



# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Wohltorf

Verfahren gemäß §13a BauGB

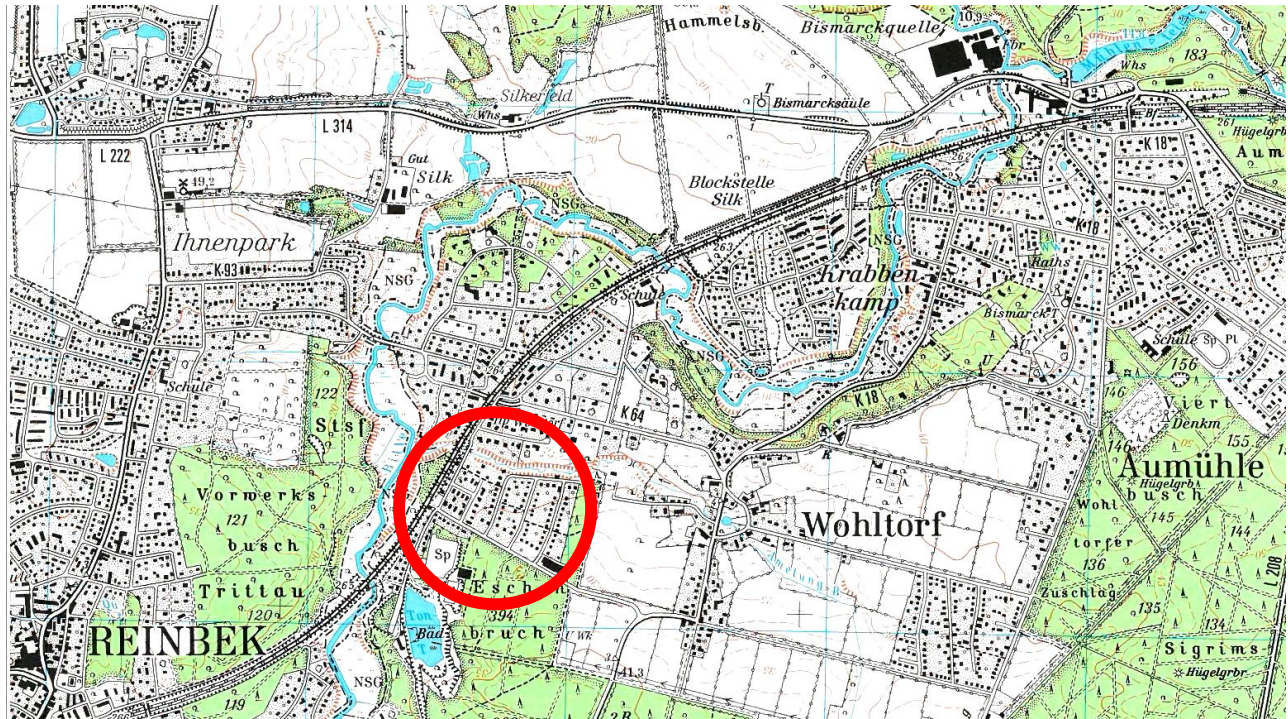
Stand:  
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB  
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung der Behörden und  
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im April 2017

**Verfasser:**  
BSK Bau + Stadtplaner Kontor  
Mühlenplatz 1  
23879 Mölln

**Bearbeitung:**  
Horst Kühl  
Marion Apel  
Lena Lichtin

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



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Planung
2. Rechtsgrundlagen
3. Flächennutzungsplan
4. Verkehr/ Erschließung
5. Ver- und Entsorgung
6. Immissionsschutz
7. Denkmalschutz
8. Naturschutz und Landschaftspflege
9. Waldabstand
10. Beschluss

# 1. PLANUNG

## PLANUNGANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die vorhandene, erhaltenswerte Bau- und Nutzungsstruktur in diesem Bereich langfristig vor negativen Veränderungen zu schützen. Es wird versucht, durch das Angebot neuer Entwicklungsmöglichkeiten eine Umgestaltung im gemeindlichen Interesse zu bewirken.

