

# Gemeinde Aumühle

## Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

## Ausschluss nach § 22 GO:

<b>Beschlussvorlage</b> 12/064/2019	Datum: 28.05.2019	
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
<b>Bauleitplanung der Gemeinde Wohltorf</b> <b>6. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet: "nördlich Eichenallee, östlich Billtal, südlich Ahornweg, westlich Rotdornweg"</b> <b>Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB</b>		
Beratungsfolge:		
Datum 13.06.2019	Gremium Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Zuständigkeit Entscheidung

## Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle nimmt die Bauleitplanung der Gemeinde Wohltorf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet: "nördlich Eichenallee, östlich Billtal, südlich Ahornweg, westlich Rotdornweg" zur Kenntnis. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Wohltorf beteiligt die Gemeinde Aumühle als Nachbargemeinde am Bauleitplanverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet: "nördlich Eichenallee, östlich Billtal, südlich Ahornweg, westlich Rotdornweg".

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie die Anpassung der Art und Maß der baulichen Nutzung mit örtlichen Bauvorschriften an die heutigen Anforderungen. Weiterhin die Verlegung des bestehenden Spielplatzes sowie die Ordnung der Stellplätze vorgesehen.

## Finanzielle Auswirkungen: Nein

## Anlage/n:

Planzeichnung und Begründung

**PLANZEICHNUNG - TEIL A**



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**I. FESTSETZUNGEN**

**GRÜNFLÄCHEN**

Grünfläche / öffentlich §9(1)15 BauNVO

Spielfeld §9(1)14 BauGB

Erhaltung von Bäumen (Darstellung im Kronenbereich) §9(1)25a/b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen §9(1)14 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes §9(1)24 BauGB

Lärmpegelbereiche §9(7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §16(5) BauNVO

Flurstücksnummern

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

zu entfernende bauliche Anlagen

siehe Text - Teil B, Ziffer 3.9

Nummern der Flächen

**II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

vorhandene Gebäude

zu entfernende bauliche Anlagen

Nummern der Flächen

**TEXT - TEIL B**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO)**

- Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)
  - Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO
    - Wohngebäude,
    - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, und die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen:
      - Läden und nicht-störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nördlich der Straße "Billgrund" sind bei Einzelhäusern max. 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

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

- Die Traufhöhe der Gebäude nördlich der Straße "Billgrund" ist festgesetzt mit einer Höhe von 3,50 m. Der Untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Außenkante der Fassade.
- Die Gesamtbauhöhe (GGH) der Gebäude darf im Gebiet nördlich der Straße "Billgrund" maximal 8,50 m und im Gebiet südlich der Straße "Billgrund" maximal 10,50 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.
- Im Bereich nördlich der Straße "Billgrund" hat die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus 850 m² zu betragen. Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte muss 450 m² betragen.
- Die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) der baulichen Anlagen ist, wie nachfolgend aufgeführt, bezogen auf Normalhöhen (NHN), festgesetzt.
 

1	OKFF 14,50 m ü.NHN	2	OKFF 16,20 m ü.NHN
3	keine Festsetzung	4	OKFF 15,50 m ü.NHN
5	OKFF 15,50 m ü.NHN	6	OKFF 14,75 m ü.NHN

- Auf der Fläche 1 darf die zulässige GRZ gemäß §19 Abs. 4 BauNVO um 80 % überschritten werden. Auf den Flächen 2 und 4 darf die zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 70 % überschritten werden.

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

- Als Dachformen sind Sattel-, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Pultdächer sind ausgeschlossen. Für die im B-Plan gekennzeichneten Flächen 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sind auch Flachdächer nur als begründete Dächer zulässig. Auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Flachdächer nur als begründete Dächer zulässig.
- Dacheindeckungen sind in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Glasierte oder hochglänzende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig. Die Außenflächen von Dachaufbauten sind in nicht glänzenden Materialien auszubilden und farblich der Dachdeckung anzupassen. Kupfer und Zink sind zulässig.
- Dachgauben sind gestalterisch an das Hauptdach anzupassen. Ihre maximale Breite darf 1,80 m, ihre maximale Höhe 1,60 m nicht überschreiten. Nördlich der Straße "Billgrund" dürfen beim Bau von 1 bis 2 Gauben diese jeweils maximal 3,00 m breit sein. Dachaufbauten dürfen in nur einer waagerechten Reihe angeordnet werden. Die Summe der Längen der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 3/4 der Trauflänge betragen.
- Der lichte Abstand von Dachaufbauten untereinander, zur Traufe und zum First muss jeweils mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand zum Ortsgang hat mindestens 1,50 m zu betragen.
- Die Außenwände sind in Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Braun und Rotbraun oder in Putz in weißen oder hellabgetönten Farben zulässig. Doppelhäuser sind der Farbgestaltung bei der Dachfläche und der Außenfassade einheitlich abzustimmen.
- Auf den Flurstück 34/86 ist eine Überschreitung der festgesetzten südlichen Baugrenze durch Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen gemäß §23 Abs. 3 BauNVO i. V.m. §23 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00m zulässig.
- Nördlich der Straße "Billgrund" ist aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt (§9 (1) 6 BauGB). Auf jedem Grundstück sind für die erste Wohnung 2 Stellplätze und für die zweite Wohnung 1 Stellplatz vorzusehen. Die Stellplätze für die erste Wohnung sind mit einer Gesamtnettoplatzfläche von 30 m² und der Stellplatz der zweiten Wohnung mit einer Gesamtnettoplatzfläche von 15 m² vorzusehen.
- Südlich der Straße "Billgrund" sind je Wohnung auf einem Grundstück ein Stellplatz nachzuweisen.
- Für jedes Einzelhausgrundstück ist nur eine Einfahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig. Für Doppelhäuser sind insgesamt zwei Einfahrten mit einer maximalen Breite von 3,00 m je Einfahrt zulässig.

