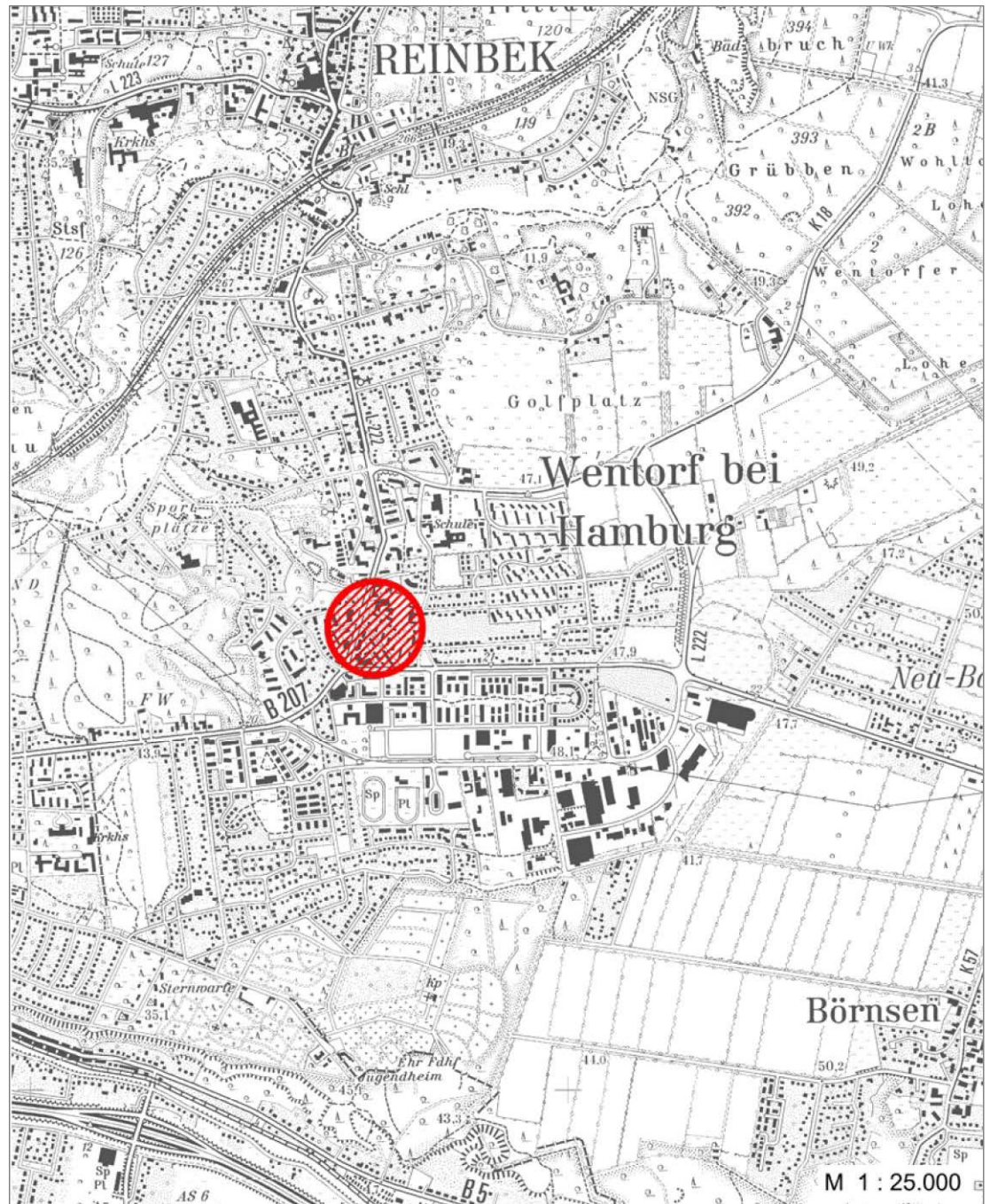


# Gemeinde Wentorf bei Hamburg



## BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 53

für das Gebiet westlich Achtern Höben, nördlich Teichstraße, östlich Hauptstraße -  
Grundstücke Teichstraße 5 bis 11 (ungerade)





