



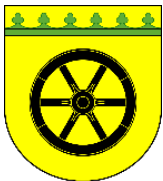
**GEMEINDE WENTORF
BEI HAMBURG**
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

**BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13
„AM SACHSENBERG / AM REDDER /
HOCHWEG“**

für das Teilgebiet „nördlich der Straße Hochweg, östlich der Bebauung Reinbeker Weg 7 und 7a sowie Hochweg 7, südöstlich des Reinbeker Weges“

Wentorf bei Hamburg, den 27.10.2023

Auftraggeber



Gemeinde Wentorf bei Hamburg
-Die Bürgermeisterin-
Hauptstraße 16
21465 Wentorf bei Hamburg

Auftragnehmer



IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel
Tel.: 0431 / 64959 - 0
Fax: 0431 / 64959 - 59
E-Mail: info@ipp-gruppe.de
www.ipp-gruppe.de

Bearbeitung:
M.Sc. Johann Schultz
B.Eng. Rebecca Hoffmann
Dipl.-Ing. Christian Heß
Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele.....	1
1.1	Übergeordnete räumliche Lage.....	1
1.2	Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde	1
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	2
2.	Planerische Vorgaben	3
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.2.	Landes- und Regionalplanung	4
2.3.	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	5
2.4.	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
2.5.	Integriertes Klimaschutzkonzept	8
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	8
3.1.	Aufteilung des Plangebietes in Teilgebiete	8
3.2.	Art der baulichen Nutzung	8
3.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.4.	Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksfläche	11
3.5.	Ausnahme von der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche	13
3.6.	Mindestgröße von Grundstücken.....	13
3.7.	Örtliche Bauvorschriften.....	13
3.8.	Denkmalschutz	15
3.9.	Immissionsschutz	16
3.10.	Störfallbetriebe	17
3.11.	Maßnahmen zum Klimaschutz.....	17
4.	Grünordnung	18
4.1.	Grünflächen	18
4.2.	Wald	19
4.3.	Erhalt von Bäumen	20
4.4.	Vermeidung Minimierung, Ausgleich.....	20
5.	Erschließung	21
5.1.	Verkehrliche Erschließung	21
5.2.	Ver- und Entsorgung.....	23
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse.....	24
7.	Flächenbilanz	25
8.	Kosten	25
9.	Umweltbericht.....	25
9.1.	Einleitung / Vorbemerkung.....	26
9.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
9.3.	Bestand	30
9.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	30

9.5.	Zusätzliche Angaben	42
10.	Anlagen	46
10.1.	Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Wentorf	46
10.2.	Schalltechnische Untersuchung.....	46
10.3.	Baugrundgutachten	46
10.4.	Verkehrsgutachten.....	46

1. LAGE, PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

1.1 Übergeordnete räumliche Lage

Das Teilgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Sachsenberg / Am Redder / Hochweg“ befindet sich in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, die im Bundesland Schleswig-Holstein liegt und administrativ zum Kreis Herzogtum Lauenburg gehört. Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg grenzt an die Gemeinden Wohltorf und Börnsen, an den Forstgutsbezirk Sachsenwald (gemeindefreies und größtes zusammenhängendes Waldgebiet in Schleswig-Holstein) (alle Kreis Herzogtum Lauenburg), an die Stadt Reinbek (Kreis Stormarn) sowie an die Freie und Hansestadt Hamburg (Bezirk Bergedorf).

1.2 Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde

Das rund 6,6 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Wentorf bei Hamburg in unmittelbarer Nähe zur Stadt Reinbek. Die Entfernung zur Ortsmitte Reinbeks beträgt ca. 1,0 km. Zu Fuß kann die Entfernung in rund 13 Minuten und per PKW in ungefähr zwei Minuten zurückgelegt werden. Die Entfernung zur Ortsmitte der Gemeinde Wentorf bei Hamburg (Am Casinopark) beträgt ca. 2,3 km. Fußläufig ist die Ortsmitte in etwa 28 Minuten erreichbar. Per PKW beträgt die Fahrzeit zur Ortsmitte etwa 6 Minuten.

Das Plangebiet lässt sich wie folgt abgrenzen: Im Nordwesten wird das Plangebiet durch den Reinbeker Weg, der als Landesstraße L 222 gewidmet ist, begrenzt. Im Bereich der Einmündung Reinbeker Weg / Am Sachsenberg verläuft der Geltungsbereich entlang eines Privatweges bis zu einem Stichweg des Hochweges. Der Stichweg ist Bestandteil des Plangebietes. Im Süden grenzt der Hochweg an das Plangebiet. Die östliche Grenze verläuft östlich des Grundstückes Hochweg 17 Richtung Norden bis zur Straße Am Mühlenteich und dem daran angrenzenden Mühlenteich. Die östliche Grenze des Plangebietes entspricht der Grenze des Ausgangsbauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 13, siehe Kapitel 2.3).

Eine genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist folgender Abbildung zu entnehmen:



Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

449/8, 560/1, 616, 633, 634, 106-108, 113-114, 124-126, 131, 171/9, 176/4, 181/1, 1/2, 1/6, 1/11, 1/14-16, 1/20, 1/23-24, 1/26-32, 1/34-37, 2/1-6, 3/2-3, 4/1-2, 4/4, 4/6-9, 5/2, 5/6-10, 5/12, 6/2-7, 9/1-2, 9/5-12 und 10/1, Flur 1, Gemarkung und Gemeinde Wentorf bei Hamburg.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Teile des Plangebietes zeichnen sich durch eine exponierte Hanglage mit Sichtbeziehungen zum Mühlenteich und zum Reinbeker Schloss, einen erhaltenswerten Gebäudebestand in Form von großzügigen angelegten Villen teilweise aus der Zeit vor/um 1900, eingetragene Kulturdenkmale (Wohngebäude „Billhoop“ Am Sachsenberg 4 und den dazugehörigen Villengarten und die Stützmauer) sowie parkähnliche Grünflächen mit einem intensiven Baumbestand mit teilweise ortsbildprägenden Bäumen (siehe auch 3.7, 4.1, 4.2, 4.3) aus.

Demgegenüber steht die gesamtörtliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, die seit jeher insbesondere durch die Nachbarschaft zur Millionenstadt Hamburg geprägt ist. So ist Wentorf seit Jahrzehnten ein

begehrter Wohnstandort für Arbeitnehmer, die in Hamburg arbeiten. Umgekehrt nutzen viele Wentorfer Bewohner: innen die vielfältigen Angebote (z.B. Kultur) in der Metropole Hamburg. Vor dem Hintergrund konnte die Gemeinde Wentorf bei Hamburg in den letzten Jahrzehnten zwar moderate, jedoch stetige Einwohnerzuwächse verzeichnen. Inzwischen beträgt die Einwohnerzahl der Gemeinde rund 13.000 bei einer Fläche von 6,87 km². Die daraus resultierende Einwohnerdichte von knapp 2.000 Einwohnern je km² stellt nicht nur den höchsten Wert im Kreis Herzogtum Lauenburg dar, sondern ist auch eine der höchsten in Schleswig-Holstein. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gemeinde Wentorf bei Hamburg wie viele andere Kommunen im Umland Hamburgs seit langer Zeit einem starken Siedlungsdruck ausgesetzt ist. Diese Entwicklung kommt vor allem durch die hohe Nachfrage nach Bauland zum Ausdruck und hat zur Folge, dass sich in den letzten Jahren auch historisch gewachsene und schützenswerte Wohnquartiere durch Nachverdichtungen stark verändert haben.

Um eine ähnlich negative Entwicklung im Plangebiet zu unterbinden, wurde in den politischen Gremien der Gemeinde Wentorf bei Hamburg der Konsens erzielt, dass eine Nachverdichtung im Plangebiet verhindert werden soll. Stattdessen sollen die herausragenden städtebaulichen und topografischen Qualitäten des Plangebietes erhalten und das Orts- und Landschaftsbild geschützt werden. Um diese Zielsetzungen zu erreichen, ergibt sich für die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Erforderlichkeit zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans. Mit dem Instrument des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden. Die konkreten Planungsziele der Gemeinde Wentorf bei Hamburg gemäß dem Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 28.11.2019 lauten wie folgt:

„Für das Gebiet nördlich der Straße Hochweg, östlich der Bebauung Reinbeker Weg 7 und 7 a sowie Hochweg 7, südöstlich des Reinbeker Weges wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 aufgestellt. Planungsziel ist die Anpassung der städtebaulichen Planung im Plangebiet. Der Charakter der großzügigen Villengrundstücke und ihrer besonderen Qualität soll erhalten werden. Ein Einfügen in die Umgebung und die Beachtung denkmalschutzrechtlicher Aspekte sowie die Höhenentwicklung im Gebiet sind zu berücksichtigen.“

2. PLANERISCHE VORGABEN

2.1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. 06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- Gesetz zum Schutz der Natur (LNatSchG SH) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301)
- Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (Biotopverordnung) mit der letzten berücksichtigten Änderung: § 2 geändert (Art. 3 LVO vom 09.04.2021, GVOBl. S. 507)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) (Fortschreibung 2021) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.2014 (GVOBl. S. 8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2020 (GVOBl. S. 808)
- Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd (Fortschreibung 1998)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wentorf bei Hamburg in der Fassung vom 11.06.1999, zuletzt geändert am 25.05.2016 durch die 9. Änderung
- Landschaftsplan der Gemeinde Wentorf bei Hamburg in der Fassung von 1998
- Bebauungsplan Nr. 13 (Am Sachsenberg / Am Redder / Hochweg) der Gemeinde Wentorf bei Hamburg teilweise genehmigt am 24.07.1981 und vollständig genehmigt am 28.03.1986, zuletzt geändert am 14.10.2005 durch die 1. Änderung

2.2. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bebauungspläne den Zielen der übergeordneten Raumordnung anzupassen (Anpassungsgebot). Unter dem Begriff Raumordnung werden die Raumordnungspläne der Bundesländer sowie die daraus entwickelten Regionalpläne für Teilgebiete der Länder verstanden. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sind der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein und der Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd maßgeblich. Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein bildet die Grundlage für die gesamträumliche Entwicklung Schleswig-Holsteins. Der Regionalplan konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans und berücksichtigt die regionalen Besonderheiten des Planungsraumes.

Im aktuell gültigen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021 vom 17.12.2021) bildet die Gemeinde Wentorf bei Hamburg seit 2009 gemeinsam mit den Städten Glinde und Reinbek ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum um Hamburg.

Zudem liegt die Gemeinde Wentorf bei Hamburg angrenzend an der Landesgrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg und befindet sich entsprechend im Hamburger Ordnungs- und Verdichtungsraum. Östlich der Gemeinde liegt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und es verläuft dort eine Biotopverbundsache. Östlich der Gemeinde befindet sich zudem ein Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Im Regionalplan wird die Gemeinde Wentorf bei Hamburg noch als Stadtrandkern 2. Ordnung dargestellt, da der aktuell gültige Plan aus dem Jahr 1998 stammt. Aus dem Plan geht weiterhin hervor, dass Wentorf innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes liegt. Zudem weist der Plan die Bille und den Mühlenteich als Vorranggebiete für den Naturschutz aus.

Der Regionalplan „Entwurf 2023“ befindet sich aktuell im Beteiligungsverfahren und ist im Entwurf bereits fertig gestellt. Die Beteiligung ist Ende des Jahres 2023 abgeschlossen. Für die bauliche Entwicklung der Gemeinde werden folgende Aussagen getroffen:

„Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Wentorf sind in der Fläche begrenzt und nahezu ausgeschöpft, sollen aber auch künftig nicht über den Ostring hinausgehen. Nachdem die Umnutzung der zentrumsnahen Bundeswehrekasernen zu Wohn-, Dienstleistungs-, Kultur- und Gewerbebezwecken vollzogen ist, hat die künftige Entwicklung durch die Verdichtung im Innenbereich Vorrang.“

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sind keine planerischen Konflikte mit den Zielen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplanes erkennbar. Das Anpassungsgebot wird somit erfüllt. Der Schutz von Natur und Landschaft sowie das steigende Bedürfnis nach Naherholung sollen berücksichtigt werden. Die L 222 (Reinbeker Weg) ist als regionale Straßenverbindung dargestellt.

