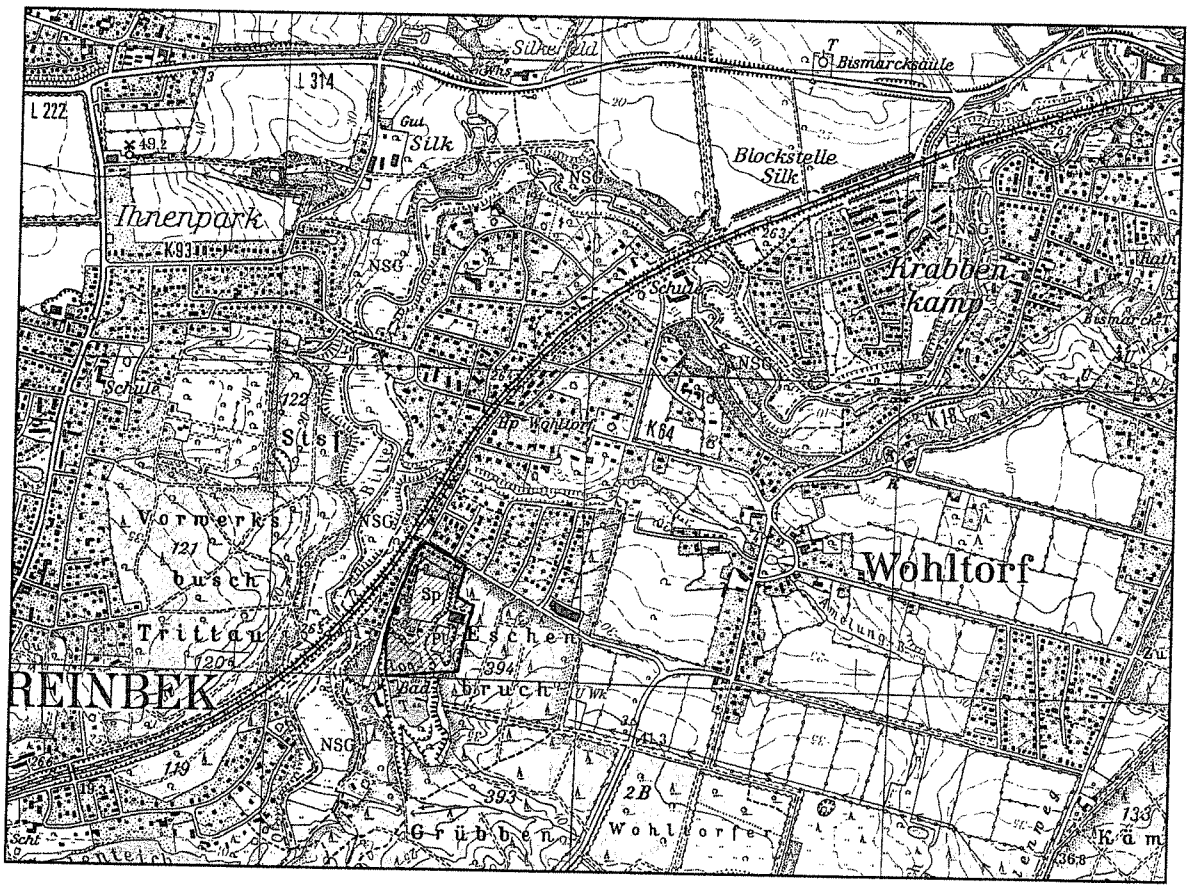
GEMEINDE WOHLTORF

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 - VEREINSSPORTANLAGE TTK -

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER GUTENBERGSTRASSE UND ÖSTLICH DER STRASSE AM TONTEICH



Übersichtsplan M 1: 25.000

Gemeinde Wohltorf
Der Bürgermeister
Eichenallee 33
21521 Wohltorf

Verfahrensstand: November 2010
Satzungsbeschluss

Planungsbüro:
Claussen-Seggelke, Stadtplaner SRL, Hamburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Wohltorf

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 5
1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen 5
2. Lage des Plangebiets / räumlicher Geltungsbereich 5
3. Planungsanlass / Planungserfordernis 5
4. Plangrundlage und Planerarbeitung 6

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 6
1. Regionalplan 6
2. Flächennutzungsplan 7
3. Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan 8
4. Bebauungspläne 9
5. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope, Artenschutzrechtliche Belange 9

C. BESTAND 10

D. INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN 12
1. Allgemeines Wohngebiet 12
2. Flächen für Sport- und Spielanlagen 13
3. Private Grünflächen 16
4. Waldflächen 16
5. Wasserflächen 16
6. Erschließung 17
   6.1. Erschließung 17
   6.2. Stellplätze 17
7. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten 18
   7.1. Ver- und Entsorgung 18
   7.2. Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung 18
   7.3. Immissionsschutz 18
   7.4. Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel 20
8. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Artenschutz 20
   8.1. Baumschutz 20
   8.2. Begrünungsmaßnahmen 21
   8.3. Gewässer- und Bodenschutz 21
   8.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz 22
   8.5. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen 23

E. FLÄCHENBILANZ, KOSTEN, VERWIRKLICHUNG
1. Flächenangaben, Daten 24
2. Kosten und Finanzierung 24

F. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE 24

G. UMWELTBERICHT 25
1. Einleitung 25
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 25
1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan 25
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 27
2.1. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung 27
2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes 32
2.3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 33
2.4. Eingriffsregelung 33
3. Zusätzliche Angaben 34
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 34
3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen 34
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung 34
H. AUSWAHLLISTE FÜR GEHÖLZARTEN 36

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohltorf hat in ihrer Sitzung am 06.02.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20 aufzustellen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.04.2007 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

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

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58),

Mit Änderung des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. März 2007 (GVOBl. S. 136) wurde von der Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes abgesehen. Die für das Planverfahren relevanten Inhalte und Festsetzungen des gesondert vorliegenden Grünordnerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 20 wurden unmittelbar in den Bebauungsplan übernommen (sog. Huckepack-Verfahren).

Lage des Plangebiets / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Gemeindegebiets Wohltorf nahe der Gemeindegrenze zu Reinbek südlich der Gutenbergstraße und östlich der Strasse Am Tonteich und umfasst die Flurstücke 3/4, 3/23, 3/24, 3/25, 3/10, 3/11, 3/12, 3/41 (teilweise), 3/43, 3/44, 3/45, 3/46, 3/47, 3/48 und 394 (teilweise) der Flur 64 der Gemarkung Sachsenwald.

Planungsanlass / Planungserfordernis

Mit dem Bebauungsplan sollen das Vereinssportgelände des TTK Sachsenwald e.V. planungsrechtlich gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche Erweiterung des Sportgeländes geschaffen werden. Es soll daher im Rahmen des Planverfahrens festgelegt werden, welche Nutzungsspielräume im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung be-

stehen und in welchem Maße ggf. noch bauliche Erweiterungen auf dem Vereinsgelände möglich sind. Zudem sollen Nutzungskonflikte zwischen der Sportplatznutzung und der benachbarten Wohnnutzung planerisch bewältigt werden.

Plangrundlage und Planerarbeitung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. AGNAR BOYSEN, Schwarzenbek, erstellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1000 mit Stand vom 29. März 2006, ergänzt um den Neubau der Stellplatzanlage.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro CLAUSSEN-SEGGELKE, Holzdamm 39 in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplans liegen vor:

- Grünordnerische Fachbeiträge zum B-Plan Nr. 20 vom Landschaftsplanungsbüro plan.et, Hamburger Straße 182, 22083 Hamburg, aktualisierter Stand vom November 2010
- Freiraumplanung Neubau von 2 Tennisplätzen + Kinder-Übungsplatz nördlich Tennishalle, Munder und Erzepky Landschaftsarchitekten, Leverkusenstraße 18, 22761 Hamburg, Stand Entwurf vom Januar 2009
- Lärmtechnische Untersuchung vom Büro Taubert & Ruhe, Bickbargen 151, 25469 Halstenbek, Stand vom August 2006
- Biotopkartierung und ökologische Risikoanalyse, Planungsgemeinschaft Marienau Naturschutz und Landschaftsplanung, Neetzetalstraße 13, 21368 Dahlem, aktualisierter Stand vom Dezember 2008
- Entwässerungsplanung: Technische Maßnahmen der Grundstücksentwässerung zur gedrosselten Abflussmenge, BBI Geo- und Umwelttechnik Ingenieurgesellschaft mbH, Lübecker Straße 1, 22087 Hamburg, Stand vom Mai 2008
- 1. Bericht Baugrundbeurteilung Wohltorf, Hockeyplatz vom Büro Grundbauingenieure Steinfeld und Partner Erdbaulaboratorium Hamburg, Stand vom Juni 1992
- Pflanzensoziologisches Gutachten auf dem Gelände des Tontaubenklubs e.V. Wohltorf vom Dipl.-Biologen Tom Müller, Stand vom September 1991

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Regionalplan

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

- Ordnungsraum:
  „Im Ordnungsraum um Hamburg soll sich die weitere Entwicklung im Rahmen des bewährten Ordnungskonzeptes von Achsen vollziehen. Das Konzept geht nach wie vor davon aus, durch eine systematische Tiefengliederung des baulichen und wirtschaftlichen Geschehens entlang von Achsen die Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung zu schaffen.
- *Die von Hamburg aus strahlenförmig in den Planungsraum verlaufenden Achsen wurden seinerzeit auf der Grundlage des überkommenen Verkehrsnetzes konzipiert. Dabei kommt dem schienengebundenen öffentlichen Personenverkehr eine besondere Bedeutung zu.*
- *Die Räume zwischen den Achsen sollen grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Sie sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökolo-*

gische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden." (RP G 3.2 (1))

- *„Die Gemeinden Wohltorf und Aumühle sind weitgehend abgerundete Wohnstandorte auf der Achse Hamburg – Schwarzenbek, deren durchgrünter Charakter bewahrt werden soll. Der Erhaltung landschaftlicher Freiräume kommt hier besondere Bedeutung zu. Naherholungsmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vorhanden, so dass kein weiterer Ausbaubedarf besteht."* (RP Z 5.6 .4 Abs. Wentorf bei Hamburg)

- Regionaler Grünzug östlich des Plangebiets, teilweise mit Schwerpunktbereich für die Erholung:
  „In den Ordnungsräumen um Hamburg und Lübeck sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung regionale Grünzüge ausgewiesen.
  Die regionalen Grünzüge dienen als großräumige zusammenhänge Freiflächen
  - dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
  - der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen,
  - der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten,
  - dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes,
  - der Freiraumerholung." (RP 4.2 (1))
  „Zur Sicherung der Freiraumfunktion sollen Belastungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden.
  In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen." (RP Z 4.2 (3))

Der regionale Grünzug wird durch die Neuplanung nicht berührt. Bei der Neuplanung werden die grundsätzlichen Aussagen zur Freiflächensicherung im Ordnungsraum beachtet, da es sich bei dem Bebauungsplan Wohltorf 20 überwiegend um eine bestandssichernde Planung handelt, die eine Ausweitung der Sportflächen und eine intensivere bauliche Nutzung im Wohngebiet nur in geringem Maße zulässt, wobei insgesamt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die landschaftlichen Freiraumfunktionen nur unwesentlich beeinträchtigt werden.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 15. Mai 2007 bestätigt, dass den Zielen des Bebauungsplans keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Das Innenministerium weist drauf hin, dass lärmempfindliche Nutzungen von störenden Anlagen möglichst frei zu halten sind. Diesem Grundsatz kann hier aufgrund der bestehenden Situation nicht mehr vollständig entsprochen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und ergänzender vertraglicher Regelungen wird dafür Sorge getragen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf aus dem Jahr 1952, Az. IX/9-58/52, zuletzt geändert im Jahre 2009 (17. FNP-Änderung) stellt das Vereinsgelände des Tontaubenklubs Sachsenwald überwiegend als Grünfläche ohne nähere Konkretisierung der Zweckbestimmung dar. Lediglich im südlichen Bereich sind untergeordnet eine Waldfläche und der Bereich des Tonteichs als Wasserfläche dargestellt. Die entlang der Straße Am Tonteich befindlichen Baugrundstücke sind als gemischte Baufläche und die entlang der Gutenbergstraße vorhandenen Baugrundstücke als Wohnbauflächen dargestellt. Die von Osten nach Westen über das Plangebiet verlaufende vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung ist gekennzeichnet.

Da die Grünflächendarstellung nicht mehr der tatsächlich bestehenden Nutzung entspricht, größere Anteile des Vereingeländes als Wald einzustufen sind und entlang der Straße Am Tonteich statt einer gemischten Nutzungsstruktur planerisch überwiegend eine Wohnnutzung gewünscht wird, wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungs-

plan Nr. 20 geändert (16. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wohltorf, Feststellungsbeschluss vom 23. Februar 2010).

Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) trifft für den Landschaftsraum, in welchem der Bebauungsplan liegt, folgende programmatische Aussagen auf landesweiter Betrachtungsebene:

- Das Gemeindegebiet ist in Bezug auf Landschaft und Erholung Teil eines Raumes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.
- Der östlich gelegene Sachsenwald, das größte zusammenhängende Waldgebiet Schleswig-Holsteins, ist als Schwerpunktraum Nr. 30. des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Er wird als Landschaft mit hohem Erholungspotenzial besonders aufgeführt,
- Das westlich gelegene Billetal ist als Naturschutzgebiet hervorgehoben.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) trifft für den Landschaftsraum, in welchem der Bebauungsplan liegt, folgende Rahmenaussagen auf regionaler Betrachtungsebene:

- Die Hangbereiche des westlich gelegenen Naturschutzgebietes Billetal als schützenswerte geologische und geomorphologische Form und die Billeniederung sowohl als regionale Grünverbindung als auch als Schwerpunktbereich für den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems aus.
- Die Waldgebiete, die (weiter östlich entfernt gelegene) Lohe sowie das Billetal zählen zu den Gebieten mit besonderen ökologischen Funktionen.

Der Landschaftsplan Wohltorf, Stand Februar 2006, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen bestandsgemäß dar. Die Wohngrundstücke sind als Wohnbauflächen, die Sportflächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Die Waldflächen innerhalb des Plangebietes werden als Laubwald ausgewiesen, die östlich des Plangebiets angrenzenden Waldflächen (Flurbezeichnung „Eschenbruch") werden von Nord nach Süd wie folgt gekennzeichnet: Laubwald mit eingelagertem geschütztem Bruch-/Auwald-Biotop, z.T. in unterschiedlichen Sukzessionsstadien mit Feuchtgebieten (hier: Waldtümpel) - Maßnahmenfläche mit Umbau in standortgerechten Laubwald und als Fläche zur Anlage und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume (E) - Laubwald - Laub-Nadel-Mischwald. Die vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung ist ebenfalls dargestellt. Der Bereich nördlich der Tennishalle ist in der Bestandskarte zum Landschaftsplan bereits als „geplante bauliche Entwicklung Sport" gekennzeichnet, diese Kennzeichnung ist bislang noch nicht in den Landschaftsplan übernommen worden, der hier noch Laubwald darstellt. Auf der Straße Am Tonteich verläuft bestandskonform die Signatur Erhalt und Entwicklung Wanderwegesystem, während diese Signatur unmittelbar östlich der Plangebietsgrenze nicht mehr dem heutigen Waldwegesystem entspricht. Der Tonteich ist als Wasserfläche sowie als geschütztes Biotop dargestellt, als geschütztes Biotop dargestellt ist zudem der östliche Uferbereich Röhricht / Großseggenried, der jedoch im Bebauungsplan anhand der aktuellen Bestandserfassung als Bodensaurer Buchenwald und Erlen-Eschen-Quellwald konkretisiert wurde. Der Tonteich ist in der Bewertungskarte zum Landschaftsplan als Bestandteil eines Bereichs mit sehr hohem Erlebnis und Erholungswert gekennzeichnet.