Reine Wohngebiete (WR) dienen nur dem Wohnen. WR-Gebiete sind damit neben den GI-Gebieten die einzigen Baugebiete, die nur einer Hauptnutzungsart vorbehalten sind. Andere, in geringem Umfang zulässige Nutzungen müssen sich nach ihrem städtebaulichen Gewicht und ihren Auswirkungen der Wohnnutzung deutlich unterordnen.

Durch die städtebauliche Struktur und Eigenart des Gebietes, bestehend aus Bungalows und kleinen Siedlungshäusern, ist die Nutzung als Reines Wohngebiet vorgegeben. Die Siedlungsstruktur lässt durch die Eigenart keine andere Nutzung, auch nicht als allgemeines Wohngebiet, zu.

Ziel der Gemeinde ist, diesen Gebietscharakter so zu erhalten, wie dieser vorhanden ist.

Das Gebiet läuft nicht konform mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit seinen möglichen Nutzungen.

Unabhängig vom Planungsanlass sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Grundsätze der Bauleitplanung zu beachten, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung einfordern. Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen sollen miteinander in Einklang gebracht und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Die städtebauliche Entwicklung soll nicht nur isolierten Einzelentscheidungen nach den § 34 und § 35 BauGB überlassen soll, sondern der Lenkung und Ordnung durch Planungsbedarf. Die Regelungen nach § 34 Baugesetzbuch sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan.

Daher stellt die Gemeinde zur weiteren städtebaulichen Ordnung und Entwicklung den Bebauungsplan Nr. 23 auf.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohltorf hat in ihrer Sitzung am 09.12.2014 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet südlich des Amelungsbaches, beidseitig des Ziegeleiweges, nördlich der Gutenbergstraße und östlich der Bahnanlagen, aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst Bereiche, die bebaut sind mit Bungalows und Siedlungshäuser.

Der Siedlungsbereich mit den Bungalows ist in einheitlich eingeschossiger Bebauung sowie mit flachen Dachneigungen bebaut.

Die Gestaltung der Fassaden besteht hier zum größten Teil aus weißem Putz mit untergeordneten Holzelementen.

Bei der Bungalowsiedlung beidseitig des Ziegeleiweges handelt es sich um eine relativ kleine Siedlung, die in ihrer Wirkung geschützt werden soll.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen nur Veränderungen zugelassen werden, die den Charakter der Siedlung nicht wesentlich verändern. Das städtebauliche Bild der Siedlung soll als Gesamtanlage auch zukünftig erkennbar bleiben.

Der Bereich mit Siedlungshäusern ist mit eineinhalbstöckigen Häusern mit geringerer Wohnfläche (Typenbauten) und mit Satteldächern bebaut.

Auch, wie bereits vorher erläutert, ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Wohltorf die Struktur der Einzelhausbebauung mit entsprechender Festsetzung und Begrenzungen in der Gesamthöhe der Gebäude und der Dachneigung sowie der Ausnutzung der Grundstücke zu sichern und festzuschreiben.

### **FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsgebietes ist ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 3 BauNVO, im nordöstlichen Bereich eine Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB sowie eine öffentliche Grünfläche / Spielplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, (6) BauGB)**

#### **Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden,

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

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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

Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist mit einer maximalen Höhe von 8,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches. Die Traufhöhe ist festgesetzt mit einer Höhe von 3,20 m. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Außenkante der Fassade.

Auf den mit einem Stern gekennzeichneten Bereichen ist die Gesamtgebäudehöhe (GGH) mit einer maximalen Höhe von 5,30 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches. Die Traufhöhe ist festgesetzt mit einer Höhe von 3,20 m. Der Untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Außenkante der Fassade.

Die maximale Höhe des Fertigfußbodens ist mit 0,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstücks, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens.

