Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde Wohltorf

Bebauungsplan Nr. 25

Verfahrensstand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Stand:
April 2023

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Lena Lichtin
Franziska Feldt

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

Der Anlass der Planung ist der geplante Neubau von mehreren Gebäuden der gemeinnützigen Kreisbaugenossenschaft Lauenburg e.G. in der Straße „An den Pappeln". Die Kreisbaugenossenschaft verfügt über drei Mehrfamilienhäuser. Ein Gebäude hat massive Schäden am Dachstuhl, daher ist dieser zu erneuern. Da die drei Gebäude in den 50er Jahren errichtet wurden, haben die Wohnungen einen erheblichen Sanierungsbedarf. Aufgrund der Zuschnitte und der teilweisen nur geringen Deckenhöhe, die so heute nicht mehr genehmigungsfähig wäre, ist eine Sanierung im Bestand nicht möglich.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung für dieses Gebiet steuern zu können und um die Grundlage für die Realisierung zu schaffen.

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 abfordern. Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen sollen miteinander in Einklang gebracht und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Die städtebauliche Entwicklung ist nicht nur isolierten Einzelentscheidungen nach den § 34 und § 35 BauGB zu überlassen, sondern der Lenkung und Ordnung durch Planungsbedarf. Die Regelungen nach § 34 Baugesetzbuch sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan.

Daher stellt die Gemeinde zur weiteren städtebaulichen Ordnung und Entwicklung den Bebauungsplan Nr. 25 auf.

Aufgrund der vorgenannten Punkte überplant die Gemeinde die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 25. Da dringende Sanierungsmaßnahmen an einigen Gebäuden erforderlich sind und dadurch die Möglichkeit besteht, dass diese Innenbereichsfläche für eine weitere, wenn auch moderate, wohnbauliche Entwicklung aktiviert werden kann.

Denn grundsätzlich gilt bei der Auswahl geeigneter Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung, dass die Nutzung von Flächen im Innenbereich Vorrang vor der Nutzung von Außenbereichsflächen hat. Um diesen gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden und dadurch die Entwicklung dieses Ortsbereiches auch in gestalterischer Form zu ermöglichen, wird die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 25 überplant.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohltorf hat in ihrer Sitzung am 19.04.2016 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 25 „An den Pappeln", für das Gebiet „nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich „Auf der Hude", westlich „An den Pappeln", aufzustellen.

FESTSETZUNGEN

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

Der § 3 BauNVO lässt für das festgesetzte Gebiet als reines Wohngebiet die Nutzung wie sie im Text-Teil B unter Ziffer 1.1 aufgeführt sind zu.

Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung die dem Bedürfnis der Bewohner des Gebietes dienen und es sollen noch ausnahmsweise zugelassen werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ziel der Gemeinde ist es westlich der Gemeindestraße „An den Pappeln" die Bebauung neu zu ordnen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Hierbei beachtet die Gemeinde, dass neue Baukörper, wenn sie errichtet werden, so ausgerichtet sind, dass Tageslicht die Räume die dem Wohnen dienen, durchfluten.

Ebenfalls sind die überbaren Grundstücksflächen so angeordnet, dass die im gesamten Bereich dieses Gemeindeteils vorhandene offene Bauweise sich auch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 fortsetzt.

Gleichzeitig ist die Gemeinde in ihrem Ziel daran interessiert, dass parkende Fahrzeuge, die den neuen Wohngebäuden zuzuordnen sind, nicht auf der Straße „An den Pappeln" geparkt werden. Hierzu dienen die Ausweisungen für Gemeinschaftsstellplätzen, Gemeinschaftsgaragen und auch einer zwingend vorgeschriebenen Tiefgarage.

Zur offenen Gestaltung der baulichen Anlagen gehört auch, dass die Außenflächen dem Charakter der Gegend entsprechend gestaltet werden. Das heißt, dass große, lange Baukörper nicht in Ostwestrichtung errichtet werden können, sondern durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen Bauten ermöglicht werden, die dem städtebaulichen Bild der Umgebung angepasst sind.

Die Gemeinde möchte eine offene Gestaltung der Bebauung in dem Bereich an der Straße „An den Pappeln schaffen", deshalb sind einzelne überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen, die dieses ermöglichen.
Um bei den von der jetzigen Bebauung abweichenden Form der Gebäude ein vergleichbares Gebäudevolumen sicher zu stellen, wird insbesondere auf den Bauflächen WR3 und WR4 festgesetzt, dass dort nur Flachdächer zulässig sind mit der Dachneigung von 0-5 Grad.
In den anderen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 25 sind die Festsetzungen dem Bestand angepasst worden.

Wichtig war auch für die Gemeinde, und das berücksichtigt dieser Bebauungsplan, dass die nordwestliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht über die Gebäudeseiten der vorhandenen Gebäude hinausgeht.

Zur besonderen Gestaltung des Straßenraumes und der damit verbundenen Vorgärten innerhalb des Bereiches WR3 und WR4 sind die Abstände der südöstlichen Baugrenzen auf 8 m vom äußeren Rand der Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden, damit ein offener, dem Gebietscharakter entsprechend Vorgartenbereich bei Neuerrichtung der Gebäude geschaffen werden kann.

Die Gemeinde strebt an, eine moderate Erhöhung der vorhandenen Wohnungsanzahlen durch die Neuplanung zu ermöglich. Um die städtebauliche Struktur erhalten zu können, erfolgen die Festsetzungen so, dass in WR1 je Gebäude maximal 2 Wohnungen, in WR2 je Gebäude maximal 4 Wohnungen, in WR3 je Gebäude maximal 10 Wohnungen und in WR4 maximal 20 Wohnungen je Gebäude zulässig sind.

Mit der möglicherweise zunehmenden Anzahl der Wohnungen steigt die Anwohnerdichte, an und damit auch verbunden die benötigte Fläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Um den Straßenraum der Gemeindestraße „An den Pappeln" auch mit grünordnerischen Maßnahmen darzustellen, sind im Bereich der jeweiligen Grundstücksflächen bei Neubauten Baumanpflanzungen auf den Grundstücken vorgeschrieben, dies hat mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu erfolgen.

Entsprechende Festlegungen werden in dieser Begründung aufgeführt bzw. sind sie auch im Text-Teil B des Bebauungsplanes festgesetzt.

