

Gemeinde Wentorf A.S.

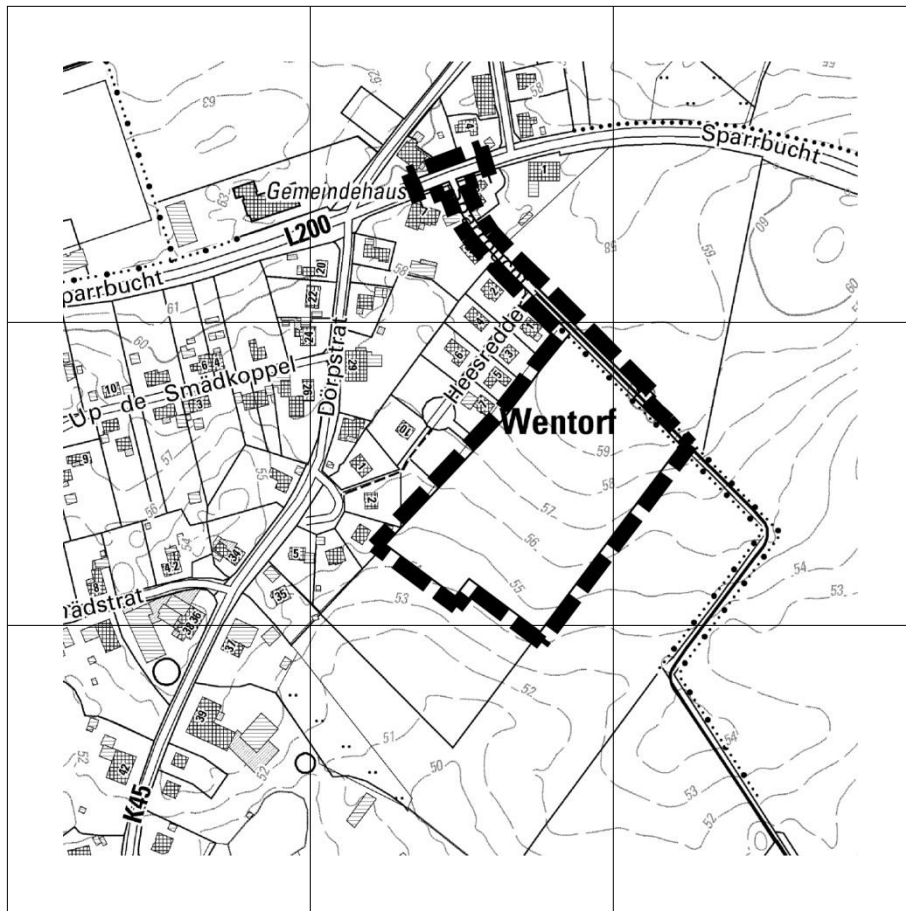
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 13

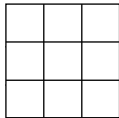
Gebiet: Südlich der Bebauung Heesredder

Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 4a (3) BauGB, GV 20.01.2021



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4.	Plangebiet.....	8
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
3.	Alternative Planungsüberlegungen.....	9
4.	Planinhalt	12
4.1.	Städtebau	12
4.2.	Verkehrliche Erschließung	13
4.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation.....	13
4.4.	Immissionen.....	14
4.5.	Gestaltung	15
5.	Ver- und Entsorgung	15
6.	Kosten	17
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	17
8.	Archäologie.....	20
9.	Billigung der Begründung	20

Anlage:

7.	Änderung des Flächennutzungsplanes, durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 der Gemeinde Wentorf A.S.	21
----	---	----

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In der Gemeinde Wentorf A.S. besteht örtlicher Baulandbedarf. Nach der 2014 erfolgten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 für das Gebiet Heesredder wird nun in unmittelbarem Anschluss daran der vorliegende Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellt. Damit können bis zu 16 weitere Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf entstehen.

Im Zuge der Überprüfung der Innenentwicklungspotenziale hat sich gezeigt, dass die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit auf für eine Innenentwicklung geeignete Flächen hat. Die bauliche Entwicklung hängt somit von privaten Entscheidungen ab.

Durch die vorliegende Planung sind insbesondere keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die mögliche Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO im Plangebiet beträgt weniger als 10.000 m². Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufgestellt.

Nach Durchführung des Verfahrens gem. § 3 (2) BauGB wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um eine Teilfläche der Gemeindestraße zwischen Zufahrt zum Geltungsbereich und Einmündung in die Landesstraße 200 erweitert. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt, die Planunterlagen werden daher erneut mit verkürzter Frist ausgelegt. Die Einholung der Stellungnahmen wird auf die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

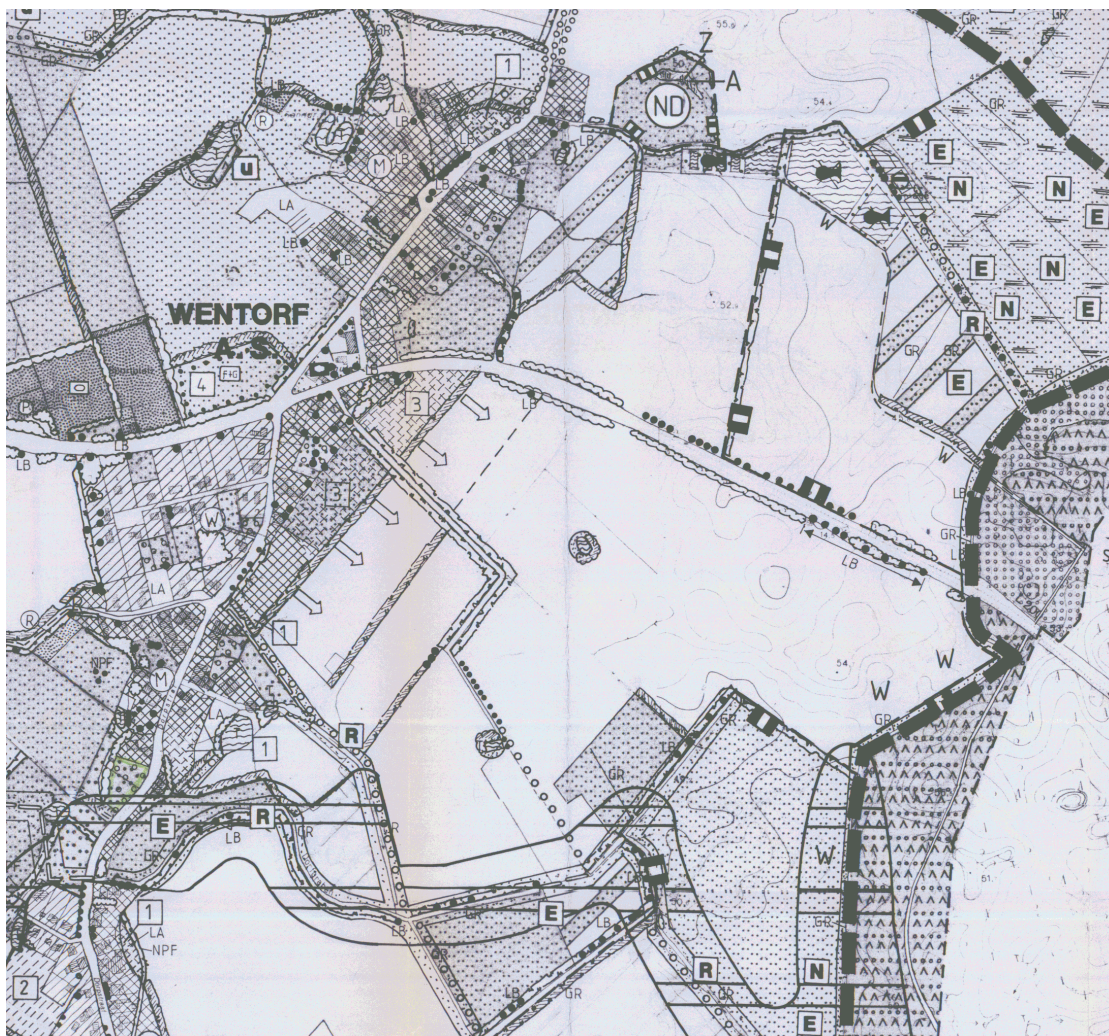
Im **Landesentwicklungsplan** (2010) ist Wentorf A.S. dem ländlichen Raum am Rand des Ordnungsraumes um Hamburg zugeordnet. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Handlungsstrategien sollen unter anderem helfen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien die hier aufwachsen an den ländlichen Raum zu binden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den ländlichen Räumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Daraus leitet sich für Wentorf A.S. ein Entwicklungsrahmen von bis zu 28 Wohneinheiten ab. Zwischenzeitlich genehmigte Einheiten sind auf diesen Entwicklungsrahmen anzurechnen. Im Landesentwicklungsplan ist darüber hinaus südlich der Ortschaft ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen, der jedoch das Plangebiet nicht betrifft. Im ausgewiesenen Plangebiet werden ca. 16 Grundstücke für Einzelhäuser entstehen, die von der Gemeinde vorrangig an örtliche Baulandinteressenten vergeben werden sollen. Unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ermittelten Innenentwicklungspotenziale wird davon ausgegangen, dass der zugestandene Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2030 nicht überschritten wird.