2.3. Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Wentorf liegt im Geltungsbereich des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum 1 (LRP 2020). Karte 1 des LRP stellt für das Plangebiet keine gesonderten Inhalte dar. Der Mühlenteich liegt in Karte 2 des LRP im Landschaftsschutzgebiet und das gesamte Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet. In Karte 3 ist der Mühlenteich Teil des Geotops „Billetal zwischen Mühlenrade und Bergedorf“ und ist als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.

Im Landschaftsplan (1998) der Gemeinde Wentorf bei Hamburg ist das Teilgebiet vollständig als Siedlungsbebauung dargestellt. Als Maßnahme wird für

das Teilgebiet die Erhaltung der besonderen Charakteristik und Grünsubstanz im Siedlungsgebiet aufgeführt.

2.4. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wentorf bei Hamburg stammt aus dem Jahr 1999. Insgesamt hat der Flächennutzungsplan seither acht Änderungen erfahren. Da die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt wurde, handelt es sich bei der letzten Änderung des Flächennutzungsplanes um die 9. Änderung. Diese Änderung wurde 2016 durchgeführt. Für das Plangebiet gilt jedoch weiterhin der Ausgangsplan. Darin ist das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Gebäude Am Sachsenberg Nr. 4 ist im F-Plan als Denkmal ausgewiesen.

Östlich des Geltungsbereiches ist Fläche für Wald dargestellt. Der Waldschutzstreifen befindet sich teilweise im östlichen Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und wird entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Reinbeker Weg (L 222) ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 sind Bebauungspläne, welche verbindliche Bauleitpläne für Teilbereiche einer Gemeinde sind, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan und trifft Aussagen zur gesamtplanerischen Entwicklung einer Gemeinde.



Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 13 (Urfassung)

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde stammt aus den Jahren 1981 und 1986. Im Jahr 1981 erteilte der Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg nur eine Genehmigung für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches. Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes erteilte der Landrat nachträglich 1986 die Genehmigung, da Bedenken aufgrund der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestanden. Als Art der Nutzung wurde für das gesamte Gebiet (beide Teilbereiche) ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Seither hat der Plan eine Änderung im Jahr 2005 erfahren. Mit dieser textlichen Änderung des Bauleitplans wurde bestimmt, dass die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, in der zuletzt geänderten Fassung, anzuwenden ist. Die weiteren zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes wurden dabei nicht verändert, sodass diese weiter aus dem Ursprungsplan gelten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 wurde durch einen Aufstellungsbeschluss am 28.11.2019 eingeleitet. Das Änderungsverfahren wird im Normalverfahren durchgeführt.

2.5. Integriertes Klimaschutzkonzept

Im Jahr 2021 hat die Gemeinde ein integriertes Klimaschutzkonzept beschlossen. Das Konzept beinhaltet auch Vorgaben und Ideen für eine nachhaltige und klimafreundliche Bauleitplanung.

Viele der im Konzept aufgeführten Punkte können nicht nur in Neuplanungen Berücksichtigung finden, sondern auch bei Bestandsüberplanungen. Daher sollen viele Punkte auch im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung Anwendung finden.

Zentrale Elemente sind gemäß Konzept u.a.:

- flächensparendes, kompaktes Bauen
- ein geringer Versiegelungsgrad
- Nutzung von Umweltwärme für die Wärmeversorgung
- Nutzung von Solarenergienutzung, u.a. durch einen hohen Anteil PV-Anlagen auf Dächern
- eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung sowie
- kurze, attraktive und sichere Fuß- und Radwege

Die Umsetzung der Maßnahmen wird in Kapitel 3.10 dargelegt.

3. ERLÄUTERUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

3.1. Aufteilung des Plangebietes in Teilgebiete

Aufgrund des heterogenen Gebiets- und Gebäudecharakters, wird das Plangebiet in sieben Teilgebiete gegliedert. Auf diese Weise können die Festsetzungen in den einzelnen Teilgebieten differenzierter erfolgen. Lediglich die festgesetzte Art der Nutzung gilt gleichermaßen für alle Teilgebiete. Da als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wurde (siehe 3.2), werden die Teilgebiete WA 1 bis WA 7 bezeichnet.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde als Art der Nutzung ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt (§ 3 BauNVO). Künftig wird im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 jedoch ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO). Zur Begründung: Reine Wohngebiete dienen fast ausschließlich dem Wohnen (§ 3 Abs. 1 BauNVO). Anders als in reinen Wohngebieten dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend, nicht jedoch fast ausschließlich dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Daher sind in allgemeinen Wohngebieten in einem etwas stärkeren Maße als in reinen Wohngebieten

auch wohnergänzende Nutzungen grundsätzlich zulässig. Daraus folgt allerdings, dass für allgemeine Wohngebiete insbesondere geringere Lärmschutzanforderungen als für reine Wohngebiete gelten. Da in den letzten Jahren die Anforderungen an den Immissionsschutz stetig gestiegen sind, kann ein reines Wohngebiet kaum noch rechtssicher festgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund beschloss die Gemeinde, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Neben der Wohnnutzung gehören in allgemeinen Wohngebieten die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu den allgemein zulässigen Nutzungen (§ 4 (2) BauNVO). Neben den allgemein zulässigen Nutzungen können in allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 4 (3) BauNVO). Für das Plangebiet wird jedoch festgesetzt, dass von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen lediglich die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese stellen weder schall- noch verkehrstechnisch eine nennenswerte Beeinträchtigung des Wohnumfeldes dar und können heutzutage auch aus dem Homeoffice betrieben werden. Diese Einschränkung soll zusätzlich zum Erhalt des Villencharakters beitragen und die damit verbundene hohe Wohnqualität des Quartiers zusätzlich unterstreichen

Um die rückwärtig liegenden Gartenbereiche von Garagen und Stellplätzen freizuhalten und unnötige PKW-Fahrten über die Grundstücke auszuschließen wird festgesetzt, dass diese Arten der Nutzung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im vorderen Grundstücksbereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baugrenze zulässig sind. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnittes gilt die Vorgabe nicht für das WA 7. Aufgrund der Sonderregelung zum Thema Tiefgarage gilt die Festsetzung ebenso nicht für das WA 1.

Da sich das WA 1 im Norden des Plangebietes in exponierter Lage gegenüber dem Reinbeker Schloss befindet, soll eine großflächige Stellplatzanlage auf dem Grundstück aufgrund der städtebaulich besonderen Lage vermieden werden. Daher wird festgesetzt, dass im WA 1 80% der erforderlichen Stellplätze mittels einer Tiefgarage herzustellen sind. Weitere Stellplätze, wie beispielsweise Besucherparkplätze, sind auch oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Ein wichtiges Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Verhinderung einer Nachverdichtung im Plangebiet. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich daher am Bestand bzw. am Ursprungsbebauungsplan orientieren.

In einem Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 (2) BauNVO u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

In WA 1 werden insgesamt vier Baufenster festgesetzt. Als Hausform werden in den Baufenstern jeweils nur Einzelhäuser festgesetzt. Die Begrenzung der Zahl der Einzelhäuser pro Baufenster ist planungsrechtlich nicht möglich. Die zulässige Grundfläche pro Baufenster wird auf 500 m² festgesetzt, was einer gesamten GR von 2.000 m² entspricht. Im Vergleich dazu ist im Ausgangsbebauungsplan für das ca. 18.000 m² große Grundstück eine GRZ von 0,15 festgesetzt, was einer Bebauung von rund 2.700 m² entspricht. Durch die Festsetzung der riegelartigen Baugrenze im Ausgangsplan konnten nur 1.500 m² durch Hauptnutzungen versiegelt werden. Aufgrund der Größe des Grundstücks lag die insgesamt zulässige Versiegelung inklusive der Nebenanlagen jedoch bei rund 4.000 m². Durch die 2. Änderung des B-Plans kann für die Tiefgarage eine Versiegelung von bis zu 3.800 m² stattfinden (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3). Entsprechend liegt die zulässige Versiegelung der B-Planänderung leicht unter der Zulässigkeit im Ursprungsplan.

In WA 2 und WA 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Diese selbst für WA-Gebiete verhältnismäßig geringe Grundflächenzahl wird zum einen aufgrund der Größe der Grundstücke getroffen, zum anderen aufgrund der Festsetzungen des Ausgangsbebauungsplans.

In Teilgebiet 4 wird eine GRZ von 0,07 festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem Ursprungsbebauungsplan. Da sich in diesem Teilgebiet ausschließlich ein Gebäude befindet, das zusätzlich als Baudenkmal eingetragen ist, wird der „Ist-Zustand“ durch die Festsetzung weiterhin gesichert. Maßgebliche Veränderungen in diesem Teilbaugebiet sind nicht zu erwarten und nur unter Zustimmung der Denkmalschutzbehörde zulässig.

In den Teilgebieten 5 und 6 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Veränderungen im Vergleich zum Ausgangsplan ergeben sich dadurch nicht.

In WA 7 befindet sich ein Gebäude, das im Ursprungsplan bereits als „künftig entfallend“ festgesetzt wurde. Diese Absicht wird allerdings aktuell nicht mehr weiterverfolgt. Aktuell wird das Haus zu Wohnzwecken genutzt. Die Festsetzungen orientieren sich daher am Bestand. Es wird eine GR von 100 m² festgesetzt. Für Nebenanlagen kann die GR auf insgesamt bis zu 370 m² überschritten werden.

Innerhalb des WA 1 werden zwei Vollgeschosse als maximal zulässig festgesetzt. Die Gemeinde möchte in diesem Teilgebiet die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglichen, sodass zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss möglich sind. Die Gebäudehöhe wird dabei auf 11,0 m begrenzt. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Höhenentwicklung aufgrund der Eingrünung und Weitläufigkeit des Grundstückes auch in der exponierten Lage am Mühlenteich verträglich.

In den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4 werden ebenfalls zwei Vollgeschosse als maximal zulässig festgesetzt. Zudem wird eine Gebäudehöhe in WA 2 und WA 3 von 12,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhen ergeben sich überwiegend aus den Bestandsgebäuden. Sowohl die im Plangebiet gelegenen Gebäude Am Sachsenberg Nr. 4 und Nr. 7 weisen Gebäudehöhen in diesem Bereich auf und auch das Gebäude Reinbeker Straße 7a außerhalb des Geltungsbereiches hat eine vergleichbare Höhe. Somit fügen sich Gebäude in dieser Bauflucht mit den entsprechenden Höhen in das Gebiet ein.

Innerhalb der Teilgebiete WA 5 und WA 6 wird ein Vollgeschoss (I) festgesetzt mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m. Der Wert der Gebäudehöhe ergibt sich aus den Bestandsgebäuden in den Teilgebieten. Die Gebäude haben in diesen Bereichen deutliche Höhenunterschiede von bis zu 3,0 m. Dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung entsprechend soll trotzdem nicht für jedes Grundstück eine differenzierte Gebäudehöhe festgesetzt werden, da sich die Höhenunterschiede in einem städtebaulich vertretbaren Umfang bewegen.

3.4. Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt, da das Gebiet ausschließlich mit Einzelhäusern bebaut ist und Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Auch in Teilbaugebiet 1 lässt sich vor Ort eine offene Bauweise feststellen. Gemäß Ausgangsplan ist in diesem Bereich allerdings eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Unstimmigkeit wird im Rahmen der 2. Änderung behoben.

Das Festsetzen einer offenen Bauweise stellt auch zukünftig die aufgelockerte Bebauung im Gebiet sicher. Zusätzlich wird festgesetzt, dass in der offenen Bauweise ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, da sich Doppelhäuser sowie Hausgruppen nicht in das Wohngebiet einfügen würden.

Um die Bebauungsdichte zu begrenzen wird des Weiteren die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. So sollen je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sein. Durch diese Festsetzung sollen sowohl die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen als auch die vorhandene Infrastruktur nicht überlastet werden.

Nur innerhalb des Teilgebietes WA 1 wird eine abweichende Festsetzung in Bezug auf die Wohneinheiten getroffen. In diesem Gebiet strebt die Gemeinde eine Entwicklung von mehreren Wohneinheiten an, jedoch nicht in der Art und Weise, wie es das bisher geltende Baurecht zuließ. In diesem Gebiet sollen bis zu vier Mehrfamilienhäuser entstehen können. Drei Gebäude mit bis zu 11 Wohneinheiten und ein Gebäude mit bis zu 17 Wohneinheiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in diesem Bereich durch separate Baufenster definiert, die eine verträgliche Bebauung des Grundstücks zulassen soll, ohne maßgeblich in die erhaltenswerten Grünstrukturen einzugreifen. Gleichzeitig wird die Bebauung durch ein zusammenhängendes, riegelartiges Gebäude verhindert. Insbesondere die herausragende Lage des WA 1 gegenüber dem Reinbeker Schloss erfordert eine koordinierte Bebauung.