Dies vorausgesetzt, führt zu den nachstehend aufgeführten Festsetzungen, so wie sie im Bebauungsplan aufgeführt sind.

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

Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO:
1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, und

die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen sind:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Anlagen, die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannt werden, überschritten werden.
Diese Überschreitung beträgt in WR3 maximal bis zu GRZ 0,7 und in WR4 maximal bis zu GRZ 0,55 maximal. In den Bereichen WR1 und WR2 darf für die v. g. Anlagen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um 50% überschritten werden.

In den Ziffern 2.1 und 2.2 des Text-Teil B befinden sich Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen.

Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) der baulichen Anlagen hat für den größten Planbereich (WR 1, WR3 und WR 4) maximal 10,50 m. Untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF), obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.
Für den südlichen Planbereich bzw. direkt nördlich der Eichenalle (WR2) hat die Gesamtgebäudehöhe (GGH) maximal 9,00 m zu betragen.
Die Gesamtgebäudehöhe in dem Bereich WR2 an der Eichenallee ist aus gestalterischen Gründen der Höhenlage der Gebäude, die sich östlich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 befinden, angepasst.

Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante eines Fertigfußbodens wird auf NHN Höhen bezogen ermittelt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO

Die Außenwände sind in Verblendmauerwerk und Putz zulässig. Für Verblendmauerwerk sind die Farben Rot, Braun, Rostrot, Beige und Hellgrau zulässig. Putzflächen sind in Weiß oder Hell abgetönt zulässig. Einzelflächen sind in Hell- bis Dunkelgrau und Hell- bis Dunkelbraun zulässig. Als Fassadenfarbe sind grelle Farben in Anlehnung an RAL-Farben mit den Nummern 1003 (Signalgelb), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 4008 (Signalviolett), 5005 (Signalblau) unzulässig. Ebenso sind reflektierende, spiegelnde oder polierte oder über Lichtquellen hinterleuchtete oder beleuchtete Materialien nicht zulässig.
Holz-, Glas- und Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Fassadenbegrünung sind allgemein zulässig.
Doppelhäuser und Reihenhäuser sind der Farbgebung einheitlich auszuführen.
Die vorgenannten Farben und Gestaltung der Außenwände wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen so wie aufgeführt festgesetzt, weil die Gebäude der näheren Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 25 diese Farbgestaltung aufweisen. Die Gemeinde möchte nicht von dieser Farbgebung in diesem Bereich abweichen.

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer zulässig, Pultdächer sowie Zeltdächer sind ausgeschlossen. Bei den Mehrfamilienhäusern bzw. auf den Flächen WR3 und WR 4 sind nur Flachdächer und/oder flach geneigte Dächer von 0° bis 5° zulässig.
Aufgrund der Gestaltung der Dächer der Bebauung die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 vorhanden sind, sowie in der näheren und weiteren Umgebung, erfolgt die Festlegung der Dachformen so wie vorher aufgeführt. Bezüglich der Flachdächer und flach geneigten Dächer ist eine Abweichung von den Dachformen der umliegenden Bebauung möglich und auch gewünscht, dies aber nur in den Gebieten WR3 und WR4. Diese Festlegung der Abweichung in den Gebieten WR3 und WR4 erfolgt um Wohnraum zu schaffen aber auch gleichzeitig die Höhe der neu zu schaffenden Gebäude so zu gestalten, dass sie nicht über die vorhandenen hinausragen.
In dem Gebiet WR2 mit einer Dachneigung von 25-50 Grad für die Hauptgebäude wird, in Anpassung an die Dachformen die sich entlang der Eichenallee befinden, eine Zulassung von bepflanzten Dächern nicht vorgesehen.

Dacheindeckungen sind in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Glasierte und glänzende bzw. reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen unzulässig. Die Dacheindeckungen in den Gebieten WR3 und WR4 sind auch als bepflanzte Dächer zulässig.
Um eine Wahlmöglichkeit zuzulassen, werden in den Gebieten WR3 und WR4 auch bepflanzte Dächer zugelassen. Diese gibt es zurzeit in der näheren und weiteren Umgebung dieses Bebauungsplanes nicht, dennoch hält die Gemeinde es aus ökologischen Gründen für richtig dieses zuzulassen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

Der zurücktretende Versatz der Außenwand eines Staffelgeschosses in WR3 und WR4 ist mit einer Tiefe von mindestens 2,00 m an der Südost-, Südwest- und Nordwest des Gebäudes auszuführen. An der Nordostseite beträgt der zurücktretende Versatz mindestens 1,00 m. Ausnahmen davon sind Treppenhäuser und Liftanlagen an der Nordostseite. Somit wird erreicht, dass die Treppenhäuser und Liftanlagen nicht an der sonnengewanden Seite eines Gebäudes und nicht an der Seite zur Straße „An den Pappeln" errichtet werden um u.a. den „offenen Straßenraum" nicht zu beeinträchtigen.

Diese vorgenannten Festlegungen erfolgen auch um die gelockerte Bauweise, die sich auf den Grundstücken östlich der Straße „An den Pappeln" befindet, städtebaulich auf der Westseite fortzusetzen. Da Staffelgeschosse zugelassen sind in dem Bereich, legt die Gemeinde Wert darauf, dass die Versprünge um 2,0 m sich so ausrichten, dass eine Besonnung der Wohn- und Schlafräume erfolgen kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gebiet WR3 von 0,23 darf für Balkone und Terrasse um maximal 10 % überschritten werden.
Diese Festsetzung erfolgt lediglich im Gebiet WR3, da in diesem Bereich die überbaubaren Grundstücksflächen so ausgelegt sind, dass innerhalb dieser die Ausführung von Balkonen und Terrassen in einer Form die gut nutzbar ist, nicht möglich ist. Diese Einschränkung ist vorgesehen, damit die Baukörper, mit Ausnahme der Terrassen und Balkone, das städtebauliche Bild ermöglichen, das seitens der Gemeinde gewünscht wird. Kleinere Baukörper zu haben mit entsprechenden Abstandsflächen zu den Sonnenseiten.

Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz vorzusehen.

