



Gemeinde Wohltorf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 22a

der Gemeinde Wohltorf

Verfahren gemäß §13a BauGB

Stand:
Beteiligung und Unterrichtung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behörden und Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Bearbeitet im Februar 2025

Verfasser:

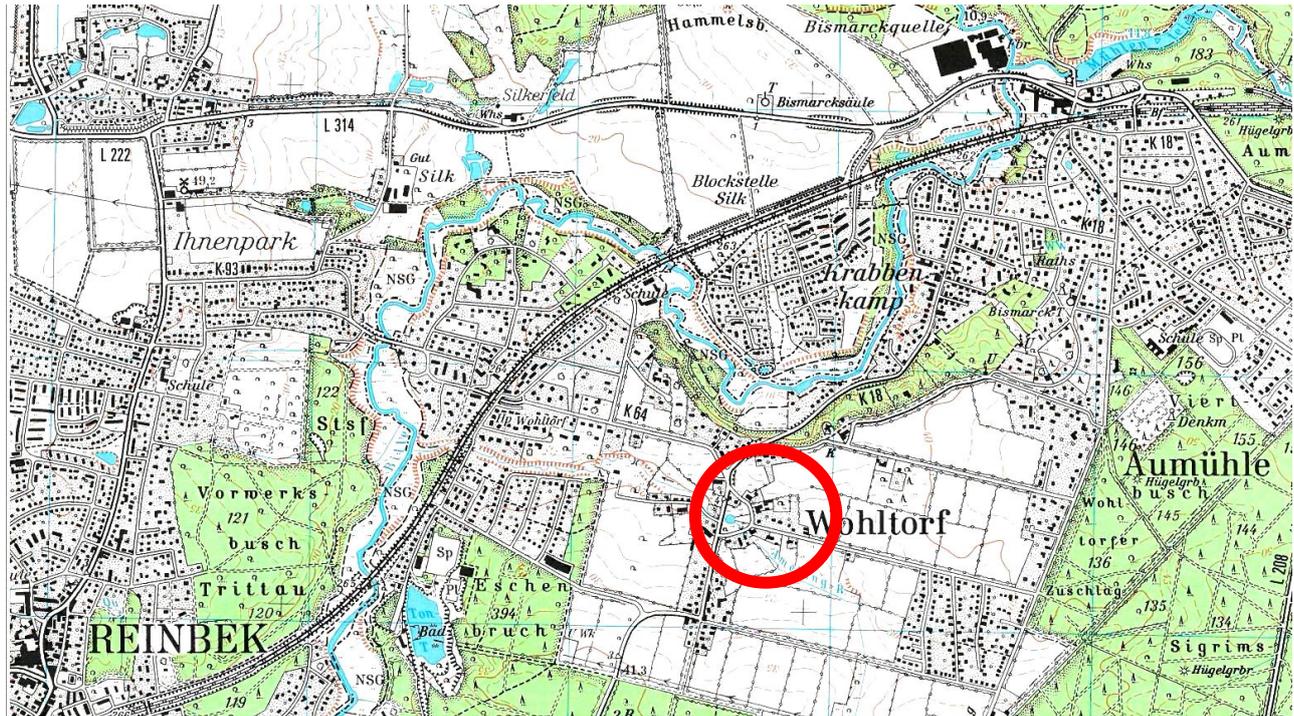
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:

Horst Kühl
Franziska Feldt
Lena Lichtin

Auftraggeber:

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



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Planungsanlass und -ziel**
 - 1.1 Standort Feuerwehrgerätehaus - Alternativprüfung
- 2. Rechtsgrundlagen**
 - 2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein
 - 2.2 Regionalplan für den Planungsraum III (Entwurf 2023)
- 3. Flächennutzungsplan**
- 4. Verkehr/ Erschließung**
- 5. Ver- und Entsorgung**
 - 5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung
 - 5.2 Trinkwasserversorgung
 - 5.3 Abfallentsorgung
 - 5.4 Löschwasser
 - 5.5 Tiefbauarbeiten
 - 5.6 Elektrizität und Erdgas