Aus städtebaulichen Gründen ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt (§ 9 (1) 6 BauGB). Auf jedem Grundstück sind für die 1. Wohnung 2 Stellplätze und für die 2. Wohneinheit 1 Stellplatz vorzusehen. Die Stellplätze

für die 1. Wohnung sind mit einer Gesamtnettstellplatzfläche von 30 m<sup>2</sup> und der Stellplatz der 2. Wohnung mit einer Gesamtnettstellplatzfläche von 15 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Die zur Straße liegende Seite von Carports, Garagen und Stellplätzen muss mind. 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. **Die Errichtung der genannten Nebenanlagen ist im Kronenbereichen der zu erhaltenden Bäumen nicht zulässig.**

Auf dem mit einem Quadrat gekennzeichneten Grundstück darf die zulässige Grundfläche (GR) von 228 m<sup>2</sup> gemäß §19 Abs. 4 BauNVO um 80 % überschritten werden.

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

##### Gebäude mit einer Dachneigung von 35° - 50° („Siedlungshäuser“):

Dachgestaltung:

Für die Gebäude sind die Dachformen Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer zulässig.

**Drempel sind mit einer Maximalhöhe von 0,4 m zulässig.**

Dachaufbauten dürfen 30 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit den Farben Rotbraun, Rot und Anthrazit zulässig.

Fassadengestaltung:

Für diese Gebäude ist weißes, rotbraunes und rotes Verblendmauerwerk zulässig.

**Für Giebelverkleidungen sowie Eingänge sind die Fassadenmaterialien Putz und Holz zugelassen. Die maximale Fläche der vorgenannten Materialien beträgt max. 20% der Gebäudehaut (ohne Dach).**

Fassadenmaterialien wie Putz und Holz sind mit einem Hellbezugswert von mindestens 90 zulässig.

##### Gebäude mit einer Dachneigung von 16° - 25° („Bungalowhäuser“):

Dachgestaltung:

Für die Gebäude sind die Dachformen Sattel-, und Walmdächer zulässig. Staffelgeschosse und Gauben sind nicht zulässig. Drempel sind mit einer Maximalhöhe von 0,4 m zulässig.

Dachaufbauten und Flachdächer sind unzulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit der Farbe Anthrazit zulässig.

Fassadengestaltung:

Für diese Gebäude ist weißes Verblendmauerwerk zulässig.

**Für Giebelverkleidungen sowie Eingänge sind die Fassadenmaterialien Putz und Holz zugelassen. Die maximale Fläche der vorgenannten Materialien beträgt max. 20% der Gebäudehaut (ohne Dach).**

Die Fassadenfarbe ist mit einem Hellbezugswert von mindestens 90 (siehe unten) festgesetzt.

##### Allgemein:

Glasierte oder glänzende bzw. reflektierende Materialien sind für die Dachdeckung unzulässig.

Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen. Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind Flachdächer und bepflanzte Dächer zulässig. Bei Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 60 m<sup>2</sup> ist nur die Dachform des Hauptgebäudes zugelassen.

Für jedes Grundstück ist nur eine Einfahrt mit einer max. Breite von 6,00 m zulässig.

Die Bebauung der mit einer Raute gekennzeichneten bebaubaren Grundstücksflächen ist nur dann zulässig, wenn die jeweiligen vorhandenen Wohngebäude am Tonteich 9 und 9 a

nicht mehr bestehen. Das vorher Genannte gilt nicht für Anbauten, die an die jeweiligen vorhandenen Wohngebäude, innerhalb der überbaubaren Flächen angebaut werden dürfen, solange hierfür ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m gemäß § 6 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) eingehalten und die vorgeschriebene GRZ bzw. GR nicht überschritten wird.