<b>Inhalt:</b>	<b>Seite:</b>
<b>1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>4 Städtebauliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
4.1    Bebauung, Nutzungen.....	4
4.2    Pflanzen- und Tierwelt.....	4
4.3    Boden .....	5
4.4    Darstellungen F-Plan.....	5
<b>5 Ziel und Zweck der Planung, Konfliktpotenzial.....</b>	<b>5</b>
<b>6 Inhalt der Planung.....</b>	<b>6</b>
6.1    Art der Nutzung .....	6
6.2    Maß der Nutzung, Bauweise .....	6
6.3    Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	7
6.4    Baugestaltung.....	7
6.5    Verkehr, Stellplätze und Tiefgaragen .....	8
6.6    Ver- und Entsorgung .....	8
6.7    Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	9
6.8    Lärmimmissionen .....	9
6.9    Altlasten.....	10
6.10   Grünordnung .....	10
6.11   Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
6.12   Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen .....	10
6.13   Denkmalschutz.....	11
<b>7 Städtebauliche Vergleichswerte .....</b>	<b>12</b>
<b>8 Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>12</b>
<b>9 Bodenordnung .....</b>	<b>12</b>
<b>10 Beschluss .....</b>	<b>12</b>

## Anlagen

- 1 Artenschutzprüfung Fauna, BBS Büro Greuner-Pönicke, Stand 13.06.2018
- 2 Geotechnischer Bericht, Carola Wozniak Dipl.-Geologin Büro Nord, Stand 20.03.2017
- 3 Baugrundgutachten, Carola Wozniak Dipl.-Geologin Büro Nord, Stand 14.05.2017
- 4 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 53, Stand 15.06.2018

## 1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich in der Ortslage Wentorf bei Hamburg östlich der Hauptstraße und westlich der Straße Achtern Höben. Er wird begrenzt

- im Süden durch die Teichstraße,
- im Westen durch das Grundstück Teichstraße 3a,
- im Osten durch das Grundstück Teichstraße 13,
- im Norden durch die im Bau befindlichen Gebäude westlich der Straße Achtern Höben.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,42 ha.

## 2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.10.2015 erstmalig bzw. am 24.11.2016 erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53, für das Gebiet westlich Achtern Höben, nördlich Teichstraße und östlich Hauptstraße – Grundstücke Teichstraße 5- 11 (ungerade) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in einem vorhandenen Wohngebiet zu schaffen. Betroffen sind die Grundstücke Teichstraße 5, 7, 9 und 11.

Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit diesem Bebauungsplan wird der Nachfrage nach Wohnbauflächen in angemessenem Umfang nachgekommen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da er gemäß § 13a BauGB

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässt,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorruft,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzes) und
- keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes liefert.

Mit der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Auf Grund des geringen Konfliktpotenzials der Planung (gesicherte Erschließung und Nachverdichtung von Flächen) wird die o.g. Möglichkeit in Anspruch genommen. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet.

Für den Bereich des Plangebietes wurde bisher kein B-Plan aufgestellt.

### **3 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert am 14.06.2016

### **4 Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **4.1 Bebauung, Nutzungen**

Das Plangebiet umfasst die ungeraden Grundstücke 5 bis 11 der Teichstraße, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind.

Die rückwärtigen Grundstücksteile wurden bisher als Garten genutzt und sind mit einigen Bäumen, Sträuchern und kleineren Nebenanlagen bestanden bzw. bebaut. An der nördlichen Grundstücksgrenze steht eine Hecke, die die Gärten zur nördlich angrenzenden Baustelle abschirmt. Hier sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27/II – 2. Änderung Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbau geplant.

Südlich der Teichstraße setzt sich eine verdichtete Bebauung fort. Hier stehen bereits Mehrfamilienhäuser. Auch weiter nördlich und südlich wird das Ortsbild von großen Baukörpern mit städtischem Charakter geprägt. Westlich befinden sich großvolumige Geschossbauten, z.T. mit öffentlichen und gewerblichen Nutzungen (Begegnungsstätte, Friseure etc.) Östlich beginnt eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern, die bis zur Straße „Achter Höben“ reicht.

#### **4.2 Pflanzen- und Tierwelt**

Die vorhandenen Gärten sind überwiegend intensiv genutzt. Auf dem Grundstück Teichstraße 5, aber auch in einem geringeren Maße auf dem Grundstück Teichstraße 7 befinden sich einige größere Bäume, die von Vögeln als Brutstätten genutzt werden. Die Gärten und Hecken können von Fledermäusen als Flugstraßen und als Jagdreviere genutzt werden. Die struktureicheren Grundstücke Teichstraße 5 und 7 bieten Brutmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten.

Detailliertere Aussagen zum Bestand der Pflanzen- und Tierwelt sind der Artenschutzprüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke zu entnehmen.

