Die gehölzbewachsene Streifen an der Ostseite des Planänderungsgebietes, zur Bahnlinie hin, die Großbäume im Bereich der Kastanienallee, bilden dort markante Kulissen im Plangebiet.

Durch die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die Planfläche städtebaulich geordnet. Durch den Erhalt bzw. Festsetzung von Großgrün und Hecken, erhält das Wohngebiet eine ortsbildgerechte Eingliederung.

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist entsprechend nicht erforderlich. Es verbleibt aber weiter die Möglichkeit, nach den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB im Baugebiet erlaubte Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, zum Beispiel für Grünflächen, Bepflanzungen oder für die Entwicklung von Natur und Landschaft, zu treffen. Die Gemeinde ist aber immer noch verpflichtet einen landschaftsgerechten Übergang bzw. eine von der Bebauung zur offenen Landschaft, in diesem Fall eine ortsbildgerechte Eingliederung, zu schaffen.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe gesetzlicher Vorschriften, die eine Minimierung von Eingriffen fordern:

1. Baugesetzbuch:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sind zu berücksichtigen.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden besonders geschützt.

2. Das Landeswassergesetz fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

3. DIN 18.300, Ziffer 3.4 führt aus:

- Oberboden ist besonders zu sichern, keine Verdichtung, keine Vermengung mit anderen Böden oder gar Schutt.

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

- Die zu erhaltende Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere
 - Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke
 - Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
 - Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
 - Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
 - Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.

- Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.
- Jedem Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrssicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.
- Bei Abgang von Bäumen, auch mit einem Stammumfang von mehr als 1 m, sind diese durch einen Baum als Ersatzpflanzung vorzunehmen. Für jeden abgängigen Baum ist ein standortheimischer Ersatzbaum von mindestens 20/25 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind innerhalb 18 Monate nach dem Zeitpunkt des Abganges des Baumes vollständig vorzunehmen und nachzuweisen.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Die Bäume sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern. Die Bäume sind zu den Bauflächen hin, in einem Schutzabstand von 3 m, durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahmen fachgerecht umzugehen.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts

Unbelastetes Regenwasser ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich) und/oder auf den jeweiligen Grundstücken mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern.

Regenwasser, das über diese Regelungen hinaus anfällt, ist in das öffentliche Netz, wenn vorhanden, einzuspeisen.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die verschiedenen Erhalt- und Gestaltungsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in das Ortsbild und schaffen einen harmonischen Übergang zu umliegenden Siedlungsbereichen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Auf den Grundstücken mit einer Neuversiegelung von mindestens 200 m² ist jeweils ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Gehölzarten:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria Majestica</i>)
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Eberesche (<i>Sorbus intermedia</i>)
Pflaumenblättriger Weißdorn (<i>Crataegus crus-galli</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Rotdorn (<i>Crataegus laevigata Paul's Scarlet</i>)	Obsthochstämme

Pflanzgut: Hochstämme 3 x verpflanzt., mit Drahtballierung, mindestens 16-18 cm Stammumfang

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 cm x 150 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Eingrünung von Stellplatzflächen

Zur Einfassung von Stellplatzflächen mit 5 Stellplätzen und mehr, sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecke ist auf maximal 1,20 m zu begrenzen. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die an der nördlichen Grenze des Flurstücks 33/16 festgesetzte Schutzwand ist mit Kletterpflanzen statt Hecke zu begrünen.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B.:

- | | |
|--|---|
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | - Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| - Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | |

Ungeeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!

Pflanzgut: Leichte Sträucher/ leichte Heister 2 x verschult, Pflanzung von 3 Stück/ lfdm
Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchaufgabe von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

Geeignete Kletterpflanzen sind:

Bergwaldrebenarten (<i>Clematis montana spec.</i>)	Echtes Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>)
Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>)	Waldgeißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>)
Gemeiner Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"</i>)
Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>)	Kletterrosen (<i>Rosa spec.</i>)

Ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

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

Nebenflächen

Die Stellflächen, Gemeinschaftsstellplätze, Zufahrten etc. sind möglichst, in wasser-, luftdurchlässigem und geräuschem Pflaster herzustellen.