Der Abstand der gekennzeichneten bebaubaren Grundstücksfläche des Grundstücks am Tonteich 9 a zur öffentlichen Verkehrsfläche „Amselstieg“ beträgt 1,0 m, um dem Eigentümer bei Verlust des vorhandenen Gebäudes und unter Beachtung des Waldabstandes (siehe 9. Waldabstand), eine angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Um den vorhandenen Charakter des Straßenbildes zu erhalten bzw. zu ergänzen sind zu den Straßenzügen "Gutenbergstraße", "Am Tonteich" und "Amselstieg" Einfriedigungen als Zaun, einschließlich Toranlagen, mit einer Höhe von maximal 1,20 m und Heckenanlagen mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Zum Straßenzug "Ziegeleiweg" sind Einfriedigungen als Zaun, einschließlich Toranlagen, mit einer Höhe von maximal 1,20 m und Heckenanlagen mit einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen. Blickdichte Zäune sind nicht zugelassen. Trocken aufgesetzte Natursteinmauern mit Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 1,20 m sind zulässig.

#### Hinweis:

Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz = 0 und Weiß = 100. Damit wird angegeben, wie weit der Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist.

Der Hellbezugswert ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird.

Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100). Kleinere Werte stehen also für dunklere Farbtöne, hellere Farbtöne erkennt man an den größeren Werten. Entgegen allgemeiner Annahme

sind für den Hellbezugswert der Glanzgrad und/oder das verwendete Bindemittel nicht relevant. Er wird ausschließlich durch Art und Höhe der farbigen Pigmentierung beeinflusst, aber auch durch Verschmutzung.

## **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 m<sup>2</sup> kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei der Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung angepasst. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.



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

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

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 08.06.2016, GVOBl. S. 369)

•

### **3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Im Ursprungsflächennutzungsplan ist die Fläche als Reines Wohngebiet ausgewiesen und im nördlichen Bereich sind die Waldfläche und im westlichen Bereich die Fläche für Bahnanlagen anzupassen.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

### **4. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG**

Durch den Plangeltungsbereich führen die Straßen „Am Tonteich“ und „Ziegeleiweg“. An der südlichen Plangrenze verläuft die Gutenbergstraße.

Der „Amselstieg“ ist ein Gehweg und führt in nordöstlicher Richtung, abgehend vom „Ziegeleiweg“, durch das Gebiet bis zur Straße „Am Tonteich“ und in östlicher Richtung.

Die Straßenflächen werden innerhalb des Bebauungsplanes so übernommen, wie sie vorhanden sind. Die Straßenprofile sind so dargestellt, wie die Straßen ausgebaut sind.

#### **Nachrichtlicher Hinweis:**

Die sog. „Alpha-E-Variante“ ist als lfd. Nr. 3 im vordringlichen Bedarf des Bundesschienenwegeausbaugesetzes (BSchWAG) ausgewiesen. Im Abschlussbericht des Forums „Schiene Nord“ ist als möglicher Bestandteil dieser Variante auch die Einrichtung von Überholungsbahnhöfen auf dem Abschnitt zwischen HH und Büchen genannt.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

### **Abwasser- und Regenwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Anlagen des Abwasserverbandes der Lauenburgischen Bille- und Geestrandgemeinden.

Die Teilflächen „Am Tonteich 9, 9b und 9c“ (Flurstück 1/161, 1/159, 1/158) sind über eine gemeinsam genutzte private Erschließung an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes im Amselstieg angeschlossen. Die Erschließung der Teilfläche „Am Tonteich 9“ 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.

Unbelastetes Regenwasser ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich) und/oder auf den jeweiligen Grundstücken mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern.

Am Amelungsbach anliegende Grundstücke können ihr unbelastetes Regenwasser in den Bach leiten, soweit und solange übergeordnete Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Ein Eintrag von Feinsedimenten und Nähr- und Schadstoffen sind zu vermeiden.

Die einzuleitende Abflussmenge darf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l/s pro Hektar nicht überschreiten. Es sind daher geeignete Maßnahmen zur Drosselung der Einleitung vorzunehmen. Die Berechnungsunterlagen und Unterlagen über die technischen Anlagen (Zeichnungen) sowie die Lage der Einleitstelle in das Verbandsgewässer sind dem Verband zur Zustimmung vorzulegen.

Regenwasser, das über diese Regelungen hinaus anfällt, ist in das öffentliche Netz, wenn vorhanden, einzuspeisen.

