



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde Aumühle

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b „Bismarckallee 15“

Stand:
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Juni 2021

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Marion Apel
Lena Lichtin

Auftraggeber:
Gemeinde Aumühle
über das
Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner Platz 1
21521 Dassendorf



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planung**
2. **Rechtsgrundlagen**
3. **Verkehr/ Erschließung**
4. **Ver- und Entsorgung**
 - Abwasser- und Regenwasserbeseitigung
 - Versorgungseinrichtungen
 - Abfallentsorgung
 - Löschwasser
 - Tiefbauarbeiten
5. **Denkmalschutz**
6. **Naturschutz und Landschaftspflege**
7. **Grünordnerische Festsetzungen**
8. **Artenschutzrechtliche Prüfung**
9. **Immissionsschutz**
10. **Störfallbetriebe**
11. **Beschluss**



1. PLANUNG

PLANUNGSZIEL

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aumühle hat in ihrer Sitzung am 11.09.2014 beschlossen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b für den Bereich „Bismarckallee 15“ aufzustellen.

Planungsziel für den Bereich der Flurstücke 134/127, 134/128 und 134/129 ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bereiches für den Zweck einer Wohnbebauung.

Die Gemeinde beabsichtigt die Struktur des Villengebietes zu erhalten und den Umgebungsschutzbereich der Denkmale zu beachten. Da innerhalb des Plangeltungsbereichs wertvoller Baumbestand vorhanden ist, wird ein Großteil dieser wertvollen, erhaltenswerten Bäume, im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, damit der Charakter einer Bebauung im vorhandenen Baumbestand bestehen bleibt.

Die Gemeinde möchte deshalb durch Festlegungen in diesem Bereich die Neubebauung rechtsverbindlich regeln.

Für die bauliche Entwicklung wird angestrebt, dass im Plangeltungsbereich drei Baukörper errichtet werden können. Aus diesem Grund werden drei Baufenster festgesetzt. Zur Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten wird für je Wohneinheit eine Grundstücksfläche von mindestens 560 m² festgesetzt. Insgesamt können somit maximal 14 Wohnungen entstehen. Diese Wohnungen sollen so angelegt werden, dass sie für junge und ältere Bewohner der Gemeinde Aumühle, aber auch für Leute die die Gemeinde Aumühle als neuen Wohnort wählen möchten, genutzt werden können.

Zum Schutz des wertvollen Baumbestandes wird die Lage der Baufenster so festgesetzt, dass dieser ohne Beeinträchtigung von baulichen Anlagen erhalten bleiben kann.

Auf Grund der Anzahl der erwartenden Fahrzeuge, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je überbaubarer Grundstück maximal zwei Stellplätze oberirdisch zulässig sind. Werden im gesamten Plangeltungsbereich so viele Wohnungen errichtet, die die erforderlichen Anzahl von insgesamt 6 (sechs) Stellplätze übersteigt, dann ist zwingend vorgeschrieben, dass für die übersteigende Anzahl von 6 (sechs) Stellplätzen einen Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Fläche errichtet werden muss. Somit wird unterstützt, dass der „grüne Charakter“ des Villengebietes erhalten bleiben kann.

Um den daraus resultierenden Verkehr aus dem Wohngebiet „Bismarckallee“ so weit wie möglich herauszuhalten, liegt die Gemeinde großen Wert darauf, dass die Erschließung des Plangebietes überwiegend vom Süden bzw. von der Kreisstraße „Bergstraße“ erfolgen soll.

Bei der Beantragung des entsprechenden Vorhabens zur Errichtung einer Tiefgarage sind die erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen und Erlaubnisse einzuholen. Insbesondere sind die Auflagen der Verkehrsbehörden zu beachten, da die Einmündung zur Bergstraße in eine Kreisstraße führt und diese so gestaltet werden muss, dass keine zusätzliche Gefährdung der Verkehrsteilnehmer erfolgt.

Weiterhin sind die Lärmauswirkungen des ein- und ausfahrenden Verkehrs bei der Festlegung der Einfahrt zu beachten. Die Beeinträchtigungen durch den zu- und abfahrenden Verkehr sind in einem Lärmgutachten, bei Vorlage der Bauantragsunterlagen, festzustellen und entsprechende Schutzmaßnahmen sind durchzuführen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird an die der umliegenden Bebauung angepasst. Die Zahl der Vollgeschosse soll zwei nicht überschreiten. Zur Begrenzung der Ausnutzung der



Gebäuden sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände in der festgesetzten Geschossflächenzahl mitzurechnen.

Die Gestaltung der Außenfassade und des Daches werden der umgebenden Bebauung angepasst.

Bei der Ausnutzung der Grundstücke bleibt es im Wesentlichen bei den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes z. B. mit einer Grundflächenzahl von 0,15, die für die Tiefgarage entsprechend erweitert werden darf, hier um 70 %.