**TEXT - TEIL B**

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

- Innerhalb der mit Δ gekennzeichneten Fläche sind Carports und Garagen nicht zulässig.
- Auf der Fläche südlich der Straße "Billgrund" sind auf den Grundstücken Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- Als Einfriedungen sind Mauern und Gabionen unzulässig. Mauern als Geländeaufgrabungen sind zugelassen. Bei der Neuanpflanzung von Hecken sind nur standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlhilfe). Zaune oder Toranlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m haben. Blickdichte Zaune oder Toranlagen sind unzulässig.
- Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen.
- Das Aufstellen oder Anbringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.
- SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN**
  - Werden in den in der Planzeichnung Teil - A 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 Planteil A dargestellte Lärmpegelbereich zugrunde zu legen.
  - Aufgrund der möglichen Abschirmwirkung einer vorgelagerten Bebauung sind im Inneren des Bereichs niedrige Schallschutzklassen möglich. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.
  - 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.

Hinweis: Die DIN-Vorschrift 4109 (Juli 2016) liegt bei der Amtsverwaltung zur Einsicht aus.

**5. GRÜNORDERISCHE MASSNAHMEN**

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

Die zu erhaltenden 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. Bei nachträglicher Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume die ihren Abgang verursacht, ist eine Ersatzpflanzung eines oder mehrerer Bäume gleicher Art umgehend vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. (Fachgerechter Schutz und Pflege: siehe Begründung)
- 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 von den Dachflächen ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich), überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen
- Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)**

**Baumpflanzungen auf den Grundstücken**  
Auf den Grundstücken mit einer Neuversiegelung von mindestens 75 qm ist jeweils ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachträglicher Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwachspflege ist für drei Jahre sicherzustellen. (Geholzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe Begründung)

**Heckenpflanzungen**  
Zur Einfassung von Stellplatzflächen mit 5 Stellplätzen und mehr, sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Erforderliche Zuwegungen zu den Grundstücken, sind in den Heckenpflanzungen zulässig. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

**Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (Spielfeld)**  
Die Spiel- und Grünfläche ist mit standortheimischen, ungiftigen Pflanzen naturnah zu gestalten und mit einer einreihigen Hecke, abgesehen vom Eingang, abzugrenzen. Es sind mindestens zwei Solitär-bäume als Hochstamm auf dem Spielfeld zu pflanzen. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen. (Geholzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege: siehe Begründung)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

**Nebenflächen**  
Die versiegelten Flächen im privaten und öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

**6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN**

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

**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**  
Der Abriss des Gebäudes westlich des Rosenweges ist zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Ein späterer Abriss ist möglich, wenn zwischen dem 01. Dezember und 28./29. Februar die vorhandene Öffnung verschlossen wird, so dass im Frühjahr keine Tiere einfliegen können.
- Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion**

**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.

**Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen A-1**  
Als Ausgleich für den Verlust des potenziellen Fledermausquartiers sind 4 Fledermausflachkästen oder eine Verschulung von mind. 1 m² Größe an das neu herzustellende Gebäude, westlich des Rosenweges, anzubringen. Bei einem Neubau könnten Verschulung oder Fassadenkästen direkt an die Gestaltung integriert werden. Andernfalls 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 Wochenstubenutzung erfolgt, so könnte auf die Maßnahme verzichtet werden. Dies wäre durch die Naturschutzbehörde entsprechend nachzuweisen.  
Die Kästen / Verschulung sollte 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.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, für das Gebiet: "Nördlich Eichenallee, östlich Billtal, südlich Ahornweg, westlich der Eisenbahnstrecke Hamburg-Berlin", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Bauzuteilungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**VERFAHRENSHINWEIS:**

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... erfolgt
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
- Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wohltorf, den ... Siegel ... - Bürgermeister -

Ahrensburg, den ... Siegel ... - ObVI Sprick -

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss begiit.

Wohltorf, den ... Siegel ... - Bürgermeister -

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Wohltorf, den ... Siegel ... - Bürgermeister -