Nach dem **Regionalplan** für den Planungsraum I von 1998 liegt Wentorf A.S. im ländlichen Raum. Die Gemeinde befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz, welches zur künftigen Sicherung der Trinkwasserversorgung sowie der nachhaltigen Sicherung des Wasserhaushaltes ausgewiesen wurde. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Grundwasserschutzes besonderes Gewicht zu. Die Landesstraße (L 200) ist als überregionale Straßenverbindung gekennzeichnet. Südwestlich der Ortslage ist der Bereich des Schönberger Forsts als regionaler Grünzug dargestellt. Östlich der Ortslage befindet sich mit dem Sirksfelder Zuschlag, ein Forst, der als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt wird.

Im **Landschaftsprogramm** von 1998 liegt Wentorf A.S. in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Die Gemeinde liegt innerhalb eines Wasserschongebietes. Südöstlich der Ortslage ist im Bereich des Sirksfelder Zuschlags ein kleinflächiges Gebiet symbolisch dargestellt, das die Voraussetzung einer Unterschutzstellung in Form eines Naturschutzgebietes erfüllt.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III von 2020 zeigt ein Trinkwassergewinnungsgebiet im Bereich des gesamten Gemeindegebietes. Eine Nebenverbundachse des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems quert den Ort in Ost-West-Richtung nördlich Schüttenmoor. Im Bereich nördlich Smädstrat und an der L200 östlich der Ortslage sind archäologische Denkmale verzeichnet. Gebiete mit besonderer ökologischer Funktion liegen östlich (Sirksfelder Zuschlag) und westlich (Forst Schönberger Zuschlag) der Ortschaft.

Der **Landschaftsplan** stellt im Bestand eine Nutzung als Acker dar. Im Zielplan wird die bereits realisierte Wohnsiedlung am „Heesredder“ als geplante Gemischte Baufläche dargestellt, die aus landschaftsplanerischer Sicht möglich ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt innerhalb der sich südöstlich daran anschließenden Richtung einer langfristigen baulichen Entwicklung. Als Abgrenzung der Baufläche zur freien Landschaft sind ergänzende Knickstrukturen vorgesehen.