Im WA 2 verläuft die überbaubare Grundstücksfläche winkelig. Im Ausgangsplan waren innerhalb des heutigen WA 2 vier separate Baufenster festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich in diesem Bereich an den Grünstrukturen.

Im WA 3 werden für das Grundstück Am Sachsenberg Nr. 7 drei einzelne Baufenster festgesetzt. Da es sich bei dem Gebäude Nr. 7 um erhaltenswerte Bausubstanz handelt, soll der Abstand für eine zukünftige Bebauung nördlich auf dem Grundstück größer sein, als die Abstandregelungen nach der Landesbauordnung.

Innerhalb des WA 4 befindet sich ausschließlich ein Baudenkmal. Dies ist mittels einer Baulinie, die dem Gebäudegrundriss entspricht, festgesetzt. Bauliche Änderungen sind in diesem Bereich nicht zu erwarten und bedürfen der Zustimmung der zuständigen Fachbehörde.

Im WA 5 verläuft die Baugrenze schlauchartig um die Bestandsgebäude. Der Hinterliegerbereich der Grundstücke Hochweg Nr. 11, Am Sachsenberg Nr. 3 und Nr. 3a sind von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um diesen Bereich als Gartenbereich langfristig zu sichern. Das Gebäude Am Sachsenberg Nr. 3a fällt bei den Gebäuden in der Straße Am Sachsenberg aus der Reihe, da es sich im hinteren Grundstücksbereich befindet. Sollte das Gebäude einmal abgerissen werden und ein Neubau entstehen, soll dieser in der Bauflucht mit den umliegenden Grundstücken Am Sachsenberg im vorderen Bereich entstehen. Um das Gebäude trotzdem planungsrechtlich abzusichern wird für das Gebäude eine Festsetzung getroffen, die besagt, dass auch genehmigungspflichtige Änderungen am Bestand oder Nutzungsänderungen ausnahmsweise zulässig sind (siehe Kapitel 3.4. sowie textliche Festsetzung Nr. 3). Das Gebäude wird also nicht nur auf den Bestandsschutz gesetzt.

Innerhalb des WA 6 ergeben sich deutliche Differenzen zum bisher geltenden B-Plan, da innerhalb des Waldabstandes von 20 m zur Waldgrenze keine Baufelder festgesetzt werden, da dort Vorhaben nach § 29 BauGB ohnehin nicht genehmigungsfähig sind (§ 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein). Die Baufelder des Ausgangsplans befinden sich je auf den Flurstücken 9/1, 171/9 sowie 9/8, Flur 1, Gemarkung und Gemeinde Wentorf bei Hamburg und liegen somit innerhalb des Waldabstandes.

Das Flurstück 31/15 wurde im Rahmen einer Ortsbegehung mit der Unteren Forstbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg als Wald im Sinne des Waldgesetzes eingestuft. Der Waldabstand von 30 m konnte nach Beurteilung durch die Fachbehörde um 10 m auf 20 m unterschritten werden (siehe auch Kapitel 4.2).

Zusätzlich sind die Flurstücke 9/1 und 171/9 Bestandteil des Kulturdenkmals ObjektNr. 21807 (siehe Kapitel 3.7 Denkmalschutz). Nach Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege des Landes Schleswig-Holstein würde eine Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Flächendenkmals eine „(Teil-)Zerstörung des Kulturdenkmals“ mit sich bringen und würde in einem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren als nicht zustimmungsfähig gewertet werden.

Derzeit besteht allerdings ein Rechtsstreit zwischen dem Eigentümer sowie der zuständigen Fachbehörde. Um einem Ergebnis des Rechtsstreites als Gemeinde nicht vorzugreifen, weist die Gemeinde gemäß dem Ausgangsbebauungsplan weiterhin ein Baufeld auf den Flurstücken 9/1 (südlich) sowie 171/9 aus.

Der übrige Verlauf der Baugrenzen im Teilgebiet WA 6 orientiert sich an den Bestandsgebäuden im südlichen Teilbereich von WA 6.

Im WA 7 wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer Baugrenze festgesetzt, die sich am Bestandsgebäude orientiert.

3.5. Ausnahme von der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche

Teilweise konterkarieren bestehende bauliche Anlagen den zukünftigen planungsrechtlichen Willen der Gemeinde. Dies kann sich ergeben, wenn exemplarisch alle Gebäude in einer Bauflucht errichtet wurden und einzelne Hauptgebäude aus dieser Bauflucht hervor- oder zurücktreten (Am Sachsenberg Nr. 3a) oder dass sich Gebäude und erhaltenswerte Baumbestände überlagern (Hochweg Nr. 17).

Um den bestehenden Gebäuden, die auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplans genehmigt wurden oder rechtlich anderweitig Bestandschutz genießen dennoch Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen, die von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche abweichen und sich außerhalb der festgesetzten Baufenster befinden, bauliche Änderungen sowie Nutzungsänderungen ausnahmsweise zulässig sind. Dies hat zur Folge, dass auch baugenehmigungspflichtige Änderungen und Nutzungsänderungen mit Zustimmung der Gemeinde zulässig sind, aber ein Neubau an gleicher Stelle unzulässig wäre. Sollte ein Neubau realisiert werden, so wäre er an die Festsetzungen der neuen Bebauungsplanänderung gebunden (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) und entspräche damit dem Planungswillen der Gemeinde.

3.6. Mindestgröße von Grundstücken

Um den Gebietscharakter zu wahren und eine Nachverdichtung im Geltungsbereich zu unterbinden, wird neben der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auch eine Mindestgröße für die Grundstücke festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass bei etwaigen Grundstücksteilungen in Zukunft die Grundstücke nicht zu kleinteilig geteilt werden. Die Mindestgrößen liegen zwischen 950 m² und 1.500 m². Die Werte orientieren sich an den derzeitigen Grundstücksgrößen.

3.7. Örtliche Bauvorschriften

Dach- und Fassadengestaltung

Um das nachrichtlich übernommene Kulturdenkmal (inkl. Villengarten) auf dem Grundstück Am Sachsenberg 4 möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass glänzende oder stark reflektierende Dachmaterialien und Fassaden baulicher Anlagen unzulässig sind. Zudem werden grüne und blaue Dacheindeckungen ausgeschlossen, um auffällige und nicht ortstypische Dacheindeckungen auszuschließen.

Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Größe von mindestens 25 m² sind als Gründächer anzulegen, um den grünen Charakter des Gebietes zu erhalten und auch um den zunehmenden Starkregenereignissen Rechnung zu tragen.

Photovoltaikanlagen

Ebenfalls um das Denkmal vor Beeinträchtigungen zu schützen, wird festgesetzt, dass innerhalb des WA 3 auf Richtung Osten gerichteten Dachseiten Photovoltaikanlagen unzulässig sind. Gleiches wird innerhalb des WA 6 auf Richtung Norden gerichteten Dachseiten festgesetzt. Dies entspricht den Ausrichtungen, die in Richtung des Denkmals zeigen.

Da üblicherweise Photovoltaikanlagen ohnehin auf Dachseiten angebracht werden, die Richtung Süden oder Westen ausgerichtet sind, ist der Ausschluss wie beschrieben verhältnismäßig.

Balkone und Terrassen

Des Weiteren wird definiert, dass auf Grundstücken, die an das nachrichtlich übernommene Kulturdenkmal angrenzen, oder die ausschließlich durch eine Straßenverkehrsfläche voneinander getrennt sind, Balkone und Terrassen unzulässig sind, die in die Richtung der Straße Am Sachsenberg gerichtet sind. Da sich die Baufelder des Teilgebietes WA 1 in einer ausreichenden Entfernung zum Denkmal befinden und ebenfalls durch mächtige Grünstrukturen abgetrennt ist, ist dieses Teilgebiet von der Festsetzung ausgenommen.

Notwendige Stellplätze und Garagen

Um den ruhenden Verkehr aus dem Straßenraum fernzuhalten, wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze oder Garagen für PKW auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen sind.

Innerhalb des WA 1 wird aufgrund der erhöhten Anzahl von Wohneinheiten eine abweichende Festsetzung in Bezug auf die Stellplätze und Garagen getroffen. Es wird festgelegt, dass je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind, es sei denn, dass die Wohneinheiten als Altenwohnungen (seniorengerecht) hergestellt werden. In diesem Fall ist 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

Dabei sind mindestens 80% der notwendigen Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche herzustellen, um den großzügigen „grünen“ Charakter des Grundstücks nicht durch eine Vielzahl an Stellplätzen zu beeinträchtigen.

Bei den derzeit zur Rede stehenden 50 Wohneinheiten, von denen 17 Wohneinheiten als seniorengerechte Wohnungen herzustellen sind, bedeutet die Festsetzung, dass 67 Stellplätze als notwendig herzustellen sind, von denen 54 Stellplätze mittels einer Tiefgarage herzustellen sind.

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass oberirdische Stellplätze nur im verträglichen Rahmen hergestellt werden.

Dachneigung

Dem Ausgangsbebauungsplan entsprechend wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes eine Dachneigung zwischen 22° und 50° zulässig ist, um besonders flache und auch besonders steile Dächer auszuschließen.

Das Denkmal Am Sachsenberg Nr. 4 weist eine Dachneigung von 50° auf. Dies wird ebenfalls berücksichtigt und aus dem Ausgangsplan übernommen.

Einfriedungen

Um den Gebietscharakter einer grünen Wohnsiedlung weiterhin sicherzustellen, wird festgesetzt, dass Einfriedungen zu öffentlichen Flächen mittels Hecken vorzunehmen sind. Dabei sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Um eine sachgerechte Einfriedung der Grundstücke sicherzustellen, können zusätzlich Zäune errichtet werden, wobei diese von der Straße aus betrachtet hinter der Hecke anzulegen sind, um ebenfalls den grüneren Charakter der Siedlung zu wahren. Die Zäune sollen dabei die Hecke nicht überragen.

3.8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei eingetragene Kulturdenkmale. Hierbei handelt es sich um das Gebäude Am Sachsenberg 4 (Haus „Billhoop“) (ObjektNr. 1350) sowie den dazugehörigen Villengarten und die Stützmauer (ObjektNr. 21807). Die Planung stellt gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege des Landes Schleswig-Holstein eine wesentliche Beeinträchtigung der Denkmale dar. Daher trifft die Gemeinde Wentorf Maßnahmen, um die Beeinträchtigung des Denkmals weitestgehend zu minimieren (siehe Kapitel 3.3 sowie 3.6).

Die Ausdehnung des Villengartens wird in seiner vollständigen Ausdehnung in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Sämtliche Maßnahmen innerhalb des denkmalgeschützten Villengartens bedürfen § 12 (1) Nr. 1 Denkmalschutzgesetz einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der unteren Denkmalschutzbehörde sowie seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Bedenken gegen Baufeldausweisungen innerhalb des Villengartens vorgetragen. Seitens des Eigentümers wurde Stellung bezogen, dass ein Verzicht der Baufeldausweisung nicht verhältnismäßig sei, da das Grundstück mit Baufeldern im Ausgangsbebauungsplan erworben wurde.

Derzeit besteht ein Rechtsstreit zwischen dem Eigentümer sowie der zuständigen Fachbehörde. Um einem Ergebnis des Rechtsstreites als Gemeinde nicht vorzugreifen, weist die Gemeinde gemäß dem Ausgangsbebauungsplan weiterhin ein Baufeld auf den Flurstücken 9/1 (südlich) sowie 171/9 aus.

Da ohnehin jedes Bauvorhaben aufgrund der räumlichen Situation einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf, schafft die Baufeldausweisung kein automatisches Baurecht. Eine Änderung der Baufelder in diesem Bereich ist nach Abschluss des Rechtsstreites seitens der Gemeinde möglich.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Bei dem nordöstlich angrenzenden Mühlenteich handelt es sich um ein Interessengebiet.