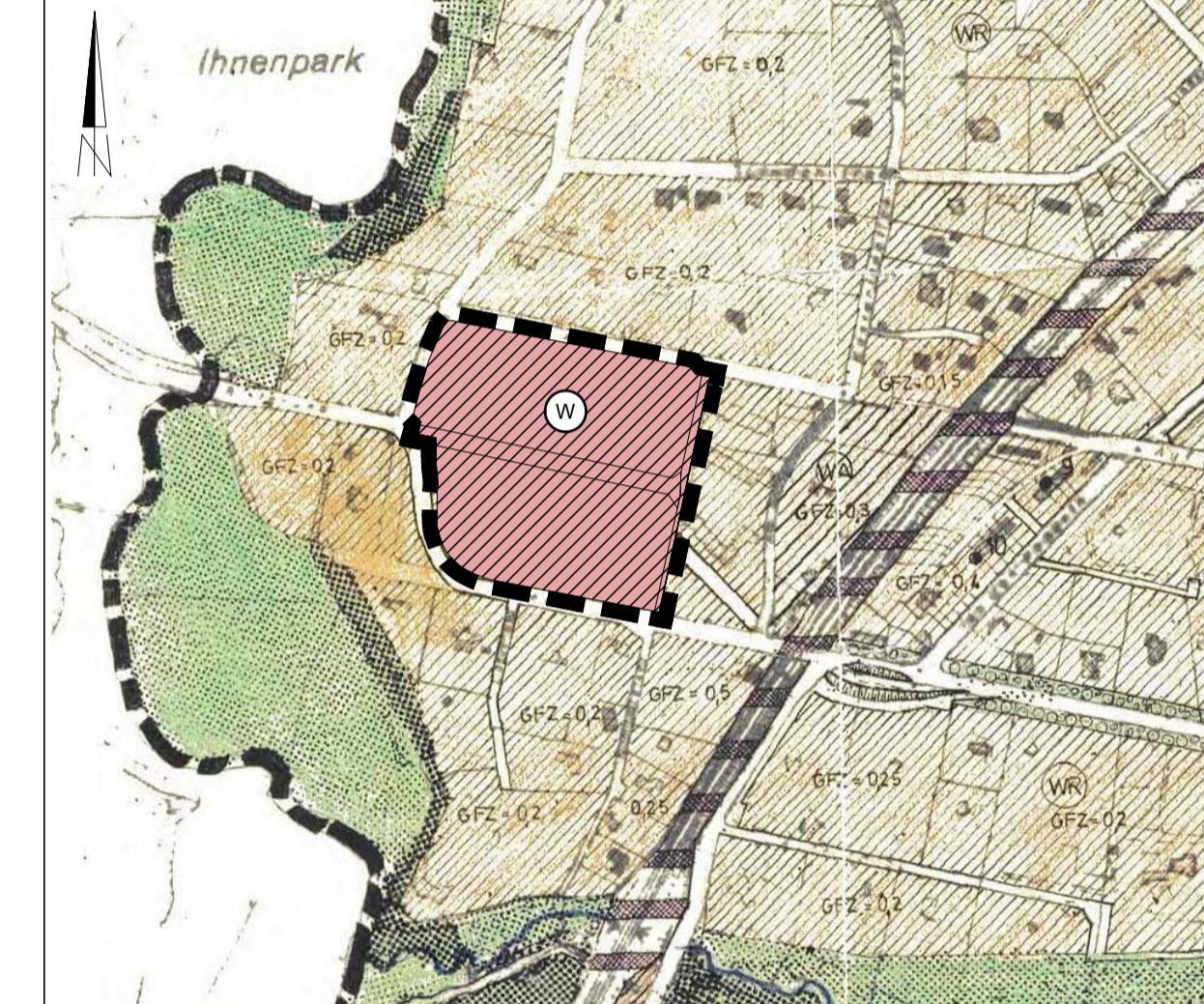
Der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215, Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit ihm am ... in Kraft getreten.

Wohltorf, den ... Siegel ... - Bürgermeister -

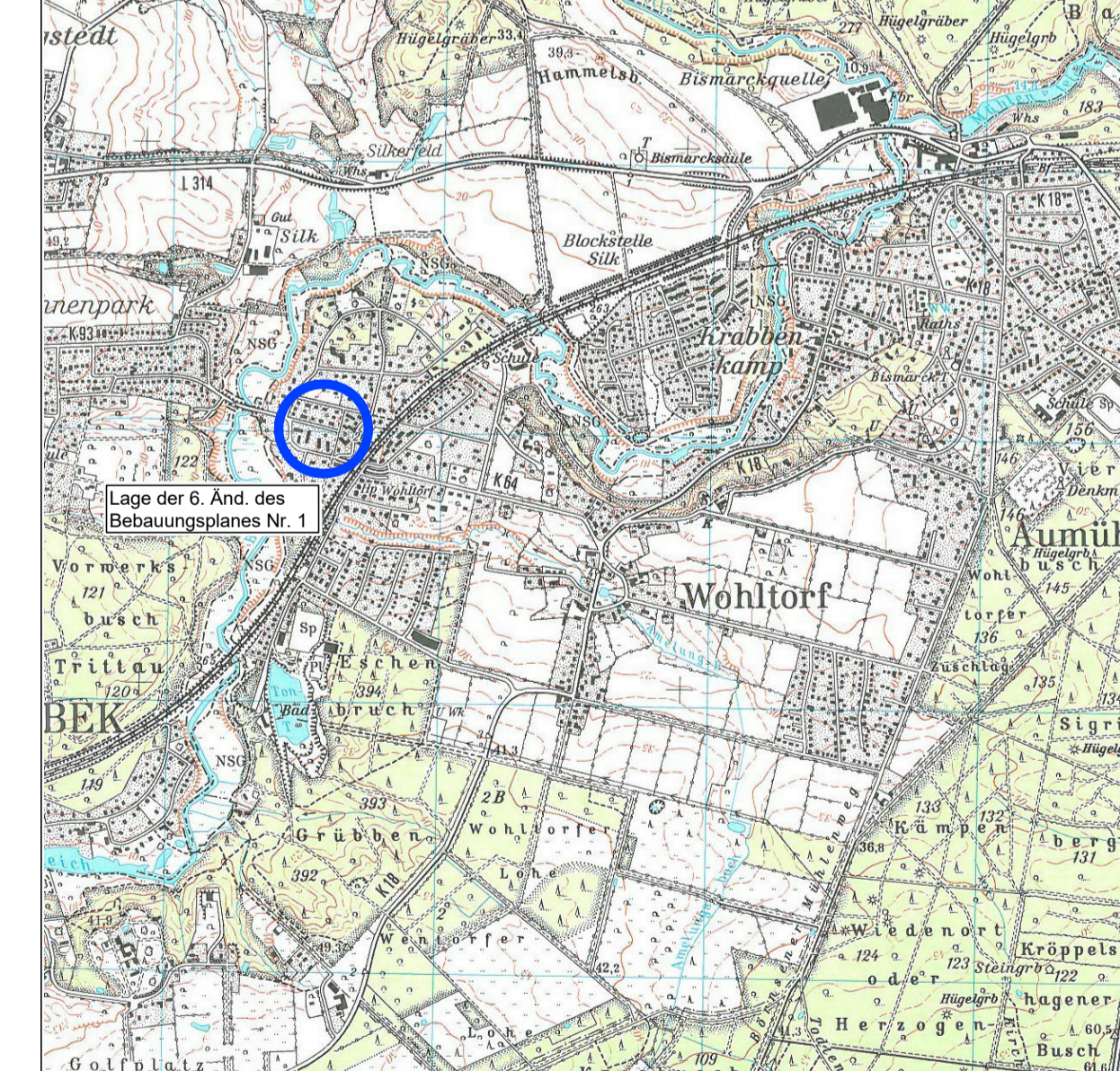
Städtebauliches Entwicklungskonzept (ohne Maßstab)



Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung



Übersichtskarte 1: 25000



**SATZUNG DER GEMEINDE WOHLTORF ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1**

Für das Gebiet: "Nördlich Eichenallee, östlich Billtal, südlich Ahornweg und westlich des Rotdornweges"

Stand: September 2016  
 Mai 2017  
 Juni 2017  
 Januar 2019 (Bauausschuss)  
 Februar 2019  
 März 2019 (Bauausschuss)  
 April 2019

Planungsbüro: **BSK**



# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

### der Gemeinde Wohltorf

Verfahren nach § 13a BauGB

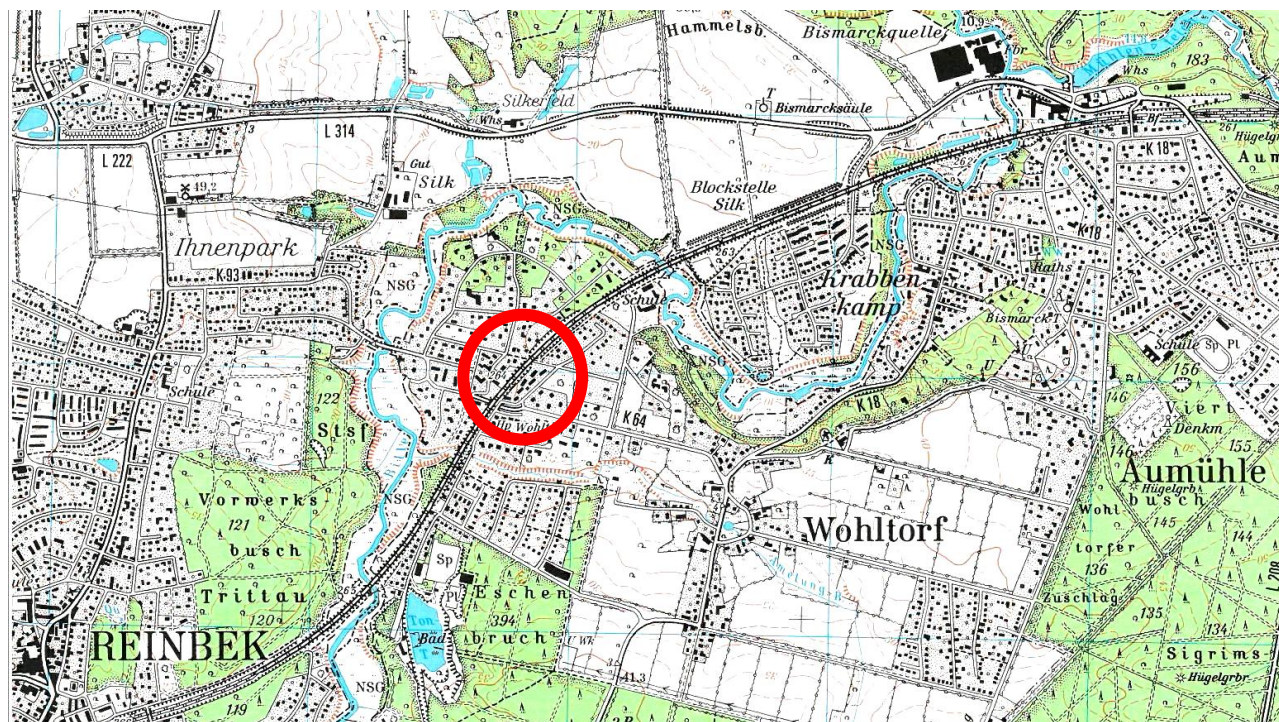
Stand:  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im April 2019

**Verfasser:**  
BSK Bau + Stadtplaner Kontor  
Mühlenplatz 1  
23879 Mölln

**Bearbeitung:**  
Horst Kühl  
Marion Apel  
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. Störfallbetrieb
11. Beschluss

# 1. PLANUNG

## PLANUNGANLASS UND -ZIEL

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohltorf hat beschlossen die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet „nördlich Eichenallee, östlich Billtal, südlich Ahornweg, westlich Rotdornweg“, aufzustellen.

Anlass zur Überarbeitung der bestehenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die noch im Plan festgesetzte Verkehrsfläche auf einem Privatgrundstück für die ursprünglich geplante Errichtung einer Brücke über die Eisenbahntrasse Hamburg / Berlin von der Straße Billgrund zur Eichenallee. Diese Verkehrsfläche wird nicht mehr benötigt, da bereits vor Jahren eine Unterführung unter die Eisenbahntrasse gebaut wurde.