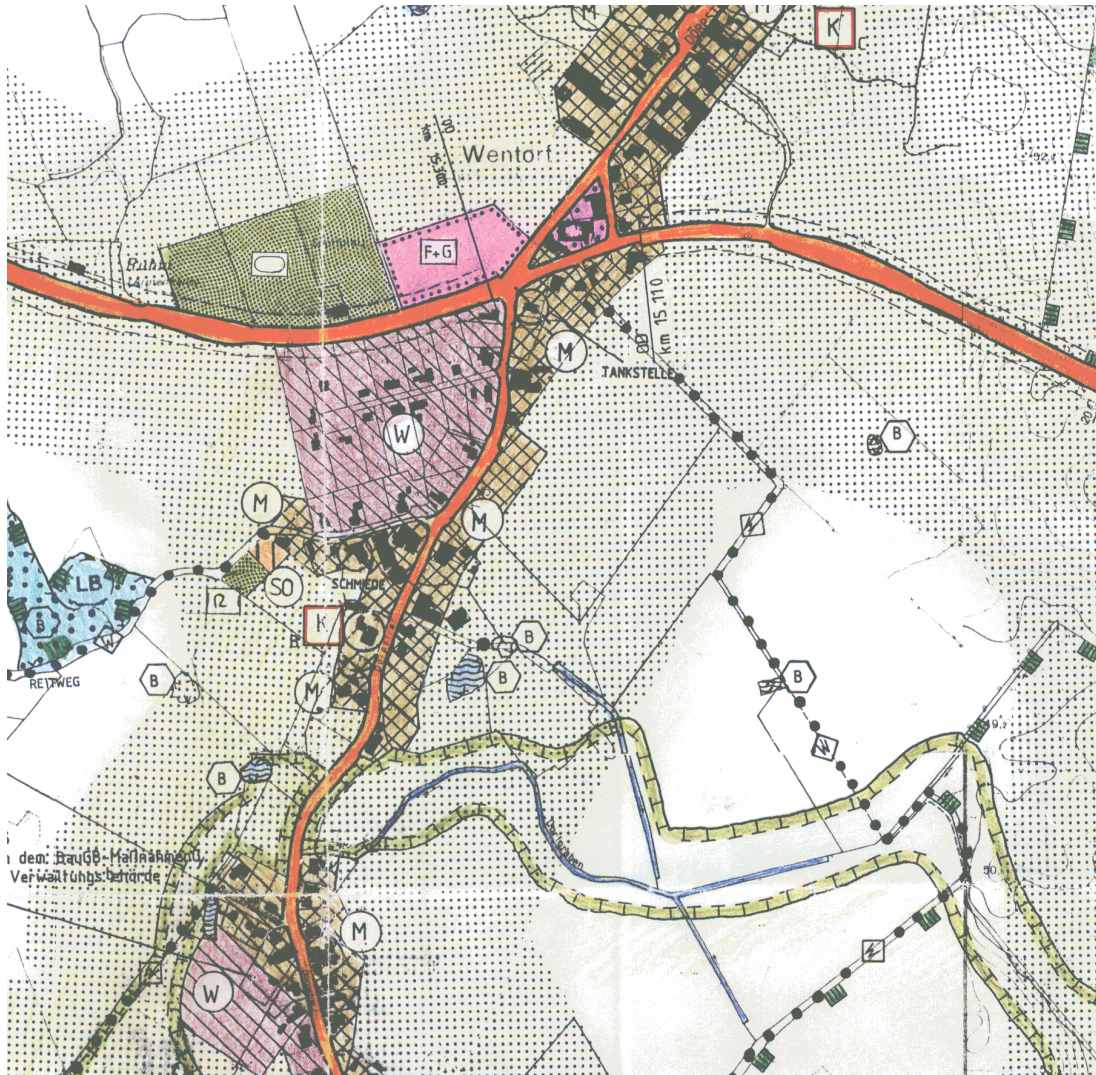


Ausschnitt aus dem Zielplan des Landschaftsplanes

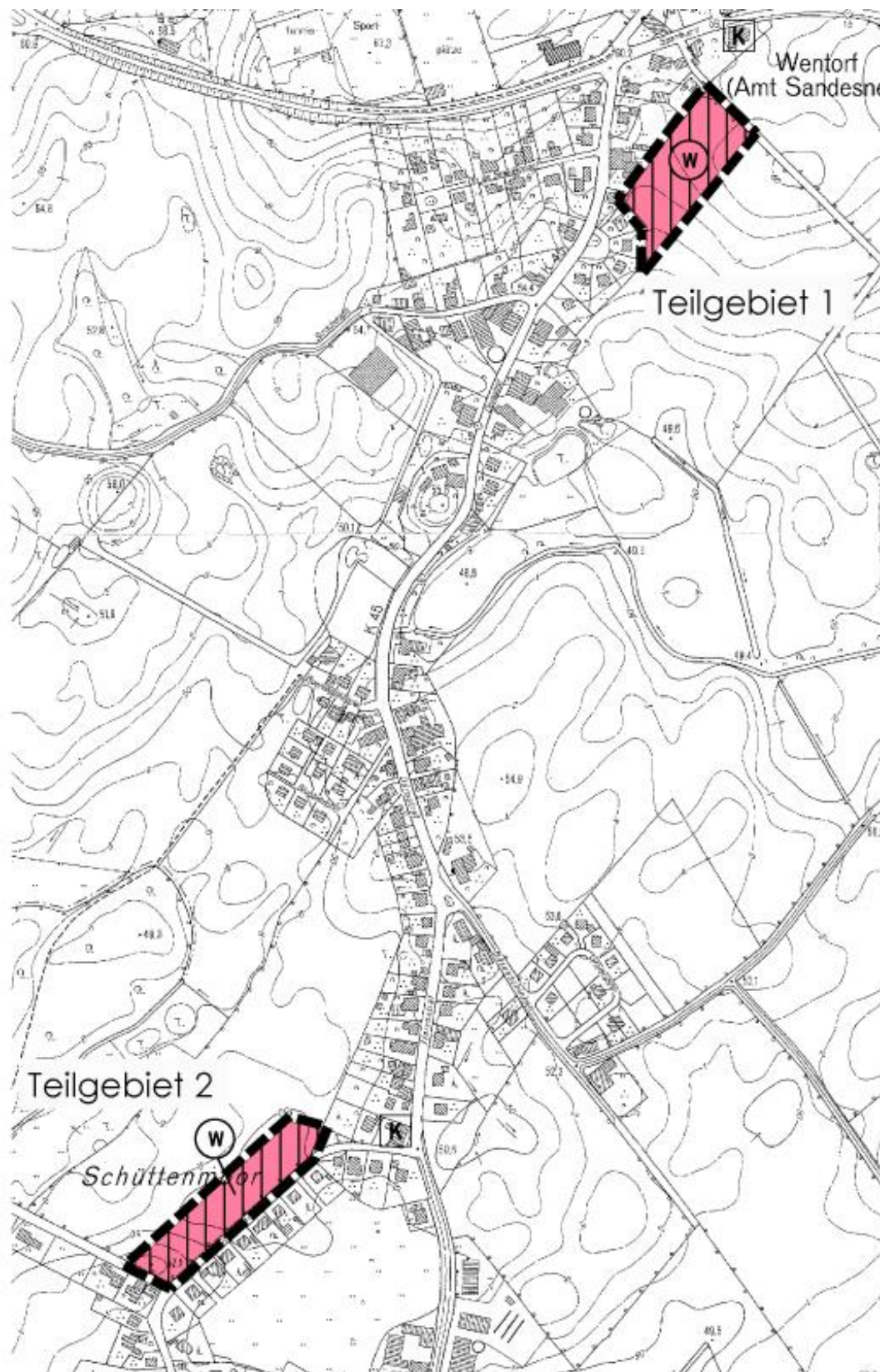
1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wentorf A.S. gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 b BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wentorf A.S.



Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wentorf A.S.

1.4. Plangebiet

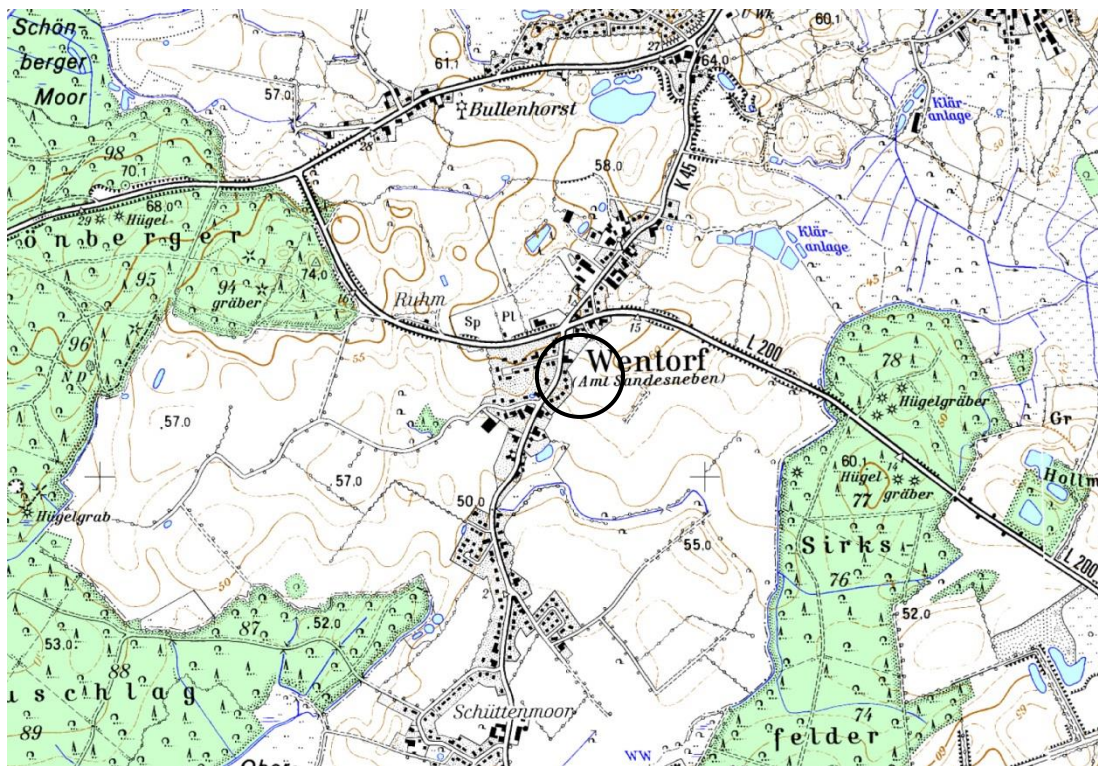
Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Ortslage von Wentorf und wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet. Entlang des nordöstlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weges begrenzen Knickstrukturen das Plangebiet. Südlich und südwestlich grenzt die freie Landschaft an. Westlich und nordwestlich befinden sich die Wohnbaugebiete „Heesch“ und „Heesredder“. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: Südöstliche Grundstücksgrenzen Flst. 126, 127, 128, 129 130, 136, 138, 52/5 teilw.