Um der villenartige Charakter des Gebietes zu erhalten, werden zu den standortheimischen Heckenanlagen auch Hecken aus Rhododendron zulässig.

Die Gemeinde erhält durch Festsetzungen eines reinen Wohngebietes, der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Mindestgrundstücksgröße den vorhandenen Gebietscharakter.

Auch, wie bereits vorher erläutert, ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Aumühle im Planbereich den vorhandenen Charakter der grünordnerischen Struktur mit entsprechenden Festsetzungen zu sichern und festzuschreiben. Dabei ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde zu beachten.

FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsgebietes sind ein reines Wohnbaugebiet (WR) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 3 BauNVO, sowie Flächen für Tiefgaragenstellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

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

Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO / § 3 Abs. 4 BauNVO

1. Wohngebäude,
Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

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

Je Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von mindestens 560 m² erforderlich.

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

Für neu zu bildenden Grundstücke hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 1300 m² zu betragen.



Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit einzurechnen.

Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens beträgt 30,85 m ü. NHN.

Die maximale Oberkante des fertigen Daches darf 39,85 m ü. NHN nicht überschreiten.

Die maximale Traufhöhe darf 37,60 m ü. NHN nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Außenkante der Fassade.

Für die Einrichtung der Tiefgarage (§ 19 Abs. 4 BauNVO, Ziffer 3) darf die festgesetzte Grundflächenzahl mit max. 70 % überschritten werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Die Außenwände sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk, Putzflächen oder Holzfachwerk mit Putz- und/oder Ziegelausfachungen, auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig. Bei der farblichen Gestaltung der Außenwände sind nachstehende Farben des Farbreregisters RAL 840-HR sowie Mischfarben nicht zulässig.

1003, 1016-1017, 3024, 3026, 4001-4010, 5000-5013, 6005-6034, 9003, 9005, 9010 sowie 9016-9017.

Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15°-35°.

Für untergeordnete An- und Ausbauten darf die Dachneigung um 5° nach unten/oder oben abweichen.

Dacheindeckungen sind in nachstehende Farben des Farbreregisters RAL 840-HR zulässig.

2012, 3000-3004, 7004-7006, 7011- 7022, 80002-8016, 9004-9005, 9011 sowie 9017.

Mischfarben sind nicht zulässig.

Die Dacheindeckung darf nur in nicht reflektierender matter Ausführung erfolgen.

Im Plangeltungsbereich sind je überbaubarer Grundstück maximal 2 (zwei) Stellplätze oberirdisch zulässig sind. Grundsätzlich sind 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Werden im gesamten Plangeltungsbereich so viele Wohnungen errichtet, die die erforderlichen Anzahl von insgesamt 6 (sechs) Stellplätze übersteigt, dann ist zwingend vorgeschrieben, dass für die übersteigende Anzahl von 6 (sechs) Stellplätzen einen Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Fläche errichtet werden muss.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sind Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m sowie Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, nur aus standortheimischen Laubgehölzen sowie Rhododendronpflanzungen zulässig.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht sowie in einem 5,00 m breiten Streifen parallel zu den Grundstücksgrenzen sind Flechtzäune, Bretterzäune und Sichtschutzwände in jeglicher Form unzulässig.

Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume unzulässig. Abgrabungen von über 0,5 m, von der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche aus gemessen, vor Kellerfenster sind unzulässig.



2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Planverfahren § 13a BauGB erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei einer Grundfläche weniger als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei dem Bebauungsplan der Fall.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Festsetzungen können von den Flächennutzungsausweisungen abweichen, der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Planverfahrens durch Berichtigung, durch den Bebauungsplan, angepasst. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

Durch den Bebauungsplan wird erreicht, dass dieser der Innenentwicklung dient und zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft verhindert werden.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)

Der Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 Baugesetzbuch entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aumühle.

3. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet schließt nördlich an die Bergstraße K 18 und östlich an die Bismarckallee an.

Die direkten Zufahrten zu den Baugrundstücken sind über die Bismarckallee und über die Bergstraße möglich.

Hinweis

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der S-Bahn-Station Aumühle und verfügt somit über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Anlagen des Abwasserverbandes der Lauenburgischen Bille- und Geestrandgemeinden. Über Druckrohrleitungen wird das



Schmutzwasser den Klär und Einleitungseinrichtungen der Freien und Hansestadt Hamburg zugeführt.

Der Abwasserverband der Lauenburgischen Bille- und Geestrandgemeinden stellt keine Entwässerungsanlagen auf Privatgrundstücken her und übernimmt keine Anlagen auf Privatgrundstücken.

Eine Erschließung der Grundstücke ist über die Bismarckallee und über die Bergstraße möglich. Die Übernahme des Schmutzwasserkanals erfolgt an der Grenze zum öffentlichen Bereich in der Bismarckallee oder der Bergstraße. Der Anschluss der privaten Erschließung erfolgt dann an die Kanalisation in der Bismarckallee oder in der Bergstraße. Die Kosten für den Anschluss sind durch den Grundstückseigentümer (hier: Erschließer) zu tragen.