Aus folgenden Gründen wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Wohltorf 20 in drei Punkten von den Darstellungen des Landschaftsplanes abgewichen:

- Geänderte Abgrenzung der östlichen Waldflächen: Die Waldflächen auf dem Vereinsgelände wurden 2006 exakt kartiert, die Ergebnisse mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt und auf dieser Grundlage die genauen Waldgrenzen im Bebauungsplans festgelegt. Diese Abweichung im östlichen B-Plangebiet vom Landschaftsplan begründet sich aus der Kenntnis des heutigen Waldbestandes.
- Geänderte Abgrenzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport: die Fläche nördlich der Tennishalle wird im Bebauungsplan in die Fläche für Sport- und Spielanlagen einbezogen. Diese Abweichung im nordöstlichen B-Plangebiet vom Landschaftsplan, der hier in seiner Bestandskarte bereits eine geplante bauliche Entwicklung Sport, in der Planzeichnung jedoch noch Laubwald darstellt, begründet sich aus der Planungs-Variantenprüfung im Bebauungs-

plan für zusätzliche Tennisplätze, die hier die vergleichsweise geringsten Belastungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zur Folge haben werden (siehe Kap. G 2.3 der Begründung).

- Geänderte bzw. abweichende Darstellung geschützter Biotope im südöstlichen Plangebiet: Der Biotopbestand auf dem Vereinsgelände wurde 2006 kartiert. Hierbei wurde festgestellt, dass der bisherige Röhrichtbestand am östlichen Tonteich-Ufer weitgehend fehlt und dass die dortigen Quellhangbereich als Bodensaurer Buchenwald und als Erlen-Eschen-Quellwald zu definieren sind. Diese Abweichung im südöstlich B-Plangebiet vom Landschaftsplan begründet sich aus der Kenntnis des heutigen Biotoptypen-Bestandes.

Der Landschaftsplan wäre an diese drei aus dem B-Plan resultierenden Änderungen sowie ggf. auch in Bezug auf das veränderte Waldwegesystem östlich außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes anzupassen. Dies soll zeitlich nachgeordnet in einem Sammel-Änderungsverfahren erfolgen.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet sind ursprünglich die Bebauungspläne Wohltorf Nr. 5 und Nr. 17 aufgestellt worden. Diese Bebauungspläne sind jedoch jeweils aufgrund eines formalen Mangels ungültig. Es fehlt auf den Planzeichnungen jeweils der Ausfertigungsvermerk. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB ist daher bislang für die bestehende Wohnbebauung an der Gutenbergstraße und der Straße Am Tonteich auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vereinsgelände des TTK befindet sich im Außenbereich, so dass bislang für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben der § 35 BauGB anzuwenden ist.

Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope, Artenschutzrechtliche Belange

Landschaftsschutz:

In Nordosten des Plangebietes reichen Teilflächen in das Landschaftsschutzgebiet „Billetal Südost." Dies betrifft insbesondere die Fläche nördlich der Tennishalle, zudem schmale Waldrandstreifen östlich und nördlich dieser Fläche. Der Kreis Herzogtum Lauenburg hat in seiner Stellungnahme zur Planungsanzeige gemäß § 16 Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein am 23.04.2007 mitgeteilt, dass die Verordnung mit Rechtsfehlern behaftet sei, nicht mehr angewendet werde und die Darstellung daher entfallen solle. Daher wird auf die nachrichtliche Übernahme der LSG-Grenze in den Bebauungsplan im weiteren Verfahren verzichtet.

Biotopschutz, Knick-Schutz:

Nördlich der Tennishalle, bereits außerhalb des Plangebiets, liegt ein Waldtümpel, dessen südwestlicher Randbereich in das Plangebiet hineinreicht. Dieser Waldtümpel ist ein nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geschützter Biotop. Die nördlich der Tennishalle geplanten Tennisplätze halten einen ausreichenden Abstand zu dem Waldtümpel ein, so dass dieser nicht beeinträchtigt wird.

Der im Bereich der geplanten Tennisplätze gelegene Birken-Zitterpappel-Pionierwald auf Bodenaufschüttungen hatte gemeinsam mit der unmittelbar nördlich der Tennishalle vorhandenen Böschungsfläche (halbruderale Gras- und Staudenflur mittlere Standorte) nach der Biotopkartierung aus dem Jahr 2006 den Status eines geschützten Biotops gemäß § 15a Nr. 6 des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-HolsteinLNatSchG in der seinerzeit gültigen Fassung. Der Biotopschutz gemäß § 15a galt für Sukzessionsflächen außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, die länger als fünf Jahre nicht bewirtschaftet worden waren und die nicht öffentlich rechtlich verbindlich für andere Zwecke vorgesehen waren. Im Jahr 2007 ist das LNatSchG neu gefasst worden. Nach dem LNatSchG aus dem Jahr 2007 und auch nach dem aktuellen LNatSchG aus dem Jahr 2010 genießt diese Flächenkategorie keinen Schutzstatus mehr. Eine Entlassung aus dem Biotopschutz bzw. eine Befreiung ist daher nicht erforderlich.

Weitere gesetzlich geschützte Biotope befinden sich im Süden des Plangebiets östlich des Tonteichs. Dort fällt das Gelände zum Ufer des Tonteichs um 10-15m steil ab. An diesem Hang befinden sich auf etwa 450 m^2 Fläche tümpelartige Quelltöpfe mit schlammigem Grund, die von unten

mit Drangwasser gefüllt werden. Sie sind gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG geschützt. Südlich angrenzend an diese befindet sich auf weiteren etwa 400 m^2 Fläche Erlen-Eschen-Quellwald, der gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG geschützt ist. Beide geschützte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Tonteich ist ein geschütztes Binnengewässer nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG. Hervorzuheben ist die besondere Wasserqualität des Tonteichs, die einen in Deutschland wohl einzigartigen Lebensraum darstellt. Der Tonteich war ursprünglich eine Ziegeleigrube, die sich später mit Wasser gefüllt hat. Durch chemische Vorgänge bei der Zersetzung von freigelegtem Glimmerton wird Schwefelsäure freigelegt, wodurch der pH-Wert des Wassers auf 4,0 abgesenkt wird. Unter diesen Säureverhältnissen können nur extrem angepasste und demzufolge sehr seltene Organismen überleben. Auch der Tonteich ist durch die Planung nicht betroffen. Konflikte ergeben sich allerdings durch den extremen Nutzungsdruck durch die Badestelle (70.000 Besucher im Jahr) und durch Verschlammung.

Der allgemeine Schutz von Knicks (Wallhecken) ergibt sich aus § 21 Abs. 4 LNatSchG. Oberhalb der Böschung bis zu dem befestigten Zuweg zwischen Tennishalle und rückwärtiger Gartengrenze Gutenbergstraße 14 befindet sich eine etwas lückige lineare Strauch-Baum-Struktur, die als Knick kartiert wurde.

Artenschutzrechtliche Belange:

Belange des besonderen Artenschutzes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß der vorliegenden Fachuntersuchungen nicht unmittelbar berührt. Der Bebauungsplan trifft jedoch vorsorglich Aussagen zu im Zuge von Fäll- und Rodungsmaßnahmen erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (siehe Kap. D 8.4 der Begründung).

C. BESTAND

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Wohltorf östlich der Straße Am Tonteich und südlich der Gutenbergstraße. Es umfasst etwa 8,67 ha.

Eine nähere Darstellung der Bestandsituation mit dem Schwerpunkt Umweltschutzgüter enthält der Umweltbericht (Teil G). Die nachfolgende Darstellung der Bestandssituation dient der Einordnung der Planung in den städtebaulichen Kontext.

Innerhalb des Plangebiets besteht entlang der Straße Am Tonteich und der Gutenbergstraße eine Einfamilienhausbebauung in eingeschossiger, offener Bauweise. In den Gebäuden findet ausschließlich eine Wohnnutzung statt. Die Gutenbergstraße wird durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Wohngebäude sowie die zugehörigen Garagen und Nebengebäude sind jeweils mindestens 10 m von der Straße abgerückt. Dementsprechend großzügig sind die Vorgärten bemessen. Die Gebäude befinden sich zudem weitgehend in einer einheitlichen Bauflucht.

Anders stellt sich die Situation in der Straße Am Tonteich dar. Die hier befindlichen Einfamilienhäuser sind nicht in einer Flucht angeordnet. So liegt das Gebäude Am Tonteich 31 vergleichsweise weit von der Straße abgerückt, während das Gebäude Am Tonteich 27 relativ dicht an die Straße herangerückt wurde, so dass nur noch wenig Vorgartenfläche verbleibt.

Auch bei der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich durchgehend um eingeschossige Einfamilienhäuser. Allerdings setzt sich nur nördlich und westlich des Plangebiets eine bauliche Nutzung fort, wobei sich die westlich der Straße Am Tonteich befindliche straßenbegleitende Bebauung in südlicher Richtung lediglich bis etwa zum Tonteich erstreckt.

Durch die Fern- und S-Bahntrasse westlich des Plangebiets und die parallel zur Trasse befindlichen Lärmschutzwände kommt es zu einer ausgeprägten räumlichen Zäsur im Siedlungsgefüge der Gemeinde. Zudem wirkt trotz des aktiven Schallschutzes von der Bahntrasse Bahnlärm auf die benachbarte Wohnnutzung ein. Darüber hinaus ist die im Plangebiet und unmittelbar westlich des Plangebiets befindliche Wohnnutzung durch den vom TTK-Gelände ausgehenden Sportlärm belastet.

Das Vereinssportgelände des TTK erstreckt sich über ein topographisch stark bewegtes Gelände, das mit Ausnahme der weitgehend natürlichen Waldhänge am östlichen Rand künstlich durch Bodenabbau und Ansiedlung des ehemaligen Ton- und Ziegeleiwerks Friedrichsruh von 1871 entstanden ist. Es umfasst neben den eigentlichen Sportflächen auch eine Teilfläche des Tonteichs mit durchgrüntem Uferstreifen sowie im westlichen und südlichen Bereich des Vereinsgeländes

den Waldsaum des östlich und südlich an das Plangebiet anschließenden Waldes. Insgesamt weist das Vereinsgelände umfangreichen Baumbestand auf, ist parkartig gestaltet und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Im südlichen Bereich des Vereinssportgeländes befindet sich – eingebettet in den Waldsaum – ein Kunstrasen-Hockeyfeld, das östlich von einer Zuschauertribüne flankiert wird. Nördlich grenzt, ebenfalls unmittelbar am Waldrand liegend und nahezu dreiseitig von Gehölzbeständen umrahmt, eine Tennishalle mit einer Gebäudehöhe von etwa 10 m an. Weiterer Gebäudebestand befindet sich, wie diese Tennishalle, ausschließlich im südlichen Bereich des Plangebiets. An der Straße Am Tonteich befindet sich eine Hockeyhalle, weiter südlich befindet sich das Vereinsheim (Am Tonteich 33) mit zum Tonteich vorgelagerter Terrasse, das eine vereinsbezogene Gastronomie beherbergt. Unmittelbar nordöstlich des Vereinsheims befindet sich ein weiteres Gebäude, in dem die der Vereinsverwaltung dienenden Büroräume und Umkleideräume untergebracht sind. Darüber hinaus gibt es auf dem Vereinssportgelände noch einige Nebengebäude zur Unterbringung von Sportutensilien und Gartengeräten sowie Unterstände für Fahrräder. Der Gebäudebestand ist durchgehend eingeschossig, die derzeit überbaute Fläche umfasst insgesamt etwa 4.500 m^2.

Auch die Hockey- und die Tennishalle sind weniger als 10 m über Gelände hoch, so dass sich der Gebäudebestand zumindest hinsichtlich der Höhenentwicklung in die durch Einfamilienhäuser geprägte Umgebung einfügt.

Zwischen den beiden Hallen befinden sich fünf Tennisplätze (Court 1 bis 5) sowie ein Übungsplatz für Kinder. Weitere drei Tennisplätze (Court 6 bis 8) sind im nordwestlichen Bereich des Vereinssportgeländes parallel zur bestehenden Wohnbebauung an der Straße Am Tonteich angeordnet. Zu den Wohngebäuden schirmt die Tennisplätze ein 6,5 bis 13,5 m breiter Pflanzstreifen mit üppigem Baum- und Strauchbestand ab. Ebenfalls im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zwei wechselweise auch als Trainingsplatz genutzte Rasen-Hockeyplätze, die nach Norden durch einen kleinen Wall sowie Gehölze zur angrenzenden Wohnnutzung abgeschirmt werden.

Das Vereinssportgelände wird im Süden durch den Tonteich begrenzt. Der Tonteich ist im westlichen Bereich von einer waldartig begrünten Böschung und im östlichen Bereich von geschlossenem Wald umgeben. Östlich des Vereinsheims führt ein Fußweg zu einer durch den Verein betriebenen Badestelle mit hölzernen Steganlagen, Rettungspunkt und einem kleinen Badestrand.

Das Vereinssportgelände wird über die Straße Am Tonteich erschlossen. Unmittelbar im Anschluss an die Grundstückszufahrt befindet sich eine kreisförmig angelegte Stellplatzanlage mit 56 Stellplätzen.

An die Stellplatzanlage schließt östlich ein Vereins-Kinderspielplatz unter Bäumen an. Daran anschließend befindet sich ein Unterstand für Fahrräder und weitere zwei Pkw.

Das Vereinssportgelände verfügt auch über eine Zufahrt an der Gutenbergstraße. Die Zuwegung liegt östlich des Wohngebäudes Gutenbergstraße 14 und steht nur für Feuerwehr- und Rettungseinsätze sowie Pflegearbeiten im östlichen Bereich des Vereinsgeländes zur Verfügung.

Das zum Verein gehörende Wohnhaus Gutenbergstraße 14 ist als Doppelhaus konzipiert und umfasst vier Wohneinheiten.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich nördlich der Hockeyhalle eine Netzstation eines Energieversorgungsunternehmens. Am nördlichen Rand des Vereinssportgeländes verläuft eine unterirdische 110-kV Elektrizitätsleitung mit einem Schutzbereich von beidseitig je 3,0 m gemäß Angabe des Netzbetreibers.

Die Straße Am Tonteich endet südlich des Plangebiets in einer Parkplatzanlage. Von hier aus gelangt man zu dem öffentlich zugänglichen und stark frequentierten Sommerbad am Tonteich mit der für Freibäder üblichen Ausstattung wie Gebäude mit Umkleidemöglichkeiten, Sanitärräumen und einem gastronomischen Angebot, einer Liegewiese, Steganlagen sowie einem Sprungturm.

D. INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet

Die im Plangebiet bestehende Wohnbebauung wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit wird die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert. Durch diese Ausweisung ist zudem gewährleistet, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht und unter dem Vorbehalt, dass die jeweilige Nutzung wohngebietsverträglich ist. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B), bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 4). Sie fügen sich aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in die Umgebung ein.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Mit den festgesetzten Gebäudetypen sollen für die Bevölkerung familiengerechte Angebote der Wohneigentumsbildung bereitgestellt werden. Die Festlegung der zulässigen Gebäudetypen erfolgt zudem in Anlehnung an die im Plangebiet und dessen Nachbarschaft vorhandenen Strukturen und stellt sicher, dass sich eine jeweilige Neubebauung harmonisch in die Umgebung einfügen wird. Insbesondere die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäusern) soll unterbunden werden, da diese dem vorhandenen städtebaulichen Maßstab nicht entsprechen würden. Korrespondierend mit der Festsetzung der zulässigen Gebäudetypen und mit der gleichen planerischen Zielsetzung ist eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, der in der Landesbauordnung geregelt ist, zu errichten.

Im allgemeinen Wohngebiet werden maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in einem Gebäude eine zweite Wohnung herzustellen – beispielsweise als Einliegerwohnung für Kinder oder Großeltern oder als vermietbare Einheit, die zur Finanzierung beiträgt. Gleichzeitig sollen Beeinträchtigungen, die mit der Schaffung von mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude einhergehen würde, vermieden werden. Dazu gehört neben der Zunahme der Verkehrsbelastung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auch die Inanspruchnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch parkende Kfz der Anwohner. Zudem soll vor dem Hintergrund des Stellplatzbedarfs eine zu intensive Inanspruchnahme der Grundstücke durch Stellplätze und der damit einhergehenden negativen städtebaulichen Erscheinung vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Dichte der vorhandenen bzw. benachbarten Bebauung und sichert ein Ortsbild mit grün gestalteten Gärten, da etwa 70 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben müssen. Hierbei ist berücksichtigt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf die Grundfläche anzurechnen ist. Die zulässige Grundfläche darf durch die eben beschriebenen Anlagen/Versiegelungen bis 50% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Gebäude dürfen jeweils nur mit einem Vollgeschoss errichtet werden. Dies entspricht der gebietstypischen Gebäudeform. Eine höhere Bebauung wäre auch aus Rücksicht auf das Landschaftsbild planerisch nicht vertretbar. Zusätzlich wurde die maximale Firsthöhe der neuen Gebäude westlich des Bestandes auf 9,0 m über der bestehenden Geländehöhe beschränkt, um ein landschaftsbildverträgliches Einfügen der Gebäude auch tatsächlich zu gewährleisten und um eine zu starke Verschattung der Grundstücke durch die Baukörper zu vermeiden. In Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe werden im Allgemeinen Wohngebiet geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt, da geneigte Dächer für die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung ortstypisch sind :

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig (vergl. bauordnungsrechtliche Vorschrift).

Die gewählte Firsthöhe reicht aus, um unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung ein Vollgeschoss mit ca. 50 cm Sockel und ein Dachgeschoss zu errichten. Das Dachgeschoss darf ausgebaut aber kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung sein.

Entsprechend den Zielsetzungen des städtebaulichen Konzepts wurden die Baugrenzen nach folgenden Gesichtspunkten festgesetzt:

Baufeld an der Gutenbergstraße:

An der Gutenbergstraße wird durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen ein 20 m tiefes und 10 m von der Gutenbergstraße abgerücktes Baufeld geschaffen. Dadurch wird sichergestellt, dass die in der Gutenbergstraße üblichen großzügigen Vorgartenbereiche mit einer Tiefe von mindestens 10 m erhalten bleiben und im Falle einer Neubebauung keine Störung der im Bestand harmonischen Gebäudeanordnung erfolgt. Die Tiefe des Baufeldes von 20 m stellt sicher, dass die Wohngebäude auch im Falle bestandsersetzender Neubebauung in etwa in einer Bauflucht angeordnet werden, aber zugleich im Einzelfall ausreichende Spielräume für eine optimierte Positionierung des Gebäudes verbleiben, wenn z.B. auf vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen werden muss. Im Osten und Westen endet dass ausgewiesene Baufeld jeweils dort, wo auch die Bestandsbebauung endet. Diese wird folglich vollständig planungsrechtlich gesichert. Ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Straße Am Tonteich im Westen bzw. an den Waldrand im Osten soll jedoch verhindert werden.

Baufeld an der Straße Am Tonteich:

Anders als an der Gutenbergstraße sind die Wohnhäuser in der Straße Am Tonteich nicht in etwa einer Bauflucht angeordnet. So liegt das Gebäude mit der Hausnummer 27 nur etwa 4,5 m von der Straßenverkehrsfläche entfernt, während das Gebäude mit der Hausnummer 31 etwa 15 m von der Straße abgerückt wurde. Ein städtebauliches Ordnungsprinzip ist hier, aber auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung der zumindest überwiegend noch langen Bestandsdauer der Gebäude ist in absehbarer Zeit keine Neustrukturierung der Wohnsiedlung zu erwarten. Mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen wird folglich lediglich der Zweck erfolgt, dass zum einen die vorhandenen Gebäude vollständig planungsrechtlich gesichert werden und zum anderen ein weiteres Heranrücken der Gebäude an die Straße Am Tonteich, zur Sicherung ortsbildverträglicher Vorgartenzonen, ebenso vermieden wird, wie ein weiteres Heranrücken an die Vereinssportflächen mit den von dort ausgehenden Lärmemissionen.

Nach Norden wird durch die Ausweisung der Baugrenzen ein ausreichender Abstand zu der unterirdisch verlaufenden Elektrizitätsleitung gesichert.

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Der innerhalb des Plangebiets ansässige Sportverein stellt in der Gemeinde eine wichtige Institution dar und ist seit Jahrzehnten ein bedeutender Kristallisationspunkt des gemeindebezogenen Vereinslebens. Das Sportgelände kann zudem für den Ort als bedeutender Baustein der sozialen und freizeitbezogenen Infrastruktur bewertet werden. Daher soll das 1921 gegründete Sportgelände auch langfristig am Standort gehalten und durch die Ausweisung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssportanlage für Tennis, Hockey und Schwimmen" gesichert werden. Durch die Festlegung der Zweckbestimmung wird zugleich klargestellt, dass das Sportgelände dem Vereinssport dient. Eine gewerbliche Nutzung der Anlage, die vermutlich eine höhere Nutzungsintensität zur Folge hätte, scheidet folglich aus.

Die festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen umfasst überwiegend bereits bestehende Sportflächen. Lediglich nördlich der Tennishalle wird die Sportnutzung erweitert. Auf einer derzeit mit Pionierwald bestandenen Fläche sollen zwei Tennisplätze sowie ein Kindertrainingsplatz mit Prallwand neu entstehen. Der Kindertrainingsplatz ergibt sich als Zusatzfläche durch eine Gebietsabgrenzung, die sich sinnvoller Weise an den Außenkanten der südlich gelegenen Tennishalle orientiert.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnnutzung ist ein erhebliches Konfliktpotential gegeben. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der Sportlärm-Schutzverordnung (18. BImSchV) teilweise überschritten werden. Ursächlich hierfür sind jedoch die bestehenden Nutzungen, nicht die weitgehend den Bestand sichernden Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Hinblick auf die über Jahrzehnte gewachsene Nachbarschaft zwischen den bestehenden Sportanlagen und der westlich und nördlich angrenzenden Wohnnutzung kann von einer Gemengelagensituation ausgegangen werden. Daher kann der „Altanlagenbonus" der 18. BImSchV herangezogen werden, der eine Überschrei-

tung der Richtwerte um bis zu 5 dB(A) zulässt. Unter Heranziehung des Altanlagenbonus werden die Richtwerte der 18. BImSchV eingehalten. In Abschnitt 7.3 wird dies ausführlich dargestellt.

Im Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen zu treffen, die eine Verschärfung der bestehenden Konfliktlage verhindern. Um dies zu erreichen, werden sowohl Festsetzungen über die zulässigen Sportarten als auch über die räumliche Anordnung der besonders konfliktträchtigen Tennisplätze getroffen.

Auf dem Sportgelände ist die Ausübung nur der Sportarten zulässig, die auch derzeit durch den Verein betrieben werden. Neben den Sportarten Tennis und Hockey, bei denen der Verein am Wettkampfbetrieb teilnimmt, ist auch ausdrücklich die Sportart Schwimmen als Nutzungszweck der Spiel- und Sportflächen definiert worden, um auch zukünftig die Nutzung der Badestelle bzw. die Nutzung des Tonteichs als Badesee planungsrechtlich abzusichern.

Dem Verein entsteht durch die Einschränkung der zulässigen Sportarten kein wesentlicher Nachteil, denn er hat sich durch den Ausbau und die Strukturierung des Vereinsgeländes selbst langfristig an die Vereinsausrichtung gebunden. Durch die definierte Zweckbestimmung wird nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen des Tennis-, Hockey- oder Schwimmtrainings, soweit durch eine Trainingsgestaltung nach fachwissenschaftlichen Anforderungen begründbar, auch Trainingseinheiten stattfinden, bei denen andere, eigenständige Sportarten ausgeführt werden, wie z.B. Leichtathletik oder andere Ballsportarten.

Um eine Verschärfung der Konfliktlage zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan zudem die folgende Festsetzung:

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind insgesamt höchstens zehn Tennisplätze zulässig. Davon dürfen auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche höchstens drei Tennisplätze errichtet werden (vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B), bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1).

Diese Festsetzung berücksichtigt, dass Tennisplätze aufgrund der Impulshaltigkeit der Geräusche eine erhebliche Lärmquelle darstellen und daher die Zahl der Plätze, anders als bei der weniger Lärm erzeugenden Nutzung der Hockeyplätze, auf zehn begrenzt werden soll. Im Bestand sind acht Tennisplätze vorhanden, somit sind zwei weitere Tennisplätze zulässig. Maximal drei der zehn zulässigen Tennisplätze dürfen sich in der besonders konfliktträchtigen Nachbarschaft zur Wohnnutzung, d.h. auf dem mit „(A)" bezeichnetem Bereich des Sportgeländes befinden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass über die hier bereits bestehenden drei Tennisplätze hinaus keine weiteren Tennisplätze angelegt werden dürfen. Sollte einer der Rasenhockeyplätze in Tennisplätze umgewandelt werden, so wäre dies nur unter gleichzeitiger Aufgabe von einem der in dem mit „(A)" bezeichneten Bereich liegenden Tennisplätze möglich. Die beiden zusätzlich geplanten Tennisplätze sollen nördlich der bestehenden Tennishalle errichtet werden. Dort sind aufgrund des relativ großen Abstands zur Wohnbebauung (100 bis 150 m) keine Lärmkonflikte zu erwarten.

Um den auf dem Vereinsgelände vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich abzusichern und die im Hinblick auf den Nutzungszweck der Vereinssportanlage zusätzlich erforderlichen baulichen Anlagen zu ermöglichen, ist in den Bebauungsplan die folgende Festsetzung aufgenommen worden:

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind in der mit "(B)" bezeichneten Fläche nur die folgenden Gebäude zulässig:

- eine Tennishalle mit einer Grundfläche von höchstens 2.800 m²,

- eine Hockeyhalle mit einer Grundfläche von höchstens 800 m²,

- ein überwiegend dem Verein dienendes Vereinsheim mit Schankraum, das auch durch einen Pächter mit Gewinninteresse betrieben werden kann, mit einer Grundfläche von höchstens 330 m² sowie

- weitere zum Zweck der Vereinssportanlage dienende Gebäude insgesamt mit einer Grundfläche von höchstens 1.300 m².

Weitere bauliche Anlagen des Hochbaus sind auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen unzulässig. Alle Gebäude dürfen nur ein Vollgeschoss aufweisen. Die Tennis- und die Hockeyhalle dürfen als Höchstmaß eine Gebäudehöhe von 10 m und die übrigen Gebäude eine Gebäudehöhe von 8m über Geländeoberfläche aufweisen (vgl. textliche Festsetzungen (Teil B), bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 2).

Die Festsetzung ermöglicht eine moderate Erweiterung des Gebäudebestands von derzeit etwa 4.460 m² um höchstens etwa 770 m² auf höchstens 5.230 m², um dem Verein Entwicklungsmöglichkeiten zur Anpassung an gestiegene Komfortansprüche, wie zum Beispiel zur Schaffung größerer und moderner Umkleideräume sowie zur Optimierung der Trainingsbedingungen durch zum Beispiel die Errichtung eines Gymnastikraumes zu ermöglichen. Die Errichtung weiterer Gebäude, die nicht mehr dem Nutzungszweck als Vereinssportanlage dienen, wird gleichzeitig ausgeschlossen

Durch die Festsetzung wird zudem der bestehende, dem Zweck der Vereinssportanlage dienende Schankraum ermöglicht. Dieser kann auch, wie derzeit bereits praktiziert und auf Vereinsportanlagen allgemein üblich, durch einen Pächter mit eigenem Gewinninteresse betrieben werden. Voraussetzung ist jedoch, dass der Schankraum im Wesentlichen dem Zweck des Vereins dient und nicht als eigenständiges gastronomisches Angebot seine Strahlkraft überwiegend außerhalb des Vereinslebens entfaltet.

Die auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen zulässigen Gebäude dürfen ausschließlich eingeschossig errichtet werden und dürfen höchstens eine Gebäudehöhe von 8 m über der Geländeoberfläche aufweisen. Somit ist sichergestellt, dass sich die Vereinsgebäude hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an die Bebauung des benachbarten Wohngebiets anpassen.

Lediglich die Tennis- und die Hockeyhalle dürfen 10 m über Geländeoberfläche hoch sein, da sie andernfalls für die jeweilige Sportart nicht nutzbar wären. Dies ist jedoch hinnehmbar, da auf dem Vereinsgelände Hochbauten ohnehin nur in dem mit „(B)" bezeichnetem Bereich und somit abgerückt von der benachbarten Wohnnutzung errichtet werden dürfen bzw. dort bereits vorhanden sind.

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen reicht im Süden in den 50m breiten Uferrandstreifen des Tonteichs hinein, der nach § 26 Abs. 1 LNatSchG von Bebauung freizuhalten ist. Für bestimmte bauliche Anlagen, die auf einen Standort in Ufernähe angewiesen sind, können nach § 26 LNatSchG Ausnahmen zugelassen werden (z.B. Anlagen, die dem Rettungswesen, der Schiffahrt oder der Trinkwasserversorgung dienen, notwendige bauliche Anlagen zum Zwecke des Badebetriebs, des Wassersports oder der berufsmäßigen Fischerei). Ausnahmen können ebenfalls zugelassen werden für Gebäude, die „allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind."

Das Vereinsheim mit dem Schankraum liegt innerhalb des Uferrandstreifens. Es handelt sich um ein hochwertiges, die örtliche Situation durch seine Lage prägendes Gebäude. Um klarzustellen, dass dieses Gebäude innerhalb des Uferrandstreifens zwar zulässig ist, jedoch nur an seinem derzeitigen Standort, wird für dieses Gebäude eine überbaubare Grundstücksfläche in Form einer Baukörperausweisung festgesetzt. Die übrigen innerhalb der Fläche für Vereinssportanlagen (B) zulässigen baulichen Anlagen werden räumlich nicht verortet. Das bedeutet, sie dürfen im Rahmen der jeweils zulässigen Grundfläche frei über die Fläche (B) verteilt werden, wobei jedoch die Einschränkungen, die im Zusammenhang mit dem Uferschutzstreifen gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG gelten, zu beachten sind.