Anfallendes Drainagewasser darf nicht in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet werden.

### **Trinkwasserversorgung**

Der überplante Bereich der Gemeinde Wohltorf wird mit Trinkwasser von der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) versorgt, Anlagen der Hamburger Stadtentwässerung AÖR sind nicht vorhanden.

Eine Wasserversorgung des im B-Plan erfassten Gebietes ist nur möglich, wenn rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, an die Hamburger Wasserwerke GmbH gestellt wird. Bei der Festlegung evtl. neuer Straßenquerschnitte muss ausreichender Raum für die Unterbringung der Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke GmbH berücksichtigt werden.

### **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).



Der Amselstieg ist als Geh- und Radweg ausgewiesen. Eine Befahrung durch Müllfahrzeuge kann nicht erfolgen. Abfallbehälter sind zur Abholung an der Straße „Am Tonteich“ bereit zu stellen. Diese Vorgabe gilt in gleicher Weise für Anlieger des mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegten Erschließungsweges der nördlich des Amselstieges gelegen ist. In den jeweiligen Mündungsbereichen sind entsprechende Sammelplätze eingeplant.

### **Löschwasser**

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten. Kommen in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

### **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 die 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, Fackenburger Allee 31, in 23554 Lübeck und/oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

Aus dem Gutachten Nr. 16-023  
M+O Immissionsschutz

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind an der Bahnstrecke bereits vorhanden. Eine weitere Erhöhung der Wände ist mit dem Neubau der Wände zu vergleichen, da die vorhandene Konstruktion aus Gründen der Standsicherheit nicht einfach erhöht werden kann. In dem Abschnitt, indem die Grenzwerte für die Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden, ist die Ausweisung von Wohnnutzungen, so wie hier geplant, nicht möglich. Nur wenn entlang der Bahnstrecke eine geschlossene Baureihe festgesetzt wird, die auch die dahinterliegende Bebauung schützt, wäre eine städtebauliche Begründung dafür gefunden, im gesundheitsgefährdenden Bereich Wohnnutzung zuzulassen. Da hier aber eine geschlossene Bebauung aus städtebaulichen Gründen nicht geplant ist, müssen die Baufenster dementsprechend weit von der Bahn abrücken.

In den Bereichen, in denen die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind, sollte eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung zum Schutz vor dem Verkehrslärm getroffen werden (Orientierung der Wohn- Schlafräume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten).

In den verbleibenden Bereichen halten wir es für vertretbar, den Beeinträchtigungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Es muss dort ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109).

Da in Teilen des Plangebietes nachts die Pegel bei über 45 dB(A) liegen, ist eine Festsetzung zum Schutz der Nachtruhe unter Beachtung des notwendigen hygienischen Luftwechsels für Schlafräume getroffen, da bei Pegeln über 45 dB(A) das ungestörte Schlafen bei geöffneten Fenstern nicht möglich ist.

Werden, wie in der Planzeichnung - Teil A, in den dargestellten Lärmpegelbereichen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1, Ausgabe 07.2016, entsprechen. Bei dem Nachweis ist der im Planteil A dargestellte Lärmpegelbereich zugrunde zu legen.

Werden im gesamten Geltungsbereich Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

## 7. 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.

## 8. Naturschutz und Landschaftspflege

### 8.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Wohltorf, direkt östlich der Bahnstrecke und direkt südlich des Amelungsbaches. Das Plangebiet umfasst die Straßenzüge „Ziegeleiweg“ und „Amselstieg“ sowie ein Teil der Straße „Am Tonteich“ und ein Teil der „Gutenbergstraße“.

Die Planfläche ist insgesamt 49.920 m<sup>2</sup> groß. Von den 49.920 m<sup>2</sup> Planfläche sind insgesamt 32.545 m<sup>2</sup> als WR-Gebiet (reines Wohngebiet) festgesetzt, davon sind ca. 2.160 m<sup>2</sup> WR-Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,10, ca. 26.705 m<sup>2</sup> WR-Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,20, ca. 2.420 m<sup>2</sup> WR-Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und ca. 1.260 m<sup>2</sup> WR-Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt. Das führt zu einer Grundfläche von insgesamt 6.540 m<sup>2</sup>, welche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> sind. Das

Verfahren wird somit 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.