Die Verkehrsfläche, die zwischenzeitlich als Spielplatz genutzt wurde, soll zukünftig mit einem Mehrfamilienhaus von einer Wohnungsbaugenossenschaft bebaut werden. Mit dieser Maßnahme sollen dringend benötigte preisgünstigere Mietwohnungen geschaffen werden. Weiterhin soll im Bereich der Mehrfamilienhäuser die überbaubare Grundstücksflächen, das Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Bauvorschriften geändert werden, um eine Innenverdichtung zu ermöglichen und die Wohnhäuser den heutigen wohnlichen Anforderungen anpassen zu können.

Der Bereich zwischen dem Ahornweg und der Straße Billgrund soll vor nicht erwünschten Fehlentwicklungen zum Erhalt der gewachsenen Baustrukturen vorsorglich überplant werden. Als Fehlentwicklung werden insbesondere eine unangemessene und unverträgliche bauliche Verdichtungen und Beeinträchtigungen des vorherrschenden Ortsbilds gesehen.

Die städtebauliche Entwicklung soll nicht nur isolierten Einzelentscheidungen nach den § 34 und § 35 BauGB überlassen bleiben, sondern durch Planung gelenkt und geordnet werden. Die Regelungen nach § 34 Baugesetzbuch sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan.

Durch die städtebauliche Struktur und Eigenart des Gebietes ist die Nutzung als Reines Wohngebiet vorgegeben. Die Siedlungsstruktur lässt durch die Eigenart keine andere Nutzung, auch nicht als allgemeines Wohngebiet, zu.

Reine Wohngebiete (WR) dienen nur dem Wohnen. WR-Gebiete sind damit neben den Industriegebieten (GI-Gebieten) die einzigen Baugebiete, die nur einer Hauptnutzungsart vorbehalten sind. Andere, in geringem Umfang zulässige Nutzungen müssen sich nach ihrem städtebaulichen Gewicht und ihren Auswirkungen der Wohnnutzung deutlich unterordnen.

Die 6. Änderung des B-Planes 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.

Unabhängig vom Planungsanlass sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierte Grundsätze der Bauleitplanung zu beachten, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung einfordern. Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen sollen miteinander in Einklang gebracht und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan umfasst Bereiche, die bebaut sind mit Einzel- Doppel- Reihen- und Mehrfamilienhäuser.

**HINWEIS**

Die Planung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasste das Gebiet „Nördlich der Eichenallee, östlich Billtal, südlich Ahornweg, westlich der Eisenbahnstrecke Hamburg-Berlin.“

Aufgrund der laufenden Beratungen, Vorschläge und Anregungen wurde beschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu teilen. Zur Ideenfindung für den Bereich des Bahnhofsumfeldes (Kastanienallee) soll einen studentischen Wettbewerb durchgeführt werden. Da die Durchführung als sehr zeitaufwendig anzusehen ist und für eine Semesterarbeit mindestens ein halbes Jahr eingeplant werden muss, ist das Plangebiet verkleinert worden.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung sowohl die Lärmtechnische Untersuchung beziehen sich noch auf die ursprüngliche Gesamtfläche.

**FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzung innerhalb des Bebauungsgebietes ist ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 3 BauNVO.

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, (6) BauGB)****Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden,

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Im Bereich nördlich der Straße „Billgrund“ sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten und bei einer Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

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

Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) nördlich der Straße „Billgrund“ ist mit einer maximalen Höhe von 8,50 m festgesetzt, südlich der Straße „Billgrund“ beträgt die GGH maximal 10,50 m.

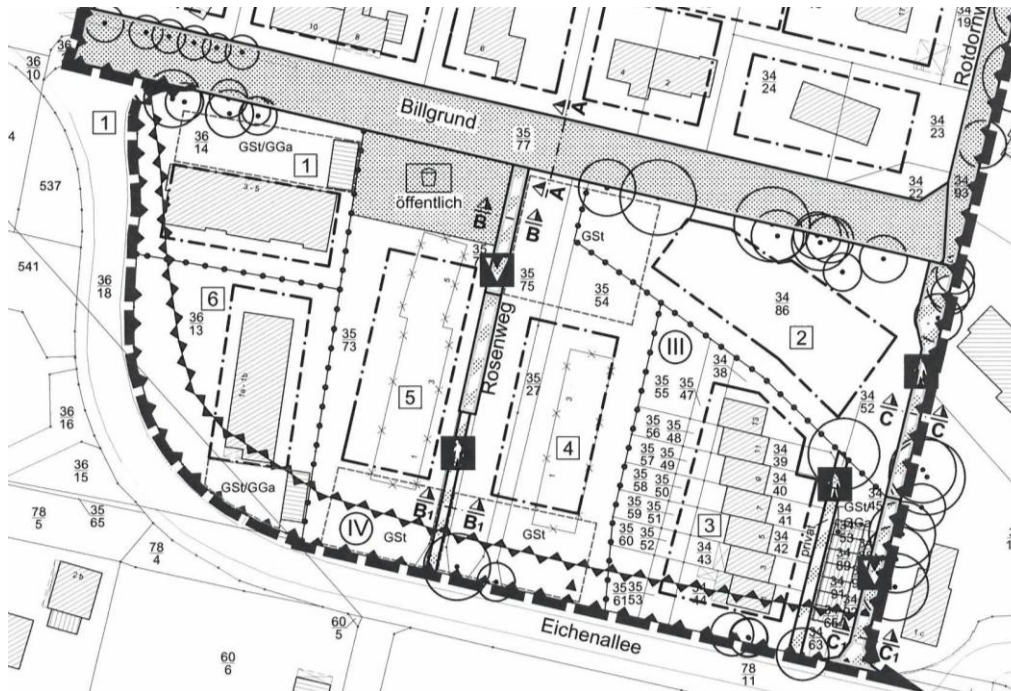
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

Die Traufhöhe ist für den Bereich nördlich der Straße „Billgrund“ mit einer Höhe von 3,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Außenkante der Fassade.