6. Immissionsschutz

- 6.1 Allgemeines
- 6.2 Betriebsbeschreibung
- 6.3 Hinweise zur Benutzung von Signalhörnern
- 6.4 Immissionen aus Allgemeinem Dienst + Aufgaben im Vorstand
- 6.5 Immissionen aus Technischem Dienst
- 6.6 Immissionen aus Fahrzeugwäschen
- 6.7 Immissionen aus Übungen
- 6.8 Immissionen aus Notfall-Einsätzen
- 6.9 Diskussion der Ergebnisse
- 6.10 Sonderfallprüfung

7. Denkmalschutz

- 7.1 Erhaltung baulicher Anlagen und Genehmigungspflicht

8. Naturschutz und Landschaftspflege

- 8.1 Ausgangssituation
- 8.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes
- 8.3 Grünordnerische Maßnahmen

9. Artenschutz

- 9.1 Fazit
- 9.2 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf
- 9.3 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

10. Störfallbetrieb

11. Beschluss

- Anlage 1** - Standortfindung
- Anlage 2** - Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 3** - Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 4** - Bestand Biotoptypen

1. PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Die Gemeinde stellt derzeit zur städtebaulichen Ordnung den Bebauungsplan Nr. 22 auf, der als Plangeltungsbereich das „alte“ Zentrum der Gemeinde umfasst.

Durch die Herauslösung des Grundstückes „Alte Allee 1“ aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 22 „Alter Dorfkern“, erhofft sich die Gemeinde eine zeitliche Beschleunigung des Verfahrens. Bei dem Bebauungsplan Nr. 22 ist ein Verfahrenswechsel notwendig, weil dieser nicht wie ursprünglich angedacht war, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, sondern nur im Normalverfahren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 hat zur Folge, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem separaten Verfahren notwendig ist.

Für das Grundstück „Alte Allee 1“ kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, weil der geplante Neubaubau des Feuerwehrgerätehauses als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen ist, sich das Grundstück im Innenbereich befindet und die Grundfläche eine Größe von weniger als 20.000 m² hat. Bei einer Addition der Grundflächen der Bebauungspläne Nr. 22a und Nr. 22 wird der Maximalwert von 70.000 m² nicht überschritten.

Durch den Verzicht auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und den Verzicht auf eine Beteiligung der berührten Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird das Verfahren beschleunigt. Eine frühzeitige Beteiligung fand bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 statt.

Innerhalb dieses Bebauungsplanes soll aufgrund von den nachstehend genannten einsatztaktischen und feuerwehrtechnischen Gründen der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses auf der Fläche für Gemeinbedarf ermöglicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung auch für den Neubau dieses Gebäudes schaffen.

Die Kapazitätsgrenze des derzeitigen Feuerwehrgerätehauses ist erreicht, weshalb der Neubau des Gebäudes erforderlich ist, um einen funktionierenden Betrieb zu gewährleisten. Darüber hinaus ist das derzeitige Gebäude aus feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr ausreichend, das heutige Feuerwehrgerätehaus entspricht nicht mehr den gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die Feuerwehrunfallkasse bemängelt seit geraumer Zeit verschiedene Faktoren.

Die Untersuchung des heutigen Gebäudes und die Betrachtung des Grundstückes hat eindeutig gezeigt, dass dieses nicht mehr in geeigneter Weise umzubauen oder zu erweitern ist, um die Vorgaben zur Nutzung zu erfüllen. Aufgrund größerer Abmessungen der heutigen Feuerwehrfahrzeuge können diese nicht mehr in den vorhandenen Stellplätzen im Gebäude untergebracht werden. Anbauten sind aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht zu realisieren. Auch ein Abriss und Neubau auf dem Bestandsgrundstück der Feuerwehr ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht möglich, um ein modernes, zeitgemäßes Gebäude errichten zu können, welches die heutigen und die erkennbaren zukünftigen Anforderungen erfüllt.