Die Herstellung und Anbindung der Schmutzwasser-Anlagen bedürfen der vorherigen Genehmigung des Abwasserverbands.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist über die Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung der Gemeinde Aumühle (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) vom 11.06.2009 geregelt bzw. erfolgt über die bestehende öffentliche Niederschlagswasseranlage.

Bei Einleitung in die vorhandene Niederschlagswasseranlage, die in die Bille entwässert, ist auf den bisherigen Abfluss von 0,6 l/s*ha zu begrenzen.

Versorgungseinrichtungen

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

Die Versorgung mit Strom erfolgt über geeignete Anbieter.

Arbeiten an der Straßenbeleuchtungsanlage sind mit der e-werk Sachsenwald GmbH abzustimmen.

Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

In den Mündungsbereich der anzulegenden Zu- und Abfahrt zur / von der Tiefgarage wird ein Müllbehältersammelplatz Stichstraßen werden Müllsammelplätze eingerichtet.

Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

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

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400.



Kommen in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung ist die Höhe der Löschwassermenge, die erforderlich ist, im Einzelfall nachzuweisen. In dem Nachweis ist die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes einzubeziehen.

Tiefbauarbeiten

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck) und/oder anderen Anbietern so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom ist Folgendes aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen:

- dass für die eventuell erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

5. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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



In der direkten Umgebung sind die gesamten Grundstücke Villa Rüppel mit Villengarten (Bergstraße 14) und die Villa Berner (Bismarckallee 12) mit Villengarten sowie der geschützte Garten des ehemaligen Rathauses und die Grünfläche um den Bismarckturm als eingetragene Denkmale geschützt.

Als Baudenkmal ist der Bismarckturm in das Denkmalsbuch eingetragen. Der Bismarckturm steht unter Denkmalschutz und wird als eingetragenes besonderes Kulturdenkmal aus geschichtlicher Zeit aufgeführt.

Auf die Pflicht, die denkmalschutzrechtliche Genehmigung aller baulichen Maßnahmen in der unmittelbaren Umgebung, innerhalb wesentlicher Sichtachsen und in der unmittelbaren Umgebung wertbestimmender Merkmale eines eingetragenen Denkmals, wird hingewiesen.

6. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt an der Bismarckallee – Bergstraße und umfasst eins von der Bismarckallee erschlossenes größeres „Villagrundstück“ mit einem, im Nordosten des Grundstücks gelegenen, seit einiger Zeit nicht mehr bewohnten Einfamilienhauses und einer Garage. Vor dem Wohnhaus bzw. südlich des Hauses befindet sich eine große offene Rasenfläche, welche rund herum mit einem üppigem und markanten Gehölzbestand, bestehend aus Bäumen, z.T. alten und großen Bäumen wie Buchen, Eichen, div. Nadelbäumen wie Douglasien und Kiefern sowie einige Birken und ein paar Obstbäume, eingefasst ist. Zwischen den Bäumen befindet sich auch diverser Unterwuchs u.a. aus, für Aumühle bzw. für Villengrundstücke typische, Rhododendronpflanzungen und Eiben. Einige von den Bäumen sind relativ alt und groß, mit Stammdurchmessern über 1 m. Zu den Straßenseiten hin ist das Grundstück durch eine kleine Mauer und hinter der Mauer durch wachsende Hecken aus verschiedenen immergrünen Gehölzen wie z.B. Julianes Berberitze zu Bergstraße hin und eine Mischung aus kleinwüchsigen Berberitze, Loorbeere, Mahonie, Buchsbaum, Weißdorn und Buchen, abgegrenzt. Durch die Hecke und vor allem das Großgrün ist das Grundstück von den Straßen aus kaum einsehbar.

Der Einfahrt zum Grundstück befindet sich zurzeit im nordwestlichen Planbereich.

Nördlich und östlich des Grundstücks sowie im weiteren Umfeld grenzen weitere Wohngrundstücke mit z.T. großen freistehenden Villenartigen Wohngebäuden und deren großzügig angelegten Gärten an. Sie gehören zur Villenkolonie „Sachsenwald-Hofriede“, welche ab 1891 vom damaligen Investor Emil Specht als planmäßig erschlossenes Villengebiet mit den repräsentativen Villen und Gärten in einem parkähnlichen Charakter (Landschaftsgarten) aus u.a. großen offenen Rasenflächen, älteren Großbäumen, Rhododendronpflanzungen und Hecken aus Buchen oder Hainbuchen, gegründet wurde. Direkt gegenüber dem Planänderungsgebiet befindet sich z.B. die „Villa Berner“ (Bismarckallee 12), welche zusammen mit ihrer Gartenanlage ein eingetragenes Denkmal ist. Die Villa Berner war eine der ersten Gebäude, die in der 1892 gegründeten Villenkolonie errichtet wurde. Aus Gründen des Umgebungsschutzbereiches des Denkmals bedürfen die geplanten Gebäude in dem Bereich Bismarckallee 15 einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Die Bismarckallee wird mit dem für diesen Straßenzug charakteristischen Rotahorn (*Acer rubrum*) begleitet.