Das Gebäude, in dem sich die Umkleideräume befinden, steht unmittelbar am Rand des Uferschutzstreifens. Daher soll ein Teil der zulässigen baulichen Erweiterung innerhalb des Uferschutzstreifens ermöglicht werden. Vorgesehen sind 250 m², das sind etwa 1/3 der insgesamt zulässigen Erweiterungsfläche von 770 m². Dies schafft eine gewisse Flexibilität beispielsweise im Falle von etwaigen Erweiterungen. Die Untere Naturschutzbehörde hat die gemäß § 35 Abs. 4

LNatSchG erforderliche Ausnahme bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan in Aussicht gestellt.

Private Grünflächen

Der westliche und der überwiegende Teil des nördlichen Uferbereichs des Tonteichs werden als private Grünfläche ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird der unmittelbare Uferbereich bis an die vorhandene Bebauung bzw. Stellplatzanlage heran von jeglicher baulichen Nutzung freigehalten. Auch eine intensive Sportnutzung soll hier nicht erfolgen. Diese Festsetzung dient sowohl dem Schutz der Uferbereiche als auch dem Schutz der dort vorhandenen wertvollen Gehölzbestände (Eichen-Mischgehölz). Der Stegbereich sowie die östlich angrenzenden, bis zum Ufer reichenden Waldflächen werden nicht in die private Grünfläche einbezogen.

Als private Grünfläche festgesetzt werden zudem die zum Ausgleich der Höhenverhältnisse erforderlichen Böschungsflächen nördlich und östlich der neu anzulegenden Tennisplätze nördlich der Tennishalle, die bepflanzt werden sollen. Der östlich der Tennishalle festgesetzte private Grünflächenstreifen in Breite von 3 m dient der Sicherung einer von höherem Gehölzaufwuchs regelmäßig freigehaltenen natürlichen Gräser-Staudenflur als Abstandsfläche zwischen Gebäudefassade und Waldrand zum Schutz der Fassade vor mechanischen Schäden durch Äste und zur natürlichen Belichtung der Halle.

Waldflächen

Die vorhandenen Waldflächen sollen aufgrund ihrer ökologischen, klimatischen und landschaftsbildwirksamen Bedeutung erhalten bleiben. Sie werden daher ihrem Bestand entsprechend festgesetzt. Dazu gehört auch der noch innerhalb des Pachtgeländes des Sportvereins befindliche Waldsaum. Von dieser Zielsetzung ausgenommen ist lediglich der Pionier-Gehölzbestand nördlich der Tennishalle, der den geplanten Tennisplätzen weichen soll. Dieser Gehölzbestand ist auf Grundlage des Landeswaldgesetzes zu ersetzen.

Im Rahmen einer Abstimmung am 24.05.2006 wurde mit der Forstverwaltung auf Basis der Bauantragsunterlage TTK Klubhaus vom Februar 1998 sowie der ergänzenden aktuellen Kartierungsergebnisse die Waldgrenze innerhalb des Plangebietes einvernehmlich festgelegt und der einzuhaltende Waldabstand definiert. Dieser beträgt 30m, im Bereich des südlich in die Vereinssportfläche hineinragenden Waldausläufers beidseitig 15m. Bei vorhandenen Gebäuden (Wohnhaus an der Gutenbergstraße 14, Tennishalle) wird der Waldabstand soweit reduziert, dass die Gebäude planungsrechtlich gesichert werden können. Der Waldabstand wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Seitens der Forstverwaltung bestanden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Festsetzung der bisherigen Pionierwaldflächen nördlich der Tennishalle als künftig Flächen für Vereinssportanlagen im Bebauungsplan. Auch die Untere Naturschutzbehörde hatte bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan ihr gemäß § 9 Abs. 2 LWaldG erforderliches Einvernehmen in Bezug auf die Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Bevor auf Grundlage des Bebauungsplans eine Baugenehmigung erteilt werden kann, ist die Waldumwandlung auf einer Fläche von rund 2.000 m^2 zu beantragen und ein Waldausgleich entsprechend der Vorgaben der Forstverwaltung zu leisten (Real-Ersatzaufforstung oder Ausgleichszahlung). Der Antrag auf Waldumwandlung wurde bereits Ende 2009 gestellt, seitens der Forstbehörde Süd des Landes Schleswig-Holstein am 12. Februar 2010 genehmigt. Die festgesetzte Ausgleichszahlung wurde seitens des Vereins bereits geleistet. Damit sind die erforderlichen Voraussetzungen für die Waldrodung auf rund 2.000 m^2 nördlich der Tennishalle geschaffen, wobei zu beachten ist, dass die gesetzlich geregelten Zeiten für die zulässige Rodung (Winterhalbjahr) eingehalten werden und dass die Gültigkeit dieser Genehmigung am 15.02.2015 endet.

Die Waldflächen stehen im Eigentum des Vereins. Es handelt sich um Privatwald im Sinne des § 2 Abs. 4 Nr. 3 des Waldgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG). Diese Waldkategorie wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Wasserflächen

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene nördliche Teil des Tonteiches wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Ba-

desee festgesetzt. Innerhalb der Wasserfläche befindet sich auch die durch den Verein genutzte Steganlage mit einem Rettungspunkt. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Steganlagen wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

Innerhalb des Badesees sind in der mit "(C)" bezeichneten Fläche Steg- und Badeanlagen zulässig (vgl. textliche Festsetzungen (Teil B), bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 3).

Die mit „(C)" bezeichnete Fläche ist dabei so eng umrissen worden, dass eine Erweiterung der vorhandenen Steganlagen und des kleinen Badestrandes ausgeschlossen wird. Damit wird der Bedingung der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde für die planrechtliche Sicherung der Steganlagen in dem heute bestehenden Umfang gemäß der Abstimmungen am 24.05.2006 und am 20.06.2006 entsprochen, wobei Steganlagen, die vor dem 19.11.1982 errichtet wurden, als genehmigt gelten. Die Steganlage existiert bereits seit 1920er Jahren.

Der gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG von baulichen Anlagen und wesentlichen baulichen Erweiterungen freizuhaltende 50 m tiefe Uferrandstreifen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe auch Kap. D 2. letzter Absatz der Begründung).

Erschließung

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Am Tonteich und Gutenbergstraße. Beide Straßen sind ausreichend leistungsfähig, Veränderungen sind nicht erforderlich. Daher werden sie nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Die im WA-Gebiet gelegenen Grundstücke grenzen jeweils direkt an eine der beiden Straßen an. Das Vereinsgelände hat seine Hauptzufahrt an der Straße Am Tonteich südlich der Stellplätze. Eine weitere Zufahrt für Not- und Rettungsverkehre befindet sich im Nordosten des Plangebiets (Zufahrt von der Gutenbergstraße). Beide Zufahrten werden im Bebauungsplan gesichert, da sie für die Erschließung der Stellplatzanlage bzw. für Not- und Rettungsverkehre erforderlich sind.

Stellplätze

Die Zufahrt auf das Vereinsgelände an der Straße Am Tonteich führt unmittelbar auf eine neu entstandene kreisförmige Stellplatzanlage. Diese Stellplatzanlage wird planungsrechtlich gesichert, weil sie die für die Vereinssportanlage notwendigen Stellplätze auch zukünftig sinnvoller Weise an dieser Stelle angeordnet werden sollten. Die Stellplatzanlage liegt innerhalb des Uferschutzsteifens gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, dass die gemäß § 35 Abs. 4 LNatSchG erforderliche Ausnahme erteilt wird.

Die Stellplatzanlage umfasst 56 Stellplätze, dies entspricht dem durch die vorhandenen Vereinssportanlagen hervorgerufenen Bedarf. Der Stellplatznachweis für die neu anzulegenden Tennisplätze ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Da zusätzliche notwendige Stellplätze ggf. auch außerhalb der festgesetzten Fläche nachgewiesen werden müssen, erfolgt keine Festsetzung dahingehend, dass Stellplätze nur innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig sind. Ausreichende Flächenpotentiale für weitere notwendige Stellplätze innerhalb der Fläche für Vereinssportanlagen sind vorhanden.

Die Stellplätze für die Wohnbebauung befinden sich dezentral auf den jeweiligen Grundstücken. Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch die jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen. Das Gebiet ist an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen. Die vorhandene Netzstation des örtlichen Energieversorgers an der Straße Am Tonteich wird im Bebauungsplan gesichert (Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen).

Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung

Das auf den Sportflächen anfallende Niederschlagswasser kann nur zu einem kleinen Teil in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Straße „Am Tonteich" abgeführt werden. Eine vorliegende wasserrechtliche Genehmigung aus dem Jahr 1980 definiert die Abflussmenge bei 11 Litern/Sekunde. Daher ist eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück erforderlich, um das Regenwasser gedrosselt in die Regenwasserkanalisation ableiten zu können. Diesem Zweck dienen ein unterirdisches Regenwasserrückhaltebeckens aus Stahlbeton nördlich der Hockeyhalle (Rückhaltevolumen 25,6m^3) sowie nebeneinander angeordneten Staukanälen westlich der Hockeyhalle (Rückhaltevolumen 11,4m^3). Die unterirdischen Anlagen werden für das 30-jährige Niederschlagsereignis durch oberirdische Überflutungsflächen nördlich der Hockeyhalle (Einfassung 10 cm über Gelände, Anstaufläche 206 m^2) und westlich der Hockeyhalle über den Staurohren (Einfassung 20cm über Gelände, Anstaufläche 126 m^2) ergänzt. In die wassertechnische Berechnung der Anlagen ist die geregelte Entwässerung der bereits bestehenden neuen Stellplatzanlage sowie der geplanten Tennisplätze nördlich der Tennishalle bereits einbezogen. Die Anlagen sind in 2009 bereits fertig gestellt worden und vollständig in Betrieb.

Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da es sich um private Anlagen handelt, die nicht öffentlich-rechtlich gesichert werden müssen. Es erfolgt eine Kennzeichnung als „vorgesehene Fläche für die Oberflächenentwässerung". Für die Überflutungsflächen wird zur Minderung des Eingriffs die Art der Begrünung festgesetzt: *Oberirdische Flächen für die Oberflächenentwässerung (Überflutungsflächen) sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.* (vgl. textliche Festsetzungen (Teil B), landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 5). Die Umsetzung dieser Minderungsmaßnahme ist im Zuge der baulichen Herrichtung der Anlagen in 2009 bereits erfolgt.

Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht eine hohe Vorbelastung durch den Verkehrslärm der westlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse sowie durch die vorhandenen und auch zukünftigen Sportanlagen im Plangebiet. Folgende Faktoren bzw. Auswirkungen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft:

- welche Auswirkungen der Verkehrslärm ausgehend von der Bahntrasse auf das im Bebauungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet hat,
- ob die von der Sportanlage ausgehenden Immissionen mit der vorhandenen Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet verträglich sind und
- welche Veränderung sich hinsichtlich der Immissionsbelastung für die benachbarte bestehende Wohnnutzung in Folge der Schaffung von zwei weiteren Tennisplätzen im Vergleich zur Bestandssituation ergibt.

<u>Verkehrslärm</u>

In einer Entfernung zwischen ca. 40m bis ca. 80m westlich des Plangebiets verläuft die stark befahrene Bahnstrecke Hamburg-Berlin. Neben Fern-, Regional- und Güterzügen verkehrt dort die S-Bahnlinie 21 zwischen den Stationen Reinbek und Wohltorf. Im Zuge des Streckenausbaus in den 1990er Jahren wurde an der Ostseite der Strecke eine 3m bzw. 4m hohe Lärmschutzwand errichtet. Aus den seinerzeit ermittelten Beurteilungspegeln geht hervor, dass mit Schallschutz die Immissionsgrenzwerte der hier maßgeblichen 16. BImSchV tagsüber eingehalten, nachts jedoch teilweise überschritten werden. Da im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV nachzuweisen ist, kann für den Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass bei den betroffenen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen erfolgt sind. Im Lärmgutachten wird dennoch empfohlen, im Hinblick auf mögliche Umbauten oder Erweiterungen vorhandener Wohngebäude Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen, zumal die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete mit 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A)

nachts um 4 dB(A) höher liegen als die für die Bauleitplanung heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (55 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm). Vorgeschlagen wird, ein resultierendes Bauschall-Dämmaß für Außenbauteile von 30 dB(A) (Büroräume u.ä.) bzw. 35 dB(A) (Schlafräume, Aufenthaltsräume) entsprechend der Zuordnung zum Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festzusetzen. Diesem Vorschlag wird gefolgt, eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Es wird folgendes festgesetzt:

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für Aufenthaltsräume an allen Fassaden Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Lärmpegelbereich III vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) betragen 35 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und vergleichbar genutzte Räume sowie 30 dB(A) für Büroräume und vergleichbar genutzte Räume.

Sportlärm

Der durch die vorhandenen Anlagen entstehende Lärm wird an 14 Immissionsorten in 3m bzw. 6m Höhe (OK EG bzw. OK 1. OG) an den Fassaden der benachbarten Wohnbebauung tagsüber und nachts berechnet. In die Berechnung fließen die Nutzung der Tennis- und Hockeyplätze an Werk- und Feiertagen, die Nutzung des Parkplatzes und die Lärmabstrahlung aus dem Terrassenbereich des Vereinshauses ein. Zugrunde gelegt werden zusätzlich zu den acht vorhandenen Tennisplätzen als gutachterliche Annahme drei neue zu bauende Tennisplätze nördlich der Tennishalle, d.h. insgesamt angenommene 11. Tatsächlich hergestellt werden sollen zwei Tennisplätze sowie ein Kinderübungsplatz auf der verbleibenden Restfläche östlich der beiden Plätze.

Für die Tennisplätze wird von folgenden Spielzeiten ausgegangen:

- Court 1 – 5 (östlich der Hockeyhalle): 7.30 h bis 21.30 h
- Übungsplatz mit Prallwand nördlich Court 5: 8.00 bis 20.00 h
- Kindertennisplatz nördlich Übungsplatz: 4 Stunden Nutzung zwischen 10.00 h und 18.00 h
- Court 6 – 8 (westlich Wohnbebauung): 8.00 h bis 20.00 h
- Court 9 – 11 (geplante Tennisplätze nördlich der Tennishalle): 7.00 h bis 21.30 h.

Bei allen Tennisplätzen wird eine Stunde Mittagspause zugrunde gelegt, in der die Plätze bewässert werden.

Beim Tennis gibt es zwischen Trainings- und Turnierbetrieb hinsichtlich der Lärmentwicklung keinen wesentlichen Unterschied, da sich die Zuschauer in der Regel auf die gerade spielfreien Teilnehmer und darüber hinaus auf wenige Begleitpersonen (z.B. Eltern) beschränken. Für Tennistourniere an Wochenenden wird auf den Courts 1-5 und 9-11 eine maximale Spielzeit über 10 Stunden zwischen 9.00 Uhr und 21.00 Uhr angesetzt (eine Stunde Zeitverlust durch Bewässerung, eine Stunde durch Platzwechsel / Spielunterbrechungen). Für die Spielfelder 6-8 wird eine Spielzeit von 8,5 Stunden zwischen 9.00 h und 20 Uhr zugrunde gelegt, wobei bis zu 30 Minuten in der Mittagszeit zwischen 13 Uhr und 15 Uhr gespielt werden könnte.

Für die Hockeyplätze wird zwischen Trainings- und Turnierbetrieb unterschieden, da von höheren Geräuschimmissionen durch Zuschauer ausgegangen werden muss. Für die Plätze 1 und 2 (nördliche Rasenplätze) werden 4,5 Stunden Trainingsbetrieb zwischen 8.00 h und 20.00 Uhr angesetzt, für den Kunstrasenplatz südlich der Tennishalle 6,5 Stunden zwischen 8.00 Uhr und 22 Uhr. Für Turniere wird von einer Spielzeit von maximal 7 Stunden zwischen 9.00 Uhr und 18.00 Uhr am ungünstigsten Sonntag ausgegangen, wobei während der Mittagspause zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr maximal eine Stunde gespielt wird.