Die Feuerwache stellt für die Ortslage Wohltorf eine Aufgabe mit gemeindlicher Bedeutung dar. Um ein Feuerwehrgerätehaus zu errichten, müssen vielseitige Anforderungen an den vorgesehenen Standort gegeben sein. Dazu gehört eine gute verkehrliche Anbindung, da bei zeitkritischen Einsätzen der Feuerwehr vorgeschriebene Hilfsfristen eingehalten werden

müssen, um schnell zum Einsatzort zu kommen. Darüber hinaus muss die Fläche für das Gerätehaus sowie für die erforderlichen Außenbereiche, einschließlich der Stellplätze, ausreichend Platz bieten. Ein an funktionalen Betriebsabläufen orientiertes und entsprechend optimiertes Gebäude ist deshalb von besonderer Bedeutung, weshalb ein kompakter Gebäudekomplex vorgesehen ist, um diesen Anforderungen gerecht zu werden.

Auf der vorgesehenen Fläche besteht die Möglichkeit ein Feuerwehrgerätehaus mit der erforderlichen Größe und den erforderlichen Nutzungen zu verwirklichen.

Hinzu kommt, dass die gefundene Fläche im Eigentum der Gemeinde Wohltorf ist und daher jederzeit zur Verfügung steht.

Im Zuge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 22a soll der Standort an der vorgenannten Stelle planungsrechtlich festgelegt werden.

Der Vorteil dieses Bebauungsplanes besteht darin, dass parallel dazu der „alte“ Ortskern der Gemeinde Wohltorf mit dem Bebauungsplan Nr. 22 überplant wird und das neue Feuerwehrgerätehaus städtebaulich gut eingebunden werden kann.

Mit dem über die Prüfung von Alternativen gefundenen Standort des Feuerwehrgerätehauses ist eine vollständige Abdeckung des Gemeindegebietes in ausreichender Fahrzeit gegeben, wodurch die bedarfsplanerischen Bedingungen eines gut positionierten Standortes in vollem Maße erfüllt werden.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

Für die Planung ist unter der Beachtung der wesentlichen Leitziele des § 1 (6) in Verbindung mit § 1a BauGB

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Nr. 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Nr. 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Nr. 7)

die Entscheidung für den neuen Standort des geplanten Feuerwehrgerätehauses nach einer Prüfung von alternativen Standorten, getroffen worden.

Dabei spielen die Kriterien und Anforderungen eines Feuerwehrgerätehauses sowie der Nutzung des Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Nutzung dieser Art an diesem Standort:

- gute verkehrliche Anbindung, um vorgeschriebene Hilfsfristen einzuhalten,
- Fläche für das Gerätehaus sowie den erforderlichen Außenbereich einschließlich der Stellplätze muss ausreichend Platz bieten,
- ein an funktionalen Betriebsabläufen orientiertes und entsprechend optimiertes Gebäude,
- dem weitgehenden Verzicht der Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich mit einer Flächenwertigkeit für den ökologischen Verbund.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde machen, vor dem Hintergrund der skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber

schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für die Verträglichkeit neben einer dörflichen Wohnbebauung zu treffen, wenn es gelingt, durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Die vorgelegte Schalltechnische Untersuchung mit den darin erfolgten Erläuterungen vom 17. April 2023 des Büros M+O Immissionsschutz mit der Projektnummer 23-510 kommt zu dem Ergebnis, dass ein Feuerwehrgerätehaus auf dem Grundstück Alte Allee 1 errichtet werden kann.

Diese Schalltechnische Untersuchung ist als **Anlage 2** der Begründung beigelegt.

Wichtig ist im Zusammenhang der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, dass die Rechtsprechung im Zusammenhang mit Immissionen, welche die Feuerwehrstandorte in bebauten Gebieten auslösen, die soziale Adäquanz der mit diesen Vorhaben verbundenen Immissionen als Ansatzpunkt für eine Sonderfallprüfung unterstreicht.

Es ist davon auszugehen, dass die beim Einsatz von Ordnungs- und Rettungskräften verursachten unvermeidlichen Immissionen im Grundsatz toleriert werden, weil solche Einsätze für das Funktionieren der Gesellschaft unerlässlich sind und jeder kann auch für sich selbst im Notfall Sicherheit oder Rettung erwarten.

Es wird deutlich, dass auch die FFW Wohltorf ein verhältnismäßig geringes Einsatzaufkommen aufweist, wobei die Einsatzzahlen in den letzten fünf Jahren im Bereich von 34 - 77 jährlichen Einsätzen schwanken. Ein erhöhtes Einsatzaufkommen tritt nach den Einsatzberichten insbesondere bei besonderen Wetterlagen (z. B. Sturm) auf.