Die erforderlichen Stellplätze für die überbaubaren Grundstücksflächen 1, 2 und 3 in WR 3 ist nur zulässig innerhalb der Tiefgarage. Damit wird erreicht, dass die versiegelte Oberfläche in diesem Bereich so gering wie möglich gehalten wird.
Um die versiegelte Oberfläche zusätzlich zu verringern wird außerdem festgesetzt, dass die Oberseite der Decke der Tiefgarage, die nicht unter Gebäuden und notwendiger Zuwegung bzw. Zufahrten liegt, zu begrünen und zu bepflanzen ist.
Aufgrund der gewünschten städtebaulichen Struktur innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 für die Bauflächen 1, 2 und 3 innerhalb des Baugebietes WR3 ist eine Tiefgarage erforderlich. Durch die Aufteilung der Fläche in kleinere, überbaubare Grundstücksflächen, ist die Schaffung von Stellplätzen zwischen diesen einzelnen Flächen nicht, bzw. nur so möglich, dass die Wohnqualität in diesen Gebäuden erheblich beeinträchtigt wird. Dies möchte die Gemeinde vermeiden. Aus den vorgenannten Gründen ist eine Tiefgarage zur Schaffung der Stellplätze zwingend erforderlich und auch entsprechend vorgeschrieben.

Die Ein- und Ausfahrt zur erforderlichen Tiefgarage ist zur Gemeindestraße „Auf der Hude" vorgeschrieben, weil eine vernünftige Zu- und Ausfahrt aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und der Grundstücke eine ordnungsgemäße Zufahrt von der Straße „An den Pappeln" bautechnisch nicht möglich ist. Diese, mit einer zulässigen Neigung zu bauenden Ein- und Ausfahrt, funktioniert nur durch die nördliche Zufahrt über die Gemeindestraße „Auf der Hude", deshalb erfolgt die Festsetzung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage innerhalb der Bebauungsplansatzung.

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 von weniger als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei dem Bebauungsplan der Fall.
Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

Durch den Bebauungsplan wird erreicht, dass dieser der Innenentwicklung dient und zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft verhindert werden.
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Dem Bebauungsplan 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 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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).

Begründung zur Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt im Zentrum der Gemeinde Wohltorf und ist Standort verschiedener Wohnungsbauten. In einigen Gebäuden gibt es gewerbliche Einrichtungen, die aufgrund ihrer Art in einem reinen Wohngebiet zulässig sind.

Auf den Grundstücken innerhalb des Plangeltungsbereiches soll zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in verschiedenen Wohnformen, unter Beachtung der städtebaulichen Struktur, Planung ausgeübt werden.

Daher kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen liegen vor. Es handelt sich bei der zu überplanenden Fläche um eine Innenbereichsfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da sie mit ca. 3.663 m² überplanter maximaler Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Das Vorhaben unterliegt nicht der UVP-Pflicht oder gibt Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Einzelnen wird das Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB folgendermaßen begründet:

Innenentwicklung als Aufgabe der Bauleitplanung:

Das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung bedeutet im Zusammenhang mit anderen Vorschriften, dass Außenentwicklungen nachrangig zu behandeln sind. Dabei besitzt die Innenentwicklung eine bestimmte „Privilegierung".

Nach § 14d Abs. 1 Satz 2 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bleibt das Verfahren nach § 13a BauGB von der Regelung der Umweltprüfung („Strategische Umweltprüfung") unberührt. Im Übrigen kommt, was das Verhältnis zur UVP-Pflicht betrifft, § 17 UVPG zur Anwendung. Um jedoch die europarechtlichen Vorgaben zu wahren, sind bestimmte Größenvorgaben zu beachten.

Die in § 13a BauGB festgelegten Größenvorgaben zur Abgrenzung von UVP-Pflichtigkeit entsprechen dem EU-Recht.

Im Übrigen sind Umweltbelange auch im beschleunigten Verfahren uneingeschränkt zu prüfen. Es kann allerdings - städtebaulich ebenso wie umweltrechtlich - nicht gefordert werden, dass generell keine „zusätzlichen" Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bauliche Vorhaben sind in aller Regel mit Umweltauswirkungen verbunden. Das EU-Recht geht davon aus, dass unterhalb bestimmter Schwellen die Umweltauswirkungen keiner Umweltprüfung bedürfen. Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wäre der Schwellenwert im Einzelfall bei 5.000 m² Geschossfläche erreicht.

Eine Erleichterung der Innenbereichsvorhaben hat wichtige ökologische und städtebauliche Vorteile gegenüber Außenentwicklungen und dies mit Vergrößerung der Siedlungsräume oder mit einer Zersiedelung der Landschaft.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nur dann, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Übrigen bedarf es keiner Begründung, welches Bebauungsplanverfahren die Gemeinde wählt; es müssen für das gewählte Verfahren nur die jeweils bestehenden gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sein.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gilt insbesondere Nachstehendes, das insgesamt von der Gemeinde beachtet wurde, bzw. wird:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sind entsprechend anwendbar.
- Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die beabsichtige Planung zu informieren. Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Dieser ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Einem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben soll in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs i.S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Daher wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Zum nicht gesetzlich definierten städtebaulichen Begriff der Innenentwicklung hält das Gesetz drei Anwendungsfälle (ohne abschließenden Charakter) vor:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Nachverdichtung
- Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Fläche, die mit Wohngebäuden und Kleingewerbe bebaut ist. Die Wohngebäude haben ein Alter erreicht und einen Zustand, dass diese nicht mehr voll nutzbar sind, um ein zeitgemäßes Wohnen zuzulassen. Die Gemeinde nimmt dies zum Anlass den Bebauungsplan aufzustellen, damit neue Gebäude geschaffen werden können, mit Wohnungen des heutigen Standards. Gleichzeitig möchte die Gemeinde kleinere, bisher unbebaute Flächen in die Bebauung mit einbeziehen.

Die Gemeinde achtet insbesondere bei der Neufestlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und deren Festsetzungen darauf, dass sich die Neubebauung harmonisch in das städtebauliche Bild dieses Gemeindeteiles einfügt.

Die drei vorgenannten Anwendungsfälle werden somit beachtet und deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Verfahren § 13a BauGB möglich bzw. gegeben.

Der Begriff der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB bezieht sich also auch auf die sogenannte „Außenbereiche im Innenbereich", also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebende Gründe entgegenstehen. Dazu könnten auch gehören innerhalb des Planbereichs befindliche kleinere brachgefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB nicht bebaubare Flächen.

Entscheidend ist, ob unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist.