Für den Terrassenbereich des Vereinshauses werden 105 Sitzplätze zugrunde gelegt, wobei davon ausgegangen wird, dass bei Vollbesetzung ein Drittel der Gäste kommunizieren und zwei Drittel zuhören. Als Zeitraum für die Vollbesetzung werden 6 Stunden am Tag werktags und 8 Stunden tagsüber an Sonntagen zugrunde gelegt, hinzu kommt eine Stunde in der lautesten Nachtstunde.

Für die 56 Pkw-Stellplätze wird eine Bewegung je Stunde und Stellplatz tagsüber angesetzt, 0,33 Bewegungen je Stunde werden für die lauteste Nachtstunde angenommen. Innerhalb der lautesten Nachtstunde würden somit ein Drittel der Fahrzeuge, d.h. 19 Pkw, den Stellplatz verlassen.

Ergebnis der Berechnungen ist, dass bei Zugrundelegung der genannten Nutzungszeiten die Richtwerte der 18. BImSchV an den meisten Immissionspunkten eingehalten werden. Überschreitungen ergeben sich insbesondere an den jeweils nächst gelegenen Immissionsorten entlang der Straße Am Tonteich zu den Tennisplätzen tagsüber und gegenüber der Parkplatzzufahrt zur

Nachtzeit. Die Überschreitungen bleiben unterhalb von 5 dB(A) und resultieren aus der bereits seit Jahrzehnten bestehenden Situation.

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Dieses Planungsziel ist – bezogen auf die potentielle Konfliktsituation Sportlärm/Wohnnutzung - bereits aufgrund der Bestandssituation unter vertretbaren Rahmenbedingungen nicht mehr erreichbar. Die 18. BImSchV sieht in § 5 Abs. 4 vor, dass bei Sportanlagen, die vor Inkrafttreten der 18. BImSchV im Jahre 1991 genehmigt worden sind, die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten abgesehen kann, wenn die Richtwerte um nicht mehr als 5dB(A) überschritten werden. Dieser „Altanlagenbonus" kann hier zur Anwendung kommen, da die Sportanlagen bereits vor 1991 bestanden und die Überschreitung der Richtwerte durch die bestehenden, nicht durch die nach dem Bebauungsplan neu zulässigen Anlagen hervorgerufen wird. Damit es durch die Planung aber zumindest zu keiner weiteren Verschärfung der Konfliktlage kommt, sind im Bebauungsplan in dem der Wohnbebauung unmittelbar benachbarten, in der Planzeichnung mit „(A)" bezeichneten Bereich des Vereinsportgeländes neben den drei bereits vorhandenen Tennisplätzen keine weiteren Tennisplätze zulässig. Die Gesamtzahl der zulässigen Tennisplätze wird zudem auf maximal zehn beschränkt, d.h. einer weniger als im Gutachten angenommen (vgl. Ziffer D.2 sowie textliche Festsetzungen (Teil B), Nummer 1). Die neu geplanten Tennisplätze liegen nördlich der Tennishalle am östlichen Rand des Plangebietes. Sie sind aufgrund der Entfernung zu den Wohngebäuden vergleichsweise unkritisch.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen. Das betrifft diejenigen Punke, die aus planungsrechtlichen Gründen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Der Vertrag beinhaltet zum einen Regelungen über die Nutzungszeiten der Sportanlagen. Damit wird sichergestellt, dass die im Gutachten zugrunde gelegten Nutzungszeiten tatsächlich eingehalten werden. Vereinbart wird zum anderen, dass im Falle von Nutzungsänderungen eines oder mehrerer Hockeyfelder durch den Verein zu überprüfen ist, ob die Richtwerte der 18. BImSchV weiterhin eingehalten werden. Sofern Einschränkungen der Nutzungsdauer erforderlich werden, sind diese zu beachten. Zudem verpflichtet sich der Verein, im Bereich der Spielflächen keine Musik über Beschallungsanlagen abzuspielen. Bei Veranstaltungen hat der Verein durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass Belästigungen der Anwohner insbesondere durch ungeregeltes Besucherparken vermieden werden.

Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Der Gemeinde sind keine Altlastflächen bekannt. Die Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat ergeben, dass auch dort keinerlei Informationen bezüglich Altlasten vorliegen.

Im Plangebiet sind gemäß Hinweis des Innenministeriums, Amt für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst, Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel durchgeführt. Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, sich möglichst frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Artenschutz

Baumschutz, geschützte Knicks

Im Geltungsbereich befindet sich in erheblichem Umfang prägender Gehölzbestand, der einerseits durch die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eichen-Mischgehölz am westlichen und nördlichen Ufer des Tonteichs sowie durch Festsetzung als Fläche für Wald – privat - im östlichen Teil des Plangebietes, andererseits durch zeichnerische Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Einzelbäume und flächenhafte Gehölzbestände gesichert wird.

Insgesamt werden 12 Einzelbäume auf dem Vereinssportgelände aufgrund ihrer herausragenden ortsbildprägenden Wirkung oder besonderen Vitalität mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Es handelt sich überwiegend um Rot-Buchen, Hainbuchen sowie einzelne markante Stiel-Eichen und einen Spitz-Ahorn. Darunter ist zudem eine mächtige Eiche, die sich östlich der Straße Am Ton-

teich in der privaten Grünfläche befindet. Eine weitere besonders erhaltenswerte mächtige Eiche östlich des festgesetzten Knicks ist Teil der festgesetzten privaten Waldfläche, so dass hier ein darüber hinausgehendes Erhaltungsgebot nicht erforderlich ist. Innerhalb der parkartig gestalteten Vereinssportfläche wurden die größeren zusammenhängenden Bestände im nördlichen Teil der Vereinssportfläche mit flächenhaften Erhaltungsgeboten für Bäume und Sträucher als Siedlungsgehölze mit einer Fläche von insgesamt rund 3.900 m^2 zusammengefasst. Im östlichen Randbereich des Rasenfeldes handelt es sich um ein Böschungsgehölz. Für die dauerhafte Sicherung der Gehölzbestände mit ihren gestalterischen Funktionen sowie der Bedeutung für die heimische Tier- und Pflanzenwelt wird die folgende Festsetzungen getroffen: *Für die zu erhaltenden Einzelbäume und flächenhaften Gehölzbestände sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der vorhandene Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten wird. Dabei sind für die zu erhaltenden Einzelbäume Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen, geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume sind unzulässig* (vgl. textliche Festsetzungen (Teil B), landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 1). Für Ersatzpflanzungen wird die Möglichkeit eröffnet, diese an etwas anderer Stelle zu pflanzen, als das abgängige Gehölz; als Maß für die maximale Standortabweichung wird der äußere Kronenradius des abgängigen Gehölzes angesetzt. Der Schutz des Wurzelraumes der Bäume vor Aufschüttungen oder Abgrabungen ist besonders wichtig für die dauerhafte Baumerhaltung.

Oberhalb der Böschung bis zu dem befestigten Zuweg zwischen Tennishalle und rückwärtiger Gartengrenze Gutenbergstraße 14 befindet sich eine lineare Strauch-Baum-Struktur als Wallhecke (Knick). Knicks sind gemäß § 21 Abs. 1 Satz 4. LNatSchG geschützt, der Knick wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Knick ist etwas lückenhaft, deshalb werden ergänzende Bepflanzungen sowie beidseitige Schutzstreifen festgesetzt: *In der nachrichtlich übernommenen Wallhecke (Knick) sind Lücken mit Sträuchern zu schließen und abgängige Baum-Überhälter zu ersetzen. Am Wallfuß von 3 m Breite ist beidseitig je ein mindestens 1 m breiter unbefestigter Saumstreifen zu sichern* (vgl. textliche Festsetzungen (Teil B), landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 3).

Begrünungsmaßnahmen

Generell wird für die Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen im Plangebiet folgendes festgesetzt: *Für die festgesetzten Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher gemäß der unten* (Anmerkung: auf der Planzeichnung) *abgedruckten Auswahlliste für Gehölzarten im Begründungstext zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und klein- bis mittelkronige Bäume von mindestens 16 cm aufweisen, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden* (vgl. textliche Festsetzungen (Teil B), landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 2). Die festgesetzten Pflanzqualitäten gewährleisten dabei schon nach wenigen Jahren ein visuell wahrnehmbares und lokalklimatisch wirksames Grünvolumen.

Die Flächen unmittelbar westlich, nördlich und östlich der geplanten Tennisplätze nördlich der Tennishalle sollen auf etwa 550 m^2 mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern bepflanzt werden und sind dementsprechend überlagernd als Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Hinsichtlich der Pflanzdichte wird folgendes festgelegt: *Die Flächen des Anpflanzungsgebotes sind durchschnittlich mit mindestens 2 Sträuchern je 1 m^2 dichtwachsend zu bepflanzen und mit Landschaftsrasen zu begrünen* (vgl. textliche Festsetzungen (Teil B), landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 4). Die höhere Pflanzdichte und die Untersaat sollen die im Zusammenhang mit dem Bau der Tennisplätze entstehenden Böschungen sichern und die Platzflächen gegenüber dem angrenzenden Waldbereich visuell möglichst dicht abschirmen. Da der bestehende Wildschutzzaun entfernt wird, wird ein direkter Zusammenhang zwischen den Strauchpflanzungen zu dem nördlich und östlich angrenzenden Waldrand und zum Waldtümpel hergestellt.

Zudem sollen auf der östlichen privaten Grünfläche als Ersatz für eine größere, allerdings aufgrund früherer Aufschüttung des Wurzelraumes zunehmend absterbenden Rot-Buche, die für die Errichtung der Tennisplätze gefällt werden muss, drei mittelgroß wachsende Einzelbäume wie z.B. Feld-Ahorn gepflanzt werden, die im Bebauungsplan standortkonkret festgesetzt sind.

Gewässer- und Bodenschutz

Aufgrund der überwiegend bestandorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine besonderen Festsetzungen zum Schutz der Gewässer und des Bodens getroffen.

Generell wird eine relevante Zunahme der Bodenversiegelung durch die eng begrenzte Festsetzung der GRZ für das Allgemeine Wohngebiet deutlich unter der nach § 17 BauNVO geltenden Obergrenze von 0,4, der überbaubaren Grundfläche in dem mit „(B)" bezeichneten Vereinssportgelände mit lediglich zusätzlichen etwa 770 m^2 (entsprechend etwa + 17%) sowie durch den Ausschluss jeglicher Überbauung auf dem mit „(A)" bezeichneten Vereinssportgelände vermieden. Lediglich für die neuen Tennisplätze nördlich der Tennishalle sind Boden-Teilversiegelungen (Ziegelmehl, Plattenwege) auf etwa 1.850 m^2 zu erwarten.

Der Schutz des auf Nährstoffeintrag extrem sensibel reagierenden Tonteichs wird die durch Neuregelung der Oberflächenentwässerung insbesondere der bereits bestehenden neuen Stellplatzanlage sowie auch bereits der geplanten neuen Tennisplätze nördlich der Tennishalle verbessert. Da das gesamte Oberflächenwasser der neuen Tennisplatzflächen über geschlossene Kastenrinnen an die Regenleitung der Tennishalle angeschlossen wird, gelangen auch keinerlei Einträge in den unmittelbar nördlich gelegenen Waldtümpel.

Der baulichen Maßnahmen zur Neuregelung der Oberflächenentwässerung sind in 2009 bereits abgeschlossen worden und die Anlagen sind in Betrieb.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

1. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs

Zur Sicherung und Entwicklung der nach § 30 Abs. 2 BNatSchG besonders geschützten Biotope im Plangebiet sowie zum Teil-Ausgleich der durch den Bebauungsplan planrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird, neben den Anpflanzungsgeboten für Strauchflächen und 3 Laubbäume, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überwiegend auf den privaten Waldflächen festgesetzt. Im Einzelnen wird folgende Maßnahme festgesetzt:

Auf der mit KB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kleingewässer-Biotop) sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Die südliche Uferböschung des angrenzenden Waldtümpels ist mit einer Neigung nicht steiler als 1 : 2 durch Bodenabtrag bis 30 cm unterhalb des Wasserspiegels aufzuweiten und mit Landschaftsrasen festzulegen (vgl. textliche Festsetzungen (Teil B), landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 6). Die Erweiterung des Tümpels umfasst etwa 50 m^2 und dient der Sicherung und Aufweitung einer hier bereits bestehenden Geländesenke, die im Zuge der Böschungsausbildung für die neuen Tennisplätze neu gefasst werden soll. Nach der Ansaat mit Landschaftsrasen zur Bodenfestlegung soll die Fläche weitgehend der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

2. zugeordnete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stehen innerhalb des Plangeltungsbereichs keine weiteren Flächen für wirksame Aufwertungsmaßnahmen zur Verfügung. Auch im Gemeindegebiet stehen geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird dem Bebauungsplan eine externe Ersatzfläche nach § 200a BauGB zugeordnet. Durchgeführt wird der Ausgleich innerhalb eines beantragten Ausgleichsflächenpools im Rülauer Forst südlich von Schwarzenbek im gleichen naturräumlichen Zusammenhang des Sachsenwaldes wie das Plangebiet. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt etwa. ca. 12 km. Der Ausgleichsflächenpool wird seitens der Ausgleichsagentur Schleswig Holstein GmbH, einer Tochter der Stiftung Naturschutz Schleswig Holstein, aufgebaut und verwaltet. Für die qualitativ und quantitativ vollständige Kompensation des Eingriffs ist bei einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 eine Ersatzfläche von 2.570 m^2 erforderlich.

Der Nachweis einer geeigneten Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche muss bis zur Rechtskraft der Satzung des Bebauungsplans vorliegen, zudem muss der Zugriff auf die Fläche rechtlich gesichert sein. Da der Ausgleichsflächenpool Rülauer Forst zwar vollständig abgestimmt, formal jedoch noch nicht durch die UNB genehmigt ist, besteht zwischen dem TTK als Eingriffsverursacher und der Ausgleichsflächenagentur ein Vorvertrag. Hierin verpflichtet sich die Agentur verbindlich, die erforderliche Fläche für die Ersatzmaßnahme im Rülauer Forst gegen eine entsprechende bereits festgelegte Entschädigungszahlung zur Verfügung zu stellen. Die UNB als Mitunterzeichnerin bestätigt, dass die Genehmigung des Ausgleichsflächenpools Rülauer Forst in Aussicht gestellt wird. Die Gemeinde unterzeichnet den Vorvertrag im Rahmen einer Kenntnisnahme. Nach Genehmigung des Ausgleichsflächenpools Rülauer Forst wird ein weiterer Vertrag geschlossen, der die Durchführung der Ersatzmaßnahme abschließend regelt.

3. Maßnahmen des Artenschutzes

Besondere Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz sind im Bebauungsplan aufgrund der vorrangig bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Inanspruchnahme von für besonders geschützte und streng geschützte Arten und europäische Vögel eher ungeeigneten Habitaten nicht erforderlich.

Von der Außenbeleuchtung der bestehenden Vereinssportanlagen und der geplanten neuen Tennisplätze können allerdings negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten und auf störungsempfindliche Tierarten im angrenzenden Wald ausgehen. In dem zwischen der Gemeinde und dem Verein geschlossenen städtebaulichen Vertrag wird daher der Verein verpflichtet, durch Einbau spezieller Leuchtmittel und Abschirmungen die Lichtemissionen in den angrenzenden Waldbereich zu mindern und die Gefahr für in die Leuchtenkörper gelangende Insekten zu verhindern. Ergänzend enthält der städtebauliche Vertrag eine zeitliche Regelung zum Ausschalten der Flutlichter in den Abendstunden.