Im Nordosten: Südwestliche Begrenzungslinie des Weges.

Im Südosten: Südöstliche Grenze Flst. 144.

Im Südwesten: Teilungslinie durch Flst. 144.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 möchte die Gemeinde dem anhaltend hohen Nachfrage nach Bauflächen im Gemeindegebiet nachkommen und im Anschluss an die bereits entwickelten Flächen am Heesredder ca. 16 weitere Baugrundstücke entwickeln. Die bauliche Entwicklung entspricht der grundsätzlichen

Empfehlung des Landschaftsplanes hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung in diese Richtung.

Die Gemeinde hat bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 die Erschließung eines angrenzenden Bauabschnittes angelegt und eine entsprechende Fläche freigehalten. Um die verkehrliche Belastung des Wohngebietes am Heesredder möglichst gering zu halten, soll die Haupteerschließung jedoch über eine weitere Anbindung an den Weg am nordöstlichen Plangebietsrand erfolgen. Dieser wird dementsprechend ausgebaut.

3. Alternative Planungsüberlegungen

Demografische, gesellschaftliche und soziale Veränderungen werden in den kommenden Jahren die wohnbauliche Entwicklung und den Wohnungsbau sowie den Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum beeinflussen. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, setzt das Land Schleswig-Holstein neue Entwicklungsziele für seine Gemeinden fest. Vorab sollen, vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Innenentwicklungspotenziale der einzelnen Gemeinden in den Kreisen untersucht werden.

Im Hinblick auf die angestrebte siedlungsstrukturelle Entwicklung und die damit einhergehende Bereitstellung neuer Wohnbauflächen hat die Gemeinde geprüft, welches Potenzial an Baulücken ihr derzeit zur Verfügung steht.

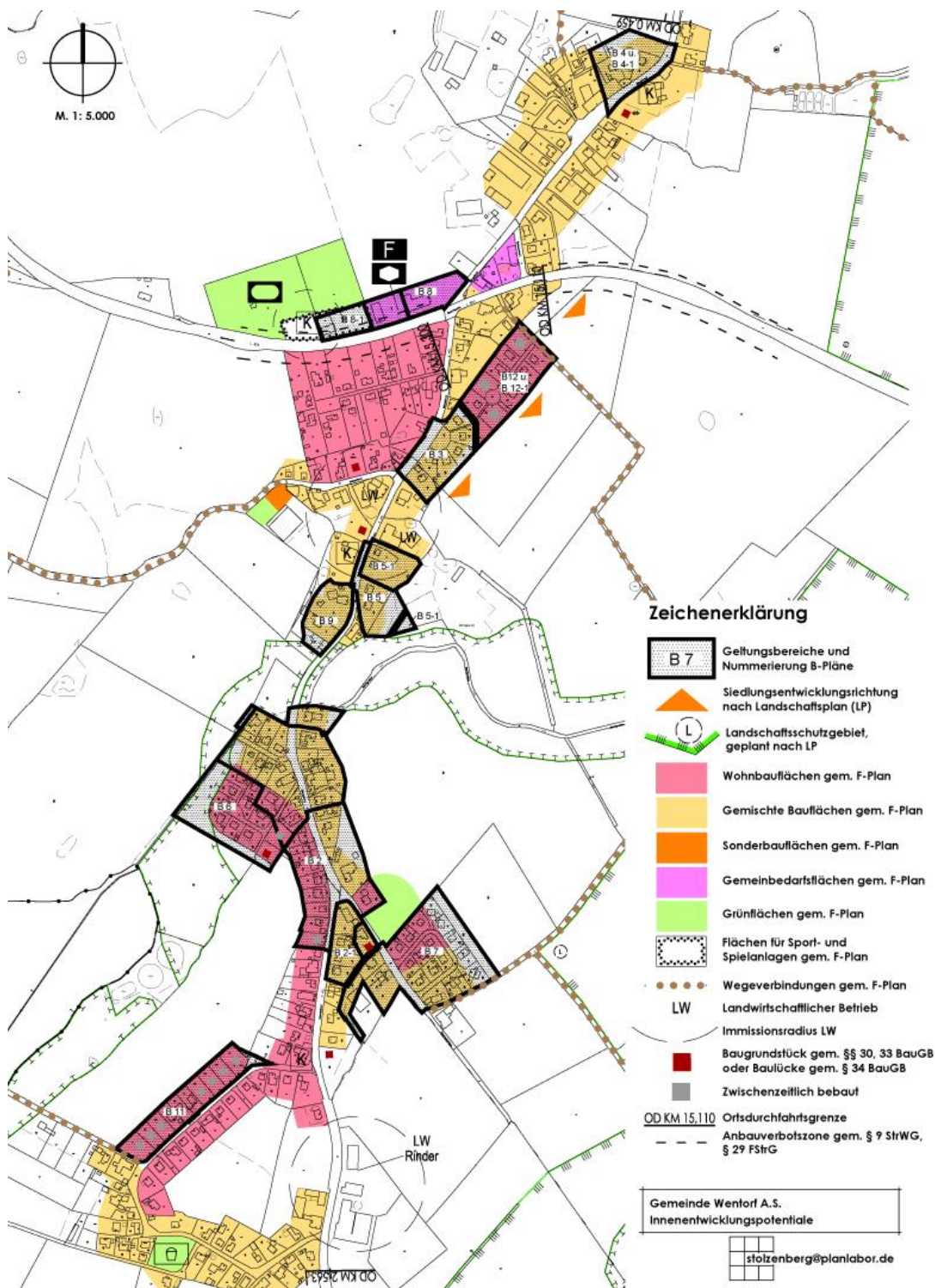
Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne nach § 30 BauGB
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen überprüft worden.

Um eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen zu gewährleisten und damit dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung zu entsprechen, hat die Gemeinde die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Verfügbarkeit von Baulücken sowie alternativer Flächen für die mit vorliegender Planung beabsichtigte Siedlungsentwicklung überprüft.

Aufgrund der naturräumlichen Einbettung in schützenswerte Strukturen und Landschaftsbereiche berühren großflächige Siedlungsentwicklungspläne in Wentorf überwiegend sensibler Bereiche. Eine Siedlungsentwicklung innerhalb bestehender Bauleitpläne ist nahezu ausgeschöpft. Gemäß Landschaftsplan wird lediglich im Nordosten des Gemeindegebietes eine weiträumige Entwicklungsrichtung vorgegeben.