Beim Bebauungsplan Nr. 25 handelt es sich um den bisher nicht bebauten Teil des Grundstückes mit der überbaubaren Fläche WR4 und hier ist der hintere Grundstücksbereich zwischen dem vorhandenen Wohngebäude und der Bahnstrecke betroffen. Diese Fläche ist innerhalb des Bebauungsplanes mit einzubeziehen und aufgrund der vorgenannten Ausführung lässt dieses auch der § 13a des Baugesetzbuches zu.

Kein UVP-pflichtiges Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB):

Das beschleunigte Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan erkennbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG ausweisen soll. Dies ist hier nicht der Fall.

Da innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 keine Geschossflächenzahl festgesetzt wird, sondern lediglich eine Grundflächenzahl, ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich und wird parallel zum Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 durchgeführt.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Im Ursprungsflächennutzungsplan ist die Fläche als Reines Wohngebiet (WR) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 ausgewiesen.
Die 23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) durchgeführt. Diese Berichtigung ist erforderlich, da innerhalb des Bebauungsplanes lediglich Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt ist. Eine Festsetzung der Geschossfläche (GFL) erfolgt nicht.

4. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

Im Osten und im Süden schließen die Straßen An den Pappeln und Eichenallee an das Reine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 an, diese sind im Plangeltungsbereich einbezogen. An der nördlichen Plangrenze verläuft die Straße „Auf der Hude".

Das Gebiet WR 1 (die Reihenhäuser) wird über eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für Eigentümer, Ver- und Entsorgungsträger und Nutzer der Gebäude in WR 1 als den Begünstigten, über die Straße „Auf der Hude" erschlossen.
Ferner wird zur Erschließung des Gebiets WR 4 bzw. der dazugehörenden Stellplatzanlage im nordwestlichen Bereich des Gebietes WR 4 ebenso eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für Eigentümer, Ver- und Entsorgungsträger und Nutzer der Gebäude in WR 1, WR3 und WR 4 als den Begünstigten erschlossen.

Die Flächen zur Erschließung der bebauten und unbebauten Grundstücke werden innerhalb des Bebauungsplanes so übernommen, wie sie vorhanden sind.

Die Gemeinde hat, im Rahmen vieler Planungsüberlegungen, Alternativen untersucht, um die Grundstücke mit einer ordnungsgemäßen Anbindung an die vorhandenen Gemeindestraßen „Auf der Hude" und „An den Pappeln" gut erschließen zu können. Hierbei wurde besonders die Notwendigkeit einer guten und für Rettungsfahrzeuge auch einwandfrei zu nutzenden Anbindung der Grundstücke die mit den Reihenhäusern bebaut sind, parallel zur Eisenbahnstrecke Hamburg-Berlin geprüft.

Hierzu gab es Überlegungen die Zufahrt direkt zur Gemeindestraße „An den Pappeln" zu führen und zwar an zwei Stellen mit Ausbildung einer Ringstraße, sodass über diese Straße die Reihenhäuser gefahrlos für Fahrzeuge aller Art erreicht werden können.

Ebenfalls wurde untersucht, ob eine Anbindung der privaten Erschließungsstraße, über fremde Grundstücke, an die Straße „An den Pappeln" möglich wäre.

Aufgrund grundstücksrechtlicher Probleme und aufgrund der Anregungen von Personen sind all diese Überlegungen nicht realistisch durchführbar.

Aus diesem Grund bleibt die Erschließung so wie sie bisher auch seit Jahrzehnten geregelt ist. Die Reihenhäuser werden über ein Geh, -Fahr,- und Leitungsrecht, ausgehend von der Gemeindestraße „Auf der Hude" zu den einzelnen Gebäuden hin, erschlossen.

Eine direkte Anbindung an die Gemeindestraße „An den Pappeln" ist im südlichen Bereich über ein Geh, -Fahr,- und Leitungsrecht möglich. Hier bedarf es aber privatrechtlicher Regelungen, ob dies dann tatsächlich auch durchgeführt wird.

Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt einzig und allein über eine Zu- und Abfahrt an der Gemeindestraße „Auf der Hude". Diese Zu- und Abfahrt wurde gewählt, weil dies höhenmäßig nur so zu gestalten ist. Eine Zu- und Abfahrt von der Gemeindestraße „Auf den Pappeln" ausgehend ist aufgrund der Tiefe der zu bebauenden Grundstücke nicht durchführbar.

Die jetzt bestehende Stellplatzanlage der vorhandenen, älteren Gebäude wird beseitigt.

Das heißt, die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzten Geh, -Fahr,- und Leitungsrechte. Für die Reihenhäuser ist auch eine entsprechende Baulast eingetragen worden. Für die restlichen Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen die die Stellplätze über die Tiefgarage erhalten, erfolgt die Zu- und Abfahrt zu den Gebäuden und zu den notwendigen Stellplätzen über die Erschließungsstraße „An den Pappeln" direkt.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Hamburg-Berlin am Plangeltungsbereich entlang. Der Bahnhof Wohltorf befindet sich direkt im Anschluss an das Plangebiet.

Unter der Bahnstrecke führt eine Unterführung direkt zum Bahnhof der Gemeinde Wohltorf. Die Bewohnerinnen und Bewohner an den Gemeindestraßen östlich der Bahnstrecke können diese Unterführung fußläufig nutzen. Dadurch ist eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV, die Gemeinde Wohltorf ist an das S-Bahn Netz der Stadt Hamburg angebunden, gewährleistet.

Das Vorhaben darf die Sicherheit und den Betrieb des Schienenverkehrs auf der angrenzenden Eisenbahnstrecke nicht gefährden oder behindern.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Anlagen des Abwasserverbandes der Lauenburgischen Bille- und Geestrandgemeinden.
Unbelastetes Regenwasser 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.
Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf vom Plangebiet nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden.

Trinkwasserversorgung

Die Holsteiner Wasser GmbH betreibt in der Nachbargemeinde Aumühle ein Wasserwerk mit dazugehörendem Netz. Das Rohwasser wird aus vier Brunnen mit Tiefen von 60 bis 130 gewonnen, um anschließend im Wasserwerk aufbereitet zu werden. Das Trinkwasser dient der Versorgung von ca. 8.000 Einwohnern aus Aumühle, Friedrichsruh und Teilen der angrenzenden Stadt Reinbek, sowie Teile der Gemeinden Wohltorf und Escheburg.