### **4.3 Boden**

Auf dem Grundstück Teichstraße 9 wurden im März zwei Rammkernsondierungen vorgenommen. Nach einer ca. 80 cm starken Oberbodenschicht fanden sich bis zu einer Tiefe von ca. 5,0 m feinsandige, von Sandschichten durchzogene Geschiebelehme. Als Versickerungsfähigkeit wird ein mittlerer kf-Wert von  $10^{-5}$  m/s angenommen.

Detailliertere Aussagen sind dem geotechnischen Bericht des Büro C. Woznick zu entnehmen.

### **4.4 Darstellungen F-Plan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wentorf stellt die Fläche im Geltungsbe- reich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

## **5 Ziel und Zweck der Planung, Konfliktpotenzial**

Im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Grundstücke soll eine Nachverdichtung stattfinden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Hierfür werden Ziergärten mit z.T. größeren Bäumen in Anspruch genommen.

Die neue Bebauung soll zwischen dem nördlich angrenzenden, im Bau befindlichen Geschosswohnungsbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27/II – 2. Änderung und der Einzelbaubebauung im südlichen Plangeltungsbereich ver- mitteln. Während im nördlichen Baugebiet bis zu dreigeschossige Gebäude ent- stehen, ist für die ergänzende Bebauung ein Geschosswohnungsbau mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich. Für die vorhandene Bebauung ist eine kleinteiligere Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, die sich am Bestand orientiert.

Das Konfliktpotenzial ist gering. Die zusätzliche Bebauung fügt sich in die nahe Umgebung ein, Festsetzungen zur Baugestaltung unterstützen dieses Ziel.

Die vorhandenen Gärten bieten insbesondere Lebensräume für Brutvögel und Fle- dermäuse. Durch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaß- nahmen, die vor der Fällung von Großbäumen beachtet werden müssen, verbleibt kein erhebliches Konfliktpotential.

Die vorhandene Regenwasserleitung in der Teichstraße kann nur eine geringe Ab- flussmenge aufnehmen. Darüber hinausgehende Abflussmengen aus dem Bau- gebiet müssen bei Neubauvorhaben im Plangeltungsbereich versickert und/oder zurückgehalten werden. Die erforderlichen Maßnahmen und Zuständigkeiten wer- den in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen den Eigentümern der Flurstü- cke 377 und 379 und der Gemeinde Wentorf abgeschlossen wird, geregelt.

## 6 Inhalt der Planung

### 6.1 Art der Nutzung

Der Planungsraum ist durch die umgebende Wohnbebauung und den städtischen Charakter seiner Umgebung mit größeren Baukörpern und viel befahrenen Straßen geprägt. Durch die geplante verdichtete Wohnbebauung nördlich des Plangebietes wird eine Abstufung von den nördlich geplanten Geschosswohnungsbauten zu den südlich gelegenen Einfamilienhäusern geschaffen. Mit der Nachverdichtung im Innenbereich soll ein städtebaulich verträgliches Maß an Verdichtung erzeugt werden, die die „Lücke“ zwischen Geschosswohnungsbau im Norden und Süden und den im Plangebiet befindlichen Einfamilienhäusern schließt.

Die vorherrschende Wohnnutzung rings um das Plangebiet macht eine Ausweisung als Wohngebiet sinnvoll. Dieser Bereich kann auch nicht störende Handwerksbetriebe, einen kleinen Bäcker etc. beinhalten. Aus diesem Grunde wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden, um den überwiegenden Wohncharakter im und am Plangebiet nicht zu stören. Ladestationen für E-Mobile sind zulässig, um die E-Mobilität zu fördern.

Da ein Allgemeines Wohngebiet geplant wird, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden wohngebietstypischen Nutzungen auszugehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen keine Störfallbetriebe nach § 3 Abs. 5a BImSchG vor. Auch gibt es in der Nähe des Plangeltungsbereiches keine Störfallbetriebe, Planungen sind nicht bekannt. Festsetzungen zur Vermeidung/Verminderung von Störfällen sind somit nicht zu treffen.

Der Bebauungsplan Nr. 53 entwickelt sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der eine Wohnbaufläche darstellt.

### 6.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den nördlichen zu verdichtenden Bereich (WA1) mit 0,36 und für die bestehenden Einfamilienhäuser (WA2) mit 0,30 festgesetzt. Hierdurch wird eine zu große und dominante Bebauung ausgeschlossen und eine abgestufte, städtebaulich verträgliche Verdichtung ermöglicht.