Darstellung der gemeindlichen Innenentwicklungspotentiale Stand: 2018

Im Rahmen der Aufstellung des gemeindeübergreifenden Entwicklungskonzeptes für den gesamten Amtsbereich Sandesneben-Nusse wurden 2020/2021 die Überprüfungen der Potenzialflächen aktualisiert und insgesamt 6 Baulücken im Gemeindegebiet Wentorf A.S. hinsichtlich einer möglichen Bebaubarkeit betrachtet und unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer und städtebaulicher Kriterien bewertet. Im Ergeb-

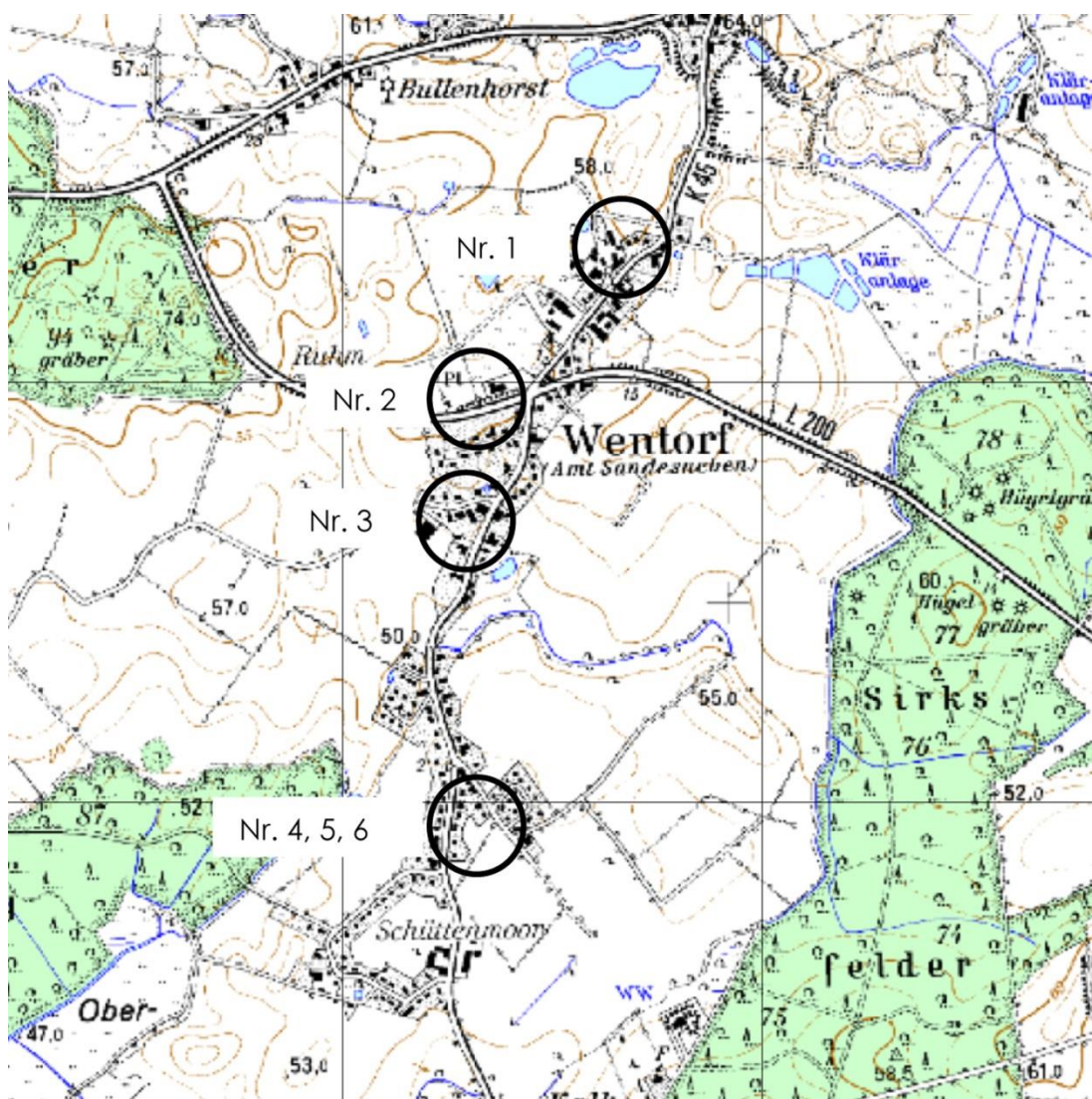
nis stellen sich 3 dieser Flächen als für eine Bebauung geeignet dar, 3 erscheinen nur bedingt geeignet.

Von der Betrachtung ausgenommen wurden Flächen im Innenbereich, die aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben bzw. der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) zum Zeitpunkt der Betrachtung nicht für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Die Überprüfung der Eigentumsverhältnisse hat ergeben, dass seitens der privaten Grundstückseigentümer kurzfristig keine Verkaufsbereitschaft besteht und die Gemeinde daher keinen Einfluss auf eine bauliche Entwicklung dieser Flächen hat.

Hinsichtlich zusammenhängender Siedlungsentwicklungspotenziale stehen der Gemeinde derzeit keine weiteren Grundstücke zur Verfügung.

Das Amtsentwicklungskonzept wird den Fachdienststellen des Kreises Herzogtum Lauenburg als separates Dokument zur Verfügung gestellt.



Übersicht der im Gemeindegebiet betrachteten Baulücken

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Vorgaben des benachbarten Bauleitplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Flächeninanspruchnahme sowie der zu erwartenden Störwirkungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem vorhandenen Bestand in der Nachbarschaft, mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,2 wird die ortstypische lockere Bebauung fortgeführt. Die Gemeinde möchte ebenfalls barrierearme Wohneinheiten auf etwas kleineren Grundstücken anbieten, um damit dem Wunsch älterer Gemeindeglieder zu entsprechen, die gerne im Gemeindegebiet wohnen bleiben möchten, jedoch ihre zumeist großen Gebäude nicht mehr nutzen können. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m² und ist damit etwas geringer als im benachbarten Baugebiet. Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

Die Höhenentwicklung passt sich ebenfalls an die bestehenden Vorgaben der Nachbarschaft an und ermöglicht mit einer Firsthöhe von 9,00 m eine 2-geschossige Bauweise. Die Höhenbezüge werden grundstücksbezogen festgesetzt, dabei wird die jeweils höchste eingemessenen Geländehöhe zu Grunde gelegt.

Zur Unterstützung der gemeindlichen Absicht, ein ortstypisches Wohngebiet zu entwickeln, sollen keine Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sein. Lediglich im vorderen Teilbereich an der Erschließungsstraße sollen sogenannte Stadtvillen mit einer geringfügig höheren Ausnutzbarkeit zulässig sein. Hier wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m zugelassen. Der Höhenverlauf des Geländes wird bei der differenzierten Festsetzung der Höhenbezüge berücksichtigt, die Bebauungssilhouette soll dem natürlichen Geländeverlauf folgen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist der ursprüngliche Geländeverlauf nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzustellen. Lediglich zur Einfügung baulicher Anlagen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 0,80 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche ein und sind weitgehend zusammengefasst festgesetzt. Im Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Garagen, Carports oder sonstige Nebenanlagen entstehen.