### **Angaben zum Plangebiet**

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und zum größten Teil mit Wohnbebauung (Einzelhäuser) und versiegelten Nebenflächen überbaut. Das Plangebiet wird überwiegend durch eine einheitliche Bebauung durch sogenannte „amerikanische Bungalows“, vor allem im Bereich zwischen den Straßenzügen „Am Tonteich“, „Amselstieg“ und „Gutenbergstraße“, charakterisiert. Diese Gebäude wurden von einem Investor Ende der 60er Jahre gebaut und sind eingeschossig mit einer sehr flachen Dachneigung. Die Gestaltung der Außenfassaden ist ziemlich identisch. Der größte Teil davon besteht aus weißen Putzfassaden mit untergeordneten Holzelementen.

Die Fläche westlich der Straße „Am Tonteich“ sowie nördlich „Amselstieg“ sind überwiegend Siedlungshäuser bebaut.

**Die Fläche nördlich „Amselstieg“ ist überwiegend mit Siedlungshäusern bebaut.**

Im nördlichen Planbereich fließt der Amelungsbach mit einem naturnahen mäandrierenden Verlauf, teilweise ins Gelände eingeschnitten, umgeben vom Mischwald überwiegend aus Buchen, Eichen, Kiefer und Fichten, in öst-westlicher Richtung. Davon sind ein Teil des Geländes sowie der naturnahe Verlauf des Amelungsbaches als gesetzlich geschützte Biotope (Steilhang und naturnaher Bachverlauf) eingeordnet.

An der Westgrenze befindet sich die Bahn mit zugehöriger Lärmschutzwand. Die Gutenbergstraße bildet die südliche Plangrenze.

Ein Spielplatz befindet sich an der östlichen Plangrenze.

Viele Grundstücke sind zu den Straßenseiten hin, teilweise auch zu den Nachbarn hin durch Heckenanlagen aus u.a. Feldahorn, Hainbuchen, Buchen, Liguster oder Rhododendron eingegrünt. Die Straße „Am Tonteich“ wird von einer Reihe Eschen als Straßenbäume begleitet. Großbäume wie Eichen und Buchen sind u.a. im nordwestlichen Planbereich zur Bahn hin, sowie im Waldbereich im Norden vorhanden.

### **Planungsziel**

Das Planungsziel für das Gebiet ist vor allem der Erhalt des besonderen „Bungalow-Charakters“ unter einer gewissen Entwicklung von Umgestaltungsmöglichkeiten der Gebäude zur Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in diesem Bereich.

## **8.2 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 – (Parabraunerde-) Braunerde-Gesellschaft. Das sind Böden aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über (lehmigem) Sand (Geschiebelehm).

Da die Planfläche zum größten Teil schon bebaut, erschlossen bzw. versiegelt ist, wird davon ausgegangen, dass die Planung insgesamt keine bzw. nur eine geringfügige erhöhte Versiegelung gegenüber der Ursprungssituation verursacht. Entsprechend ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 23 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Vergleich mit der Ursprungssituation bewirkt.

Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei eventuellen neuen Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter werden Störungen in das Schutzgut Boden zusätzlich reduziert.

#### Schutzgut Wasser

Eine versiegelte Fläche führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung in das Schutzgut Wasser. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades beim Bebauungsplan Nr. 23 im Vergleich zur Ursprungssituation ist nicht anzunehmen bzw. nur geringfügig. Entsprechend werden die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser nicht verändert.

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

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Durch offenporige Versiegelung und Beschränkung der versiegelbaren Flächen reduziert sich die Intensität der Belastung und die Beeinträchtigungen werden minimiert.