Ausgangssituation

Der Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. 6b „Hofriedallee“ der Gemeinde Aumühle bildet die Ursprungssituation dieser Planung (1. Änderung B-Plan Nr. 6b)



Der Ursprungsplan ist als nichtqualifizierter Bebauungsplan (z.B. ohne Baugrenzen) im Juni 2003 als Satzung beschlossen worden.

Für diesen Bereich ist im Ursprungsplan ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt worden. Als Erhaltungsgebot ist eine straßenraumprägende Hecke an den Grundstücksgrenzen zur Bismarckallee und zur Bergstraße festgesetzt worden. Im Ursprungsplan sind keine erhaltenswerten Bäume innerhalb des Planänderungsbereiches festgesetzt.

Planung

Die 1. Änderung umfasst ca. 8.620 m² und befindet sich im südöstlichen Planbereich des Ursprungsplans. Die 1. Änderung mit festgesetzten Baugrenzen und Verkehrsflächen ist eine qualifizierte Bebauungsplanänderung aufgestellt.

Die 1. Änderung setzt weiterhin ein reines Wohngebiet (WR) fest. Ferner werden Erhalt von Bäumen sowie Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Die im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzte Hecke bleibt weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Es werden Baugrenzen für drei „Baufenster“ festgesetzt. Mit der Festsetzung, dass für je Wohneinheit eine Grundstücksfläche von mindestens 560 m² erforderlich ist, können innerhalb des Plangeltungsbereiches maximal 14 Wohneinheiten entstehen.

Im Plangeltungsbereich sind je überbaubarer Grundstück maximal 2 (zwei) Stellplätze oberirdisch zulässig sind. Grundsätzlich sind 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Werden im gesamten Plangeltungsbereich so viele Wohnungen errichtet, die die erforderlichen Anzahl von insgesamt 6 (sechs) Stellplätze übersteigt, dann ist zwingend vorgeschrieben, dass für die übersteigende Anzahl von 6 (sechs) Stellplätzen einen Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Fläche errichtet werden muss. Somit wird unterstützt, dass der „grüne Charakter“ des Villengebietes erhalten bleiben kann.

Die Planänderungsfläche umfasst ca. 8.620 m². Davon werden 8.235 m² als WR-Fläche festgesetzt. Die Grundfläche ist somit insgesamt 1.236 m² groß und deutlich kleiner als 20.000 m². Das Verfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dennoch im beschleunigten Verfahren, auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist, zu ermitteln und darzustellen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden.

Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Der Boden im Plangebiet gehört, gemäß Regionalatlas des Kreises Herzogtum Lauenburg, zu den Böden der Altmoränen. Es sind Böden aus lehmigem Sand bis sandigem Lehm über Geschiebelehm, welche saisonal staunass sind.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 bleibt bestehen. Für die Einrichtung der Tiefgarage darf die festgesetzte Grundflächenzahl mit max. 70 % überschritten werden.

Somit wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b, eine geringe Erhöhung der Versiegelung nur für die Errichtung der Tiefgarage vorgenommen.



Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei den Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, luft- und wasserdurchlässigen Pflaster, Schotterrassen oder Rasengitter sowie durch so weit wie möglich begrünte Dachoberfläche der Tiefgarage, werden Störungen in das Schutzgut Boden zusätzlich reduziert.

Schutzgut Wasser

Eine versiegelte Fläche führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung in das Schutzgut Wasser. Mit der erfolgten Erhöhung des Versiegelungsgrades aufgrund der festgesetzten Tiefgarage, wird, im Vergleich zur Ursprungssituation, eine geringfügige, zusätzliche Beeinträchtigung in das Schutzgut entstehen.

Eine Versickerung des von den Dachflächen anfallenden, gering verschmutzten Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken, aufgrund der Bodenverhältnisse ((Parabraunerde-Braunerde-) Pseudogley-Gesellschaft), nur beschränkt möglich.

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Die Beseitigung des überschüssigen Niederschlagswassers ist über die Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung der Gemeinde Aumühle (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) vom 11.06.2009 geregelt bzw. erfolgt über die bestehende öffentliche Niederschlagswasseranlage.

Durch die offenporige Versiegelung und die Beschränkung der versiegelbaren Flächen reduziert sich die Intensität der Belastung und die Beeinträchtigungen werden minimiert.

Schutzgut Landschaftselemente (Flora, Fauna)

Flora

Zur Beurteilung des Zustands der Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches, ist im Januar 2014 ein „Baumbiologisches Gutachten zum Zustand des Baumbestandes in der Bismarckallee 15 in Aumühle“ vom Institut für Baumpflege in Hamburg erstellt worden.