Die Gemeinde möchte das Wohngebiet großzügig durchgrünen und den zukünftigen Bewohnern öffentliche Freiflächen zur Nutzung zur Verfügung stellen. Insbesondere die zentrale Grünfläche soll sich zu einem belebten Quartiersplatz für vielfältige Aktivitäten entwickeln. Im Nordwesten des Plangebietes wird ein privater Grünstreifen den bereits bestehenden Hausgrundstücken aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 als Erweiterung ihrer privaten Gartenflächen zur Verfügung gestellt. Auf diese Weise wird ein ausreichend breiter Abstand zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen beider Geltungsbereiche eingehalten, so dass eine nachbarliche Beeinträchtigung durch die heranrückende Bebauung ausgeschlossen wird. Die bestehenden Knickstrukturen werden in ihrem Bestand gesichert und durch von Be-

bauung und Versiegelung jeder Art freizuhaltenen Grünstreifen geschützt. Der südöstliche Plangebietsrand wird zur freien Landschaft abgeschirmt, indem für jedes Grundstück ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf Fassaden- und Dachgestaltungen und sollen die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren nur unwesentlich einschränken, gleichzeitig jedoch für ein einheitliches Erscheinungsbild des Siedlungsgefüges sorgen.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das von der geplanten Zufahrt zur Straße Sparrbucht (L 200) betroffene öffentliche Flurstück, das gegenwärtig nur bis zur Zufahrt der Siedlung Heesredder befestigt und als Gemeindestraße ausgebaut ist dient im weiteren Verlauf hauptsächlich als landwirtschaftliche Zufahrt und hat eine ausreichende Mindestbreite. Es ist damit grundsätzlich für einen Ausbau entsprechend der voraussichtlich überschaubaren verkehrlichen Belastungen geeignet. Zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets soll der Weg bis zur Einmündung in das neue Wohngebiet als Gemeindestraße ausgebaut werden. Die entsprechend erforderlichen Flächen sowie ein Straßenquerschnitt für eine mögliche Gliederung der Verkehrsfläche sind in die Planunterlagen aufgenommen. Der Ausbau der Gemeindestraße inkl. der Einmündung in die L 200 erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. In diesem Zusammenhang werden, unter Berücksichtigung der erforderlichen Fahrbahnbreiten sowie ggf. der Anlage von Ausweichstellen, detaillierte Ausbaupläne angefertigt und mit dem LBV abgestimmt.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung innerhalb des Plangebietes mit Anschluss sowohl an den Hapterschließungsweg im Nordwesten als auch an die bereits vorgelegte Erschließung im B-Plan Nr. 12 in Richtung Heesredder. In südwestliche Richtung verläuft die Hapterschließung bis an den Plangebietsrand heran und bindet ein dort vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken an. Hier besteht ebenfalls die Option für die Erschließung eines ggf. folgenden Bauabschnittes.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Es werden 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Für Besucher- und Lieferverkehr steht ausreichend öffentlicher Parkraum zur Verfügung. Die Gemeinde Wentorf A.S. ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden eine Haltestelle befindet sich direkt im Einmündungsbereiches der Zufahrtstraße zur L 200 (Sparrbucht).

4.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Ausnahmsweise sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einfügung baulicher Anlagen bis max. 0,80 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,80 m zulässig.

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden und max. zweimal jährlich, nicht vor dem 15. Juli, zu mähen. Das Mähgut ist von den Flä-

chen zu entfernen. Die Einsatz von regionalen Saatmischungen mit insektenreichen Blühpflanzen ist zulässig. Versiegelungen jeder Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Anlage von Rückhalteeinrichtungen für unbelastetes Niederschlagswasser sowie hierfür erforderliche Leitungen ist zulässig.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist eine Knicklücke mit einer Länge von ca. 6 m zu schließen. Der neu anzulegende Knickabschnitt ist mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick zu bepflanzen. Hierfür ist ein Knickwall mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1,50 m breiten Erdwall neu anzulegen.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken in geeigneten Einrichtungen zurückzuhalten und z. B. für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Das auf der Fläche für Versorgungsanlagen neu zu errichtende Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

Die mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün festgesetzte Grünfläche ist zu mind. 70 % als Vegetationsfläche auszubilden, Versiegelungen jeglicher Art, auch Schotter- und Steingärten, sind darin unzulässig. Je angrenzendes Grundstück ist mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm anzupflanzen.

Die mit der Zweckbestimmung Private Grünfläche festgesetzten Grünflächen sind zu mind. 70 % als Vegetationsflächen auszubilden, Versiegelungen jeglicher Art, auch Schotter- und Steingärten, sind darin unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Grünfläche sind befestigte Flächen (Wege, Plätze) in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Bauliche Anlagen sind hier nur als offener Unterstand ohne seitliche Wände in einer Gesamtgröße von max. 30 m² und einer Höhe von max. 2,70 m, bezogen auf den Höhenbezug des nächstgelegenen Baugrundstückes, zulässig. Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sind unzulässig. Auf der Fläche sind mind. 11 heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm anzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind mit Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m² zu versehen. Diese sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

4.4. Immissionen

Das Plangebiet ist zu den klassifizierten Straßen L 200 und K 45 durch bestehende Bebauung abgeschirmt. Für die Beurteilung von Lärmimmissionen im Rahmen der

städtebaulichen Planung kann die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen werden. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Wentorf A.S. wurde die Geräuschsituation anhand der durch den Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr zur Verfügung gestellten Verkehrsdaten überprüft. Für die L 200 und die K 45 ergaben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005.

Eine erneute Prüfung der Situation unter Zugrundelegung einer jährlichen Steigerungsrate der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 1 % ergibt für den Prognosezeitraum bis 2030 eine Einstufung des Plangebietes in Lärmpegelbereich I. Demnach werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Ansprüche an den baulichen Schallschutz bereits im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen gem. Wärmeschutzverordnung erfüllt werden.

Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes, so dass negative Auswirkungen durch Immissionen aus Tierhaltung ausgeschlossen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Gemeindegebiet kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird. Insbesondere weist die Gemeinde darauf hin, dass im Gemeindegebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind, die der Störfallverordnung unterliegen.

4.5. Gestaltung

Der Gemeinde ist an einem ortstypischen Erscheinungsbild der Siedlung gelegen, Schottergärten sind daher auch in den Vorgartenbereichen unzulässig. Die übrigen gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an denen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 12.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die Einrichtungen der Gemeinde angeschlossen. Ggf. notwendige Erweiterungen von Ver- und Entsorgungsanlagen werden vorgenommen. Ein Erschließungskonzept sowie eine Entwässerungsplanung werden im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 erarbeitet und mit den Fachbehörden des Kreises abgestimmt. Die gemeindliche Kläranlage Oberdorf ist ausreichend bemessen, um die mit vorliegender Planung ermöglichten Anschlusswerte aufzunehmen.

Das durch den von der Gemeinde beauftragten Erschließungsplaner in Abstimmung mit der Wasserbehörde erstellte Entwässerungskonzept sieht vor, das im Baugebiet

anfallende Abwasser in einem Trennsystem (Regenwasser- und Schmutzwasser-Kanal) zu erfassen. Die Entwässerungskanäle werden daher als konventionelle Trennkanäle (Schmutzwasser und Regenwasser) geplant, wobei das anfallende Oberflächenwasser vollständig dem geplanten Regenrückhaltebecken im westlichen Teil des Geltungsbereiches zugeführt wird.