Auswirkungen auf archäologische Denkmäler oder Interessensgebiete sind derzeit nicht erkennbar. Wenn im Plangebiet auffällige Bodenverfärbungen

entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

3.9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Planaufstellung wurden die Immissionen im Plangebiet untersucht. In diesen Zusammenhang wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschbelastung ausgehend vom Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet durchgeführt.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Hinblick auf den Verkehrslärm wurden im Plangeltungsbereich schalltechnische Konflikte im Sinne der DIN 18005 /1/ prognostiziert. Im Tagzeitraum wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete ab einem Abstand von etwa 65 m zum Reinbeker Weg eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete im östlichen Bereich des Plangeltungsgebietes eingehalten. Die rechtlich anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts wird lediglich direkt an der Plangebietsgrenze zum Reinbeker Weg erreicht.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen zum Schallschutz für Neubauten und bauliche Erweiterungen zu empfehlen. Die markierten Textteile (fett und kursiv) dienen der Erläuterung und gehören nicht zum Festsetzungsvorschlag:

1. Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Fenster von Schlafräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind diese Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Durch diese ist eine ausreichende Belüftung sicherzustellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftung/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bau-schalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich. Wohn-/Schlaf-räume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

2. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-

2:2018-01 in Nebenplan 1 (Anlage 4a) für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenplan 2 (Anlage 4b) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“

Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Auf das Gutachten wird weitergehend verwiesen.

3.10. Störfallbetriebe

Gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Objekten in der entsprechenden Umgebung ein angemessener Abstand einzuhalten. Störfallbetriebe unterliegen der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (Störfall-Verordnung). Die Verordnung soll den Schutz von Menschen und Umwelt vor den Folgen von plötzlich auftretenden Störfällen bei technischen Anlagen mit Austritt gefährlicher Stoffe regeln.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines bestehenden Betriebsbereiches. Innerhalb von WA-Gebieten sind Störfallbetriebe unzulässig.

3.11. Maßnahmen zum Klimaschutz

Gemäß den Vorgaben und Ideen des integrierten Klimaschutzkonzeptes werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Die bestehenden Baurechte werden durch die Planung an den aktuellen planerischen Willen der Gemeinde angepasst. Eine Riegelbebauung im Norden soll unterbunden werden und eine sukzessive Nachverdichtung soll ebenfalls verhindert werden.

Generell handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Durch die Anpassung der bestehenden Baurechte kann vorerst auf eine Bauleitplanung im Außenbereich verzichtet werden. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.

Ebenfalls werden geringe Grundflächenzahlen von maximal 0,2 festgesetzt (Obergrenze für GRZ in WA-Gebieten: 0,4). Damit wird die Versiegelung im Plangebiet auf einem für WA-Gebiete geringen Wert gehalten. Die zulässige Versiegelung entspricht dem bisherigen Baurecht.

Viele Einzelbäume werden als „zum Erhalt“ festgesetzt, um den grünen Charakter des Gebietes zu erhalten. Damit wird das Schutzgut Klima ebenfalls gewürdigt.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Auch dies für dazu, dass in das Schutzgut Wasser möglichst wenig eingegriffen wird

und die Grundwasserneubildung im Plangebiet wird gefördert. Durch eine Versickerung über den Oberboden wird zudem die Verdunstung gefördert und der Abfluss verringert.

Um Kiesgärten, die keinen positiven Effekt auf die Schutzgüter Boden und Klima haben, im Plangebiet zu unterbinden, wird festgesetzt, dass Vorgärten, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unversiegelt zu belassen sind und gärtnerisch zu gestalten sind. Gesteinsschüttungen sind nur in untergeordnetem Umfang (hier: maximal 5% des Vorgartens) zulässig.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen und Dächer von Nebenanlagen mit mehr als 25 m² Fläche als Gründächer anzulegen sind.

Durch die innerörtliche Lage ist das Plangebiet ebenfalls gut an den bestehenden ÖPNV angebunden (Bus und Bahn).

Mit den getroffenen Maßnahmen wird dem Klimaschutzkonzept in Bezug auf eine klimafreundliche und nachhaltige Bauleitplanung entsprochen, auch wenn Bauvorhaben immer eine nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Klima aufweisen.

4. GRÜNORDNUNG

4.1. Grünflächen

Im nordwestlichen Teilbereich ist entlang des Reinbeker Weges eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche besteht bereits seit der Aufstellung des Ursprungsplans in den 1980er Jahren und soll auch weiterhin erhalten bleiben.

Die bestockte Fläche im Osten des WA 1 wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche wurde im Ausgangsplan als Baufläche festgesetzt (Reines Wohngebiet). Aufgrund des mittlerweile starken Bewuchses und auch der Höhenunterschiede wird die Baufläche nun als Grünfläche festgesetzt. Die Gehölze werden aufgrund der Hanglage überwiegend als zu erhalten festgesetzt, da diese eine wichtige grünordnerische Komponente darstellen in Bezug auf das Blickfeld des gegenüber am Mühlenteich gelegenen Schlosses Reinbek.

Um dem aktuellen Trend der sogenannten Kiesgärten entgegenzuwirken wird festgesetzt, dass Vorgärten, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, unversiegelt zu belassen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten sind. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnung (z.B. Kies) ist nur bis zu einem Flächenanteil von 5 % der Vorgärten zulässig.

4.2. Wald

Im östlichen Plangebiet befindet sich eine kleine Teilfläche einer sich Richtung Osten erstreckenden Waldfläche. Die Waldflächen befinden sich in Privatbesitz. Der Waldabstand resp. der Waldschutzstreifen nach § 24 LWaldG ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Am 14.07.2021 fand ein Ortstermin mit der Unteren Forstbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg statt, um den Waldstatus der Flächen gemäß Flächennutzungsplan zu bewerten. Im Rahmen des Termins konnte festgestellt werden, dass einer Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24 LWaldG um 5,0 m auf 25,0 m behördlich zugestimmt werden kann.

Im Verfahren wurde am 12.07.2022 ein erneuter Vor-Ort-Termin mit der Unteren Forstbehörde durchgeführt. Im Rahmen des Termins ging es darum, einen Kompromiss zwischen Waldschutz und Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke herzustellen. Der Konflikt zwischen Waldabstand und Bebaubarkeit konnte bis zu diesem Zeitpunkt nicht sachgerecht abgewogen werden, da private und öffentliche Belange kollidierten.

Aufgrund der Neubewertung durch die zuständige Fachbehörde, konnte durch diese einer Unterschreitung des Waldabstandes auf nun 20 m aufgrund der Topographie und der Windrichtungen zugestimmt werden. Entsprechend wird der Waldabstand von 20 m nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Forstbehörde äußerte sich in diesem Zusammenhang folgendermaßen:

„Der angrenzende Wald ist nicht als brandgefährdet zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen. Die Hangsituation verringert die Gefährdung zusätzlich. Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Walderhaltung oder Waldbewirtschaftung durch eine stillschweigende Nutzungsänderung des Waldes sind nicht erkennbar. Eine Beeinträchtigung des Waldrandes in seiner ökologischen Wirkung ist im vorliegenden Fall nicht zu befürchten.“

Die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes sind daher unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung vom 30.08.2018 gegeben.

Zwischen baulichem Vorhaben und Wald ist dementsprechend der besprochene Abstand von 20 m vorzusehen. Zu dieser Abstandsunterschreitung wird das Einvernehmen der unteren Forstbehörde gem. § 24 Absatz 2 Landeswaldgesetz in Aussicht gestellt.

Zu dieser Abstandsunterschreitung im Bebauungsplan wird das Einvernehmen der unteren Forstbehörde gem. § 24 Absatz 2 Landeswaldgesetz unter der Voraussetzung erteilt, dass die zuständige Baubehörde bei den dann folgenden Bauanträgen die Brandgefahr des Gebäudes entsprechend dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2018 attestiert und die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vom Waldabstand weiterhin bestehen.“

Insbesondere auf Flurstück 9/8 wäre eine Bebauung mit einem Waldabstand von 25 m oder gar 30 m kaum bis gar nicht realisierbar. Da seitens der zuständigen Forstbehörde einer Unterschreitung von 10 m auf 20 m Waldabstand zugestimmt werden konnte, bestehen auch seitens der Gemeinde keine Bedenken den Waldabstand auf 20 m zu reduzieren.

Innerhalb dieses Waldabstandes von 20,0 m gilt, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB unzulässig sind. Innerhalb des Waldabstandes werden entsprechend keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt

Nach Rücksprache mit der zuständigen Fachbehörde wurde bestätigt, dass ohne Überplanung durch die 2. Änderung des Bebauungsplans und bei bestehenbleibenden Baufenstern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch die Untere Forstbehörde keine Genehmigung erteilt werden könnte, da das Waldgesetz ohnehin gilt.

4.3. Erhalt von Bäumen

Das Plangebiet ist signifikant durch die Durchgrünung von Bäumen geprägt. Vereinzelt werden ortsbildprägende Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Die übrigen Bäume unterliegen den Regelungen des Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes. Einzelne Bäume, die in Zusammenhang mit weiteren Bäumen eine erhaltenswerte Erscheinung aufweisen und ggf. in der Einzelbetrachtung nicht erhaltenswert erscheinen, werden als ortsbildprägende Baumgruppe festgesetzt.

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Um den Baumbestand auch langfristig zu sichern wird festgesetzt, dass Abgängige Bäume innerhalb des Baugrundstückes in gleicher Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, 3x verpflanzt, zu ersetzen sind.

4.4. Vermeidung Minimierung, Ausgleich

Vermeidung / Minimierung

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren wird festgesetzt, dass in der exponierten Lage gegenüber dem Schloss Reinbek eine Gebäudehöhe von lediglich 9,0 m zulässig ist.

Des Weiteren werden Festsetzungen getroffen, die den Baumbestand innerhalb des Plangebietes sichern und den Grüncharakter des Gebietes langfristig sichern.

Die zulässigen Grundflächenzahlen resp. zulässigen Grundflächen bewegen sich in einem für allgemeine Wohngebiete niedrigen Rahmen. Somit kann der Eingriff in das Schutzgut Boden weitestgehend minimiert werden.

Ausgleich

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten im Vergleich zum Ausgangsbau-

ungsplan. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Im Teilgebiet WA 1 wird die bisherige Baufläche sogar reduziert (private Grünfläche). Die Grundflächenzahlen werden im Vergleich zum Ursprungsplan nicht erhöht. Der Flächenausgleich berechnet sich gemäß dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ als Produkt aus Baufläche multipliziert mit der zulässigen Versiegelung. Das Produkt aus Baufläche multipliziert mit der GRZ übersteigt nicht den Wert des Ausgangsplans.

Im gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium und Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2013) heißt es unter Punkt 2 wörtlich:

„Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor.“

Daher geht die Gemeinde davon aus, dass durch die vorliegende Planung kein Ausgleichsbedarf entsteht.

Ebenfalls werden keine Eingriffe in geschützte Biotop, wie beispielsweise Knicks, vorbereitet.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die westlich gelegene L 222 (Reinbeker Weg), wodurch das Plangebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden ist. Im Süden grenzt der Hochweg an das Plangebiet, der ebenfalls die Anbindung an die Landesstraße sicherstellt.

Im Plangebiet befindet sich die Straße Am Sachsenberg, die als Verkehrsfläche im Sinne des § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird. Die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wentorf. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes besteht ein Schotterweg, der das Plangebiet Richtung Norden an die Straße Am Mühlenteich anbindet. Hierbei handelt es sich um einen Fuß- und Radweg, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg- festgesetzt wird.

Im nördlichen Bereich der Straße Am Sachsenberg wird im Zuge der Planänderung ein Parkplatz und Wendehammer überplant, der seit der Planaufstellung nicht umgesetzt wurde und auch nicht umgesetzt werden soll. Die Erschließungssituation in diesem Bereich hat sich so entwickelt, dass in diesem Bereich eine durchgehende Fahrbahn bis zum Reinbeker Weg besteht.

Die verkehrliche Erschließung wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht verändert. Kurz- bis mittelfristig soll die Straße Am Sachsenberg von der Gemeinde ertüchtigt werden.

Aufgrund der Zulässigkeit von bis zu 50 Wohneinheiten innerhalb des Teilgebietes WA 1 muss sich die Ausbauqualität der Straße am Sachsenberg ändern. Das Flurstück der Verkehrsflächen ist überwiegend rund 4 Meter breit, womit eine Fahrbahn von rund 3,50 Metern möglich ist.