Vorgärten

Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodendeckenden Pflanzen und Gehölzen). Vorgärten aus Schotterflächen sind nicht zulässig.

Empfehlungen zur Bepflanzung der GrundstückeAnpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Grundstücke wird empfohlen, Anpflanzungen vor allem mit geeigneten standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen:

Ahornarten (<i>Acer spec.</i>)	Kirschenarten (<i>Prunus spec.</i>)
Hartriegelarten (<i>Cornus spec.</i>)	Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Strauch- und Wildrosenarten (<i>Rosa spec.</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Weißdornarten (<i>Crataegus spec.</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Vogelbeerarten (<i>Sorbus spec.</i>)
Heckenkirschenarten (<i>Lonicera spec.</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Obsthochstämme	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*).

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!

Gründächer und Kletterpflanzen

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

Geeignete Arten sind:

Bergwaldrebenarten (<i>Clematis montana spec.</i>)	Echtes Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>)
Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>)	Waldgeißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>)
Gemeiner Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>)
Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>)	Kletterrosen (<i>Rosa spec.</i>).

Für Nebengebäude mit Flachdächern und mit geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B.:

Schnittlauch (<i>Allium schoenopr.</i>)	Weißer Mauerpfeffer (<i>Sedum album</i>)
Schöner Lauch (<i>Allium pulchellum</i>)	Fetthenne (<i>Sedum floriferum</i>)
Zittergras (<i>Briza media</i>)	Mongolen- Sedum (<i>Sedum hybridum</i>)
Aufrechte Trespe (<i>Bromus erectus</i>)	Tripmadam (<i>Sedum rupestre</i>)
Schaf-Schwingel (<i>Festuca ovina</i>)	Milder Mauerpfeffer (<i>Sedum sexangulare</i>)
Horst-Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i>)	Kaukasus- Fetthenne (<i>Sedum spurium</i>)
Hauswurz (<i>Jovibarba globifera</i>)	Dachwurz (<i>Sempervivum tectorum</i>)
Kleine Kammschmiele (<i>Koeleria glau.</i>)	

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheit wurde vom Büro BBS Greuner-Pönicke für das gesamte Gebiet der 6. Änderung (Billgrund – Rotdornweg) sowie für die 7. Änderung (westlich und östlich der Kastanienallee) des Bebauungsplanes Nr. 1 eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung im Juni 2017 erstellt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasste auch den jetzigen Planbereich der 8. Änderung. Die damals durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung mit folgenden Ergebnissen kann somit für die 8. Änderung verwendet werden

FAZIT:

Die Änderung des Bebauungsplans soll den Abriss, Umbau, Erweiterung und Herstellung von Wohngebäuden ermöglichen.

Durch das Vorhaben ergeben sich Betroffenheiten von Brutvögeln der Gehölze sowie von potenziellen Fledermausquartiere an den Gebäuden.

Durch zeitliche Vorgaben für Eingriffe in Gehölze sowie für Abrisse von Gebäuden kann eine Gefährdung von Individuen der Arten vermieden werden. Zur Sicherung der ökologischen Funktion für Zwerg- und Mückenfledermaus sind ggf. Ersatzquartiere an die neu herzustellenden Gebäuden zu schaffen.

Durch die unten genannten Maßnahmen kann das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

ARTENSCHUTZRECHTLICHER HANDLUNGSBEDARF:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Maßnahme V-1

Die Eingriffe in Gehölze (und sonstige höher wachsende Vegetation (Sukzession) sind zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Maßnahme V-2

Abriss von Gebäuden ist zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen werden kann, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweis“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.