Es liegt in der Natur der Sache, dass die Gefahrenabwehr eine integrierte Standortlage erfordert. Die Standortwahl ist dadurch eingeschränkt, dass nach Alarmierung in möglichst kurzer Zeit der Einsatzort erreicht werden muss. Daraus folgt die Notwendigkeit, dass das Feuerwehrgebäude an einem verkehrsgünstigen Standort errichtet werden muss, der zentral zu möglichen Einsatzgebieten liegt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 29. März 2022 die Zulässigkeit von Feuerwehrgerätehäusern sogar in allgemeinen Wohngebieten bestätigt.

Zur Erfüllung der ihr gesetzlich zugewiesenen Aufgabe des Brandschutzes unterhalten die Gemeinden für den Brandschutz und die Hilfeleistung den örtlichen Verhältnissen entsprechend leistungsfähige Feuerwehren als gemeindliche Einrichtungen.

Diese Aufgabenzuweisung setzt die Errichtung von Feuerwehrgerätehäusern im Gemeindegebiet gerade in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung voraus. Einer besonders engen Anbindung an das Wohnumfeld bedarf es wegen des Zusammenhangs zwischen Anfahrt- und Ausrückzeiten, wenn die Feuerwehr mit Freiwilligen besetzt wird.

Ein Feuerwehrgerätehaus dient einem städtebaulichen Belang, nämlich der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Die soziale Adäquanz bedingt, dass bestimmte Vorgänge, die zum menschlichen Zusammenleben dazugehören und von der Gesellschaft positiv bewertet werden, nicht aus Gründen des Lärmschutzes untersagt werden müssen. Damit sind nicht allein die einsatztypischen Belastungen, wie der Einsatz von Martinshörnern, sondern auch weitere mit einem Einsatz zwingend verbundene Merkmale, wie Motorgeräusche, An- und Abfahrten auf dem Grundstück und das Öffnen und Schließen von Fahrzeugaufhängen verbunden.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang zudem, dass die Freiwillige Feuerwehr Wohltorf ihren bisherigen Standort bereits seit 1974 auf der schräg gegenüberliegenden Straßenseite (Am Brink 5) hat.

Die Freiwillige Feuerwehr Wohltorf ist darüber hinaus in das alltägliche Leben integriert.

Dieser Bebauungsplan beinhaltet eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Zweck der Ausweisung für Einrichtungen und Anlagen für öffentliche Verwaltungen, soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Feuerwehr.

Innerhalb dieses Bebauungsplanes, der allein eine Gemeinbedarfsfläche ausweist, sind Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen worden.

Die Grundflächenzahl weicht von den Festsetzungen der bebauten und der überplanten Nachbargrundstücke, die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 liegen, ab. Im Entwurf dieses Bebauungsplanes sind nachstehende Grundflächenzahlen vorgesehen. Für die östlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Grundstücke soll eine Grundflächenzahl von 0,25 und für die nördlich gelegenen von 0,30 festgesetzt werden. Diese Grundflächenzahlen beachten den Bestand mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten.

Auf der Gemeinbedarfsfläche innerhalb dieses Bebauungsplanes soll ein Feuerwehrgerätehaus errichtet werden mit einer Grundflächenzahl von 0,35, für die Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO darf die durch die Grundflächen der in Satz 1 dieses Paragraphens bezeichneten Anlagen bis zu der Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Größe des Feuerwehrgerätehauses ist auf Grund der vorgemachten Erläuterungen erforderlich und der Standort möglich.

Innerhalb dieser Begründung ist der Standort und die damit verbundenen Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke und das gesamte Gemeindegebiet entsprechend behandelt worden, sodass eine Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche für ein Feuerwehrgerätehaus an dieser Stelle möglich ist.