Um zu überprüfen, ob die bestehende Situation die neuen Wohneinheiten im Plangebiet auffangen kann, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Verkehrsverträglichkeit sowie die Erfüllung der Nutzungsansprüche untersucht und Empfehlungen zur Führung der Verkehrsarten ausspricht. Des Weiteren sind Empfehlungen zum Umfang und der Organisation von nutzungszugehörigen Stellplätzen formuliert worden. Das Gutachten liegt der Begründung für Detailinformationen bei.

Das Gutachten kommt zusammenfassend dabei zum dem Ergebnis, dass sich die verkehrliche Belastung aktuell und auch bei Realisierung der Bebauung im Plangebiet als verträglich darstellt und die Einleitung des Verkehrs in den Reinbeker Weg leistungsfähig erfolgen kann.

Des Weiteren sollte innerhalb des WA 1 ein erhöhter Stellplatzschlüssel von 1,2 bis 1,4 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Grundstück vorgehalten werden. Daraus ergibt sich ein maximaler Bedarf von 60 bis 70 Stellplätzen innerhalb des WA 1.

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des WA 1 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind und wenn Wohneinheiten als Altenwohnungen (senioren gerecht) hergestellt werden, dann ist mindestens 1 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Mit dem derzeitigen städtebaulichen Entwurf ergäben sich 67 erforderliche Stellplätze, was dem Gutachten entspricht.

Das Gutachten empfiehlt drei weitere Maßnahmen, die jedoch keiner Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen. Ersten soll im Rahmen der Ausbauplanung im Zufahrtsbereich zur Entwicklungsfläche eine Ausweichstelle für den punktuellen Begegnungsfall Pkw / Lkw eingerichtet werden. Zweites soll in eine Fahrtrichtung ein Zufahrtsverbot für Fahrzeuge ab 3,5 Tonnen aufgestellt werden und drittens sollen die Feldsteine im Seitenraum der Straße Am Sachsenberg entfernt werden.

Die Baugrundstücke werden mittels privater Zufahrten erschlossen. Um zu verhindern, dass eine Vielzahl an Zufahrten pro Grundstück entsteht (insbesondere bei besonders großen Baugrundstücken) wird festgesetzt, dass je Grundstück maximal eine Zufahrt in einer Breite von 5,0 m zulässig ist. Eine Ausnahme stellt das Teilgebiet WA 1 dar. Hier sind aufgrund der Grundstücksgröße weiterhin die zwei bestehenden Zufahrten in einer Breite von jeweils bis zu 10,0 m zulässig. Für das WA 1 ist die Lage der Zufahrten in der Planzeichnung festgesetzt. Die östliche Zufahrt ist durch zwei erhaltenswerte Bäume eingerahmt. Um eine mögliche Beeinträchtigung der Bäume zu vermeiden soll diese Zufahrt in Ihrer jetzigen Form auch weiter bestehen bleiben.

Des Weiteren ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die S-Bahn-Station Reinbek liegt rund 500 m nördlich

des Plangebietes und Bushaltestellen sind der unmittelbaren Umgebung ebenfalls vorhanden.

5.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht verändert. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet wird durch die Planung nicht erhöht, sodass eine Verschlechterung der Ver- und Entsorgungssituation im Vergleich zu vorher nicht zu erwarten ist.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz des örtlichen Wasserversorgers.

Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das E-Werk Sachsenwald. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Norden des Gebiets befindet sich eine Trafo-Station. Diese ist als Fläche für Versorgungsanlagen -Trafo- festgesetzt. Die Zugänglichkeit ist über den Reinbeker Weg gegeben.

Eine Vorprüfung ergab, dass im Geltungsbereich Erdwärmesonden grundsätzlich erlaubnisfähig sind. Aufgrund der Nähe zu den Entnahmebrunnen des Wasserwerks Bergedorf wird es zu Einschränkungen wie Tiefenbegrenzungen und geologischen Baubegleitungen kommen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Dabei ist das Arbeitsblatt W405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) zu beachten. Da weiche Bedachungen wie z.B. Reetdächer oder generell feuerhemmende Fassaden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sind 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden sicherzustellen. Die Bedarfssituation nach Löschwasser wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

Regenwasser

Das Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung gemäß DWA A 138 lokal möglich ist. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Es wird weitergehend auf das Gutachten verwiesen.

Die Straße Am Sachsenberg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wentorf. Kurz- bis mittelfristig soll die Straße erstmalig ausgebaut werden. In die-

sem Rahmen soll ebenfalls ein Regenwasserkanal in die Straße gelegt werden. Sollte eine Versickerung auf dem Grundstück entgegen dem Gutachten nicht möglich sein, kann das Grundstücks ausnahmsweise an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserverband der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden. Die Entsorgungssituation wird nicht verändert.

In der Straße „Am Sachsenberg“ liegen keine Kanäle des Abwasserverbandes sondern nur private Schmutzwasser-Leitungen, welche durch Erschließung an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes im Reinbecker Weg und im Hochweg angeschlossen sind. Die Erschließung kann nur weiterhin über diese erfolgen. Die Schmutzwasseranlagen verbleiben im Eigentum der Grundstückseigentümer. Die Herstellung und Unterhaltung der Schmutzwasseranlagen ist somit privatrechtlich zu regeln.

Eine dezentrale Schmutzwasserentsorgung über Sammelgruben oder Kleinkläranlagen ist nicht zulässig.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich Hangbereich des Billefels. Daher besteht die Wahrscheinlichkeit, dass bei Grabungen auf gespannte Grundwasserhorizonte gestoßen wird. Sollte auf einen gespannten Grundwasserleiter gestoßen werden, ist die zuständige Untere Wasserbehörde umgehend zu benachrichtigen.

Sollten im nördlichen Plangebiet (WA 1) Tiefgaragen realisiert werden, sind die Tiefgaragen gegen Grundwassereintritt anzudichten und gegen Auftrieb baulich zu sichern, da eine dauerhafte Grundwasserabsenkung erlaubnispflichtig wäre und seitens der Untere Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg diese Erlaubnis nicht erteilt würde. Eine temporäre Grundwasserabsenkung ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Herzogtum Lauenburg durch eine Satzung geregelt. Die Entsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH. Die Abfallentsorgungssituation wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht verändert.

6. BODENORDNENDE MAßNAHMEN, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Baugrundstücke befinden sich vollständig in Privatbesitz. Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wentorf.

Die Straßenverkehrsflächen befinden sich in Besitz der Gemeinde Wentorf bei Hamburg. Der Verbindungsweg zwischen der nordwestlichen Einmündungssituation Reinbeker Weg / Am Sachsenberg Richtung Südosten zur Wendeanlage des Stichweges wird abweichend vom Ursprungsplan als Baufläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Sinne des § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu belasten ist. Hintergrund für die Festsetzung ist, dass über diesen Weg keinerlei Durchgangsverkehr oder anderweitiger Verkehr abgewickelt werden soll, außer die Erschließung der anliegenden Grundstücke. Im nördlichen Bereich des Weges befindet sich zudem eine schließbare Grundstückszufahrt, wodurch der Charakter einer Straßenverkehrsfläche nicht gegeben ist.

7. FLÄCHENBILANZ

Nutzung	Größe	Größe in %
Allgemeines Wohngebiet	53.250 m ²	80,3 %
Verkehrsfläche	3.850 m ²	5,8 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.300 m ²	2,0%
Öffentliche Grünfläche	2.150 m ²	3,2 %
Private Grünfläche	4.945 m ²	7,5 %
Fläche für Wald	700 m ²	1,1%
Fläche für Versorgungsanlagen	75 m ²	0,1 %
Gesamt	66.270 m²	100,0 %

8. KOSTEN

Die im Zusammenhang des vorliegenden Änderungsverfahrens anfallenden Planungskosten sind im kommunalen Haushalt enthalten. Erschließungskosten stehen aufgrund der Bestandsüberplanung nicht an.

9. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Wentorf bei Hamburg.

9.1. Einleitung / Vorbemerkung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Gemeinde Wentorf beabsichtigt zur Bereitstellung von mehr Wohnraum die Änderung des B-Planes Nr. 13 am nördlichen Rand der Gemeinde. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,6 ha.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.04.2022 – 06.05.2022. In dem Zuge wurde über die Aufstellung des B-Planes Nr. 13 der Gemeinde Wentorf unterrichtet, um den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die daraus hervorgegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden bei der Erstellung der Planungsunterlagen berücksichtigt.

Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 der Gemeinde Wentorf werden die Aussagen und Vorgaben übergeordneter Pläne berücksichtigt (vgl. Kap. 9.1.3).

- 9.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
Anlass für die Änderung des B-Plans Nr. 13 ist die steigende Nachfrage nach Wohnraum. Aber besonders die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Eine unkontrollierte Nachverdichtung soll verhindert werden. Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg befindet sich im Südwesten des Kreises Herzogtum Lauenburg und grenzt unmittelbar an die Freie und Hansestadt Hamburg.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 „Am Sachsenberg/Am Redder/Hochweg“ befindet sich im Norden der Gemeinde. Es handelt sich um ein Gebiet mit an- und absteigender Topografie und mit einem teilweise alten Villenbestand sowie neueren Wohnhäusern.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,6 ha und wird wegen seiner Einteilung als allgemeines Wohngebiet größtenteils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 zugewiesen.

Im Nordwesten ist das Plangebiet durch den Reinbeker Weg (L 222) begrenzt. Im Bereich der Einmündung Reinbeker Weg / Am Sachsenberg verläuft der Geltungsbereich entlang eines Privatweges bis zu einem Stichweg des Hochweges. Der Stichweg ist Bestandteil des Plangebietes. Im Süden grenzt der Hochweg an das Plangebiet. Die östliche Grenze verläuft östlich des Grundstückes Hochweg 17 Richtung Norden bis zur Straße Am Mühlenteich und dem daran angrenzenden Mühlenteich. Die östliche Grenze des Plangebietes entspricht der Grenze des Ausgangsbauungsplanes.

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden nachfolgend die durch den B-Plan verursachten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt und bewertet.

9.1.2. Bestehende Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, z.B.:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z.B.

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§1a Abs. 2 BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG).

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt).

Die Art und Weise, in der diese Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Fachpläne / Gutachten

Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden die Aussagen folgender Pläne und Gutachten berücksichtigt:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2021)
- Regionalplan (RP) für den Planungsraum I (1998);
- Landschaftsplan der Gemeinde Wentdorf (Freie Planungsgruppe Berlin, 1998);
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (LRP 2020)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wentorf bei Hamburg (1999)
- Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Wentorf (1982)

- Baugrunduntersuchung/Bodengutachten (2021)
- Schalltechnische Untersuchung (2021)
- Lärmaktionsplanung Gemeinde Wentorf (2018)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorliegenden Landschaftsplanes und sonstiger Pläne in der Umweltprüfung herangezogen.