Zum Schutz des Baumbestands in der Gemeinde Aumühle hat die Gemeinde eine Baumschutzsatzung erlassen, die mit einer 1. Änderung am 29.08.2013 in Kraft getreten ist.

Diese Baumschutzsatzung liegt u.a. zu Grunde für die Beurteilung eines Eingriffes in den Baumbestand. Gemäß der Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm (= 0,33 m Stammdurchmesser), gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der einzelnen Stammumfänge entscheidend, wobei ein Stamm mindestens 40 cm Stammumfang aufweisen muss. Nicht unter diese Satzung fallen, gemäß § 2, Nadelbäume (Ausnahme von Eiben), Pappeln, Weiden und Obstbäume (Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien).

Aufgrund der Überplanung des alten „Villagrundstücks“ mit z.T. großgewachsenen Bäumen, geht ein Teil dieser Struktur verloren, bzw. einige Bäume und Gehölze müssen dadurch gefällt werden.

Gemäß dem baumbiologischen Gutachten sind auf dem Grundstück einige Bäume, welche krank sind und welche, die nur eine kurzfristige Lebenserwartung haben. Diese Bäume sowie die vorhandenen Nadelbäume werden bei der Ermittlung der zu fällenden Bäume nicht berücksichtigt. Die zu fällenden Bäume sind in nachfolgender Tabelle aufgelistet. Die Nummern der Bäume entsprechen der Nummerierung der Bäume im Baumgutachten.



-  im B-Plan zum Erhalt festgesetzte Bäume
-  zu fallende Bäume/bereits gefällte Bäume bzw. nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume

In der nachfolgenden Tabelle sind die Bäume aufgelistet, die, die gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Aumühle geschützt sind und gefällt werden müssen:

Nr. / Art	Größe Stammdurchmesser/ Stammumfang/ Kronendurchmesser
4. Buche	0,7 m / 2,2 m / 15 m
5. Buche	0,65 m / 2,0 m / 12 m
7. Robinie	0,58 m / 1,8 m / 10 m
19. Buche	0,7 m / 2,2 m / 16 m
22. Buche	0,8 m / 2,5 m / 20 m
26. Eiche	1,1 m / 3,5 m / 26 m
31. Birke	0,45 m / 1,4 m / 10 m



36. Birke	0,45 m / 1,4 m / 9 m
54. Buche	0,38 m / 1,2 m / 8 m
72. Buche	0,4 m / 1,3 m / 5 m
76. Birke	0,4 m / 1,3 m / 8 m
79. Buche	0,6 m / 1,9 m / 14 m
81. Birke	0,6 m / 1,9 m / 14 m
82. Buche	0,6 m / 1,9 m / 14 m
83. Eiche	0,7 m / 2,2 m / 14 m
98. Eiche	1,0 m / 3,14 m / 22 m

Fauna

Die Großbäume und Gehölzstrukturen bieten potenziellen Brutplatz und Nahrungsraum für u.a. Brutvögel der Gehölze sowie für Fledermäuse.

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und der artenschutzrechtlichen Betroffenheit aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b ist im Februar 2016 eine artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, durchgeführt worden.

In den Gehölzen des parkartigen Gartens mit einem relativ umfangreichen Altbaumbestand ist, gemäß der Potenzialanalyse, mit verbreitenden Gehölzbrüterarten zu rechnen, aufgrund des überwiegend vitalen Zustands der Bäume jedoch eher individuenärmer mit Höhlenbrüterarten. Es liegen keine Hinweise für Bruten streng geschützter Arten vor.

Im Bereich der Gebäude wurden keine Nischensituationen gefunden, so dass Vorkommen von typischen Arten der Gebäude nicht anzunehmen sind.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung weisen viele Bäume Totholz und Stammabbrisse, in manchen Bäumen auch Höhlungen auf. Hier sind vor allem Tagesquartiernutzungen von Fledermäusen möglich. Im Bereich der verloren gehenden Altbäume und der Gebäude ist das Vorhandensein von Zwergfledermausquartieren möglich.

Zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind folgende entsprechend zu beachten:

Fledermäuse: Der Abriss der Gebäude und das Fällen von Bäumen mit Höhlen oder Spalten haben außerhalb der Sommerquartierzeiten zu erfolgen. Es ist zwischen Anfang März bis Ende November unzulässig.

Vogelarten: Eingriffe in Gehölzbestände sind nur außerhalb der Brutzeit zulässig, d.h. nicht von Anfang März bis Ende September

Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:

Vermeidungsmaßnahme 1: Bauzeitenregelung für Maßnahmen an Gebäuden:

Der Abriss der Gebäude ist zwischen dem 01. Dezember und 28/29 Februar durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 2: Bauzeitenregelung für Eingriffe in Gehölze:

Eingriffe in die Gehölze sind zwischen dem 01. Dezember und 28/29 Februar durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden.