Im Bereich nördlich der Straße „Billgrund“ hat die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus 850 m<sup>2</sup> zu betragen. Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte muss 450 m<sup>2</sup> betragen.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) der baulichen Anlagen ist, wie nachfolgend aufgeführt, bezogen auf Normalhöhennull (NHN), in der Bebauungsplanänderung (Planausschnitt siehe unten), festgesetzt:

1	OKFF 14,50 m ü.NHN	2	OKFF 16,20 m ü.NHN
3	keine Festsetzung	4	OKFF 15,50 m ü.NHN
5	OKFF 14,50 m ü.NHN	6	OKFF 14,75 m ü.NHN



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

Als Dachformen sind Sattel-, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.- Pultdächer sind ausgeschlossen.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Flachdächer nur als begrünte Dächer zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig.

Glasierte oder glänzende bzw. reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig.

Die Außenflächen von Dachaufbauten sind in nicht glänzenden Materialien auszubilden und farblich der Dachdeckung anzupassen. Kupfer und Zink sind zulässig.

Dachgauben sind gestalterisch an das Hauptdach anzupassen. Ihre maximale Breite darf 1,80 m, ihre maximale Höhe 1,60 m nicht überschreiten. Nördlich der Straße „Billgrund“ dürfen beim Bau von 1 bis 2 Gauben diese jeweils maximal 3 m breit sein. Dachaufbauten dürfen nur in einer waagerechten Reihe angeordnet werden. Die Summe der Länge der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 3/4 der Trauflänge betragen.

Der lichte Abstand von Dachaufbauten untereinander, zur Traufe und zum First muss jeweils mindestens 1 m betragen. Der Abstand zum Ortgang hat mindestens 1,50 m zu betragen.

Die Außenwände sind in Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Braun und Rotbraun oder in Putz in weißen oder hellabgetönten Farben zulässig.  
Doppelhäuser sind in der Farbgestaltung bei der Dacheindeckung und der Außenfassade einheitlich abzustimmen.

Auf den Flurstück 34/86 ist eine Überschreitung der festgesetzten südlichen Baugrenze durch Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

Nördlich der Straße „Billgrund“ ist aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt (§ 9 (1) 6 BauGB). Auf jedem Grundstück sind für die erste Wohnung 2 Stellplätze und für die zweite Wohnung 1 Stellplatz vorzusehen. Die Stellplätze für die erste Wohnung sind mit einer Gesamtnettstellplatzfläche von 30 m<sup>2</sup> und der Stellplatz der zweiten Wohnung mit einer Gesamtnettstellplatzfläche von 15 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Innerhalb der mit  $\Delta$  gekennzeichneten Fläche sind Carports und Garagen nicht zulässig.

Auf der Fläche südlich der Straße „Billgrund“ sind auf den Grundstücken Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Südlich der Straße „Billgrund“ ist je Wohnung auf einem Grundstück ein Stellplatz nachzuweisen.

Für jedes Einzelhausgrundstück ist eine Einfahrt mit einer max. Breite von 6 m zulässig.  
Für Doppelhäuser sind insgesamt zwei Einfahrten mit einer max. Breite von 3 m je Einfahrt zulässig.

Als Einfriedungen sind Mauern und Gabionen unzulässig. Mauern als Geländeabfangung sind zugelassen.

Bei der Neupflanzung von Hecken sind nur standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste).

Zäune oder Toranlagen dürfen eine Höhe von 1,5 m haben. Blickdichte Zäune oder Toranlagen sind unzulässig.

## 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 m<sup>2</sup> kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei der Bebauungsplanänderung der Fall. Die Grundfläche der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beträgt ca. 7.600 m<sup>2</sup>.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Festsetzungen können von den Flächennutzungsausweisungen abweichen, der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Planverfahrens durch Berichtigung der Bebauungsplanänderung angepasst.

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) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingefügt (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770)

### 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 entwickelt sich teilweise aus dem Flächennutzungsplan. Im Ursprungsflächennutzungsplan ist die Fläche als Reines Wohngebiet ausgewiesen, bis auf die ausgewiesene Verkehrsfläche der Straße „Billgrund“. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### 4. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

Durch den Plangeltungsbereich führen die Straßen „Billgrund“ sowie „Rotdornweg“. An der nördlichen Plangrenze verläuft die Straße „Ahornweg“, an der westlichen Plangrenze die Straße „Billtal“ sowie an der westlichen und der südlichen Plangrenze 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.

Für Fußgänger wird der Plangeltungsbereich zusätzlich erschlossen durch die Fußwege Rosenweg, Fliederweg und teilweise Rotdornweg. Bei einem Neubau der Gebäude am Fliederweg und Rosenweg wird zukünftig der Fliederweg entfallen, da zwei Fußwege in unmittelbarer Nähe nicht für notwendig erachtet werden.

### 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.

Anfallendes Drainagewasser darf nicht in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet werden.

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

In den Straßen Ahornweg, Billtal, Eichenallee, Billgrund und Rotdornweg sind Regenwasserkanäle vorhanden. Das Grundstück Rotdornweg 17 ist nicht am Regenwasserkanal angeschlossen.

### **Trinkwasserversorgung**

Der überplante Bereich der Gemeinde Wohltorf wird mit Trinkwasser von der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) versorgt, Anlagen der Hamburger Stadtentwässerung AöR sind nicht vorhanden.

Eine Wasserversorgung des im B-Plan 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).