Das Oberflächenwasser wird in das Gewässer 1.34.19.6 des Gewässerunterhaltungsverbandes Bille eingeleitet. Das Gewässer ist verrohrt und stellt im Sinne des WHG kein verrohrtes Gewässer dar und wird vom Gewässer- und Landschaftsverband des Kreises Herzogtum Lauenburg als „Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft“ betreut. Die Verträglichkeit der neuen Einleitung, also die Vermeidung einer hydraulischen Überlastung des Gewässers 1.34.19.6 sowie der unterhalb folgenden Mühlenau, ist dabei zu gewährleisten. Eine entsprechende Immissionsbetrachtung der betroffenen Gewässer wird durch den Erschließungsplaner angestellt und der erforderliche Nachweis gegenüber der Wasserbehörde erbracht. Da innerhalb des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken zur Pufferung des Oberflächenwasserabflusses vorgesehen ist, kann der aus der Bebauung durch Versiegelung entstehende zusätzliche Abfluss durch Rückhaltung und Drosselung auf das der unversiegelten Landfläche entsprechende Maß reduziert werden ("landwirtschaftlicher Abfluss"). Das naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken ist als kombiniertes Rückhalte- und Versickerungsbecken geplant, da ein teilweise versickerungsfähiger Boden im entsprechenden Bereich des Plangebiets gegeben ist. Hierzu liegt ein entsprechendes Bodengutachten vor (Ingenieurbüro Höppner, Lübeck, August 2013). Wegen der Geringbelastung des Oberflächenwassers soll auf eine Beckendichtung verzichtet werden. In enger Abstimmung mit dem Erschließungsplaner wurde im vorliegenden Bebauungsplan eine ausreichend große Versorgungsfläche für ein naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken an geeigneter Stelle berücksichtigt. Für Einleitung und Versickerung werden jeweils getrennte Erlaubnisansträge gestellt.

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m³ für eine Löschdauer von 2 Stunden ununterbrochen bereitzuhalten.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für die rückwärtigen, nur über Stichwege erschlossenen Grundstücke im Westen des Plangebietes wird ein Sammelplatz für Mülltonnen im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die Mülltonnen sind dort am Tag der Leerung bereitzustellen.

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt mit, dass im Plangebiet Energieleitungen liegen. Leitungspläne sind unter Leitungsauskunft@sh-netz.com zu erhalten.

Die Trave Netz GmbH bittet darum, sich min. drei Monate vor Baubeginn mit dem Unternehmen in Verbindung zu setzen und unter planauskunft@trave.netz.de aktuelle Leitungspläne anzufordern.

Die Telekom prüft die Voraussetzungen eines eigenen Netzausbaus, stellt jedoch die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen gem. § 78 TKG für das Plangebiet sicher. Für den Fall eines Netzausbaus durch die Telekom wird um Sicherstellung der notwendigen technischen Voraussetzungen an/in Gebäuden auf öffentlichen und privaten Straßen und Wegen, entsprechende Leitungsrechte sowie um Koordination von Tiefbauarbeiten gebeten. Pplanungsanzeigen werden erbeten an T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de.

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen der AVACON und 50 Hertz.

Bei Interesse an einem Netzausbau durch Vodafone Kabel Deutschland wird um Kontaktaufnahme unter Neubaugebiete.de@vodafone.com gebeten.

6. Kosten

Die durch die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes zu erwartenden Kosten sollen durch Grundstücksverkäufe refinanziert werden. Die Kosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und in den Haushalt der Gemeinde eingestellt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13 b BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG in Form von Knickstrukturen befinden sich an der nordöstlichen und teilweise nordwestlichen Plangebietsgrenze. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze muss ein Teilabschnitt der dortigen Knickstrukturen für die Anlage einer Erschließungsstraße entfernt werden.

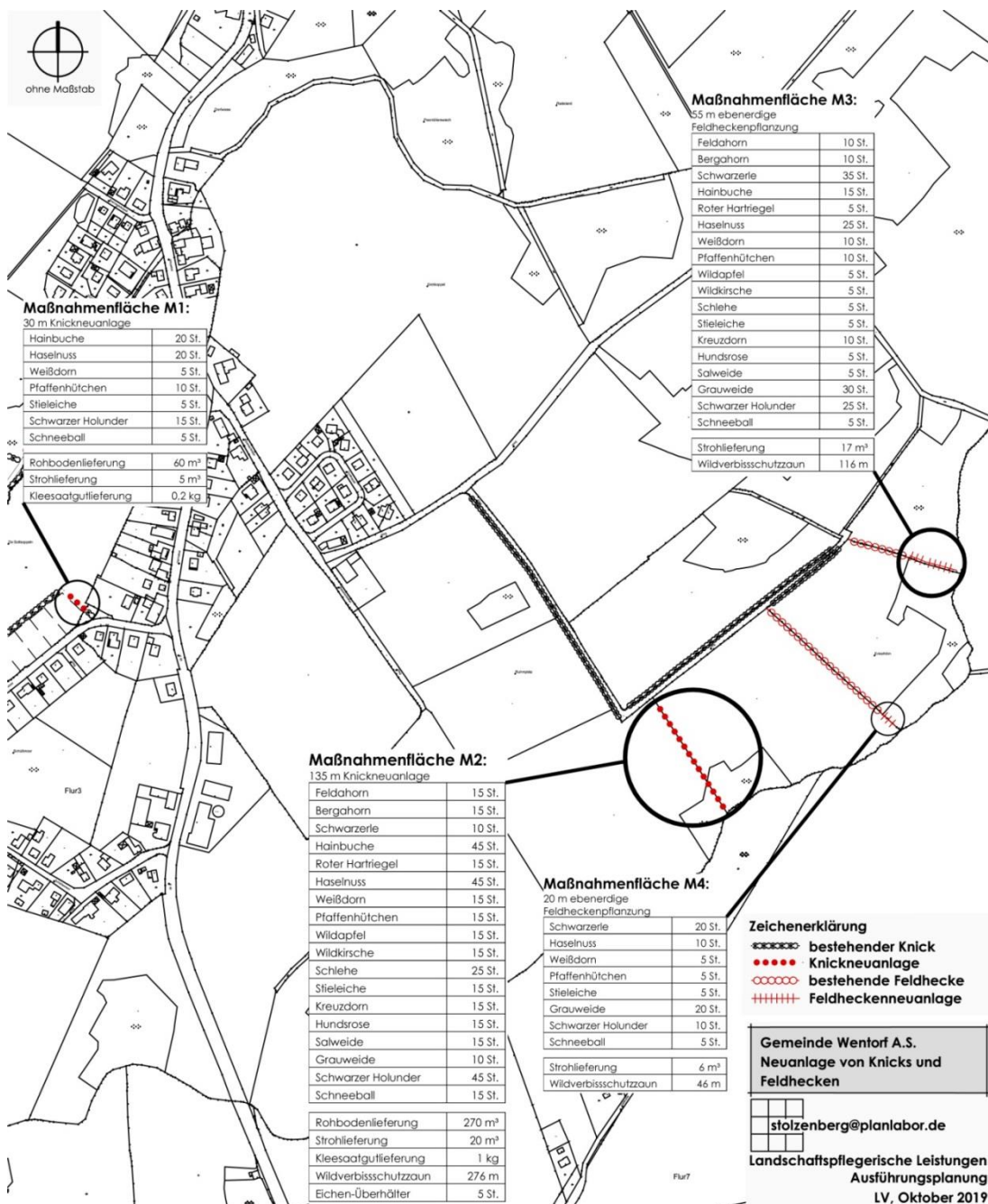
Beeinträchtigungen von Knicks sind gem. der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. Juni 2013 (GVOBl. Schl.-H. S. 264) und den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 13. Juni 2013 (Amtsbl. Schl.-H. S. 468) zu bewerten und auszugleichen. Demnach sind Knickbeseitigungen in einem Verhältnis von 1 : 2 auszugleichen. Durch die Anlage der Erschließungsstraße gehen ca. 10 m Knick verloren. Die verbleibenden Knickabschnitte werden durch die Festsetzung von Knickschutzstreifen ausreichend vor Beeinträchtigungen geschützt.