Es müssen zusätzlich zu den Hauptgebäuden und Terrassen, Flächen für Zufahrten und Tiefgaragen bzw. Kellerräume versiegelt werden. Um ausreichend Rangiermöglichkeiten, Rampen und befestigte Zuwegungen für Tiefgaragen zu ermöglichen, ist ein verhältnismäßig hoher Versiegelungsgrad im nördlichen Plangebiet erforderlich. Daher darf die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen und Kellerräume ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die zweigeschossige Bauweise lässt gem. § 2 Abs. 6 und 7 LBO ein Staffelgeschoss zu. Da die nördlich geplante Bebauung zwei- bis dreigeschossige Gebäude zulässt, ist auch hier eine Abstufung ablesbar.

Die Baufenster sind im WA1 so bemessen, dass angemessene Wohngebäude und anschließende Terrassen Platz finden.

Im südlichen Bereich (WA2) wurden die Baufenster der vorhandenen Bebauung angepasst. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,00 m.

Im WA1 wird aufgrund des geplanten Staffelgeschosses eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt, um eine ähnliche Höhenentwicklung zu erzeugen.

Als Bezugspunkt für das WA2 ist die mittlere Höhe der vor dem jeweiligen Baugrundstück gelegenen Straßengradiente festgesetzt. Als Bezugspunkt für das WA1 gilt die natürliche Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes in der Mitte des geplanten Gebäudes.

### **6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Im WA2 wird die Bauweise durch die Anordnung der Baufenster vorgegeben (kleinere Einzelhäuser mit Grenzabstand). Im WA1 können größere Gebäude < 50,0 m entstehen, aber auch kleinere Einheiten auf den einzelnen Grundstücken sind möglich.

Im WA1 geben die Baugrenzen die maximalen Flächen der Hauptnutzungen (Gebäude, direkt am Gebäude anschließende Terrassen/Balkone) vor. Im WA2 orientieren sie sich an der vorhandenen Bebauung (Hauptgebäude), lassen aber kleinere Erweiterungen zu.

Die südliche Bauflucht im WA2 wird durch Baulinien festgesetzt, um die historische Baustruktur zu verdeutlichen und eine einheitliche Straßenflucht zu erhalten.

### **6.4 Baugestaltung**

Insbesondere im WA2 werden einige Festsetzungen getroffen, um ein harmonisches Ortsbild und eine gleichmäßige Bebauung an der Straße zu erhalten.

Für die geplanten rückwärtigen Gebäude werden geringere Vorgaben formuliert, um eine Anpassung an die verdichtete, nördlich angrenzende Bebauung zu ermöglichen.

Gründächer sind zulässig bzw. für flachgeneigte Dächer und größere Dächer auf Nebenanlagen festgesetzt. Dies trägt zu einer verbesserten Ökobilanz in verdichteten, städtisch geprägten Bereichen bei. Unterhalb von Solaranlagen sind aus funktionalen Gründen keine Gründächer erforderlich, ein Nebeneinander von Grün- und Solaranlagen auf Dächern wird ermöglicht.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind im gesamten Plangeltungsbereich auf den Dächern zulässig.

Für die südlichen Grundstücksgrenzen im WA2 werden für Hecken und Zäune detaillierte Festsetzungen getroffen, um die historische Struktur mit Verkehrsfläche, Vorgarten und Gebäude mit straßenseitig begleitenden Hecken zu unterstützen.

## 6.5 Verkehr, Stellplätze und Tiefgaragen

Das Plangebiet wird von Süden über die Teichstraße erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücke werden über zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (A und B) zu Gunsten dieser Grundstücke angebunden. Um im WA1 ausreichend Stellplätze für die zukünftigen Bewohner bereitstellen zu können, sind Tiefgaragen (und Kellerräume) unterhalb der Hauptgebäude und darüber hinaus möglich. Die Teile, die nicht von Gebäuden überdeckt werden sind mit mindestens 60 cm Vegetationsschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Somit wird sichergestellt, dass die Größe der unterirdischen Anlagen von außen nicht ablesbar und eine nahezu nahtlose Gartengestaltung möglich ist.

Um eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zu gewährleisten, werden hierfür Mindestflächen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen. Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von ca. 270 m an der Berliner Landstraße (Haltestelle Grothensal) oder in ca. 210 m Entfernung in der Hauptstraße.