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, Abfuhrrhythmus und Bereitstellung).
Die in der Planung dargestellte durchgehende Erschließungsstraße des Plangebietes zwischen den Straßen „Auf der Hude" und „An den Pappeln" wird durch Entsorgungsfahrzeuge nicht befahren. Die Straße ist technisch nicht für die Befahrung mit LKW's bis 30 t ausgelegt. An den Abfuhrtagen sind die Abfall-/Wertstoffbehälter an den jeweiligen Mündungsbereichen der Erschließungsstraße zur Abfuhr bereit zu stellen.
In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass entsprechende Flächen zur Bereitstellung mit in die Erschließungs- bzw. Bauplanung aufgenommen werden. Die Dimensionierung dieser Flächen richtet sich insbesondere nach den angeschlossenen Wohneinheiten bzw. nach den Abfuhrrhythmen der einzelnen Abfallfraktionen; letztere können allerdings von Jahr zu Jahr variieren.
Aufgrund der gewünschten Gestaltung der ganzen Außenanlagen, die nicht weiter festgesetzt sind, bis auf die im Text festgelegten Beschreibungen und Festsetzungen, ist der Gemeinde sehr daran gelegen, dass es keine oberirdischen Müll- bzw. Wertstoffsammelstellen gibt. Die Gemeinde legt Wert darauf, dass die Wertstoffbehälter und auch der Behälter für Bio- und Restmüll unterirdisch mit Einwurfschächten vorgesehen werden.
Dies betrifft insbesondere die Baugebietsbereiche WR3 und WR4.

Löschwasser

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

In Anlehnung an das Datenblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist für das Gebiet eine Löschwassermengen 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.

- dass die Vodafone GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

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

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, dzd-bestellservice@deutschebahn.com.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Köperschall, 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.

Die Abstände sind einzuhalten. Einer Abstandsflächenübernahme wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Die allgemeinen Hinweise der Deutschen Bahn sind zu beachten:

- Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.

- Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.

- Beim Einsatz von Kränen und Hebegeräten im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen auszuschließen

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

- 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.

- Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschüttungen zählen, sind zu dulden.

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

- Es wird empfohlen die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) vorzugsweise per E-Mail in Verfahren einzubinden: db.dbimm.nl.hmb.postfach@deutschebahn.com.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Schalltechnische Untersuchung (Lärmimmissionen Bahnstrecke, Kreisstraße 64, P+R Parkplatz)
Aus dem Gutachten Nr. 22-567 vom 23. Februar 2023
M+O Immissionsschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden in allen Situationen überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden für den Tageszeitraum eingehalten, im Nachtzeitraum jedoch überwiegend überschritten. Der Grenzwert zum gesundheitsgefährdenden Bereich von 60 dB(A) nachts wird jedoch ausnahmslos eingehalten.
Auf Außenwohnbereichen sollten 58 dB(A) am Tag nicht überschritten werden. Die 58 dB(A) werden mehrheitlich eingehalten.
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 i. d. R. 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.
Da im Bebauungsplan Mehrfamilienhäuser zugelassen werden sollen, bietet sich eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung an (Orientierung der Schlafräume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten). Bei sinnvoller Gebäudestellung können die dazu notwendigen geeigneten Fassaden mit Pegeln kleiner/ gleich 45 dB(A)$_2$ erreicht werden, allerdings ist dazu eine Baukörperausweisung notwendig. Alternativ ist es möglich, 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. Die Kommunikation in den Räumen ist dann durch Verkehrslärm ungestört. Durch Stoßbelüftung ist auch die natürliche Belüftung von Wohnräumen am Tag gewährleistet. Da fast im gesamten Plangebiet nachts die Pegel bei über 45 dB(A) liegen, ist aber eine Festsetzung zum Schutz der Nachtruhe unter Beachtung des notwendigen hygienischen Luftwechsels für Schlafräume zu treffen.

Wir empfehlen folgende Festsetzungen:

Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind als Abbildung in den B-Plan im Teil A [oder B] aufzunehmen. Die Nachweise wären dann auf der Grundlage von DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) zu führen.

„Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) kann den Abbildungen im Teil A [oder B] entnommen werden."

„Aufgrund der möglichen Abschirmwirkung einer vorgelagerten Bebauung sind im Inneren des Bereichs niedrigere 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."

Öffnungsklausel:

„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."

Hinweis:

Es ist stets darauf zu achten, dass im Falle, dass der B-Plan auf DIN-Normen verweist (z.B. DIN 4109), diese für alle Bürger bei der Verwaltungsstelle, bei der der B-Plan eingesehen werden kann, ebenfalls einsehbar sind und in der Planurkunde auch auf die Auslegestelle und gegebenenfalls auch die Auslegezeiten hingewiesen wird (Urteil des BVerwG vom 29.07.2010 BN 21/10).

Anwohnerparkplatz und Tiefgarage

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden vollumfänglich eingehalten. Der Anwohnerparkplatz ist somit mit den Bestandsbebauungen in der Nachbarschaft

verträglich. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den geplanten Anwohnerparkplatz erforderlich.

7. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 sind keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vorhanden.

Für neu entdeckte und gefundene Kulturdenkmale gilt der §15 Denkmalschutzgesetz und hier der Bereich für Funde:

§ 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 westlichen Teil der Gemeinde Wohltorf, direkt östlich der Bahnstrecke und direkt südlich der Straße „Auf der Hude". Das Plangebiet umfasst den Straßenzug „An den Pappeln" sowie ein Teil der Straße Eichenallee.
Die Planfläche ist insgesamt 18.423 m² groß. Auf den 18.423 m² Planfläche Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,22 bis 0,35 festgesetzt. Das führt insgesamt zu einer maximal möglichen Grundfläche von ca. 3.663 m², welche 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 zum größten Teil mit Wohnbebauung (3 Mehrfamilienhäuser, 2 Reihenhäuser, sowie Einzel- und Doppelhäuser) und versiegelten Nebenflächen überbaut. Die beiden Reihenhäuser mit je 5 Einheiten, sind eingeschossig und befinden sich im nordwestlichen Plangebiet, parallel zu der Bahnlinie. Sie werden von der Straße „Auf der Hude" über eine kleine wassergebundene Stichstraße erschlossen. Die drei