Im Zuge von Gehölzfällungen für die geplanten zusätzlichen Tennisplätze kann es zu Konflikten mit dem Artenschutzrecht kommen, wobei weder in der für das Vorhaben zu fällenden Rotbuche noch in dem hierfür zu rodenden Birken-Pappel-Pionierwaldbestand als Habitate geeignete Höhlungen für Fledermäuse oder für höhlenbrütende Vogelarten, keine für die Käferart Eremit geeigneten Höhlungen mit Mulmkörper und keine Vogelnester festgestellt wurden. Dennoch besitzen diese Gehölze potenziell Eignung als Habitat für Nistvögel. Um die potenzielle Gefahr einer Tötung oder Verletzung gemäß § 44 Abs. 1 (1) BNatSchG bzw. einen Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG zu vermeiden, darf die Fällung und Rodung nur innerhalb der nach § 27a LNatSchG zulässigen Zeit durchgeführt werden (Winterfällung zwischen 01. Oktober und 14. März). Als Ersatz für die Rotbuche setzt der Bebauungsplan drei heimische Laubbäume fest, so dass der Verlust potentieller Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem von dem Eingriff betroffenen Bereich ausgeglichen wird („Privilegierung" nach § 44 Absatz 5 BNatSchG). Die im LNatSchG verbindlich geregelte zulässige Fäll- und Rodungszeit wird vorsorglich in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Da im Plangebiet in Folge der zulässigen Errichtung weiterer Vereinsgebäude sowie Tennisplätze in dem mit „(B)" gekennzeichneten Vereinssportgelände Beeinträchtigen von Natur und Landschaft einschließlich des Landschaftsbildes im Sinne der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hervorgerufen werden, sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen (vgl. textliche Festsetzungen (Teil B), landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 7):

Den Eingriffen auf den mit „A" und „B" bezeichneten Flächen für Sport- und Spielanlagen werden die folgenden Anpflanzungen und Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zugeordnet:

a) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Verbindung mit den landschaftsplanerischen Festsetzungen Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 6.

- *die festgesetzten anzupflanzenden 3 Laubbäume,*
- *die festgesetzten Flächen des Anpflanzungsgebotes nach der Planzeichnung mit einer Gesamtfläche von 550 m^2,*
- *die mit „KB" gekennzeichnete festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von 50 m^2*

b) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine 2.570 m^2 große Fläche für Ersatzmaßnahmen im Rülauer Forst bei Schwarzenbek

(zu b) siehe Kap. D 8.2 Ziffer 2. der Begründung)

E. FLÄCHENBILANZ, KOSTEN, VERWIRKLICHUNG

Flächenangaben, Daten

Das Plangebiet ist etwa 8,67 ha groß. Die Festsetzungen ergeben die folgende Flächenbilanz:

WA:	1,12 ha	
Fläche für Sport- und Spielanlagen:	4,83 ha	
Private Grünfläche:	0,33 ha	
Waldfläche:	1,24 ha	
Wasserfläche:	1,15 ha	davon 50 m^2 Maßnahmefläche

Die festgesetzte Netzstation (Fläche für Versorgungsanlagen) umfasst etwa 25 m^2.

Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Wohltorf keine Kosten.

F. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Die durch den Bebauungsplan Nr. 20 überdeckten Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne müssen nicht aufgehoben werden, da keine rechtsgültigen Bebauungspläne vorhanden sind.

G. UMWELTBERICHT

Einleitung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 sind die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen alle Bauleitpläne, auch Änderungen, einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist Trägerverfahren der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG sowie ggf. erforderlicher weiterer Prüfverfahren nach der Umweltgesetzgebung.

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Wohltorf Nr. 20 sind in Kap. A 3. und Kap. D der Begründung ausführlich dargelegt. Mit dem Bebauungsplan sollen das Vereinssportgelände des TTK planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzungen für eine maßvolle und gebietsverträgliche Erweiterung des Sportgeländes geschaffen werden. Es soll geklärt werden, welche Nutzungsspielräume im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung bestehen und in welchem Maße bauliche Erweiterungen auf dem Vereinsgelände möglich sind. Zudem sollen Nutzungskonflikte zwischen der Sportvereinsnutzung und der benachbarten Wohnnutzung planerisch bewältigt werden.

Festgesetzt wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen. Damit verbunden ist die Festsetzung der zulässigen Sportarten Tennis, Hockey und Schwimmen (d.h. eine Beschränkung auf diejenigen Sportarten, die dort zur Zeit bereits seit langer Zeit praktiziert werden), eine Begrenzung der Anzahl der Tennisplätze in dem an die benachbarten Wohngrundstücke angrenzenden und daher besonders sensiblen Bereich des Vereinsgeländes sowie die exakte Definition der zulässigen Nebenanlagen (Tennishalle, Hockeyhalle, Vereinsheim mit Schankraum).

Die angrenzenden Wohngebiete werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die östlich und südöstlich vorhandenen Waldflächen werden – mit Ausnahme einer etwa 2.000 m^2 umfassenden Pionierwald-Fläche nördlich der Tennishalle, die planrechtlich der Fläche für Vereinssportanlagen zugeordnet wird – gesichert (Festsetzung als Fläche für Wald - Privatwald).

Ebenso gesichert werden der im Plangeltungsbereich befindliche nördliche Teil des Tonteichs (Festsetzung als Wasserfläche) sowie dessen westlicher und nördlicher Uferbereich (zukünftig private Grünfläche).

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen der Umweltprüfung, wie dem Baugesetzbuch, der Naturschutz-Gesetzgebung, dem Bodenschutzgesetz, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, sind auch die Ziele und Darstellungen der übergeordneten Landschaftsplanerischen Programme und Pläne sowie Schutzgebietsausweisungen und die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

1. Übergeordnete Landschaftsplanung

Bezüglich der Aussagen des Landschaftsprogramms Schleswig-Holstein, des Landschaftsrahmenplans Planungsraum I und des Landschaftsplans der Gemeinde Wohltorf wird auf Kap. B 3. der Begründung verwiesen.

Die Belange der übergeordneten Landschaftsplanung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt bzw. es wird ihnen entsprochen, auf Ebene der örtlichen Landschaftsplanung sind punktuell Änderungen bzw. Anpassungen des Landschaftsplanes an die Inhalte des Bebauungsplanes erforderlich (siehe Kap. B 3. der Begründung).

2. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich sind keine flächigen Schutzgebietsausweisungen vorhanden. Das im Nordosten in das Plangebiet hineinreichende Landschaftsschutzgebiet „Billetal Südost" ist rechtsfehlerhaft und wird nicht mehr angewendet (siehe Kap. B 5. der Begründung).

Aus den in der weiteren Umgebung gemeldeten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten (Natura 2000) ergeben sich einerseits infolge der größeren Entfernungen und andererseits aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes keinerlei Vorprüfungs-Erfordernisse.

3. Biotopschutzflächen

Im Geltungsbereich bestehen drei nach § 30 Abs. 2 BNatSchG besonders geschützte Biotope: der Tonteich im südwestlichen Plangebiet (naturnaher nährstoffarmer Baggersee mit seinen Uferbereichen) sowie ein Erlen-Eschen-Quellwald und eine Tümpelquelle (Quelltopf) östlich des Tonteichs innerhalb des Waldhangs im Südosten des Plangebiets. Im nordöstlichen Plangebiet besteht eine nach § 21 Abs. 1 Satz 4. LNatSchG geschützte Strauch-Baum-Knickstruktur. Außerdem grenzt nördlich der Tennishalle ein nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG besonders geschützter Waldtümpel unmittelbar an die Plangrenze an (nähere Beschreibung siehe Kap. B 5. der Begründung).

Aus dem Bestand der besonders geschützten Biotope und des geschützten Knicks ergibt sich kein Bedarf an Ausnahmeregelungen nach § 30 Abs. 4 NatSchG (bzw. für Kleingewässer und Knicks nach § 21 Abs. 3 LNatSchG), da für keines der besonders geschützten Biotope oder für den Knick planungsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten sind und da für den durch Uferaufweitung in den Plangeltungsbereich randlich einbezogenen neuen Teil des Waldtümpel-Biotops eine Maßnahmefestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 getroffenen wird (Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahme, siehe Kap. D 8.4 der Begründung).

4. Belange des Artenschutzes

Die Anforderungen des Artenschutzes nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, nach § 42 BNatSchG und nach der BArtSchV sind hinsichtlich des Vorkommens besonders geschützter und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten sowie europäischer Vogelarten, die den streng geschützten Arten gleichgestellt sind, bzgl. der dort formulierten Verbote zu berücksichtigen.

Im Ergebnis der ökologischen Risikoanalyse des Plangebietes (2006, aktualisiert 2008) ist zusammenfassend festzuhalten, dass einerseits aufgrund der weitgehend bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes und andererseits aufgrund der geringen Gebietsgröße und Habitatfunktionen des für die Erweiterung des Sportvereinsgeländes nördlich der Tennishalle beanspruchten Pionierwaldes bei Einhaltung der in § 27a LNatSchG verbindlich vorgeschriebenen und vorsorglich in den städtebaulichen Vertrag aufgenommenen Regelung in Bezug auf die zulässige Zeit für die Fällung und Rodung der Gehölze (1. Oktober bis 14. März) keine Verbotstatbestände für streng geschützte Arten und für europäische Vogelarten zu erwarten sind.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für die bestandsgemäße Erhaltung der Biotop-, Gewässer-, Wald- und naturnahen Siedlungsgehölzflächen, für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und für die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahme sowie die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Regelungen zur Minderung der Schall- und Lichtemissionen von den neuen Tennisplatzflächen und zur zulässigen Fällzeit sind geeignet, die Habitatfunktionen im Geltungsbereich zu sichern, relevante Beeinträchtigungen der Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse und nachtaktive Insekten zu mindern sowie die Habitatbedingungen für potenzielle Vorkommen einzelner besonders geschützter Arten der Gruppen Säugetiere, Reptilien, Schmetterlinge, Hautflügler und Käfer zu erhalten bzw. ergänzend zu schaffen; für letztere gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 42 BNatSchG nicht (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen (negativen/positiven) Umwelt-Auswirkungen betrachtet, die von dem Planvorhaben auf den Standort und das Umfeld ausgehen.

Ausgangspunkt für die Bewertung des Standortes und des Umfelds ist der aktuelle reale Bestand einschließlich der gegebenen Vorbelastungen gemäß der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten. Grundlage der Bewertung der Planung sind die planrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die diesbezüglich vorliegenden Untersuchungen und Gutachten.

Abgesehen von den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes aufzuarbeitenden Belangen des Lärm-Immisionsschutzes (siehe Kap. D 7.3 der Begründung), ergeben sich im vorliegenden Fall

- aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes,
- der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Vereinssportgelände um ca. 770 m^2 entspr. ca. + 17 %,
- sowie der Inanspruchnahme einer lediglich etwa 2.400 m^2 brutto inkl. begrünter Böschungen umfassenden bislang unversiegelten Teilfläche des Vereinsgeländes für neue Tennisplätze

vergleichsweise eher geringe negative Umweltauswirkungen auf knapp 4 % des Plangeltungsbereichs, während auf etwa 95 % des Geltungsbereichs neutrale und auf etwa 1 % durch Anpflanzungsgebote und Maßnahmefestsetzung positive Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der nachfolgende Umweltbericht konzentriert sich daher weitmöglich auf die relevanten Auswirkungen.

Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung und Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

1. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, Lärmbelastung und Erholung

1.1 für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird ausschließlich privat genutzt (Sportvereinsgelände, private Wohngrundstücke). Das Vereinsgelände ist zwar nicht abgeriegelt und daher grundsätzlich von jedermann betretbar, dient aber nicht der öffentlichen Erholung. Die Sportanlagen und die Badeeinrichtungen am nördlichen Ufer des Tonteichs (Steganlagen, Strand) stehen nur Vereinsmitgliedern und Wettkampfteilnehmern zur Verfügung. Die offene Wasserfläche des Tonteichs kann dagegen auch von Besuchern des öffentlichen Freibads am Südwestufer des Tonteichs genutzt werden.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zwischen Wohnen und Sportnutzung bestehen Lärmkonflikte (siehe auch Kap. D 7.3 der Begründung).

1.2 Bewertung der Auswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Die privaten Wohngrundstücke und Wohngebäude werden planungsrechtlich in dem bestehenden Umfang gesichert, so dass sich an den Wohnfunktionen im Plangebiet nichts ändert.

An dem nicht-öffentlichen Charakter des Vereinsgeländes im Plangebiet ändert sich durch die Planung nichts, weil im Wesentlichen die bestehende Situation gesichert wird. Das Gebiet wird seinen privaten Charakter auch in Zukunft behalten. Für die Erholung relevante allgemein zugängliche Flächen bzw. öffentliche Wege im Erholungsnetz werden von der Planung nicht berührt.

Es wird nördlich der Tennishalle Baurecht für zwei zusätzliche Tennisplätze (Court 9 und 10) und einen Kinderübungsplatz geschaffen, die jedoch in relativ großer Entfernung zu der Wohnnutzung liegen. Zusätzliche Konflikte sind nicht zu erwarten, zumal die Anzahl der Plätze in dem besonders sensiblen, an die Wohnbebauung direkt angrenzenden Sportbereich auf den derzeitigen Bestand (drei Tennisplätze) als maximal zulässige Anzahl festgeschrieben wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Es kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der üblicherweise auf dem Vereinsgelände praktizierten Spielzeiten die Lärm-Richtwerte der Sportlärmschutzverordnung (18. BImSchV) eingehalten werden, sofern der Altanlagenbonus (Zulässigkeit einer Überschreitung um bis zu 5 dB(A) für Anlagen, die vor 1991 bereits bestanden)

berücksichtigt wird. Der Verein und die Gemeinde schließen einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag, in dem sich der Verein verpflichtet, die im Gutachten zugrunde gelegten Spielzeiten einzuhalten. Der Verein verpflichtet sich weiterhin dazu, die Einhaltung der 18. BImSchV auch zukünftig sicherzustellen, beispielsweise wenn Hockeyplätze in Tennisplätze umgewandelt werden. Schließlich verpflichtet sich der Verein dazu, Belästigungen der Anwohner durch Parksuchverkehr bei Veranstaltungen durch geeignete Maßnahmen zu minimieren. Mit der Planung sind im Ergebnis Vorteile für die umliegende Wohnnutzung verbunden, weil klare Rahmenbedingungen für die Nutzung der Vereinssportanlagen definiert werden. Die Gemeinde kann deren Einhaltung mit Hilfe des Vertrages gegebenenfalls durchsetzen.

2. Schutzgut Boden einschließlich Topographie und Relief

2.1 für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Die Gelände-Topographie wird wesentlich von der früheren Nutzung des ehemaligen Ton- und Ziegeleiwerks Friedrichsruh von 1871 geprägt. Der Tonteich entstand aus der ehemaligen Tongrube. Auf dem mit 4 bis 5 m Höhenunterschieden terrassierten Vereinsgelände stand ehemals im unteren Geländebereich die Ziegelei, in den randlichen höhergelegenen Bereichen fand bis in unterschiedliche Tiefe Bodenabbau statt. Als weitgehend natürliche Reliefausprägungen ist lediglich der bewaldete Hang im östlichen Bereich des Plangebietes anzusehen, der im Osten von maximal NN +31.5 m in Richtung Westen auf NN +17.5 bis 18 m im Vereinsgelände bzw. auf Wasserspiegelhöhe des Tonteichs NN +12,4 m um 13.5 bis 19 Höhenmeter abfällt.