## 6.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch folgende Ver- und Entsorgungsträger gesichert:

- Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über das E-Werk Sachsenwald.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Hamburger Wasserwerke GmbH.
- Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserverband der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden.
- Die Niederschlagswasserbeseitigung liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde Wentorf bei Hamburg.
- Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.
- Die Müllbeseitigung obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH).

Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen in der Teichstraße. Von dort werden die Leitungen über die Flächen A und B/B1 in das Plangebiet verlegt.

Die vorhandenen Anschlüsse für Schmutzwasserleitungen in der Teichstraße sind nach Möglichkeit zu nutzen. Für die geplante Bebauung in 2. Reihe sind beim Abwasserverband neue Grundstücksanschlüsse zu beantragen. Neubau, Änderungen oder Rückbau von Grundstücksanschlüssen erfolgen im Zuge der Antragstellung zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Aufgrund der sehr eingeschränkten Versickerungseigenschaften des Bodens und der bereits erreichten maximalen Auslastung der vorhandenen Regenwasserleitung in der Teichstraße wurde ein Geotechnischer Bericht von der Dipl.-Geologin Fr. Wozniak mit Stand vom 28.02.2017 und ein Baugrundgutachten (Stand 14.05.2017) erarbeitet.



Die darin aufgeführte (Teil-) Versickerung des Regenwassers wurde zwischenzeitlich verworfen, um eine eindeutig sichere Überlastung der Regenwasserleitungen in der Teichstraße zu verhindern. Nunmehr ist geplant, auf dem Flurstück 377 zwischen dem Baufenster und der Grundstücksgrenze zum Flurstück 220/22 einen unterirdischen Speicher einzubauen, der das überschüssige Niederschlagswasser von den Flurstücken 377 und 379 und auch von den nördlichen Teilflächen der Flurstücke 220/22 und 24/3 aufnehmen kann. Das gespeicherte Regenwasser wird anschließend gedrosselt an die in der Teichstraße befindliche Niederschlagswasserleitung abgegeben.

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Gemeinde Wentorf und den Eigentümern der Grundstücke 377 und 379 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers für den nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches vereinbart wird. Hierdurch ist für die B-Plan-Ebene die gemeindliche Abwasserbeseitigungspflicht geregelt. Einzelheiten werden in den jeweiligen Bauanträgen festgelegt.

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) sicherzustellen.

Für den Plangeltungsbereich sind gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) Löschwassermengen durch die öffentliche Trinkwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Kommen weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung, müssen mindestens 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitgehalten werden.

## **6.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für die Erschließung der hinteren Grundstücksflächen der Flurstücke 24/3 und 220/22 wird die Fläche A für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die Flächen B/B1 sind für folgende Rechte vorgesehen:

- Leitungsrechte für die Flurstücke 220/22 und 24/3, jeweils nördliche Teilfläche im WA 1, da das Niederschlagswasser von den beiden Teilflächen über einen Rückhaltespeicher gedrosselt an die vorhandene Leitung in der Teichstraße abgegeben werden soll (siehe Kapitel 6.6 der Begründung).
- Leitungsrechte für das Flurstück 24/3, da es über das Flurstück 220/22 an den Rückhaltespeicher auf dem Flurstück 377 angeschlossen werden soll.

## **6.8 Lärmimmissionen**

Gemäß der anliegenden schalltechnischen Untersuchung sind aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Teichstraße im Falle von Neu-/Umbauten maßgebliche Außenlärmpegel einzuhalten. Die Lärmpegelbereiche I und II werden schon mit der Einhaltung der Wärmeschutzverordnung erreicht. Ab Lärmpegelbereich III

(MALP61 bis 65 dB(A)) sind besondere Schallschutzmaßnahmen zu treffen (siehe Teil B - Text -, Ziffer 1.5 und Nebenkarte 1)

Konkrete Schutzmaßnahmen werden im Rahmen der Bauantragsverfahren festgelegt.

### **6.9 Altlasten**

Da die rückwärtigen Flächen im Plangebiet als Garten und die vorderen Flächen zum Wohnen genutzt werden, wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten im Plangebiet vorkommen.

### **6.10 Grünordnung**

Durch die Nachverdichtung werden private Freiflächen versiegelt. Mit dem Aufbau von Gründächern können aber auch wieder Vegetationsflächen geschaffen werden. Weiterhin ist die Unterkellerung der Gebäude notwendig, um ausreichend Stellplätze bereit zu halten. Die Fläche der Tiefgaragen und Kellerräume kann jedoch über die Flächen der Hauptgebäude hinaus reichen. Um diese Flächen gärtnerisch anlegen zu können, sind sie mit mindestens 60 cm Vegetationsschicht zu überdecken. Somit wird erreicht, dass die Größe der Unterkellerung nicht ablesbar und diese Flächen als Garten und Freiflächen für die Bewohner nutzbar ist.