9.1.3. Planungsgrundlagen

Übergeordnete Pläne machen zum Geltungsbereich folgende Aussagen:

Landes- und Regionalplanung

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) weist die Gemeinde Wentorf b. H. mit den Städten Glinde und Reinbek als Mittelzentrum aus. Zudem liegt die Gemeinde Wentorf bei Hamburg angrenzend an der Landesgrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg und befindet sich entsprechend im Hamburger Ordnungs- und Verdichtungsraum. Östlich der Gemeinde liegt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und es verläuft eine Biotopverbundsache. Östlich der Gemeinde befindet sich zudem ein Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP, 1998) stellt Wentorf b. H. als Stadtrandkern 2. Ordnung dar und die Gemeinde liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes. Zudem weist der RP I die Bille und den Mühlenteich als Vorranggebiet für den Naturschutz aus. Der Schutz von Natur und Landschaft sowie das steigende Bedürfnis nach Naherholung sollen berücksichtigt werden. Die L 222 (Reinbeker Weg) ist als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Wentorf liegt im Geltungsbereich des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum 1 (LRP 2020). Karte 1 des LRP stellt für das Plangebiet keine gesonderten Inhalte dar. Der Mühlenteich liegt in Karte 2 des LRP im Landschaftsschutzgebiet und das gesamte Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet. In Karte 3 ist der Mühlenteich Teil des Geotops „Billetal zwischen Mühlenrade und Bergedorf“ und ist als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Im Landschaftsplan (1998) der Gemeinde Wentorf bei Hamburg ist das Teilgebiet vollständig als Siedlungsbebauung dargestellt. Als Maßnahme wird für das Teilgebiet die Erhaltung der besonderen Charakteristik und Grünsubstanz im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wentorf bei Hamburg stammt aus dem Jahr 1999. Insgesamt hat der vorbereitende Bauleitplan seither neun Änderungen erfahren. Für das Plangebiet gilt jedoch weiterhin der Ausgangsplan. Darin ist das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Gebäude Am Sachsenberg Nr. 4 ist im

F-Plan als Denkmal eingetragen. Östlich des Geltungsbereiches ist Fläche für Wald dargestellt. Der Waldschutzstreifen befindet sich teilweise im östlichen Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und wird entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Reinbeker Weg (L 222) ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde stammt aus dem Jahr 1982 und setzt das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) fest. Seither hat der Plan eine Änderung im Jahr 2005 erfahren. Mit dieser textlichen Änderung des Bauleitplans wurde bestimmt, dass die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, in der zuletzt geänderten Fassung anzuwenden ist. Die weiteren zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes wurden dabei nicht verändert, sodass diese weiter aus dem Ursprungsplan gelten. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 wurde durch einen Aufstellungsbeschluss am 28.11.2019 eingeleitet. Das Änderungsverfahren wird im Normalverfahren durchgeführt.

9.1.4. Schutzgebiete/Geschützte Biotope

Das Landschaftsnaturschutzgebiet „Billetal“ befindet sich in geringen Abstand im Nordosten zum Geltungsbereich. Auswirkungen der Planung auf dieses Landschaftsschutzgebiet können aufgrund der räumlichen Entfernung und der dazwischenliegenden Infrastrukturen ausgeschlossen werden.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ragt eine bestehende Waldfläche in den Geltungsbereich herein, die im Flächennutzungsplan als Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz dargestellt ist. Damit ist mit einer Bebauung zu diesem Wald ein Abstand von 30 m gemäß § 24 Landeswaldgesetz einzuhalten.

Ganz wesentlich tragen die Bäume zum charakteristischen Ortsbild des Geltungsbereiches bei. Der Baumbestand ist daher eingemessen worden. Die Gemeinde Wentorf verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung. Gleichwohl ist ein Schutz über die Naturschutzgesetzgebung bereits gegeben. Dabei sind folgende Kategorien gesetzlich geschützter Bäume/Biotope im Geltungsbereich zu unterscheiden:

– **Landschaftsbestimmende oder ortsbildprägende Einzelbäume**

(Schutz nach § 8 (1) Nr. 9 bzw. § 21 (4) Nr. 3 LNatSchG)

Einzelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 2 m, gemessen in 1 m Höhe;

– **Landschaftsbestimmende oder ortsbildprägende Baumgruppen**

(Schutz nach § 8 (1) Nr. 9 und § 21 (4) Nr. 3 LNatSchG)

Mindestens drei zusammenstehende Laubbäume mit einem gemeinsamen Erscheinungsbild und einem addierten Stammumfang von > 2,5 m, gemessen in 1 m Höhe

9.1.5. Alternativenprüfung

Da es sich um die Änderung eines bestehenden B-Planes handelt, kommen Alternativen nicht in Betracht.

9.2. **Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation erfolgte durch die Auswertung vorhandener Unterlagen und anhand eigener Erhebungen. Die Erfassung des Bestandes erfolgte auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung benennen die zuständigen Behörden, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung floristischer und faunistischer Daten erforderlich ist, um die Betroffenheit der gem. § 44 (1) i. V. mit § 44 (5) BNatSchG artenschutzrechtlich relevanten Arten zu prüfen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben. Es sind vom Kreis Herzogtum Lauenburg die Stellungnahmen der Abteilungen Brandschutz, Wasserwirtschaft und untere Forstbehörde aufgenommen worden.

9.3. **Bestand**

Der beigegefügte Bestandsplan (M 1:1.000) ist auf Grundlage einer Einmessung der Gehölze entstanden. Darin sind die festzusetzenden Einzelgehölze und Baumgruppen dargestellt.

An der nordöstlichen und der nordwestlichen Grenze befinden sich lineare bzw. flächige Gehölzbestände mit z. T. altem Baumbestand. Diese Bereiche mit einem zusammenhängenden, charakteristischen Baumbestand lassen sich über § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festsetzen mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“. Insgesamt befinden sich im Süden des Geltungsbereiches Einzelhäuser mit Kleingärten und im Norden werden die Gärten parkähnlicher. Infolge der vorhandenen Bebauung, Straßen und Wege kann von einer Vorbelastung des Eingriffsbereiches ausgegangen werden (siehe Flächenbilanz, Kapitel 7).

9.4. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geforderte Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt schutzgutbezogen.

Dabei orientiert sich der Umweltbericht an der in Anlage 1 BauGB genannten Bestandteile zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. In Kapitel 9.5.3 werden die einzelnen Schutzgüter tabellarisch zusammengefasst.

9.4.1. Schutzgut Mensch

In Bezug auf den Menschen ist das planerische Ziel die Schaffung bzw. die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse. Das betrifft sowohl die im Umfeld bereits lebenden Anwohner als auch die künftig dort Wohnenden. Dabei spielen die Faktoren Lärm, Landschaftsbild/Erholung und Klima/Luft eine maßgebliche Rolle.

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird derzeit schon als Wohnfläche genutzt. Mit der Änderung des Bebauungsplan Nr.13 werden Wohnbauflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Der Baumbestand wird überwiegend erhalten durch die Festsetzung als Einzelbäume oder Baumgruppen. Aber auch ganze Flächen im Norden und Nordosten werden durch festgesetzte Begrenzung für bestehende Bepflanzung geschützt. Der Rad- und Fußweg im Nordosten (Verbindung Am Sachsenberg und Am Mühlenteich) kann mit den Grünflächen im Geltungsbereich als ortsnahe Erholung angesehen werden. Belastungen sind zudem durch die gerade in den letzten Jahren zugenommene bauliche Verdichtung gegeben. Grundstücksteilungen und die schrittweise Inanspruchnahme von Gartenflächen bewirken eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters.

Lärmschutz (Bestand)

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung für das allgemeine Wohngebiet erstellt. Die Inhalte des Gutachtens werden nachfolgend wiedergegeben:

„Die aus dem Verkehrslärm für den Tag- und Nachtzeitraum resultierenden Beurteilungspegel im Plangeltungsbereich wurden in den Schallimmissionsplänen bei freier Schallausbreitung in den Anlagen 3a und 3b für den Tag- und den Nachtzeitraum in einer Höhe von 5,4 m über Gelände dargestellt. Die Berechnungshöhe entspricht damit in etwa der Höhe eines 1. Obergeschosses. Die Hauptlärmquelle stellt der Reinbeker Weg dar. Aufgrund der größeren Entfernung zur Schienenstrecke, sowie der vorhandenen Lärmschutzwände entlang der Bahnstrecke sowie der Abschirmung durch die dazwischen liegenden Bestandsgebäude ist der Einfluss der Schienenstrecke auf das Plangebiet geringer als der Einfluss der anliegenden Straße. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel im Tagzeitraum (06:00-22:00 Uhr) zwischen 49 und 70 dB(A). Im Nachtzeitraum (22:00-06:00 Uhr) errechnen sich Beurteilungspegel zwischen 44 und 60 dB(A). Die rechtlich anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird lediglich direkt an der Plangebietsgrenze zum Reinbeker Weg erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird ab einem Abstand von etwa 65 m zum Reinbeker Weg eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) lediglich im östlichen Bereich des Plangeltungsbereiches eingehalten (dunkelgrün gefärbter Bereich in Anlage 3b). Größtenteils werden zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten.“

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich bei Nichtdurchführung der Planung die Tendenz einer baulichen Verdichtung und der Teilung von Grundstücken fortsetzt. Dadurch würde sich langfristig auch das so typische Ortsbild des Kuckucksbergs verändern.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Ursache für die Aufstellung des B-Planes ist die Intention der Gemeinde, den Gebietscharakter des Geltungsbereiches zu sichern und eine weitere „ungeordnete“ Verdichtung zu vermeiden. Insofern wirkt sich der B-Plan positiv auf die Wohnverhältnisse der im Gebiet lebenden Menschen aus. Das Ansinnen des B-Plans, das charakteristische Ortsbild mit den markanten Grünbeständen zu erhalten, wirkt sich auf die unmittelbaren Anwohner positiv aus. Im Falle baulicher Verdichtungen kann es für Anwohner im Umfeld zu verstärkte Lärmimmissionen und Staubbelastungen während der Bauzeit kommen, die durch Bautätigkeiten und Baustellenverkehr verursacht werden. Diese baubedingten Auswirkungen sind jedoch temporär und auf den Zeitraum der Bautätigkeiten begrenzt. Durch Überbauung und Versiegelung gehen zudem Freiflächen verloren, was zu einer Veränderung des Ortsbildes und damit der visuellen Wahrnehmung durch den Menschen führt. Zudem müssen sich bereits ansässige Anwohner mit einer künftigen benachbarten Bebauung arrangieren. Gravierende Auswirkungen sind auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten. Durch zusätzlichen Wohnraum kann ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen eintreten, welches jedoch vernachlässigt werden kann.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Lärmschutz (Maßnahmen)

Bezüglich der Maßnahmen im Hinblick auf den Lärmschutz werden folgende Aussagen aus dem Gutachten zitiert:

„Das Plangebiet ist deutlich durch Schall aus Verkehrslärm, vor allem durch den Straßenverkehrslärm (Reinbeker Weg) beaufschlagt. Der anstehende Lärmkonflikt ist somit im Bauleitplanverfahren zu lösen, in dem ein geeignetes Schallschutzkonzept erarbeitet wird. Lärmkonflikte können grundsätzlich durch folgende Maßnahmen vermindert werden, dabei sind diese nach

Priorität dargestellt:

1. Abstandsgebot §50 BImSchG /6/ und konfliktvermeidende Nutzungsanordnungen nach BauNVO /7/

2. Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand

3. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster nach DIN 4109-1:2018-01

/3/

Das Abstandsgebot sowie eine Schallschutzwand oder ein Wall als aktive Lärmschutzmaßnahme stellen aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Erschließung keine angemessenen Lösungsansätze dar, zumal es sich größtenteils um Bestandsgebäude handelt. Aufgrund der topografischen Lage des Reinbeker

Weges, welcher sich im Bereich des Plangebietes bereits in einem Einschnitt befindet, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder Wänden zudem als wenig effektiv und somit nicht zielführend einzuschätzen.

Als letztes Hilfsmittel kommt die schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster für Neubauten in Betracht (Punkt 3). Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 /1/ sind Festsetzungen zur Orientierung von Aufenthaltsräumen mit Hauptaugenmerk auf die Schlafräume, ergänzt durch passiven Lärmschutz notwendig, um einen sinnvollen Lärmschutz zu gewährleisten. Bei der Grundrissorientierung sind vorrangig die Schlaf- bzw. Kinderzimmer und nachrangig anderweitige Aufenthaltsräume an lärmabgewandte Fassadenseiten zu orientieren. Für betroffene Schlafräume sind zusätzlich zur Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen beschrieben. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 1 /3/, Abschnitt 7.2 ergeben sich gemäß Teil 2 /8/, Abschnitt 4.4.5

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB
- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB plus einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung; dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden
- Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen kann der Beurteilungspegel für Schienenverkehr tags und nachts pauschal um 5 dB gemindert werden.

Der Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung zum besonderen Schutz des Nachtschlafes wird aus den nächtlichen Beurteilungspegeln mit einem Zuschlag von 10 dB gebildet, sofern die Pegeldifferenz zwischen Tag und Nachtpegel unter 10 dB beträgt. Für die Berücksichtigung des Gewerbelärms wird gemäß DIN 4109 der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm /9/ für die jeweilige Gebietsnutzung (hier Allgemeines Wohngebiet) herangezogen. Der Gesamtpegel wird in energetischer Addition gemäß DIN 4109 Teil 2 /8/ gebildet. In Anlage 4a sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für nicht überwiegend zum Schlafen geeignete Räume und in Anlage 4b die maßgeblichen Außenlärmpegel für überwiegend zum Schlafen geeignete Räume dargestellt. Diese Zeichnungen können als Nebenpläne in die Planzeichnung zum B-Plan aufgenommen werden.“

Im Text -Teil B- des B-Planes werden textliche Festsetzungen mit Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm getroffen.