### **Löschwasser**

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31, in 23554 Lübeck und/oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 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 Stoffbelüftung 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.

Im Textteil 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 niedrige Schallschutzklassen möglich. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Zum Schutz der Schlafräume empfehlen wir folgende Festsetzung zu treffen:

„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.

## 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

### 8.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Gemeinde Wohltorf, westlich der Bahnstrecke und direkt südlich der Straße „Ahornweg“. Das Plangebiet umfasst die Straßenzüge „Billgrund“ und „Rotdornweg“.

An der nördlichen Plangrenze verläuft die Straße „Ahornweg“, an der westlichen Plangrenze die Straße „Billtal“ sowie an der westlichen und der südlichen Plangrenze die Straße „Eichenallee“.

Die Planfläche umfasst insgesamt ca. 31.600 m<sup>2</sup>. Von den ca. 31.600 m<sup>2</sup> Planfläche sind insgesamt ca. 28.000 m<sup>2</sup> als WR-Gebiet (Reines Wohngebiet) festgesetzt, davon sind innerhalb des WR-Gebietes nördlich der Straße „Billgrund“ ca. 14.684 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie südlich der Straße „Billgrund“ ca. 13.325 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Das führt zu einer Grundfläche von insgesamt 7.600 m<sup>2</sup>, welche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> sind. 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; für den Bereich nördlich der Straße „Billgrund“ und westlich der Straße „Rotdornweg“ mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einem Haus mit vier Wohneinheiten, den restlichen Bereich überwiegend mit Mehrfamilienhäusern und eine Reihenanlage mit zugehörigen versiegelten Nebenflächen. Die beiden Mehrfamilienhäuser nördlich der Eichenallee sind in den 50-Jahren gebaut worden. Sie sind hell verputzt und zweigeschossig. Die Bausubstanz dieser Gebäude ist in einem nicht mehr guten Zustand und der Wohnungszuschnitt nicht mehr der Zeit entsprechend, sodass mittelfristig mit einer Erneuerung der Gebäude zu rechnen ist.

Die Einzel- und Doppelhäuser innerhalb des Plangebietes sind eingeschossig, die Reihenanlage zweigeschossig.

Die Straße Billgrund hat eine Breite von ca. 12 m und eine wassergebundene Oberfläche. Die Seitenstreifen werden von den Anliegern zum Parken genutzt. Eine wassergebundene Parkfläche befindet sich direkt südlich der Straße „Billgrund“. Am Ende der Straße „Billgrund“, befindet sich südlich ein gemeindlicher Spielplatz. Der Spielplatz ist zur Straße „Billgrund“ durch eine kleine Böschung mit einer Baumkulisse aus Eichen und Buchen abgetrennt. Die nebenliegende, quer verlaufende Straße „Rosenweg“ ist teilweise ebenso wassergebunden und hat aber nur eine Breite von ca. 4 m. Eine gehölzbewachsene Böschung befindet sich an der östlichen Plangrenze und trennt den Rotdornweg visuell von den rückwärtig angrenzenden Grundstücksbereichen der Mehrfamilienhäuser der Kastanienallee ab.

Entlang der Eichenallee sind zwischen den Mehrfamilienhäusern größere offenen Gartenflächen mit Rasen, Gehölzgruppen, meist aus verschiedenen Ziergehölzen, sowie Einzelbäume und Baumgruppen aus u.a. Buchen, Eichen, Birken, Ahorn sowie Nadelbäume wie Tannen und Kiefern vorhanden. Die Gärten der Einzel- und Doppelhäuser sind meist Ziergärten mit Rasenflächen, Hecken und Gehölzgruppen aus zier- und standortheimischen Gehölzen, einige Obstbäume sowie einige Nadelbäume.

### **Planungsanlass und -ziel**

Anlass zur Aufstellung der Planung ist die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur in diesem Bereich langfristig vor negativen Veränderungen zu schützen und die noch nicht bebauten Grundstücke im Plangebiet zu überplanen und baulich zu entwickeln.

Somit ist den nicht erwünschten Fehlentwicklungen der gewachsenen Baustrukturen, als auch der Bereiche der noch unbebauten Flächen vorsorglich entgegenzuwirken.

Zu diesen zählen insbesondere unangemessene und unverträgliche bauliche Verdichtungen und Beeinträchtigungen des vorherrschenden Ortsbilds.

Geplant ist u.a. der Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück des jetzigen gemeindlichen Spielplatzes an der Straße „Billgrund“. Aufgrund der jetzigen Planung wird eine neue Fläche für einen gemeindlichen Spielplatz nachgewiesen und festgelegt.

Im Bereich Billgrund / Rosenweg wird ein neuer Spielplatz errichtet.

Außerdem soll durch die Planänderung der Abriss und Herstellung zweier Wohngebäude zwischen Eichenallee und Billgrund ermöglicht werden.

Die Bausubstanz der vorhandenen Gebäude ist in einem nicht mehr guten Zustand und der Wohnungszuschnitt nicht mehr zeitgemäß.

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

## **8.2 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 6. 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 breitfugige Pflasterung, Schotterrassen oder Rasengitter 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 6. 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.

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. Im Bereich der Neubauten, hauptsächlich auf dem Gelände des ehemaligen Spielplatzes, müssen ein paar Bäume beseitigt werden. Ansonsten wird ein Großteil der standortheimischen Bäume 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. Unter der Regenrinne an der Nordseite des westlichen der beiden überplanten Gebäude befindet sich eine kleine Öffnung. Somit ist es nicht auszuschließen, dass dahinter Quartiermöglichkeiten für kleine Fledermausarten vorhanden sind. Eine Nutzung als Winterquartier ist aber nicht anzunehmen. Quartierpotenzial für Fledermäuse an den durch die Planung betroffenen Bäumen wurde nicht festgestellt.