Durch die Entfernung von 10 m Knick für die Anlage einer Zufahrt entsteht ein Ausgleichserfordernis von 20 m Knickneuanlage. Der Ausgleich wird z.T. durch die Schließung einer künftig nicht mehr benötigten Feldzufahrt an der nordöstlichen Plangebietsgrenze mit einer Länge von ca. 6 m erbracht. Weitere 6 m werden durch

Zuordnung von im Gemeindegebiet bereits hergestellten Knickneuanlagen nachgewiesen. Die einzelnen Maßnahmen sind im u.s. Ausführungsplan dargestellt. Von diesen Maßnahmen sind rechnerisch 7 m auf Vorrat hergestellt und werden dem vorliegenden Planverfahren zugeordnet.

Für die restlichen 7 m wird der Nachweis über den Erwerb von Ökopunkten erbracht. Ein entsprechender Vertrag wird der UNB vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgelegt.

Die Gemeinde berücksichtigt die sog. „Standards für den Knickschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 01.1.2020 und weist darauf hin, dass die Knicks inkl. der Schutzstreifen im öffentlichen Eigentum verbleiben. Insofern wird kein weiterer Knick-Ausgleich erforderlich.



Ausführungsplan zum Leistungsverzeichnis „Neuanlage von Knicks und Feldhecken in der Gemeinde Wentorf A.S.“ (Stand: 16.10.2019)

Der Dipl.-Biologe Karsten Lutz (Hamburg, 2020) hat ornithologische Untersuchungen und eine faunistische Potenzialanalyse für die vorliegende Planung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass ein Vorkommen von Brutvogelarten und weiteren Vogelarten, die das Plangebiet als Nahrungsgebiet nutzen, in den randlichen Gehölzstrukturen potenziell möglich ist. Fledermäuse haben keine potenziellen Quartiere im Untersuchungsgebiet. Vorkommen der Haselmaus können in dichteren Knickstrukturen nicht ausgeschlossen werden.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder Beschädigung ihrer Fortpflan-

zungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Haselmäuse sind ebenfalls nicht betroffen. Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen.

Zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sollen die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

8. Archäologie

Durch die Umsetzung der Planung sind keine gesetzlich geschützten archäologischen Kulturdenkmale gemäß § 2(2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014 betroffen.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9. Billigung der Begründung

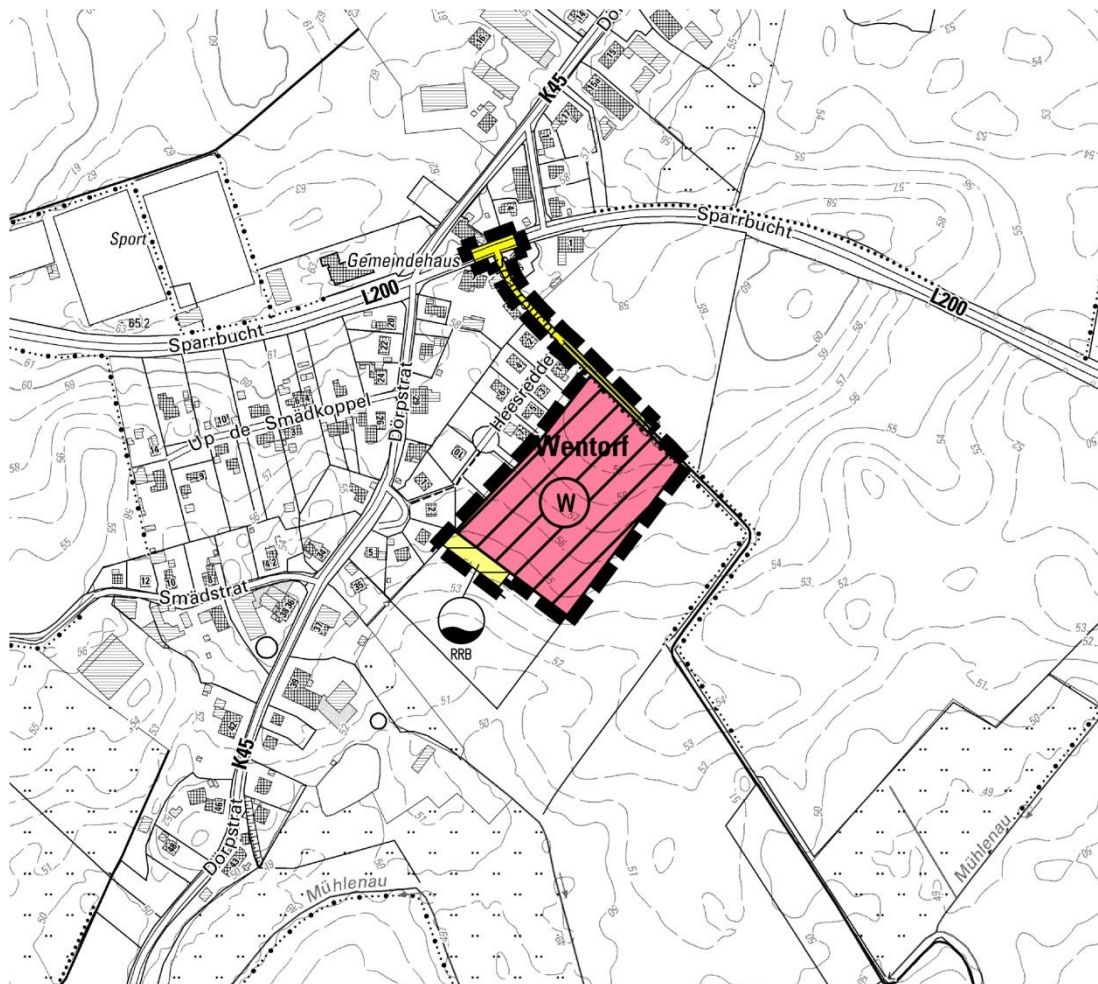
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Wentorf A.S. wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____ gebilligt.

Wentorf A.S.,

Bürgermeisterin

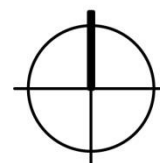
Anlage:

7. Änderung des Flächennutzungsplanes, durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 der Gemeinde Wentorf A.S.



Zeichenerklärung

-  Wohnbaufläche
-  Straßenverkehrsfläche
-  Versorgungsfläche
-  Regenrückhaltebecken
-  Geltungsbereich



M. 1 : 5.000

Wentorf A.S.,

Bürgermeisterin