#### Schutzgut Landschaftselemente (Tier, Vegetation)

Die Waldfläche, die ortsbildprägenden standortheimischen Großbäume sowie die Privatgärten bieten potenziellen Brutplatz und Nahrungsraum für u.a. Brutvögel der Gehölze sowie für Fledermäuse.

Das Töten oder Verletzen von Vögeln und Fledermäusen wäre möglich, wenn Eingriffe in Gehölze innerhalb der Brut- und Jungenaufzuchszeiten vorgenommen werden. Durch Ausführung von eventuellen Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis Mitte März, außerhalb der Brutzeit, werden die Beeinträchtigungen vermieden.

Der Amelungsbach an der nördlichen Plangrenze, umgeben von Waldflächen, ist mit seinem naturnahen, mäandernden Verlauf und Begleitflora und -Fauna als naturnaher Bachlauf einschließlich seinem Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen Vegetation nach § 21 Landesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Ebenfalls ist der steilere Hangbereich im Norden als artenreicher Steilhang und Bachschlucht nach § 21 Landesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Die umgebenden Waldflächen mit den nach § 24 LWaldG gesetzlich geforderten Waldabstand, bilden einen natürlichen Puffer zwischen der Bebauung und den geschützten Biotopen (Amelungsbach mit Begleitflora, Bachschlucht).

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird überwiegend von den flachen, hell gefärbten Bungalows mit ihren Gärten, z. T. durch Heckenanlagen eingefasst, charakterisiert. Der Waldbereich im nördlichen Planbereich bildet eine ortsbildprägende Kulisse in Richtung Norden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 wird die Planfläche städtebaulich geordnet bzw. die typischen Charaktere der „Bungalowsiedlung“ erhalten. Die Festsetzungen sind an der bestehenden Situation angepasst.

Durch den Erhalt bzw. Festsetzung von Großgrün und Hecken, erhält das Wohngebiet eine ortsbildgerechte Eingliederung.

### 8.3 Grünordnerische Maßnahmen

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist entsprechend nicht erforderlich. Es verbleibt aber weiter die Möglichkeit, nach den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB im Baugebiet erlaubte Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, zum Beispiel für Grünflächen, Bepflanzungen oder für die Entwicklung von Natur und Landschaft, zu treffen. Die Gemeinde ist aber immer noch verpflichtet einen landschaftsgerechten Übergang bzw. eine von der Bebauung zur offenen Landschaft, in diesem Fall eine ortsbildgerechte Eingliederung zu schaffen.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe gesetzlicher Vorschriften, die eine Minimierung von Eingriffen fordern:

#### 1. Baugesetzbuch:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sind zu berücksichtigen.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden besonders geschützt.

#### 2. Das Landeswassergesetz fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

#### 3. DIN 18.300, Ziffer 3.4 führt aus:

- Oberboden ist besonders zu sichern, keine Verdichtung, keine Vermengung mit anderen Böden oder gar Schutt.

Darüber hinaus sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens durch rechtzeitigen Ausbau, geeignete Zwischenlagerung nach DIN 18.300 bzw. Verwertung an anderer Stelle

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

- Die zu erhaltende Bäume 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
  - 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.
- Jedem Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m<sup>2</sup> Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- 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.
- **Die Errichtung von Nebenanlagen ist im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume nicht zulässig.**

- Bei Abgang von Bäumen sind diese durch Ersatzpflanzungen von einem oder mehreren Bäume vorzunehmen. Bis 1,00 Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) (=32 cm Durchmesser) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum, gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 16 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Danach ist für jede weitere 100 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.  
Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen und nachzuweisen.
- Bei einer unvermeidbaren Versiegelung im Wurzelbereich der Bäume aufgrund der Planung, ist die Versiegelung mit luftdurchlässigem Belag, unvergossenen und möglichst großen Fugen sowie mit einem Einbau von luft- und wasserdurchlässigen Spezial-Unterbausubstrat fachgerecht durchzuführen.

#### Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Die Bäume sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern. Die Bäume sind zu den Bauflächen hin, in einem Schutzabstand von 3 m, durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig

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

##### Bodenschutzmaßnahmen

Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahmen fachgerecht umzugehen.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern.

##### Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts

Unbelastetes Regenwasser ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich) und/oder auf den jeweiligen Grundstücken mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern.

Am Amelungsbach anliegende Grundstücke können ihr unbelastetes Regenwasser in den Bach leiten, soweit und solange übergeordnete Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Regenwasser, das über diese Regelungen hinaus anfällt, ist in das öffentliche Netz, wenn vorhanden, einzuspeisen.

Anfallendes Drainagewasser darf nicht in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet werden.

##### Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die verschiedenen Erhalt- und Gestaltungsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in das Ortsbild und schaffen einen harmonischen Übergang zu umliegenden Siedlungsbereichen.

##### Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Beeinträchtigung von Brutvogel- und Fledermausarten der Gehölze zu vermeiden, müssen mögliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit stattfinden bzw. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Um eine Beeinträchtigung von Brutvogel- und Fledermausarten der Gebäude zu vermeiden, sind Abrissarbeiten von Gebäuden zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar durchzuführen, oder es ist vorher durch eine Kontrolle festzustellen, dass an dem Gebäude keine Quartiere vorhanden bzw. besetzt sind.



Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Auf den Grundstücken mit einer Neuversiegelung von mindestens 75 m<sup>2</sup> ist jeweils ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Gehölzart:

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Wildbirne ( <i>Pyrus communis</i> )
Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	Eberesche ( <i>Sorbus aria Majestica</i> )
Baumhasel ( <i>Corylus colurna</i> )	Mehlbeere ( <i>Sorbus intermedia</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )
Obsthochstämme	

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB., mindestens 16-18 cm Stammumfang

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfählen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Grundstücksabgrenzungen

Um den vorhandenen Charakter des Straßenbildes zu erhalten bzw. zu ergänzen sind zu den Straßenzügen „Gutenbergstraße“, „Am Tonteich“ und „Amselstieg“ Einfriedigungen als Zaun maximal 1,2 m hoch und Heckenanlagen maximal 2 m hoch zugelassen. Zum Straßenzug „Ziegelweg“ sind Einfriedigungen als Zaun maximal 1,2 m hoch und Heckenanlagen 1,50 m hoch zugelassen. Bei Heckenanlagen sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B. (Pflanzung von 3 Stück/ lfdm):

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Ungeeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!

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

Die versiegelten Flächen im privaten und öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Empfehlungen zur Bepflanzung der BaugrundstückeAnpflanzung 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 (*Crataegus spec.*)                      Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)                      Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*)  
 Heckenkirschenarten (*Lonicera spec.*)                      Schneeball (*Viburnum opulus*)  
 Obsthochstämme                      Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*).  
 Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

#### Gründächer und Kletterpflanzen

Für Flachdächer von Garagen, Carports usw. wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer mind. 10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und zu bepflanzen.

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> )

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> )	

## 9. WALDABSTAND

Durch die Festsetzungen der Baugrenzen im Bereich „Amselstieg“ wird der 30 m – Abstand (Waldschutzstreifen) gem. § 24 Absatz 1 Landeswaldgesetz zum angrenzenden Wald unterschritten. Die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes sind unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2013 gegeben.

Der angrenzende Wald ist als unterdurchschnittlich brandgefährdet zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen. Auch die Punkte 4.3 (Walderhaltung), 4.4 (Waldbewirtschaftung) und 4.5 (Naturschutz) des gemeinsamen Runderlasses werden durch eine Abstandsunterschreitung nicht wesentlich berührt. Der eingetragene Waldabstand in diesem Bereich von 20 m, bzw. minimal 18 m kann daher forstbehördlicherseits unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der erfolgten Abstimmungsgespräche als

ausreichend angesehen werden und das forstbehördliche Einvernehmen wurde nach § 24 Absatz 2 Landeswaldgesetz hierzu erteilt.

## **10. BESCHLUSS**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohltorf hat den Bebauungsplan Nr. 23 am als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Wohltorf, den

-Bürgermeister-