Auf die der Begründung beigefügte Schalltechnische Untersuchung wird verwiesen.

Da die Aufstellung des B-Planes der Sicherung des charakteristischen Gebietszustandes und damit dem Erhalt der attraktiven Wohnverhältnisse dient, sind weitere Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

9.4.2. Schutzgut Pflanzen Bestand (Basisszenario)

Die im Geltungsbereich vorhandene Vegetation ist dem Bestandsplan zum Umweltbericht zu entnehmen (IPP 2022). Die Biotoptypen wurden gemäß „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ (LLUR-SH 2021) erfasst und bezeichnet.

Der Geltungsbereich ist durch bauliche und Grönnutzungen geprägt. Im Süden befinden sich Einzelhäuser mit Kleingärten. Sie werden dem Biotoptyp Struktureicher Garten mit Rasenflächen und hohem Laubholzanteil (SGb) zugewiesen. Dagegen werden in Richtung Norden die Gärten größer und parkähnlicher und der Biotoptyp ändert sich in Großflächige Gartenanlage mit Großgehölzen und parkartigem Charakter (SGp). An der nordöstlichen und der nordwestlichen Grenze befinden sich lineare bzw. flächige Gehölzbestände mit z. T. altem Baumbestand. Diese Flächen zählen zum Biotoptyp Gehölz mit heimischen Baumarten (SGy). Diese Bereiche mit einem zusammenhängenden, charakteristischen Baumbestand lassen sich über § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festsetzen mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“. Auch die Erhaltung der vielen Einzelbäume (HEy) und ortsbildprägenden Baumgruppen wird über den § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt. Im Osten befindet sich ein Waldstück, dass nach § 24 LWaldG geschützt ist und mit einem 20 m breiten Bauverbotsabstand versehen ist. Im Osten grenzt der Mühlenteich und deshalb befindet sich ein 50 m breiter schutzstreifen auf dieser Höhe im Geltungsbereich.

Gemäß „Erlass zur Eingriffsregelung“ sind alle gesetzlich geschützten Biotope, Wälder und Grünanlagen mit altem Baumbestand Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Alle anderen Biotoptypen sind als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass es bei Nichtdurchführung der Planung zu einer weiteren Teilung von Grundstücken und zu einer weiteren (ungeregelten) baulichen Verdichtung kommen wird, die sich nach § 34 BauGB

(Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) regeln würde. Es ist anzunehmen, dass es dadurch langfristig zu einer dichteren Bebauung käme als durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 13.

Durch den Verlust von Freiflächen, einen höheren Siedlungsdruck und ein zunehmendes Störpotential hätte das auch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Flora.

Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung

Der B-Plan lässt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine bauliche Entwicklung zu. Die Baugrenzen sind für jedes Grundstück definiert und beziehen die Bestandsgebäude mit ein. Es entstehen neu ausgewiesene Bauflächen

auf bereits bebauten Grundstücken oder auf Grundstücken, die geteilt werden. Das bedeutet, dass von den Neuversiegelungen Flächen betroffen sind, die als Gartenflächen einer intensiven Nutzung unterliegen. Diese sind gemäß dem gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium und Ministerium für Energie- wende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2013) als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ einzustufen. Eine Betroffenheit von hochwertigen Vegetationsbeständen bzw. besonders oder streng geschützten Arten ist nicht gegeben.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Da eine direkte Betroffenheiten des Schutzgutes Pflanzen nicht gegeben ist, sind artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung, weshalb neben dem bereits vorhandenen Schutz bestimmter Bäume durch die Naturschutzgesetzgebung (z. B. ortsbildprägende Bäume) im B-Plan Bäume als zu erhalten festgesetzt werden. Dadurch wird der Schutzstatus der Bäume erhöht, da bei der Wegnahme eines festgesetzten Baumes neben einer naturschutzrechtlichen Genehmigung auch eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes erfolgen muss. Die genannten Baumgruppen mit einem ortsbildprägenden, charakteristischen Baumbestand werden über § 9 (1) Nr. 25 b BauGB innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Dazu wird die entsprechende Baumgruppe mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ umgrenzt. Im Bebauungsplan werden somit folgende Bäume festgesetzt:

- Landschaftsbestimmende oder ortsbildprägende Einzelbäume (Schutz nach § 21 (4) Nr. 3 und § 8 (1) Nr. 9 LNatSchG) Mindestens Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 2 m, gemessen in 1 m Höhe. Festsetzung über ein Erhaltungsgebot
- Landschaftsbestimmende oder ortsbildprägende Baumgruppen (Schutz nach § 21 (4) Nr. 3 LNatSchG und § 8 (1) Nr. 9 LNatSchG) Mindestens drei zusammenstehende Laubbäume mit einem gemeinsamen Erscheinungsbild und einem addierten Stammumfang von > 2,5 m, gemessen in 1 m Höhe. Festsetzung als Gruppe mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“

Zur weiteren Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora während potenzieller Bautätigkeiten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase gemäß DIN 18920;

- Schutz wertvoller Gehölzstrukturen (Bäume und Knicks) während der Bauphase durch Abzäunung der Wurzelbereiche.
- keine Bodenverdichtungen und keine Lagerung von Baustoffen im Traufbereich von Bäumen;

Sollte es wider Erwarten zu Eingriffen in Gehölzbestände kommen, sind im Hinblick auf den Artenschutz folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitätszeiten der Fledermäuse im Zeitraum vom 01. Dezember bis Ende Februar durchzuführen; Rodungen sonstiger Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis Ende Februar.
- Sollten Höhlenbäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr von einer Fällung betroffen sein, sind diese vor der Rodung in den Wintermonaten auf eine Winterquartiernutzung durch Fledermäuse zu überprüfen (endoskopische Untersuchungen).

9.4.3. Schutzgut Tiere

Bestand (Basisszenario)

Da es sich um einen B-Plan im Bestand mit der Intention des Erhalts und der Sicherung von Bäumen Gehölzbeständen handelt, sind keine Auswirkungen auf die Fauna zu erwarten. Aufgrund dessen sind faunistische Erhebungen nicht durchgeführt worden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass es bei Nichtdurchführung der Planung zu einer weiteren Teilung von Grundstücken und zu einer weiteren (ungeregelten) baulichen Verdichtung kommen wird, die sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) regeln würde. Es ist anzunehmen, dass es dadurch langfristig zu einer dichteren Bebauung käme als durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 13. Durch den Verlust von Freiflächen, einen höheren Siedlungsdruck und ein zunehmendes Störpotential hätte das auch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna.

Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung

Auch im Hinblick auf die Fauna ist davon auszugehen, dass es bei geplanten baulichen Erweiterungen im vorgesehenen Maß keine Betroffenheiten von besonders oder streng geschützten Arten geben wird. Es sind keine Bäume oder Baumbestände betroffen, so dass es zu keiner Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG kommt. Auch ein Schädigungs-/Tötungsverbot gem. § 44 (1) 1 BNatSchG oder die Störung von Individuen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG ist nicht gegeben. Insofern ist das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes auszuschließen.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da eine direkte Betroffenheiten des Schutzgutes Fauna nicht gegeben ist, sind artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

9.4.4. Schutzgut Fläche Bestand (Basisszenario)

Beim Schutzgut Fläche steht die Thematik des Flächenverbrauchs im Fokus der Betrachtung. Grundlage ist § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur Verringerung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen sind Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtungen und Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Der Geltungsbereich wird derzeit als allgemeine Wohnfläche mit vielen Einzelbäumen und Baumgruppen genutzt. Es befinden sich einige Einzelhäuser im Süden, im Norden wird die Bebauung weniger. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 wurde durch einen Aufstellungsbeschluss am 28.11.2019 eingeleitet. Das Änderungsverfahren wird im Normalverfahren durchgeführt.

Da es sich bei dem B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Wentorf bei Hamburg um die 2. Änderung eines bestehenden B-Planes für ein bereits bebautes Gebiet handelt, werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen und der Versiegelungsgrad nicht erhöht.

9.4.5. Schutzgut Boden Bestand (Basisszenario)

Gemäß der Bodenübersichtskarte Bodenkarte befindet sich der Geltungsbereich auf einem Braunerde. Teile des Gebietes weisen 1 oder 4 Bodenfunktionen auf.


 und
der

Der

Abbildung 3: Bodenfunktion im Plangebiet (LLUR 2015)

nachfolgende Auszug aus dem Umweltatlas dient als Erklärung:

„Beim Auf- und Einbringen sollen die Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden. Für Böden, die schon Bodenfunktionen im besonderen Maße erfüllen soll die Leistungsfähigkeit durch das Auf- und Einbringen nicht gemindert werden. Die Bodenfunktionen wurden soweit möglich im regionalen, landschaftstypischen Zusammenhang im Hinblick auf das Kriterium Funktionserfüllung "im besonderen Maße" bewertet. Von den insgesamt sieben betrachteten Bodenfunktionen sind auf derselben Fläche maximal vier Bodenfunktionen mit besonderer Funktionserfüllung betroffen und kartographisch dargestellt. Die Betroffenheit hängt nicht nur von der Anzahl der betroffenen Bodenfunktionen im Allgemeinen ab, sondern im Besonderen auch von den Anforderungen, die die Leistungsfähigkeiten und Empfindlichkeiten der Bodenfunktionen an die Beschaffenheit des auf- und einzubringenden Materials stellen. Dazu werden für jede Fläche und die betroffenen Böden Empfehlungen angegeben, was vermieden werden sollte und was zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen führen kann. Ein Auf- und Einbringen von Materialien auf diesen Flächen erfordert eine entsprechende Abstimmung mit den zuständigen Behörden.“ (LLUR 2015)

Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Es gibt keine Hinweise auf Altablagerungen/Altlasten. Vorbelastungen sind durch die bereits erfolgten Bebauungen und Erschließungen gegeben. Dadurch wurde vielerorts in das natürliche Relief eingegriffen, so dass es stellenweise sehr stark überformt ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich bei Nichtdurchführung der Planung die Tendenz einer baulichen Verdichtung und der Teilung von Grundstücken fortsetzt. Ohne einen regulierenden B-Plan würde es langfristig zu

stärkeren Eingriffen in das Schutzgut Boden kommen und mehr Flächen überbaut und versiegelt werden. Dadurch würde sich langfristig auch das so typische Ortsbild des Geltungsbereiches verändern.

Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan lässt eine behutsame bauliche Erweiterung zu, so dass zusätzliche Flächen überbaut und versiegelt werden können. Durch Überbauung mit Gebäuden und Versiegelung wird der Boden seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen können.

Der B-Plan legt für unterschiedliche Teilbereiche das zulässige Maß der baulichen Nutzung fest. Für die meisten Teilgebiete wird eine geringe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, für kleinere Teilbereiche auch 0,07 bis 0,15. Vier Bauflächen im Norden auf eine zulässige Grundfläche von 300 m² begrenzt. Im gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium und Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2013) heißt es unter Punkt 2: *„Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor.“*

Dieses gilt für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 13 in Wentorf bei Hamburg. Somit ist davon auszugehen, dass es gemäß Erlasslage zu keinen Eingriffen kommt. Daher ist für das Schutzgut Boden weder eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung noch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen erforderlich.

9.4.6. **Schutzgut Wasser**

Bestand (Basisszenario)

Außerhalb zum nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich hinter der Straße „Am Mühlenteich“ der Reinbecker Mühlenteich. Der Schutzbereich von 50 m befindet sich im Geltungsbereich und wird nicht überbaut. Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen im Hinblick auf die Wasserverhältnisse zu erwarten.

Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert. Unmittelbare Beeinträchtigungen von Oberflächenwasser oder Grundwasser sind durch die Bautätigkeiten nicht zu erwarten. Infolge möglicher Flächenversiegelungen wird es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird das Wasser dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt. Gesonderte Aus-

gleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zur Vermeidung sollte bei Versiegelungen von Wegen und Plätzen im Garten mit teildurchlässigen Belegen oder wassergebundenen Wegedecken gearbeitet werden.