Artenschutzrechtliche Kompensation:

Der gehölzbestandene parkartige Charakter wird nur in randlichen Teilbereichen erhalten bleiben. Es wird eine Gehölzfläche von ca. 0,3 ha überplant und ist als Lebensraum für Brutvögel nicht mehr verfügbar, darunter sind viele Bäume mit Stammdurchmesser in der Größenordnung von 40 bis 60 cm, einige sogar darüber hinaus. Es wird daher eine



Kompensation (artenschutzrechtlicher Ausgleich) für den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form der Gehölzentwicklung auf 0,3 ha Fläche oder 60 Einzelbäume erforderlich. Die Größe für die Ersatzbäume ist in diesem Fall für den Artenschutz nicht wichtig. Ein multifunktionaler Ausgleich mit den Erfordernissen aus der Baumschutzsatzung ist möglich.

Schutzgut Klima/ Luft

Mit dem Bauvorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b ergibt sich durch die Festsetzungen eine Änderung der Versiegelung aufgrund der festgesetzten Tiefgarage sowie eine Reduktion des Gehölzbestandes im Vergleich mit der Ursprungssituation. Eine Beeinträchtigung in das Schutzgut Klima/Luft, aufgrund der geringen Größe der Planfläche, ist nicht zu vermuten.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 6b auf dem Villagrundstück mit parkähnlichem Charakter können drei Baukörper mit zweigeschossigen Wohnhäusern entwickelt werden. Ein Teil der vorhandenen Gehölzstruktur muss entsprechend entfernt werden. Mit dem Bauvorhaben verändert sich somit das Ortsbild. Dies war aber auch im Ursprungsplan möglich, so dass keine zusätzliche Beeinträchtigung in das Schutzgut Landschaft aufgrund der 1. Änderung entsteht. Außerdem sind keine erhaltenswerte Bäume innerhalb des Planänderungsbereiches im Ursprungsplan festgesetzt worden.

Durch die Festsetzungen wird das Volumen begrenzt. Durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur in den Bereichen zur Straßenseiten hin, d.h. weiterhin Erhalt der im Ursprungsplan festgesetzten Hecke sowie Erhalt einige Großbäume im Plangebiet, erhält das Planänderungsgebiet (Wohngebiet) weiterhin einen landschaftsgerechte Eingliederung in das Ortsbild bzw. durch das Baumerhaltgebot sogar eine Sicherung der Baumstruktur. Die charakteristische Eingrünung der Bismarckstraße durch Großbäume und Hecken bleibt erhalten bzw. wird durch Neupflanzungen ergänzt.

Diese Maßnahmen minimieren bzw. gleichen die durch die Planung eventuell entstehenden Beeinträchtigungen in das Schutzgut Landschaftsbild aus.

Beeinträchtigungen während der Bauzeit und durch die Nutzung

Während der Bauzeit sind durch Störungen (Lärm und Emissionen wie Staub und Abgase) meist zumutbare Belastungen des Bodens- und Wasserhaushaltes zu erwarten. Die Störungen sind vorübergehend. Es werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erwartet.

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Einzelbäume

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Grundsätzlich ist die Baumschutzsatzung zu beachten.

Baumgruppen

Die im Plan festgesetzten, in Gruppen gewachsenen, Einzelbäume sind als Baumgruppen zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Hecke

Die im Plan festgesetzte Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Astbereich der Heckenpflanze, die zum



Absterben der Pflanze führen oder ihre Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Bei Abgang von Heckenteilen ist Ersatzpflanzung aus Heckenpflanzen aus den Gehölzarten Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder hochwüchsigem Rhododendron, in der Größe von 80 - 100 cm, in Baumschulqualität, mit Anwuchspflege für 2 Jahre, vorzunehmen.

Schutzmaßnahmen:

- Die Einzelbäume, die Baumgruppen sowie die Bäume in der privaten Grünfläche sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere
 - Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (z.B. Asphalt, Beton)
 - Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
 - Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
 - Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
 - Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.
 - Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.
- Bei den Einzelbäumen ist bei jedem Baum ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Bei den festgesetzten Bäumen sind die Flächen für Zufahrten mit Wurzelbrücken fachgerecht herzustellen.
- Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrssicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.
- Bei Abgang von Bäumen sind diese durch Ersatzpflanzungen von einem oder mehreren Bäumen vorzunehmen. Bis 1,00 Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) (= 0,32 cm Durchmesser) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum, gleichartiges Gehölz, mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere 100 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je einen weiteren Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen und nachzuweisen.
- Bei den Baumgruppen ist es erlaubt fachgerecht einzelne Exemplare zu entfernen, um für anderen Platz zum Wachsen zu lassen, damit der Charakter als Baumgruppe nicht verloren geht. Wird aber der Charakter als Baumgruppe (Fläche mit standortheimischen Laubbäumen) beeinträchtigt, sind diese durch eine Ersatzpflanzung eines oder mehrerer Bäume, wie oben erwähnt, umgehend zu ersetzen.
- Die Hecken sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Astbereich der Heckenpflanzen entstehen.



Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

- Die Bäume, Baumgruppen und Hecken sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung zu schützen und zu sichern, nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.“ Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Wurzelraumes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf dem Grundstück, zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z. B. Lupine; Schutz des Oberbodens).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Siehe Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Aumühle, Bekanntmachung Nr. 46 / 2009.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Abrisse der Gebäude zwischen dem 01. Dezember und 28/29. Februar durchzuführen.

Sofern durch eine Fledermauskartierung nachgewiesen wird, dass eine Quartiernutzung der Gebäude nicht erfolgt („Negativnachweis“) ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich.

Dies wäre im Einzelfall abzustimmen.

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Eingriffe in die Gehölze zwischen dem 01. Dezember und 28/29. Februar durchzuführen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Baumpflanzungen

Um den vorhandenen Charakter des Ortsbildes zu erhalten bzw. ein Teil der zu fällenden Bäume zu ersetzen, ist innerhalb des Grundstückes (Wohngebietes) mindestens 10 standortheimischen Laubbäume als Hochstamm zeitnah mit den Eingriffen, spätestens in der nächst folgenden Pflanzsaison, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume, gemäß dem Erhaltungsgebot, umgehend zu ersetzen.

Gehölzart:

Empfohlen werden folgende Arten:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB., mindestens 18-20 cm Stammumfang

Der Baum ist in Pflanzloch 150 x 150 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, ist der Baum mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfählen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgrube noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen. Die Anwuchspflege für 3 Jahre ist sicherzustellen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgemäß auszuführen.



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Bei Stellflächen, Zufahrten etc. sind mind. 15% der Fläche wasserdurchlässig auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großfugigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteinen o.ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.

Empfehlungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke

Zur Förderung der Insektenvorkommen sind auf den Grundstücken Insektenfreundliche Bepflanzungen (standortheimische Laubgehölze, Kräutern) zu empfehlen. Eine Freiflächengestaltung mit Kieselbelägen ist zu vermeiden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

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

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*).

Gründächer und Kletterpflanzen

Für Nebengebäude mit Flachdächern und mit geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B.:

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

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

Geeignete Arten sind:

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



8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Aus der Faunistischen Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
 BBS Büro Greuner-Pönicke
 Russeer Weg 54, 24111 Kiel

Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

Im Folgenden werden die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen erforderlich werden, dargestellt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

Die Eingriffe in Gebäude und in den Baumbestand mit potenziellen Fledermausquartieren sind zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen und Vögeln und des Zerstörens von Eiern außerhalb der Zeit der Sommerquartierzeit und der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen.

Tab. -: Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Fledermäuse	Der <u>Abriss der Gebäude</u> und das Fällen von <u>Bäumen mit Höhlen oder Spalten</u> haben außerhalb der Sommer-Quartierzeiten zu erfolgen. Es ist zwischen Anfang März bis Ende November unzulässig
Vogelarten	<u>Eingriffe in Gehölzbestände</u> sind nur außerhalb der Brutzeit zulässig, d.h. <u>nicht</u> von Anfang März bis Ende September
Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse:	<p>Maßnahme V-1: Bauzeitenregelung für Maßnahmen an Gebäuden Der Abriss der Gebäude ist zwischen dem 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen.</p> <p>Maßnahme V-2: Bauzeitenregelung für Eingriffe in Gehölze Eingriffe in die Gehölze sind zwischen dem 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen.</p>

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden.

Sofern durch eine Fledermauskartierung nachgewiesen wird, dass eine Quartiernutzung der Gebäude nicht erfolgt („Negativnachweis“) ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich.

Dies wäre im Einzelfall zu untersuchen und die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische



Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.
Dies ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality)

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein muss.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

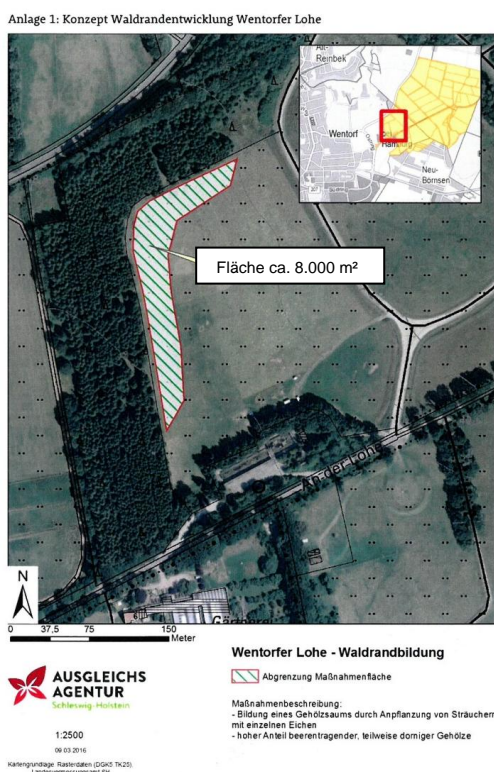
Maßnahme A-1: Gehölzausgleich

Der Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölzbrüterarten wird über eine Kompensation mit Neuanpflanzung von Gehölzen auf einer Fläche von 0,3 ha erforderlich. Der Ausgleich wird auf zwei Flächen der Stiftung Naturschutz aufgeteilt.