Mehrfamilienhäuser gehören der gemeinnützigen Kreisbaugenossenschaft Lauenburg e.G. und sind in den 50-Jahren gebaut worden. Sie befinden sich parallel zur Straße „An den Pappeln". Sie sind hell verputz, mit je zwei Eingängen und zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Große Vorgärten mit Rasenflächen, unterteilt mit geschnittenen Hainbuchenhecken, strecken sich zwischen den Mehrfamilienhäusern und der Straße. Die Einfamilien- und Doppelhäuser befinden sich überwiegend im südlichen Planbereich, nördlich der Eichenallee. Im nördlichen Planbereich, direkt nördlich der Bebauung, befinden sich zwei Garagenanlagen. Eine Gehölzreihe bestehend überwiegend aus größeren Eichen und vereinzelten Buchen, grenzt die Fläche zur Straße „Auf der Hude" ab. Ebenso in Richtung Süden befindet sich eine Reihe größerer Bäume, hier überwiegend Roteichen. Sie befinden sich im südlichen Planbereich und grenzen das Wohngebiet zur Straße hin ab. Zur Bahnlinie hin befindet sich, direkt angrenzend an das Plangebiet, eine gehölzbewachsene Böschung und ein Fußweg, der zur Unterführung zum Bahnhof Wohltorf führt. Zwischen dem Fußweg und der Bahnlinie ist eine Lärmschutzwand errichtet. Verstreut über das Plangebiet befinden sich vereinzelte Bäume wie z.B. Tannen, Fichten, Birken und Ahorn.

Planungsziel
Der Anlass der Planung ist der geplante Neubau von mehreren Gebäuden der gemeinnützigen Kreisbaugenossenschaft Lauenburg e.G. in der Straße „An den Pappeln". Die Bausubstanz der vorhandenen Gebäude ist in einem nicht mehr guten Zustand und der Wohnungszuschnitt nicht mehr zeitgemäß.
Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung 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 keine bzw. nur eine geringfügige erhöhte Versiegelung gegenüber der Ursprungssituation verursacht. Entsprechend ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 25 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, Schotterrasen oder Rasengitter sowie durch Begrünung der Oberfläche der Tiefgarage 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 beim Bebauungsplan Nr. 25 im Vergleich zur Ursprungssituation ist nicht anzunehmen bzw. nur geringfügig. Entsprechend werden die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser nicht verändert.
Eine Versickerung des von den Dachflächen anfallenden, gering verschmutzten Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken, aufgrund der Bodenverhältnisse (Parabraunerde- Braunerde-Gesellschaft) möglich.

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. 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 Hecken sowie die Privatgärten bieten potenziellen Brutplatz und Nahrungsraum für u.a. Brutvögel der Gehölze sowie für Fledermäuse. Zur Umsetzung der Planung bzw. bei der Errichtung der drei neuen Gebäude müssen einige Bäume und Hecken beseitigt werden.
Zur Beurteilung der Fauna im Plangebiet und die artenschutzrechtliche Betroffenheit wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BBS Greuner-Pönicke im Mai 2017 durchgeführt.
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.
Die Gebäude bieten potenziellen Nistraum für Fledermausarten der Gebäude, wobei bei den drei überplanten Gebäuden keine Hinweise auf Quartierpotenzial für Fledermausarten der Gebäude festgestellt wurden.
Bei den überplanten (zu fällenden) Bäumen wurde eine Birke mit Quartierpotenzial für Fledermäuse auf dem Flurstück 31/36 festgestellt.

Um eine Verbotstat nach § 44 BNatSchG der genannten Tierarten zu vermeiden sind verschiedene Maßnahmen zu treffen. Ein Abriss der Gebäude 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 Birke mit Quartierpotenzial (im Bestandsplan mit Bi 0,6/11 angegebenen Birken auf Flurstücke 31/36) zwischen 01. Dezember und 29. Februar und weitere Gehölze (Sträucher, Hecken) zwischen 01. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden.
Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust von Gehölzen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für verbreitete, ungefährdete Brutvogelarten wird die Herstellung naturnaher Gehölze in störungsarmer Lage (extern) in Form von 180 m² Gehölzfläche erforderlich. Dies wird auf dem Ökokonto „Wentorfer Lohe" erbracht.

Innerhalb des Plangebietes werden außerdem, als Ersatz der zu fällenden Gehölze und zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild, neue Baumpflanzungen und Heckenpflanzungen festgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bebauung, bestehend aus den drei Mehrfamilienhäusern der Kreisbaugenossenschaft sowie aus den zwei Reihenhausanlagen parallel zur Bahnlinie sowie ein paar Einfamilien- und Doppelhäusern dominiert. Die Baumreihe im Norden, die gehölzbewachsene Böschung, direkt außerhalb des Plangebietes, im Westen sowie die Bäume im Süden bilden dort markante Kulissen und rahmen somit das Wohngebiet ein. Die Vorgärten mit den geschnittenen Hainbuchen- und Weißdornhecken bilden ein willkommendes und harmonisches Ortsbild zum Straßenraum „An den Pappeln".

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 wird die Planfläche städtebaulich geordnet. Die Festsetzungen sind an die bestehende Situation angepasst.
Durch den Erhalt bzw. Festsetzung von standortheimischen Laubbäumen, Hecken und Begrünung der Oberfläche der Tiefgarage, erhält das Wohngebiet eine ortsbildgerechte Eingliederung. Mit der Festsetzung, dass bei einer Neuversiegelung von 200 m² mindestens zwei standortheimischen, kleinkronigen Laubbäumen gleicher Art an der Grundstücksseite je Gebäude, die an der Straße „An der Pappeln" grenzt, in einem Abstand von 1,5 m bis 2,0 m zu pflanzen sind, wird der Straßenraum „An der Pappeln" zusätzlich aufgewertet.

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.

<u>Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)</u>
- 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 Verkehrssicherheitspflicht 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 sind diese durch Ersatzpflanzungen von einem oder mehreren Bäumen vorzunehmen. Bis 1,00 Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) (=32 cm Durchmesser) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum, gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 16 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Danach sind für jede weiteren 100 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes, je einen weiteren Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.
  Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Zeitpunkt des Fällens 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. Anfallendes Drainagewasser darf nicht in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet werden.