### **6.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Außenstellplätze und Zuwegungen sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um die teilweise Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten. Dächer unter 25° Neigung sind zu begrünen. Hierdurch werden eine möglichst hohe Grundwassernachlieferung und eine ausreichende Begrünung erreicht. Unter Solaranlagen ist keine Begrünung erforderlich.

Gemäß § 47 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass u.a. eine Verschlechterung des mengenmäßigen Grundwassers vermieden wird. Hieraus folgt die Notwendigkeit, möglichst viel überschüssiges Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Deshalb werden versickerungsfähige Wegebefestigungen und eine Obergrenze für die Einleitmenge in die Regenwasserleitung in der Teichstraße festgesetzt.

Zur Kompensation von entfallenden Laubbäumen auf den Grundstücken Teichstraße 5 und 7 sind jeweils zwei gleichartige Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken vorzunehmen.

### **6.12 Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet wurde eine Artenschutzprüfung vom Büro BBS Greuner-Pönicke auf Basis einer Potenzialanalyse erstellt. Nachfolgend werden die Aussagen der Artenschutzprüfung zusammenfassend wiedergegeben.

Die vorhandenen Gärten weisen überwiegend eine intensive Gartennutzung auf, teilweise sind ältere Gehölzbestände vorhanden und können Vögeln der Gehölze, Gärten und z.T. der Gebäude Brut- und Lebensraum bieten. Fledermäuse nutzen ältere Gehölzbestände und offene Gebäude als Quartiere, Flugwege und Nahrungsräume.

Konflikte durch die Bebauung und Zufahrten als Folge des Bebauungsplanes treten dadurch vereinzelt auf, dass auf den Grundstücken Teichstraße 7 und 9 Bäume, teilweise ein älterer Obstbaum, möglicherweise gerodet werden. Hier ist im Falle von Gehölzrodung eine Beeinträchtigung von Lebensstätten von Höhlenbrütern und Fledermäusen zu erwarten. Letztere können auch bei Abriss von Gebäuden und Umbauarbeiten an Fassaden mit Tagesquartieren betroffen sein. Dies lässt sich jedoch durch Bauzeitenregelungen vermeiden und für die Vögel durch Nisthilfen und Ersatzquartiere kompensieren.

Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des darauf folgenden Jahres zulässig. Bei Bäumen mit Stammdurchmessern von mehr als 20 cm ist zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen in Tagesquartieren eine Fällung erst nach dem 1. Dezember möglich oder eine Vor-Ort-Kontrolle durchzuführen, um eine Besiedelung auszuschließen.

Gebäudeabriss- und Umbaumaßnahmen sind im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28./29. Februar des darauf folgenden Jahres zulässig. Bei Abriss- und Umbauarbeiten außerhalb dieser Zeiten ist eine Vor-Ort-Überprüfung auf das Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen, um Tötungen auszuschließen.

Für Beleuchtungen an oder außerhalb von Gebäuden werden insektenfreundliche Lampen, die nach unten gerichtete warm-weiße LED-Leuchten haben, empfohlen.

Als Ausgleich für den Verlust von einigen Großbäumen auf dem Grundstück Teichstraße 5 ist die Anbringung von 6 Bruthöhlen für Vögel als Nisthilfen erforderlich. Die Maßnahme kann sowohl vor als auch nach Umsetzung der Bauvorhaben ausgeführt werden.

Angrenzende Bereiche mit umfangreichen und bedeutenderen Gehölzbeständen bewirken zudem, dass der Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Gehölzfreibrüter gewährleistet ist. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG tritt nicht auf und eine Ausnahmegenehmigung wird nicht erforderlich.

### **6.13 Denkmalschutz**

Denkmalgeschützte Gebäude sind durch die Planung nicht betroffen.

Wer archäologische Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder

den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 7 Städtebauliche Vergleichswerte

Plangeltungsbereich gesamt	ca. 0,42 ha
davon	
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,39 ha
- Verkehrsfläche	ca. 0,03 ha

## 8 Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 entstehen für die Gemeinde Wentorf keine Kosten.

## 9 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 10 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.08.2019 gebilligt.

Wentorf, den 12.09.2019

gez. Petersen

---

Der Bürgermeister