Der Bodenaufbau ist generell von lehmigem, schluffigem, steinigem Sand über bindigem Geschiebelehm und –mergel (Grundmoräne) geprägt. Im Bereich des Tonteichs stehen tertiäre Glimmertone bis an die Oberfläche an.

Der für die zusätzlichen Tennisplätze beanspruchte Geländeteil nördlich der Tennishalle steigt von etwa NN +22m nach Südosten auf etwa NN +24.5m an, zusätzlich besteht hier ein etwa 1.5 m hoher Erdwall. Es handelt sich um eine vor etwa 25 Jahren angelegte künstliche Anschüttung aus lehmigem Bodenabtrag und Wurzelstubben auf einer Fläche von etwa 1.500 m^2.

2.2 Bewertung der Auswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der geringen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten in dem relativ ebenen, im Bebauungsplan mit „(B)" bezeichneten Teil des Vereinsgeländes wird sich an der grundsätzlichen Bestandssituation der wesentlich durch das frühere Ziegeleiwerk geprägten Topographie und des Reliefs nichts ändern.

Die Bodenversiegelung wird aufgrund der bestandsorientierten Festsetzung der überbaubaren Fläche im Allgemeinen Wohngebiet mit GRZ 0.2 nicht wesentlich zunehmen, aufgrund der geringen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf der mit „(B") bezeichneten Teilfläche für Sportanlagen von derzeit etwa 4.460 m^2 auf maximal 5.230 m^2 um lediglich maximal 770 m^2 durch Überbauung sowie aufgrund der Begrenzung der Tennisplätze auf maximal 10 Courts um lediglich rund 1.850 m^2 durch Teilversiegelung (Ziegelmehl, Plattenbelag) zunehmen. Dadurch wird das Maß der Boden-Neuversiegelungen stark begrenzt. Nach BBodSchG besonders geschützte Böden sind von den baulichen Maßnahmen nicht betroffen. Mindernd kommt hinzu, dass die für die neuen Tennisplätze beanspruchte Bodenfläche nördlich der Tennishall überwiegend bereits im Aufbau stark verändert ist (Anschüttungen) und dass diese Anschüttungen tiefgründig abgeräumt und das Relief gemäß der vorliegenden Entwurfsplanung durch optimale Gefälleausbildung der Platzflächen in etwa wieder auf das ursprüngliche Niveau der Hangterrasse gebracht wird.

Für den Teil-Ausgleich der nach Abzug der Vorbelastung verbleibenden Beeinträchtigungen durch zusätzliche Versiegelung werden im Bebauungsplan flächenhafte Anpflanzungsgebote für Sträucher (550 m^2) sowie eine Ausgleichsfläche mit Maßnahmen (50 m^2) festgesetzt, die auch zur Aufwertung der Bodenfunktionen beitragen. Für den vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen wird dem Bebauungsplan eine externe Ersatzfläche zugeordnet, die dort auch zur Aufwertung des Bodens und Entwicklung der natürlichen Bodenfunktionen beitragen wird.

Im Ergebnis verbleiben damit für das Schutzgut Boden keine als erheblich und nachteilig zu bewertenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen.

3. Schutzgut Wasser

3.1 für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet in Form des Tonteichs mit Speisung durch Niederschläge und quellige Hangwald-Zuläufe und verrohrtem Abfluss in die Bille sowie des nördlich angrenzenden temporären Waldtümpels, der ebenfalls von Niederschlägen und Hangwasser-Zuläufen gespeist wird und am Westrand einen Ablauf mit Rohrsohle auf NN +21.43m aufweist. Der Tonteich ist als einzigartiges Gewässer mit sehr niedrigem pH-Wert hochsensibel gegenüber dem Eintrag von Nährstoffen und Sedimenten.

Die Grundwassersituation ist sehr komplex. Sie wird durch einen tiefer liegenden Grundwasserstand in Korrespondenz zum Billetal, wesentlich aber von überlagernden Schichten- und Stauwasserhorizonten - abhängig von den Niederschlägen und den wechselnden sperrenden Bodenschichten z.B. im Bereich des Kunstrasen-Hockefeldes in 0.4 bis 4.1 m Geländetiefe - geprägt. Hinzu kommen erhebliche Hangwässer aus östlicher Richtung, die im Hangwald als Quelltöpfe und Rinnsale zu Tage treten. Im Untergrund des Sportvereinsgeländes sollen punktuell wassergefüllte Kavernen bestehen (Anlagen der ehemaligen Ziegelei unter Gelände).

3.2 Bewertung der Auswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Oberflächengewässer sind von den Vorhaben innerhalb des Plangebietes nicht negativ betroffen. Durch die in in 2009 bereits abgeschlossene Neuordnung der Stellplatzentwässerung auf dem Vereinsgelände wird ein diffuser Zulauf von nährstoff- und sedimenthaltigen Abflüssen in den Tonteich vermieden. Die Tennisplatz-Erweiterung nördlich der Tennishalle erhält Anschluss an das neu geordnete Entwässerungssystem, so dass eine Einleitung nährstoff- und sedimenthaltiger Abflüsse in den Waldtümpel vermieden wird. Der Gewässerraum des Waldtümpels wird geringfügig nach Süden erweitert, um eine flachere Böschung auszubilden.

Die zusätzlichen Bodenversiegelungen führen auf etwa 770 m^2 zu einem vollständigen und auf etwa 1.850 m^2 zu einem teilweisen Entzug von Sickerflächen für Niederschläge. Dies ist als nicht erheblich zu beurteilen, da aufgrund der bindigen Bodenschichten und der erheblichen Hangwasser-Zuläufe eher ein Entwässerungsproblem besteht und da von den baulichen Maßnahmen keinerlei grund- oder hangwasserführenden Schichten angeschnitten oder abgesenkt werden.

In der Betriebsphase ist mit einer Zunahme des Wasserverbrauchs für die Beregnung der zusätzlichen Tennisplatzflächen bei heißer Witterung zu rechnen. Der Mehrverbrauch wird durch die in erheblichem Umfang betriebene Regenwasserhaltung für die künstliche Beregnung der Vereinsanlagen problemlos kompensiert.

Im Ergebnis verbleiben für das Schutzgut Wasser keine als erheblich und nachteilig zu bewertenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen, sondern es sind mit den bereits in Betrieb befindlichen Neuanlagen der Oberflächenentwässerung positive Auswirkungen zu erwarten.

4. Schutzgut Klima und Lufthygiene

4.1 für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Die Wohngrundstücke und das parkartige Vereinsgelände weisen eine für aufgelockerte und von großzügigen Gärten bzw. Grünanlagen und Gehölzen geprägte Siedlungsflächen typische relativ geringe Veränderung des natürlichen Klimas auf. Die bewaldeten Areale im östlichen Plangebiet sowie nordwestlich des Tonteichs sind dem Klimatop Wald mit besonderer Bedeutung für den klimatischen Ausgleich zuzuordnen (Kaltluftentstehung, Frischluftzufuhr, Staubfilterung). Der ausgedehnte Wasserkörper des Tonteichs (Tiefe bis 3,5 m) wirkt im näheren Umfeld klimatisch ausgleichend bei Frostlagen und bei hochsommerlichen Hitzeperioden.

Zu der lufthygienischen Situation lagen keine Angaben vor. Aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen und wegen fehlender emittierender Betriebe im Umfeld ist von einer weitgehend unbelasteten lufthygienischen Situation auszugehen.

4.2 Bewertung der Auswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Sicherung und Erhaltung der Gewässer-, Wald- und Gehölzflächen, sind nur punktuelle Beeinträchtigungen der bioklimatisch-lufthygienischen Situation zu erwarten: Auf dem

Vereinsgelände kann es in Folge der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten in dem mit „(B)" bezeichneten südlichen Bereich zu einem Verlust von kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen auf maximal 770 m^2 und einzelnen Bäumen kommen; allerdings bestehen hier bereits vegetationsfreie Platz- und Wegebereiche bzw. Scherrasenflächen und lockerer Baumbestand, wobei der besonders erhaltenswerte Baumbestand nordöstlich der Stellplatzanlage mit einem Erhaltungsgebot gesichert ist. Für die Tennisplatz-Erweiterung gehen nördlich der Tennishalle kleinklimatisch wirksame Ruderalfluren und lückige Pionierwald-Bestände auf zusammen etwa 2.400 m^2 sowie eine größere (allerdings abgängige) Rot-Buche verloren, der für das Wald-Innenklima wichtige Waldrand wird hier in der Breite um etwa 30 bis 35 m reduziert.

Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan in dem Bereich der geplanten Tennisplätze flächige Strauchanpflanzung auf 550 m^2 sowie 3 Laubbäume als Ersatz festgesetzt. Für den vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen wird dem Bebauungsplan eine externe Ersatzflächen zugeordnet, die dort auch zur Aufwertung der waldklimatischen Situation beitragen wird.

Im Ergebnis verbleiben damit für das Schutzgut Klima und Lufthygiene nach entsprechender Entwicklung des bioklimatisch wirksamen Grünvolumens der Neupflanzungen keine als erheblich und nachhaltig zu bewertenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen.

5. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

5.1 für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird geprägt von anthropogenen Sekundär-Biototypen geringer bis mittlerer Wertigkeit (Ziergärten, Scher- und Trittrasen, Ziergebüsche und –hecken, Ruderalfluren, Sukzessionsgebüsche, Gehölze des Siedlungsbereichs) sowie im südöstlichen Randbereich von hochwertigen naturnahen Hangbewaldungen (Bodensaurer Buchenwald, Erlen-Eschen-Quellwald, Erlenwald entwässerter Standorte, Eichen-Mischwald armer trockener Sandböden, lückiger Birken-Zitterpappel-Pionierwald), im südwestlichen Bereich von einem wertvollen naturnahen Ufergehölzsaum (Eichen-Mischwald armer trockener Sandböden) und im Süden von dem gewässerökologisch einzigartigen Tonteich.

Die im Plangebiet bestehenden bzw. unmittelbar angrenzenden besonders geschützten Biotope und der geschützte Knick sind in Kap. B 5. der Begründung bereits erläutert. Die LSG-Verordnung „Billetal Südost" wird nicht mehr angewendet (siehe Kap. B 5. letzter Absatz). Die Belange des Artenschutzes sind in Kap. D 8.4 Ziff. 3. und Kap. G 1.2 Ziff. 4. bereits dargelegt.

5.2 Bewertung der Auswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Bezogen auf diejenigen Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes, die relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt haben können, ergeben sich die zusätzlich überbaubaren Flächen in dem mit „(B)" bezeichneten südlichen Vereinsgelände sowie die Tennisplatz-Erweiterungen nördlich der Tennishalle.

Von den baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sind eher geringwertige Biotoptypen sowie eventuell einzelne Bäume im bestehenden intensiv genutzten Teil des Vereinsgeländes betroffen, die leicht ersetzbar sind.

Für die Tennisplatz-Erweiterung gehen nördlich der Tennishalle etwa seit 25 Jahren herangewachsene Halbruderale Gras- und Staudenfluren und lückige Birken-Zitterpappel-Pionierwaldbestände auf zusammen etwa 2.400 m^2 sowie eine größere, allerdings abgängige Rot-Buche verloren. Bereits 1991 wurde in einem ökologischen Gutachten auf die Entstehung dieses anthropogen gestörten Biotops relativ geringer Fläche nördlich der Tennishalle durch Lehmaufschüttungen und Verfüllungen mit Baumstubben sowie seine vergleichsweise geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen hingewiesen. Die Biotopkartierung und ökologische Risikoanalyse zum Bebauungsplan Wohltorf 20 von 2006, aktualisiert 2008, kommt zu dem Schluss, dass der Bestand inzwischen zwar etwas strukturreicher geworden ist, jedoch keine besondere Bedeutung für gefährdete Vogelarten, als Sommerlebensraum für Amphibien oder als Habitat für Fledermäuse hat und verglichen mit den übrigen unbebauten Flächen aus ökologischer Sicht am wenigsten problematisch ist. Auswirkungen auf streng geschützte Arten oder auf in ihrer lokalen Population gefährdete Vogelarten sind daher nicht zu erwarten, allerdings können potenzielle Vorkommen besonders geschützter Arten der Gruppen Säugetiere, Reptilien, Schmetterlinge, Hautflügler und Käfer betroffen sein (siehe Kap. D 8.4 Ziff. 3. und Kap. G 1.2 Ziff. 4. der Begründung).

Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan auf 550 m^2 flächenhafte Anpflanzungsgebote für Sträucher, drei heimische Laubbaumpflanzungen sowie auf 50 m^2 eine Ausgleichsfläche südlich des Waldtümpels festgesetzt, die durch Erhöhung der Strukturvielfalt zur Aufwertung der Habitatfunktionen auch für die letztgenannten Artengruppen beitragen.

Darüber hinaus wurde die Tennisplatzplanung nördlich der Tennishalle im Rahmen eines freiraumplanerischen Fachbeitrags auf die Belange des unmittelbar nördlich angrenzenden besonders geschützten Waldtümpels intensiv abgestimmt, so dass von dieser erweiterten Fläche für Sport- und Spielanlagen keine den Waldtümpel und dessen näheres Umfeld hinsichtlich des Artenbestands, der Biotopqualität und des Wasserregimes gefährdenden Beeinträchtigungen ausgehen werden. Die Ergebnisse, insbesondere die Festlegung der Spielfeldabgrenzungen mit ausreichendem Schutzabstand zum Tümpel und die Schutz-Anpflanzungen, sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Darüber hinaus wird der freiraumplanerische Fachbeitrag vom Januar 2009 Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages und verpflichtet den Verein zu den weiteren Ausführungsdetails wie insbesondere die reliefschonende Höhen- und Gefällefestlegung der Spielfelder, die Rückverlegung der Wildschutzeinzäunung und den Anschluss der abflusswirksamen Flächen an das inkl. zusätzlicher Retentionsräume inzwischen bereits hergestellte Entwässerungssystem im südwestlichen Vereinsgelände.

Aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen, insbesondere Gewässer, Wald und Gärten bzw. parkartige Vereinsflächen mit Gehölzbeständen, ist von dem Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet auszugehen. Gemäß der ökologischen Risikoanalyse 2008 sind lärmbedingte Beeinträchtigungen der Fledermäuse durch den zusätzlichen Spielbetrieb nördlich der Tennishalle (in der Regel zwischen 7.00 und 21.00 Uhr) unwahrscheinlich. Durch die zeitweise künstliche Beleuchtung der Platzflächen nimmt die Attraktivität dieses Bereichs als Jagdgebiet für Fledermäuse unter Umständen sogar zu, wobei sich der Verein in dem städtebaulichen Vertrag auf Grundlage des freiraumplanerischen Fachbeitrags verpflichtet, die Lichtemissionen zum Schutz des angrenzenden Waldes und nachtaktiver Insekten zu mindern (Festlegung der Standorte von maximal 4 Flutleuchten mit maximal 10 m Masthöhe, blendfreie Abschirmung, Verwendung insektenschonender Leuchtmittel; siehe auch Kap. 8.4 Ziff. 3. der Begründung) sowie die Ballfangzäune gegenüber dem angrenzenden Wald einzugrünen und zusätzlich mit einem Sichtschutz zu versehen.