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 100 m² ist jeweils ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei jedem Neubau sind mindestens zwei standortheimische Laubbäume gleicher Art an der Grundstücksseite je Gebäude, die an die Straße „An den Pappeln" (Flurstück 31/60) grenzt, in einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,5 m bis 2,0 m zu pflanzen. Mit der Pflanzung der vorgenannten Bäume reduziert sich die berechnete Fläche der Neuversiegelung um 200 m². 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:
Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

Spitzahorn *(Acer platanoides)*
Feldahorn *(Acer campestre)*
Feldahorn *(Acer campestre Elsrijk)*
Sandbirke *(Betula pendula)*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Säulen-Hainbuche *(Carpinus betulus 'Fastigiata')*
Baumhasel *(Corylus colurna)*
Pflaumenblättriger Weißdorn *(Crataegus crus-galli)*
Rotdorn *(Cratauegus laevigata Paul's Scarlet)*
Vogelkirsche *(Prunus avium)*
Holzbirne *(Pyrus pyraster)*
Mehlbeere *(Sorbus aria Majestica)*
Eberesche *(Sorbus intermedia)*
Winterlinde *(Tilia cordata)*
Winterlinde kleinkronig (Tilia cordata 'Rancho')
Stadt-Linde (Tilia cordata 'Greenspire')
Obsthochstämme

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB., mindestens 16-18 cm Stammumfang
Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 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. 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 2xv, 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.

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.

Vorgärten
Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodenbedeckende Pflanzen und Gehölze). Vorgärten aus Schotterflächen sind nicht zulässig.
Der Erlass vom 24. November 2020 des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung mit dem Aktenzeichen: 515-2/2019-106/2019-77089/2020 sowie der § 8 LBO sind zu beachten.

Empfehlungen zur Bepflanzung der Grundstücke

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

Ahornarten *(Acer spec.)*	Kirschenarten *(Prunus spec.)*
Hartriegelarten *(Cornus spec)*	Schlehdorn *(Prunus spinosa)*
Birke *(Betula pendula)*	Strauch- und Wildrosenarten *(Rosa spec.)*
Hasel *(Corylus avellana)*	Salweide *(Salix caprea)*
Weißdornarten *(Cratægus spec.)*	Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra)*
Liguster *(Ligustrum vulgare)*	Vogelbeerarten *(Sorbus spec.)*
Heckenkirschenarten *(Lonicera spec.)*	Schneeball *(Viburnum opulus)*
Obsthochstämme	Hainbuche *(Carpinus betulus)*

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

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

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 März 2023 mit folgenden Ergebnissen erstellt.

Fazit:

Die Gemeinde Wohltorf plant die Aufstellung des B-Plans Nr. 25. Die Änderung des Bebauungsplans soll den Abriss von Wohngebäuden und Neubau von Gebäuden und

Stellplätzen in diesen Bereichen ermöglichen. In den übrigen Bereichen sind durch die Änderung des Bebauungsplans derzeit keine Veränderungen absehbar.

Durch das Vorhaben ergeben sich Betroffenheiten von Brutvögeln der Gehölze sowie eines potenziellen Fledermausquartiers in einer Birke. Da der Abrisszeitpunkt für Gebäude und weitere Betroffenheit von Bäumen durch Tiefgaragen nicht bekannt sind, können sich bis zu diesem ggf. noch Quartiere für Fledermäuse bilden.

Durch zeitliche Vorgaben für Eingriffe in Gehölze kann eine Gefährdung von Individuen der Arten vermieden werden. Für Fledermäuse sind Gebäude vor dem Abriss erneut auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Zur Sicherung der ökologischen Funktion für Brutvögel der Gehölze ist Ausgleich vorgesehen.

Durch die genannten Maßnahmen kann das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu regeln.

Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf:

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

Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse/ Gehölzfledermäuse
Das Fällen größerer Bäume mit Quartierpotenzial darf nicht zwischen 01. März und 30. November (Sommerquartiere) erfolgen, um eine Gefährdung von Tieren zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse
Bei Beleuchtung von Straßen/Parkplätzen/Wegen/Außengelände im Geltungsbereich, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung und keine Beleuchtung von Grünstrukturen im Umfeld sicher zu stellen, um die Minderung von Verlusten an Insekten zu gewährleisten. Als Leuchtmittel sind solche, mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2.400 bis maximal 3.000 Kelvin zu verwenden.

Vermeidungsmaßnahme 3 Fledermäuse
Vor Abriss von Gebäuden ist erneut zu überprüfen, ob Quartiermöglichkeiten entstanden sind. Dies erfolgt durch Begehung und Suche nach Spuren von Fledermäusen oder bei Verdacht auf Quartiernutzung durch Detektorbegehungen. Es sind dann die Regelungen des Artenschutzes sicher zu stellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahme 4 Gehölzvögel
Diese Eingriffe in Gehölze sind zwischen 01. März und 30. September unzulässig, um eine Gefährdung von Tieren zu vermeiden.

Zusammenfassung Vermeidung/Minimierung

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Fledermäuse	Fällen größerer Bäume mit Quartierpotenzial (z.B. der Birke im Bestandsplan mit Bi 0,6/11 angegeben auf Grundstück 31/36) nicht zwischen 01. März und 30. November (Sommerquartiere)
Verbreitete Vögel der Gehölze	Entfernung der Gehölze nicht zwischen 01. März und 30. September (Brutzeit)
Fledermäuse allgemein	Überprüfung von abzureißenden Gebäuden auf

	Fledermausquartiere und Tiere bei Abriss zu einem späteren Zeitpunkt
Vogelarten und BNatSchG § 39 (5) 2	Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01. März und 30. September

Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Nester oder Höhlen nicht von Tieren besetzt sind.

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 Fortpflanzung- 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.

A-1: Gehölzausgleich für Brutvögel

Als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen als Fortpflanzung- und Ruhestätte für verbreitete ungefährdete Brutvogelarten wird die Herstellung naturnaher Gehölze in störungsarmer Lage in Form von ca. 120 m Hecke oder 180 m² Gehölzfläche erforderlich.

Die Gehölzpflanzung im Umfang von 180 m² erfolgt als Gehölzentwicklungsmaßnahme im Stiftungsgebiet „Wentorfer Lohe" in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg und wird im B-Plan festgesetzt. Geplant ist dort die Entwicklung eines Waldrandes mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen als Übergang zwischen Wiesenfläche und einem Fichtenforst. Von dieser Fläche wird ein Anteil von 180 m² für das hier betrachtete Vorhaben genutzt.