Zusammenfassung Vermeidung/Minimierung

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Fledermäuse der Gebäude	Abriss von Gebäuden nicht zwischen 01. März und 30. November (Sommerquartiere) Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen werden kann, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweis“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich
Verbreitete Vögel der Gehölze	Entfernung der Gehölze und sonstiger höher wachsender Vegetation nicht zwischen 01. März und 30. September (Brutzeit)

Vogelarten und BNatSchG § 39 (5) 2	Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01. März und 30. September.
Vermeidungsmaßnahmen	
Eingriffe in Gehölze	Maßnahmen V-1: Die Eingriffe in Gehölze und sonstige höher wachsende Vegetation (Sukzession) sind zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.
Eingriffe in Gebäude	Maßnahme V-2: Abriss von Gebäuden ist zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen werden kann, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweis“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Vögeln und Fledermäuse vermieden werden.

Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

CEF-Maßnahmen

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein muss. CEF-Maßnahmen werden hier nicht erforderlich.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

Maßnahme A-1:

Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Fledermausquartiere sind pro abgerissene oder durch Umbau betroffene Gebäude 4 Fledermausflachkästen oder eine Verschalung von mind. 1 m² Größe an das neu herzustellende Gebäude anzubringen. Bei einem Neubau könnten Verschalung oder Fassadenkasten direkt an die Gestaltung integriert werden. Anderenfalls wäre ein Anbringen an der Fassade des neuen oder aber eines im Umfeld vorhandenen Gebäudes möglich.

Sollte zuvor durch eine Fledermauskartierung nachgewiesen werden, dass keine Wochenstubennutzung erfolgt, so könnte auf die Maßnahme verzichtet werden. Dies wäre dann der Naturschutzbehörde entsprechend nachzuweisen.

Die Kästen / Verschalung sollten auf mind. 3 m Höhe angebracht werden (Unterkante des Quartiers) und nach Süden, Westen oder Osten ausgerichtet sein. Ideal wäre das Anbringen unter einem Dachüberstand, so dass das Quartier im Sommer vor direkter Mittagssonneneinstrahlung geschützt ist.

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Zwerg- und Mückenfledermaus	Maßnahme A-1 Anbringen von 4 Fassadenflachkästen oder 1 Verschalung (mind. 1 m ²) an jeweilige betroffenen Gebäude bzw. Neubauten

10. ALTLASTEN

Im Plangeltungsbereich befand sich eine Tankstelle die im Rahmen einer Abbruchgenehmigung vom 08.01.1975 beseitigt wurde. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um das Grundstück der Kastanienallee 8, das ist das Grundstück mit der südlich gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche.

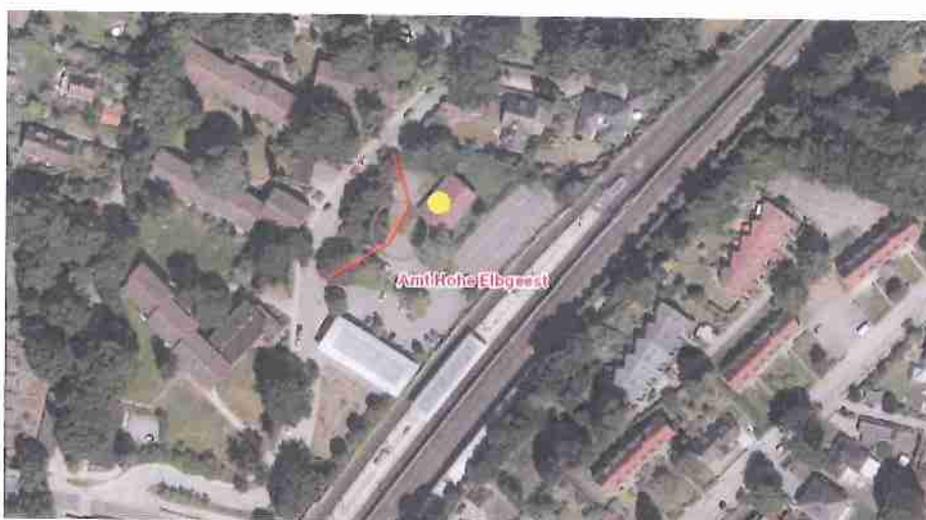
Bei einer ordnungsgemäßen Durchführung der Abbruchgenehmigung sollten keine Altlasten mehr auf dem Grundstück vorhanden sein.