Für den vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen wird dem Bebauungsplan eine externe Ersatzfläche zugeordnet, die dort insbesondere zur Aufwertung der Arten- und Biotopfunktionen beitragen wird.

Im Ergebnis verbleiben damit unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der weitergehenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt keine als erheblich und nachteilig zu bewertenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen. Biotopverbundfunktionen werden nicht berührt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden vermieden.

6. Schutzgut Landschaft und Ortsbild

6.1 für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsraumes am Ostrand des hier stark ansteigenden Bille-Talraumes im Naturraum Sachsenwald. Das Landschaftsbild wird überwiegend von den naturnahen Hangwaldflächen, dem tiefgelegenen Tonteich sowie dem parkartigen Vereinsgelände mit diversen Baumbeständen und seiner besonderen, überwiegend künstlich entstandenen Topographie geprägt. Das Sportvereinsgelände ist dabei lediglich von der Einfahrt zur Stellplatzanlage sowie vom weiter entfernten südlichen Ufer des Tonteichs aus einsehbar. Im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes besteht ein durch Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten und einzelnen mächtigen Bäumen geprägtes Ortsbild.

Aspekte der Erholungsfunktionen sind unter Kap. G 2.1.1 der Begründung ‚Schutzgut Mensch' bereits behandelt.

6.2 Bewertung der Auswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Aufgrund der visuellen Abschirmung der geplanten Tennisplatz-Erweiterungsfläche durch die bestehende Tennishalle im Süden und den Waldrand im Norden und Osten sind keine relevanten

Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, die Topographie wird nur geringfügig verändert bzw. an das vormalige Gelände besser angeglichen.

Aufgrund der bestandsgemäßen Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen sowohl für das Allgemeine Wohngebiet wie auch für bauliche Anlagen innerhalb des Vereinssportgeländes (siehe Kap. D 1. und D 2. der Begründung) sowie Eröffnung nur sehr geringer baulicher Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Vereinssportgelände sind keine gravierenden Beeinträchtigungen für das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten. Je nach genauem Standort der dem Vereinszweck dienenden weiteren Gebäude bzw. Gebäudeerweiterungen kann es allerdings zu einer punktuellen Veränderung der besonderen parkartigen Topographie des Vereinsgeländes kommen, die jedoch insgesamt nicht als erheblich oder nachteilig zu werten ist. Darüber hinaus wird dem Bebauungsplan für den vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen eine externe Ersatzfläche zugeordnet, die dort auch zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen wird.

Im Ergebnis verbleiben damit für das Schutzgut Landschaftsbild keine als erheblich und nachteilig zu bewertenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen.

7. Kultur- und sonstige Sachgüter

7.1 für die Umweltprüfung relevante Angaben zum Bestand

Nach Auskunft des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen.

Im Plangebiet sind keine nach Denkmalschutzrecht unter Schutz stehenden Gebäude, Flächen Gartenanlagen oder Einzelstandorte vorhanden.

Sonstige Sachgüter bestehen in Form der Wohngebäude an der Gutenbergstraße und der Straße Am Tonteich, der Sportanlagen und der auf dem Vereinsgelände vorhandenen Bebauung. Als weiteres sonstiges Sachgut bestehen private Jagd-Pachtrechte im östlichen bzw. nordöstlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

7.2 Bewertung der Auswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Im Ergebnis ist mit keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern zu rechnen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Negative Auswirkungen auf jagbaren Wildtierbestand und damit Einbußen bei der Jagdnutzung sind mit Errichtung der Tennisplätze nördlich der Tennishalle nicht zu erwarten, da im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag wirksame Maßnahmen zur Minderung von Geräusch- und Lichtimissionen sowie störenden Bewegungen gegenüber dem nördlich und östlich angrenzenden Waldgebiet getroffen werden. Diese Maßnahmen umfassen insbesondere die Begrenzung der Sportnutzungszeiten, die Sicherung von Abstandsflächen zur intensiven Eingrünung der Neuanlagen, eine blickdichte Bespannung der unteren Ballfangzaunbereiche, die Begrenzung auf 4 Flutlichtmasten mit Abstand und Abschirmung zum Waldrand.

8. Wechselwirkungen

Schutzgutübergreifende wesentliche Wechselwirkungen sind aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der weitergehenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag sowie der nur geringen Erweiterungsmöglichkeiten für vereinsbezogene bauliche Anlagen und für zusätzliche Tennisplatzflächen nicht zu erwarten.

Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sowohl die Wohnbebauung als auch die Vereinssportanlagen sind im Bestand seit langer Zeit vorhanden. Erweiterungen der Sportanlagen wurden in der Vergangenheit in der Regel auf Grundlage

der §§ 34 und 35 BauGB genehmigt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die vereinsbezogenen baulichen Anlagen und für die Tennis-Sportflächen zwar eine geringfügige Erweiterung zuzulassen, gleichzeitig jedoch einen planungsrechtlich eindeutigen Rahmen zu definieren, der für die dort zulässigen Nutzungen für die Zukunft Verbindlichkeit schafft.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die geringfügigen Erweiterungen möglicherweise nicht stattfinden, da Genehmigungen auf Grundlage des § 35 BauGB nicht mehr erteilt werden sollen. Es würde jedoch auch an dem auf die Zukunft gerichteten verbindlichen Nutzungsrahmen fehlen. Die weitere Entwicklung der Fläche würde weiterhin von Einzelfallentscheidungen der jeweils zuständigen Behörden abhängen.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

1. Standort-Alternativen

Die Planung ist standortgebunden, da sie im Wesentlichen bereits bestehende Nutzungen zum Gegenstand hat. Die geringfügigen Erweiterungen (dem Vereinszweck dienende Gebäude, Anlage von zwei zusätzlichen Tennisplätzen und einem Kinderspielfeld) muss auf Flächen geschehen, die unmittelbar an das bereits intensiv genutzte Vereinsgelände angrenzen bzw. die sich innerhalb dessen befinden. Zu dieser Planung gibt es daher keine sinnvollen räumlichen Alternativen.

2. Planungs-Varianten

Für die Herrichtung zusätzlicher offener Tennisspielfelder auf dem Vereinsgelände wurden verschiedene Varianten planerisch geprüft. Hierbei hat sich gezeigt, dass hinsichtlich des Flächenbedarfs, der beanspruchten Werte von Natur und Landschaft sowie der geringstmöglichen Störung der benachbarten Wohnnutzungen die Fläche nördlich der bestehenden Tennishalle am günstigsten abschneidet. Allerdings führt die Inanspruchnahme dieser Fläche neben den naturschutzfachlich begründeten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und der Ersatzmaßnahmenfläche außerhalb des Plangebietes zu einer unvermeidbaren Waldumwandlung mit entsprechender Ersatzleistung für die Wiederaufforstung an anderer Stelle.

Eingriffsregelung

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 20 und der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und im Bedarfsfall Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan einer naturschutzfachlichen Eingriffsprüfung unterzogen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde dabei festgestellt, dass im überwiegenden Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf die betrachteten Bestandteile der Umwelt einschließlich der Wechselwirkungen eintreten werden, da vorwiegend bereits bestehende Nutzungen gesichert werden. Lediglich auf etwa 4 % der Plangebietsfläche sind Beeinträchtigungen zu erwarten, und zwar:

- durch Eröffnung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten für vereinsbezogene bauliche Anlagen in dem mit „(B)" bezeichneten südlichen Bereich des Vereinssportgeländes,
- durch Einbeziehung der Ruderalflur- und Pionierwaldfläche nördlich der Tennishalle in den mit „(B)" bezeichneten südwestlichen Bereich des Vereinssportgeländes zwecks Schaffung einer Erweiterungsfläche für zwei Tennisplätze und einen Kinder-Übungsplatz,
- durch Neuordnung der Oberflächenentwässerung gemäß der vorliegenden Entwässerungskonzeption (inzwischen realisiert).

Für den Bebauungsplan ist daher die Eingriffsreglung nach § 1a Absatz 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG anzuwenden, da Eingriffe vorbereitet werden, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Zur Eingriffsregelung liegt eine rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vor, die im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan erarbeitet wurde. Darin einbezogen ist auch bereits der Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigungen der im Bebauungsplan unverbindlich vorgemerkten Anlagen für die Neuordnung der Oberflächenentwässerung (siehe Ziffer D 7.2 der Be-

gründung, insgesamt ca. 380 m^2), deren Genehmigung unabhängig von dem Bebauungsplan erfolgte und die bereits realisiert sind.

Über die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nach Art und Umfang ermittelt und festgelegt. Die Eingriffs-Auswirkungen konzentrieren sich auf den Bereich nördlich der Tennishalle, wo sich Sukzessionsflächen befinden (halbruderale Gras- und Staudenfluren, Birken- und Zitterpappel-Pionierwald). Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz kommt zu dem Schluss, dass bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich die Eingriffe in den Boden, das Lokalklima und die Tier- und Pflanzenwelt, die durch den Bebauungsplan insgesamt vorbereitet werden, innerhalb des Plangebietes nur teilweise ausgeglichen werden können.

Da zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Plangeltungsbereichs und auch im Gemeindegebiet Wohltorf keine geeigneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird dem Bebauungsplan nach § 200a BauGB eine externe Ersatzfläche in Größenordnung von 2.570 m^2 zugeordnet (siehe Kap. D 8.4 Ziff. 2.). Damit können die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohltorf Nr. 20 hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Qualität des Ausgleichs vollständig kompensiert werden.

Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für den Umweltbericht wurde auf die in Kap. A 4. aufgeführten Grundlagen, Untersuchungen und Fachgutachten zurückgegriffen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung relevanten Unterlagen oder Kenntnislücken bestanden nicht.

Methodik der Artenschutz-Untersuchung: Auf Grund der hinsichtlich des Artenbestands geringen Bedeutung des Eingriffs-Standortes nördlich der Tennishalle sowie der im Übrigen weitestgehend den Bestand sichernden Festsetzungen des Bebauungsplanes konnte auf eine Real-Kartierung auf Individuen-Niveau verzichtet und statt dessen eine aus früheren Untersuchungen sowie aus den aktuellen Biotopstrukturen abgeleitete Potenzialanalyse auf Artgruppen-Niveau in Bezug auf gefährdete Arten durchgeführt werden.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Grundsätzlich sind die Gemeinden nach den Vorgaben des BauGB verpflichtet, Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung eines Bauleitplans verbunden sind, auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu überwachen. Dabei soll sich die Umweltüberwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen beschränken.

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie aufgrund der weitergehenden Regelungen in dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Verein und der Gemeinde ist nicht davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen nach Realisierung des Vorhabens anders darstellen, als in dem Umweltbericht dargelegt, oder dass unvorhergesehene Auswirkungen für einzelne Schutzgüter eintreten werden.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan werden ein vorhandenes Vereinssportgelände und die ebenfalls vorhandene angrenzende Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert. Zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige, gebietsverträgliche Erweiterung des Sportgeländes geschaffen. In diesem Zusammenhang werden die zulässigen Sportarten und die dem Sport zugeordneten Nebenanlagen exakt definiert. Um Lärmkonflikte zu minimieren und eine verträgliche Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe (Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV einschließlich „Altanlagenbonus") dauerhaft zu sichern, wird ein städtebaulicher Vertrag mit den hierfür erforderlichen Regelungen geschlossen.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von den Planungen nicht betroffen. Hinsichtlich unvermuteter archäologischer Funde bestehen einschlägige gesetzliche Regelungen des Denk-

malschutzes. Negative Auswirkungen in Folge Realisierung der Tennisplätze nördlich der Tennishalle auf östlich bzw. nordöstlich bestehende Wald-Jagdpachten sind aufgrund wirksamer Minderungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, Lärmbelastung und Erholung sind keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Landschaft und Ortsbild und den Schutzgutaspekt Topographie sind je nach genauem Standort der geringen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Vereinsgelände nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Wasser sind mit der bereits umgesetzten Neuregelung der Oberflächenentwässerung eher positive Auswirkungen zu erwarten.

Für die Schutzgüter Boden, Klima und Lufthygiene sowie Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt entstehen vergleichsweise eher geringe negative Umweltauswirkungen auf knapp 4 % des Plangeltungsbereichs, während auf etwa 95 % des Geltungsbereichs neutrale und auf etwa 1 % durch Anpflanzungsgebote und eine Maßnahmefestsetzung positive Umweltauswirkungen für diese Schutzgüter zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wurde einer naturschutzfachlichen Eingriffsprüfung unterzogen. Die negativen Auswirkungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Zuordnung einer externen Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie die weitergehenden vertraglichen Regelungen soweit ausgeglichen, dass keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben werden.

Zwischen den beeinträchtigten Schutzgütern sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zu erwarten. Besondere Maßnahmen zur Überwachung von eventuell von der Prognose abweichenden negativen Umweltentwicklungen (Monitoring) sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Standort-Alternativen bestehen nicht. Im Rahmen der Varianten-Prüfung hat sich gezeigt, dass die für die Tennisplatzerweiterung beanspruchte Fläche nördlich der Tennishalle die vergleichsweise geringsten Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach sich zieht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

H. AUSWAHLLISTE FÜR GEHÖLZARTEN

für die festgesetzten Anpflanzungsgebote im B-Plangebiet Wohltorf Nr. 20 eignen sich die nachfolgenden heimischen standortgerechten Gehölzarten (* = auch für feuchtgeprägtere Standorte):

klein- bis mittelkronige Laubbäume:

Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Mehlbeere, Schwed. Mehlbeere	*Sorbus aria, Sorbus intermedia*
Sand-Birke, Moor-Birke	*Betula pendula, Betula pubescens*
Rot-Erle *	*Alnus glutinosa*
Weißdorn, Hahnendorn	*Crataegus in Arten*

großkronige Laubbäume:

Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Schwarz-Esche *	*Fraxinus excelsior*
Hainbuche *	*Carpinus betulus*
Ulme	*Ulmus in resistenten Arten/Sorten*
Vogelbeere	*Prunus avium*

niedrig- bis mittelhochwachsende Sträucher:

Buchsbaum	*Buxus sempervirens*
Faulbaum *	*Frangula alnus*
Heckenkirsche *	*Lonicera xylosteum*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Wildrosen	*Rosa div. spec*
Brombeere / Himbeere *	*Rubus spec.*
Ohrweide *	*Salix aurita*
Roter Holunder *	*Sambucus racemosa*
Wolliger Schneeball *	*Viburnum lantane*

großwachsende Sträucher:

Gemeiner Schneeball *	*Viburnum opulus*
Hartriegel *	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Stechpalme	*Ilex aquifolium*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Eibe	*Taxus baccata*

Schling- und Kletterpflanzen:

Efeu	*Hedera helix*
Waldgeißblatt	*Lonicera periclymenum*

Ansaaten:

z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.1 oder RSM 7.3*, ggf. mit 5-10 % Gewichtsanteil standorttypischer Wildkräutersamen

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Stadtverordnetenversammlung der Gemeinde Wohltorf am 11. Januar 2011 gebilligt.

Wohltorf, den 30.05.2011 .....

(Bürgermeister)

GEMEINDE WOHLTORF 1 KRS. HZGT. LAUENBURG

Verfasser:

Planungsbüro Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL
Holzdamm 39
20099 Hamburg

Landschaftsplanung plan.et
Dipl.-Ing. Rudolf Hennemann
Landschaftsarchitekt bdla
Hamburger Straße 182
22083 Hamburg