Fläche 1

2.420 m² wird auf das Ökokonto „Wentorfer Lohe“ in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg erbracht.

Die Fläche gehört der Stiftung Naturschutz S-H und wird von der Tochterfirma Ausgleichsagentur entwickelt. Hier ist u.a. die Entwicklung eines Waldrandes mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen als Übergang zwischen einer Wiesenfläche und einem Fichtenforst vorgesehen. Entsprechend soll ein 20-25 m breiter Streifen mit Gehölzen bepflanzt werden. Insgesamt beträgt die Fläche des neuen Waldrandes ca. 8.000 m². Die Maßnahme ist Teil des Entwicklungskonzeptes für die „Wentorfer Lohe“.





Fläche 2

Der restliche erforderliche Gehölzausgleich von 580 m² wird auf das Ökokonto „Waldersatzfläche Gemarkung Fockbek, Flur 2, Flurstück 46/1“ der Firma Ecodots GmbH erbracht.

Hinweise zur Eingriffsregelung

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sollte im Rahmen der weiteren Planung bei der Konkretisierung der Außenbeleuchtung dieser Aspekt berücksichtigt werden. Insbesondere im Bereich der Allee sollte weitgehend auf Beleuchtung verzichtet werden. Lichtquellen sollten nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe vorgesehen werden, um unnötige Abstrahlungen zu vermeiden. Auch Gebäudebeleuchtung sollte, sofern erforderlich, nach unten ausgerichtet werden. Ggf. denkbar sind auch temporäre Beleuchtungen in Teilbereichen z.B. durch Bewegungsmelder.

Bei der Beleuchtung sollten Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil genutzt werden, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Leuchtdioden.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Aumühle plant die 1. Änderung des B-Plans Nr. 6b um die Planungsgrundlage für die bauliche Weiterentwicklung der Grundstücke an der Bismarckallee Nr. 15 zu schaffen.

Auf dem Gelände besitzen die vorhandenen Gebäude sowie ältere Bäume eine (z.T. bedingte) Eignung für Fledermausquartiere. Bei Entfernung dieser Strukturen durch Gebäudeabriss und Fällungen von Bäumen entstehen artenschutzrechtliche Konflikte. Durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände jedoch vermieden werden.

Weitere Betroffenheiten ergeben sich für Brutvögel. Auch für diese Arten sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen, sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Aus dem Gutachten Nr. 15-10-2 des Ingenieurbüros für Schallschutz, ibs, Grambeker Weg 146, 23879 Mölln

Straßenverkehrslärmimmissionen

Am Tag liegen die Beurteilungspegel an den der Bergstraße nächstgelegenen Gebäudefassaden bei maximal 55 dB(A) und in der Nacht bei maximal 47 dB(A). Die für Reine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 50 / 40 dB(A) werden am Tag um maximal 5 dB(A) und in der Nacht um maximal 7 dB(A) überschritten, die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte von 55 / 45 dB(A) am Tag eingehalten und in der Nacht um maximal 2 dB(A) überschritten.

Die als obere Abwägungsschwellen anzusehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die für beide Wohngebietskategorien 59 / 49 dB(A) betragen, werden eingehalten.



Die Höhe der Verkehrslärmimmissionen begründet nach fachlicher Einschätzung unabhängig von der Gebietsfestsetzung keine Notwendigkeit für aktive Lärmschutzmaßnahmen. Den baurechtlichen Anforderungen an den Schutz der Wohngebäude gegenüber Außenlärm wird mit einer aus den Verkehrslärmimmissionen resultierenden Einstufung in den Lärmpegelbereich II der DIN 4109 und einem erforderlichen Schalldämm-Maß der Außenbauteile von erf. $R'_{w,res} = 30$ dB bereits durch Standardbauweisen entsprochen. Eine diesbezügliche Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b ist nicht erforderlich.

Lärmauswirkungen der Stellplatzanlagen und der Tiefgarage

Mit der Beantragung von Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches (Gebäude, Stellplätze und Tiefgarage) sind die Lärmauswirkungen zu untersuchen und schriftlich darzulegen. Erforderliche Schutzmaßnahmen aus der v.g. Untersuchung sind auszuführen.

10. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstands nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

11. Beschluss

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6b am als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Aumühle, den

Siegel

-Bürgermeister-