Die bekannte Historie für das Grundstück ist folgende:

- Baugenehmigung vom 12.07.1967 für die Errichtung einer Aral-Tankstelle für den öffentlichen Verkauf von Vergaser-Kraftstoffen und Herstellung von 20 Abstellplätzen
- Tankstellengelände ab 1969 verwahrlost, z.B. mit der Abstellung von 8 Autowracks
- Mitteilung über Aufgabe der Tankstelle vom 19.11.1970
- Lagerung von Baumaterialien (Rohre, Schachtteile, Kies) im Jahr 1971
- Abbruchgenehmigung vom 08.01.1975 für das Tankstellengebäude einschließlich Fahrbahnüberdachung und Tank
- Baugenehmigung zur Errichtung der Sparkasse mit Stellplätzen vom 17.09.1987



Luftbild 1968. Rote Linie eventuell Zufahrt zur Tankstelle (im grauen Kreis).



Luftbild 2018. Rote Linie eventuell Zufahrt zur Tankstelle (im grauen Kreis).



Standort der ehemaligen Tankstelle gemäß Lageplan der Abbruchgenehmigung.

11. ALLGEMEINE HINWEISE

11.1 EISENBAHN BUNDESAMT

- 1) Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.
- 2) Grundstückeigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung ihres Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.

3) Beim Einsatz von Kränen und Hebegeäten im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen auszuschließen.

4) Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.

5) Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.

6) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.

7) Aufgrund der Nähe zur Bahnoberleitung können empfindliche elektronische Geräte in ihrem Gebrauch eingeschränkt sein. Abwehransprüche bestehen nicht.

11.2 DEUTSCHE BAHN AG, DB IMMOBILIEN

Im Umgriff des Bebauungsplans befinden sich Eigentumsflächen der DB Netz AG. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um das Flurstück 33/21 der Flur 1, welche als gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage der Fachplanungshoheit des Eisenbahn Bundesamtes (EBA) unterliegt. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEWG i.V.m. § 18 AEG).

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die vorgesehene Planung darf zu keinen Einschränkungen hinsichtlich der durch die DB Netz AG geplanten Maßnahmen führen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Durchlässe, Entwässerungsanlagen, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, GSM-R, Oberleitungsmasten, Gleise, Bahnübergänge etc.) sind stets zu gewährleisten.

Aus Sicht der DB Netz AG Telekommunikation darf es bei dem Verfahren nicht zur Beeinträchtigung der GSM-R Funkversorgung (digitaler Zugfunk) der Bahnstrecke kommen.

Spätere Anträge auf Baugenehmigung für das Plangebiet sind uns erneut zur Prüfung vorzulegen. Die Abstände sind gemäß Landesbauordnung (LBO) einzuhalten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:
DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik - Kundenservice, EI dzd-bestellservice@deutschebahn.com.

Immissionen:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

11.3 KREIS HERZOGTUM LAUENBURG (BODENSCHUTZ)

Werden während der Ausführung der Baumaßnahme entgegen allen Erwartungen Boden- oder Gewässerverunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, Der Landrat, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.

12. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

13. KOSTEN

Die Kosten (ca. 7.000,- €) für die Aufstellung der 8. Änderung trägt die Gemeinde Wohltorf, da sie ein Interesse hat, diesen Bereich der Gemeinde zu entwickeln. Weitere Kosten für die Gemeinde fallen nicht an.

Erschließungskosten fallen ebenfalls nicht an, da die zu bebauenden Grundstücke bzw. bebauten Grundstücke vollerschlossen sind und an alle Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen sind.

14. BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohltorf hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 am als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

28.06.2022



Wohltorf, den *30.08.2022*

-Bürgermeister-