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Verbreitete, ungefährdete Brutvögel der Gehölze	Maßnahme A-1 Schaffung von Gehölzstrukturen (180 m² Gehölzfläche im Stiftungsgebiet „Wentorfer Lohe")

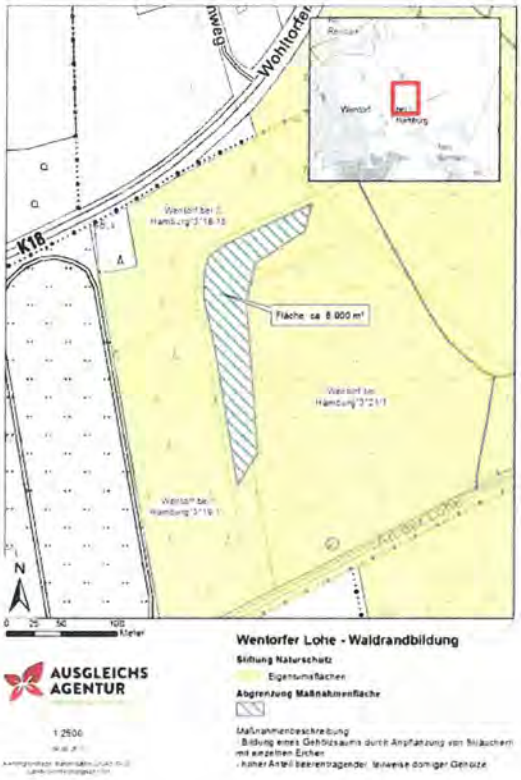


Abbildung: externe Ausgleichsfläche „Wentorfer Lohe“

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 Abstands nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

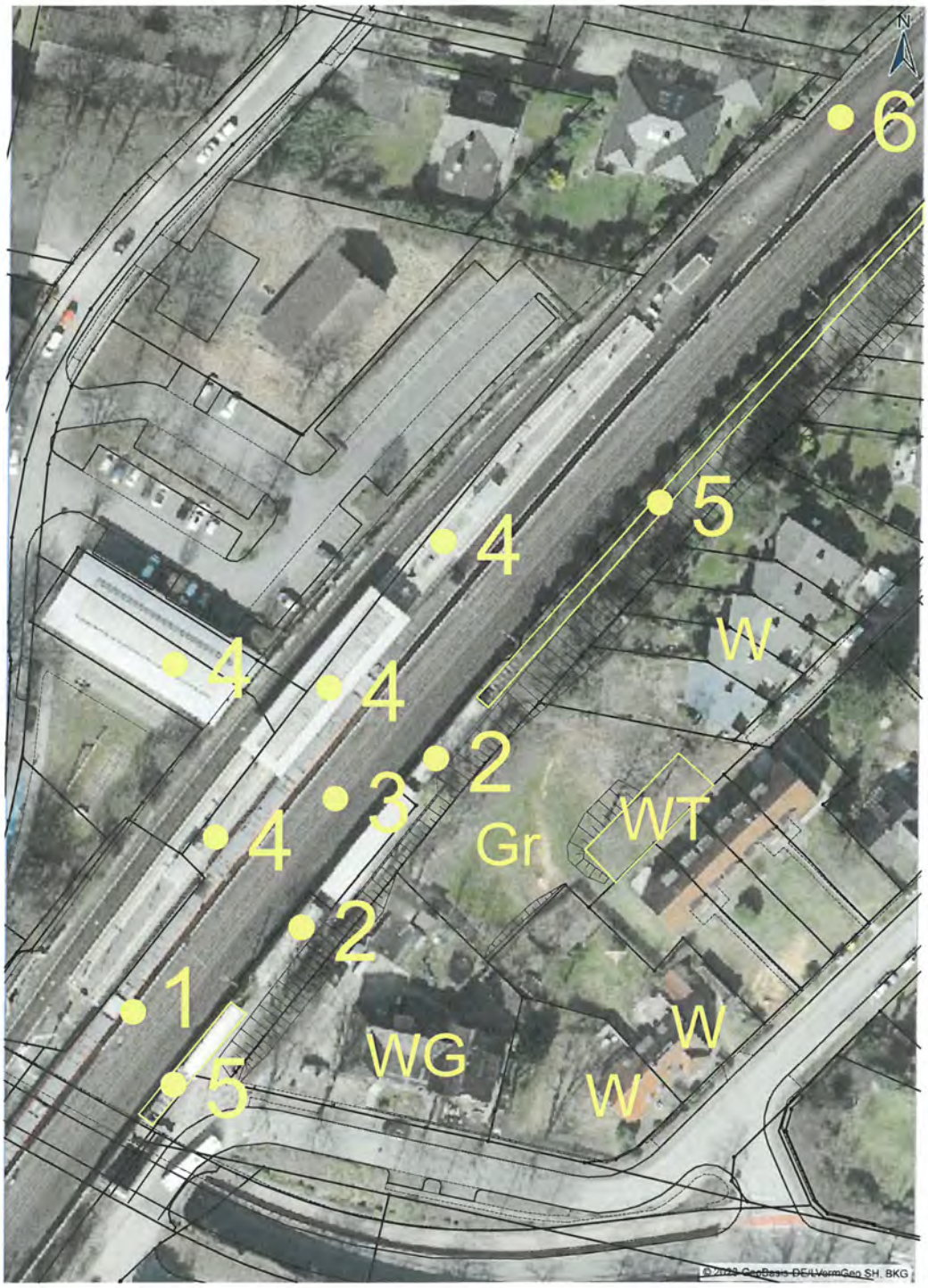
Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes 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 den Bebauungsplan Nr. 25 am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Wohltorf, den 13.06.2025

-Bürgermeister-



1) ICE Bahnstrecke Hamburg-Berlin
2) Abstieg zur Unterführung zum Bahnhof, Fahrradstellplätze
3) Unterführung Bahnstrecke, Verbindung zwischen dem östl. und westl. Teil des Bahnhofes
4) Bahnhof Wohltorf, Bahnsteige, westlicher Teil des Bahnhofes
5) Zuwegung zum Bahnhof
6) S-Bahn im HVV

W	Wohngebäude
WG	Wohn- und Geschäftsgebäude
WT	Wässetrocknungsplatz
Gr	Grasfläche mit "Benutzungsspuren"

1, 2 und 3 östl. Bahnhofsteil

4,5 und 6 westl. Bahnhofsteil