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

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

Ein Abriss der Gebäude bzw. ein Verschluss der o.g. Öffnung ist zwischen dem 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Als Ausgleich für den Verlust des potenziellen Quartiers sind 4 Fledermausflachkästen oder eine Verschalung von mind. 1 m<sup>2</sup> Größe an Gebäuden anzubringen.

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 Mehrfamilienhäusern, aus einer Reihenhäuseranlage sowie Einfamilien- und Doppelhäusern, dominiert. Die über das Plangebiet verteilten Großbäume gliedern das Plangebiet. Die gehölzbewachsene Böschung östlich des Rotdornweges sowie die auf dem zentral gelegenen Spielplatz wachsenden Großbäumen, bilden dort markante Kulissen im Plangebiet. Die breite wassergebundene Straße „Billgrund“ mit den straßenbegleitenden Bäumen und Rasenrandstreifen, geben dem Gebiet einen willkommenden, harmonischen und ländlichen Charakter.

Durch die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die Planfläche städtebaulich geordnet. Die Festsetzungen sind an der bestehenden Situation angepasst.

Durch den Erhalt bzw. Festsetzung von Großgrün und Hecken, erhält das Wohngebiet eine ortsbildgerechte Eingliederung.

### **8.3 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 m<sup>2</sup> 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 bei 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 eines Jahres 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 75 m<sup>2</sup> 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.

Gehölzart:

##### Gehölzarten:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*)

Sandbirke (*Betula pendula*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Wildbirne (*Pyrus communis*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

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 Stützpfählen 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.

#### Heckenpflanzungen

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. Erforderliche Zuwegungen zu den Grundstücken sind in den Heckenpflanzungen zulässig.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B.:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Ungeeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!

Pflanzgut: Leichte Sträucher/ leichte Heister 2 x verschult, Pflanzung von 3 Stück/ lfdm

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen. Ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

#### Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz)

Die Spiel- und Grünfläche ist mit standortheimischen, ungiftigen Pflanzen naturnah zu gestalten und mit einer einreihigen Hecke, abgesehen vom Eingang, abzugrenzen. Die maximale Heckenhöhe ist auf 1,20 m zu begrenzen. Es sind mindestens zwei Solitärbäume als Hochstamm auf den Spielplatz zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

#### Gehölzarten (verbindlich):

Bäume:

Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	Obsthochstämme
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )
Roskastanie ( <i>Aesculus hippocastanum</i> )	

Sträucher / Hecke:

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Johannisbeere ( <i>Ribes nigra, R. rubrum</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	Salweide ( <i>Salix caprea</i> )

Hasel (*Corylus avellana*)  
 Buche (*Fagus sylvatica*)  
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Purpurweide (*Salix purpurea*)  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

#### Pflanzgut:

- Bäume: Hochstämme 3 x verschult mit Drahtballierung, mindestens 14-16 cm Stammumfang
- Sträucher: verschulte Sträucher, 100-150 cm

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.  
 Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

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

##### *Nebenflächen*

Die versiegelten Flächen im privaten und öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

##### Bepflanzung (verbindlich) der Grundstücke

##### *Anpflanzung 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 Substrataufgabe 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 eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung im Juni 2017 mit folgendem Ergebnissen erstellt worden.

### **Fazit:**

Die Änderung des Bebauungsplans soll den Abriss und Herstellung zweier Wohngebäude im Bereich zwischen Eichenallee und Billgrund ermöglichen. Des Weiteren wird ein Baufenster im Bereich des heutigen Spielplatzes am Billgrund vorgesehen.

Durch das Vorhaben ergeben sich Betroffenheiten von Brutvögeln der Gehölze sowie eines potenziellen Fledermausquartiers am westlichen der beiden überplanten Gebäude.

Durch zeitliche Vorgaben für Eingriffe in Gehölze sowie den Abriss des westlichen Gebäudes (oder Verschluss der vorhandenen Öffnung) kann eine Gefährdung von Individuen der Arten vermieden werden. Zur Sicherung der ökologischen Funktion für Zwerg- und Mückenfledermaus sind Ersatzquartiere an das neu herzustellende Gebäude westlich des Rosenweges 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**

Der Abriss des Gebäudes westlich des Rosenweges ist zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Ein späterer Abriss ist möglich, wenn zwischen dem 01. Dezember und 28./29. Februar die vorhandene Öffnung verschlossen wird, so dass im Frühjahr keine Tiere einfliegen können.

#

## Zusammenfassung Vermeidung/Minimierung

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Fledermäuse der Gebäude	Abriss oder Verschluss des westlichen der überplanten Gebäude <b>nicht</b> zwischen 01. März und 30. November (Sommerquartiere)
Verbreitete Vögel der Gehölze	Entfernung der Gehölze und sonstiger höher wachsender Vegetation <b>nicht</b> zwischen 01. März und 30. September (Brutzeit)
Vogelarten und BNatSchG § 39 (5) 2	<b>Kein</b> 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: Der Abriss des Gebäudes westlich des Rosenweges oder der Verschluss der Spalten am Gebäude ist zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen.

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 des potenziellen Fledermausquartiers sind 4 Fledermausflachkästen oder eine Verschalung von mind. 1 m<sup>2</sup> Größe an das neu herzustellende Gebäude westlich des Rosenweges 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 <sup>2</sup> ) an das neue Gebäude westlich des Rosenweges

## 10. 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.

## 11. BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohltorf hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Wohltorf, den

-Bürgermeister-