9.4.7. **Schutzgut Klima/Luft**

Bestand (Basisszenario)

Aufgrund des vorhandenen Vegetationsbestandes im Geltungsbereich (Bäume, Wald) ist von einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas auszugehen. Durch die Ortsrandlage und die Topografie bewirken einen hohen Luftaustausch im Gebiet. Die vorhandenen Gehölzstrukturen führen zu einer hohen Transpirationsrate und wirken durch eine Steigerung der Luftfeuchtigkeit ausgleichend auf hohe Lufttemperaturen aus. Durch die im Geltungsbereich wachsenden Bäume und Waldflächen ist von einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas auszugehen (Windschutz, Transpiration, Lufttemperatur). Die aktuellen Belastungen der Luft werden im Wesentlichen durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen verursacht. Auch die vorhandenen Gebäudeheizungen können als vorhandene Emissionsquelle genannt werden, soweit sie mit fossilen Brennstoffen (Gas, Öl) betrieben werden. Während die Emissionen bei Gebäudeheizungen überwiegend aus Stickoxiden bestehen, sind es bei Abgasen in Verbrennungsmotoren zusätzlich Kohlenmonoxid, Schwefeldioxid, Rußpartikel und Blei. In Straßenrandbereichen können durch Ablagerung und Niederschlag entstandene höhere Konzentrationen dieser Schadstoffe vorhanden sein.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind infolge der Planung nicht zu erwarten. Hingegen wirkt sich die durch den B-Plan beabsichtigte Erhaltung und Sicherung der Gehölzbestände positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind für dieses Schutzgut nicht erforderlich. Durch folgende Maßnahmen können Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft vermindert werden:

- Erhalt vorhandener Bäume und Gehölzbestände;
- Pflanzung von Gehölzen;
- Minimierung von Versiegelungen

9.4.8. **Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild**

Bestand (Basisszenario)

Das Landschafts-/ Ortsbild im Geltungsbereich ist, wie bereits erwähnt, maßgeblich durch die Grünstrukturen und die Topografie geprägt. Dazu tragen ins-

besondere auch die Bäume bei. Eine schleichende Veränderung dieses typischen Ortsbildes durch Grundstücksteilungen und bauliche Nachverdichtungen war u. a. Auslöser für die Aufstellung dieses B-Planes. Dabei ist die Intention die, eine übermäßige bauliche Veränderung und eine damit einhergehende Reduzierung von Freiflächen zu verhindern und gleichzeitig den Bestand an Grünstrukturen zu sichern.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich bei Nichtdurchführung der Planung die Tendenz einer baulichen Verdichtung und der Teilung von Grundstücken fortsetzt. Dadurch würde sich langfristig auch das so typische Ortsbild des Geltungsbereiches verändern.

Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung

Der B-Plan lässt eine maßvolle zusätzliche Bebauung zu. Dabei ist das Maß der zusätzlichen Bebauung im Vergleich zur vorhandenen Bebauung verhältnismäßig gering. Durch die geringen Grundflächenzahlen (überwiegend 0,2) und die Festlegung von Baugrenzen für jedes Grundstück wird eine übermäßig starke Bebauung vermieden. Aufgrund der vorhanden und sehr ausgeprägten Grünstrukturen, die auch über den B-Plan gesichert werden, ist davon auszugehen, dass sich das Ortsbild des Geltungsbereiches durch diese zusätzlichen Bebauungen nicht maßgeblich verändert.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen sind neben der Sicherung des Bestandes keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich. Die Absicht der Gemeinde Wentorf bei Hamburg ist es, durch die Aufstellung dieses B-Planes das charakteristische, durch Bäume, Gehölzbestände und Topografie geprägte Ortsbild zu erhalten. Insofern wirkt sich die Aufstellung des B-Planes auch langfristig positiv auf dieses Schutzgut aus und kann als Vermeidung einer zu starken Beeinträchtigung des typischen Ortsbildes gesehen werden. Um den Charakter des Geltungsbereiches zu erhalten wird festgesetzt, dass Einfriedungen zu öffentlichen Flächen mittels Hecken vorzunehmen sind. Dabei sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Um eine sachgerechte Einfriedung der Grundstücke sicherzustellen, können zusätzlich Zäune errichtet werden, wobei diese von der Straße aus betrachtet hinter der Hecke anzulegen sind, um ebenfalls den grüneren Charakter der Siedlung zu wahren. Die Zäune sollen dabei die Hecke nicht überragen. Des Weiteren soll der Eingriff minimiert werden durch die Festsetzung, dass in der exponierten Lage gegenüber dem Schloss Reinbek eine Gebäudehöhe von lediglich 9,0 m zulässig ist.

9.4.9. **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter** Bestand (Basisszenario)

Es befindet sich ein Baudenkmal im Osten des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um das Gebäude Am Sachsenberg 4 (Haus „Billhoop“) (Objekt-Nr. 1350) sowie den Villengarten und die Stützmauer (Objekt-Nr. 21807).

Dieses wird nach § 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 des BauGB nachrichtlich übernommen. Die Denkmaleigenschaft der Fläche des Villengartens ist nicht hinreichend geklärt. Die Denkmalschutzbehörde hat zudem mitgeteilt, dass das Gebäude auf dem Flurstück 4/1 unter Beobachtung zur Aufnahme als Denkmal steht.

Archäologische Kulturdenkmale oder weitere Elemente der historischen Kulturlandschaft sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auswirkungen und Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Innerhalb des Villengartens werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Jegliche Baumaßnahme bedarf jedoch der Zustimmung der zuständigen Fachbehörde. Daher kann diese auch aktiv Einfluss auf die Auswirkungen auf das Schutzgut nehmen.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Wenn im Umfeld des Denkmals auf den Baufeldern gebaut wird sollen sie gestalterisch an das Denkmal angepasst werden, sodass sich keine Beeinträchtigung ergibt.

Deshalb sind folgende Festsetzungen aufgenommen worden:

- keine Dacheindeckung in Grün- oder Blautönen
- keine Balkone oder Terrassen in Richtung des Denkmals
- keine Photovoltaikanlagen auf den Dachseiten zum Denkmal ausgerichtet
- kein Bau von Staffel oder Flachdach

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. Auf § 15 DSchG wird weitergehend verwiesen, der besagt, dass ein Fund oder eine Entdeckung von Kulturdenkmälern unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen ist.

9.5. Zusätzliche Angaben

9.5.1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben / Kenntnislücken

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Ergebnisse vorhandener Fachplanungen (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan) herangezogen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.

Kenntnislücken im Hinblick auf die Erarbeitung des Umweltberichtes bestehen nach derzeitiger Einschätzung nicht.

9.5.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) obliegt gem. § 4c BauGB der Gemeinde. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Überwachung/Kontrolle und vertragliche Sicherung der Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen.
- Überprüfung/Beachtung der Festsetzungen des B-Planes.

9.5.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kurz zusammengefasst und im Hinblick auf ihre Auswirkungen bewertet.

Dabei werden die folgenden Bewertungskategorien verwendet:

Geringe/ keine Auswirkungen: Die Planung hat nur unerhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) nachteilige bzw. positive Umweltauswirkungen.

Erhebliche Auswirkungen: Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich. Um die Auswirkungen auszugleichen, sind geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Nicht umweltverträglich: Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

Schutzgut	Bewertung
Mensch	<p>Der B-Plan hat die Intention, auf der einen Seite das charakteristische Ortsbild des Geltungsbereiches zu sichern und auf der anderen Seite eine behutsame Entwicklung zuzulassen. Dadurch bleibt er den Anwohnern in seinem charakteristischen Erscheinungsbild erhalten. Die durch eventuelle Bautätigkeiten verursachten Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Staubentwicklung sind zu vernachlässigen.</p> <p>Das Plangebiet ist im Nordwesten durch Schall aus Verkehrslärm, vor allem durch den Straßenverkehrslärm beaufschlagt. Dem Schall kann durch geeignete Maßnahmen begegnet werden. Es besteht keine Verschärfung zur Bestandssituation, da das Haus im Westen auf der Ecke schon besteht.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering eingestuft.</p>
Flora	<p>Der B-Plan dient auch der Sicherung und dem Erhalt des vorhandenen Grünbestandes, insbesondere der Bäume. Da von möglichen Bautätigkeiten nur Flächen betroffen sind, die bereits heute überwiegend als Gartenfläche/Rasen fungieren, treten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ein. Geschützte Flächen wie Knicks und der Wald werden nicht tangiert. Insofern</p>

	ist davon auszugehen, dass die Planung auf das Schutzgut Flora keine Auswirkungen hat.
Fauna	Der B-Plan dient auch der Sicherung und dem Erhalt des vorhandenen Grünbestandes, insbesondere der Bäume. Da von möglichen Bautätigkeiten nur Flächen betroffen sind, die bereits heute überwiegend als Gartenfläche/Rasen fungieren, treten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ein. Geschützte Flächen wie Knicks und der Wald werden nicht tangiert. Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung auf das Schutzgut Fauna keine Auswirkungen hat.
Fläche	Da es sich um die Neuaufstellung eines B-Planes für ein bereits bebautes B-Plan-Gebiet handelt, werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Das Schutzgut Fläche weist somit keine Betroffenheit auf.
Boden	Das Gebiet ist bereits bebaut und es werden maßvolle Erweiterungen zugelassen. Die Grundflächenzahlen sind angesichts der überwiegend großen Grundstücke gering (überwiegend 0,2). Gemäß Definition im Baurechtserlass werden durch den B-Plan keine weiteren Eingriffe vorbereitet, die nicht bereits vor der Planung zulässig waren, so dass keine Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering eingestuft.
Wasser	Das durch die Bebauung zusätzlich auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering bewertet.
Klima/ Luft	Der vorhandene Gehölzbestand wird über den B-Plan gesichert und erhalten, so dass auch dessen positive Wirkung auf das Kleinklima bestehen bleibt. Die durch zusätzlichen Verkehr und Gebäudeheizungen verursachten Schadstoffemissionen können vernachlässigt werden und sind als nicht erheblich einzustufen. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden insgesamt als gering eingestuft.
Landschaftsbild/ Ortsbild	Da das Ziel des B-Planes neben einer behutsamen baulichen Entwicklung auch die Sicherung des typischen Erscheinungsbildes des Geltungsbereiches ist, wird er sich langfristig positiv auf das Ortsbild auswirken. Dazu tragen die im B-Plan getroffenen Festsetzungen bei. Auch in Anbetracht einer baulichen Erweiterung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild als gering eingestuft.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Die im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmale bleiben erhalten. Archelogische Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden als gering eingestuft.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wird der B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Wentorf zusammenfassend als **umweltverträglich** eingestuft.

9.5.4. Durchführungshinweise

Eine bodenkundliche Baubegleitung sollte zum Schutz der Bodenfunktionen durchgeführt werden. Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund von Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden (§ 12(4) LBO SH). Der Wurzelbereich der Bäume (Fläche unter der Krone zzgl. eines Streifens von 1,5 m Breite) ist von Abgrabungen, Aufhöhungen, Versiegelungen sowie von Leitungen freizuhalten.

Der auf den Grundstücken befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Von Bau- und Baubetriebsflächen ist der Oberboden vorher abzutragen und in Mieten zu lagern. Diese sollen nicht befahren und bei einer Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit mit einer Zwischenbegrünung versehen werden. Nach Beendigung der Bautätigkeiten sind auf den vorgesehenen Vegetationsflächen baubedingte Bodenverdichtungen mit einem Tiefengrundlockerer zu beseitigen.

Sämtliche Gehölzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen sind aus heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen.

Wentorf bei Hamburg, ____ . ____ . ____

(Bürgermeisterin)

10. ANLAGEN

10.1. Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Wentorf

Bestandsplan zum Umweltbericht der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, IPP, Kiel, Stand: Juli 2022.

10.2. Schalltechnische Untersuchung

Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 der Gemeinde Wentorf bei Hamburg, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, Stand: 19.01.2021.

10.3. Baugrundgutachten

Änderung B-Plan Nr. 13 in 21465 Wentorf Am Sachsenberg – Baugrundbeurteilung, GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, Breitenbek, Stand: 22.01.2021.

10.4. Verkehrsgutachten

Verkehrsgutachten - B-Plan Nr. 13-2 „Am Sachsenberg / Am Redder / Hochweg“, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, Stand: 31.07.2023.