Für das bestehende Haupthaus, das sogenannte Thies'sches Haus, wird die Gemeinbedarfsfläche mit dem Zweck Einrichtung und Anlagen für öffentliche Verwaltungen und soziale Zwecken dienende Gebäude festgesetzt. Das Gebäude wird derzeit wie folgt genutzt:

1. Dauerhafte Nutzung für die öffentliche Verwaltung:

- im Erdgeschoss: ein Raum als Büro für die Bürgermeisterin der Gemeinde Wohltorf und ein Raum als Büro für den Bürgerservice der Gemeinde Wohltorf und des Amtes Hohe Elbgeest

2. Dauerhafte Nutzung für soziale Zwecke:

- im Dachgeschoss: ein Raum für das DRK - Ortsverein Wohltorf
- im Dachgeschoss: ein Raum für die zukünftige OKJA (offene Kinder und Jugendarbeit) des Amtes Hohe Elbgeest

3. Multiple Nutzung des großen Raumes im Erdgeschoss:

- Sitzungen der gemeindlichen Ausschüsse
- Fraktionssitzungen
- Besprechungen/Termine Gemeinde Wohltorf
- Mehrere Kurse der Volkshochschule
- Mehrere Kurse des DRK

- Unterricht Kreismusikschule
- Personalbesprechungen Schwesternstation
- 1 x Monat Treffen ZONTA (internationale Organisation von Frauen)
- Veranstaltungen von wohltorfer Parteien/Wählervereinigungen
- Veranstaltungen von wohltorfer Vereinen/Verbänden, z. B. Bürgerenergie Bille
- Vermietung für Familienfeiern nach Bedarf (Nutzungssatzung)

FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO)

- 1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Für die baulichen Anlagen und für Anlagen die unter § 19 (4) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO beschrieben sind, darf die Grundflächenzahl insgesamt maximal 0,8 betragen.

1.1 STANDORTE FEUERWEHRGERÄTEHAUS - ALTERNATIVPRÜFUNG

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 22a der Gemeinde Wohltorf soll aufgrund von einsatztaktischen und feuerwehrtechnischen Gründen der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses auf der Fläche für Gemeinbedarf ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau schaffen.

Der Neubau der Feuerwache hat für Wohltorf hohe Bedeutung. Der Standort muss zahlreichen Anforderungen entsprechen. Dazu gehört insbesondere eine gute verkehrliche Anbindung. Die Feuerwehr muss bei zeitkritischen Einsätzen schnell zum Einsatzort gelangen, und die für sie geltenden Hilfsfristen sind zu beachten. Darüber hinaus muss die Fläche für das Gerätehaus sowie für die erforderlichen Außenbereiche, einschließlich der Stellplätze, ausreichend Platz bieten.

Die Kapazitätsgrenze des derzeitigen Feuerwehrgerätehauses ist erreicht, weshalb der Neubau des Gebäudes erforderlich ist, um einen funktionierenden Betrieb zu gewährleisten. Das derzeitige Gebäude ist aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr ausreichend. Das heutige Feuerwehrgerätehaus entspricht nicht mehr den gesetzlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere ist es für das benötigte moderne Einsatzfahrzeug deutlich zu klein.

Die Suche nach einem geeigneten Standort hat sich als sehr zeitaufwändig gestaltet. Da sich sowohl die Gemeinde Wohltorf als auch die Nachbargemeinde Aumühle mit der Planung eines neuen Feuerwehrgerätehauses befassen musste, wurde seitens der Verwaltung des Amtes Hohe Elbeest das externe Büro Lulf für die Beratung über einen gemeinsamen Standort hinzugezogen. Ein geeigneter gemeinsamer Standort mit der Freiwilligen Feuerwehr Aumühle, bei dem das entfernteste Einsatzziel des Aumühler Ortsteils Friedrichsruh so wie auch die entfernteren Teile Wohltorfs im Rahmen der Einsatzzeiten erreicht werden könnten, ist nicht vorhanden. Die Untersuchungsergebnisse vom 19.07.2023 zeigen auf, dass nur der in der Bewertungsmatrix unter a - aufgeführte Standort im Bereich der gemeinsamen Gemeindegrenze Große Straße / Haidrath möglich wäre. Aufgrund der vorhandenen baulichen Verhältnisse und der Nichtverfügbarkeit der Grundstücke ist ein gemeinsamer Standort dort nicht möglich. Auch eine geringe Verschiebung des Standortes in Richtung Haidrath ist aufgrund der besonderen Topografie des bewaldeten Hanges nicht möglich.

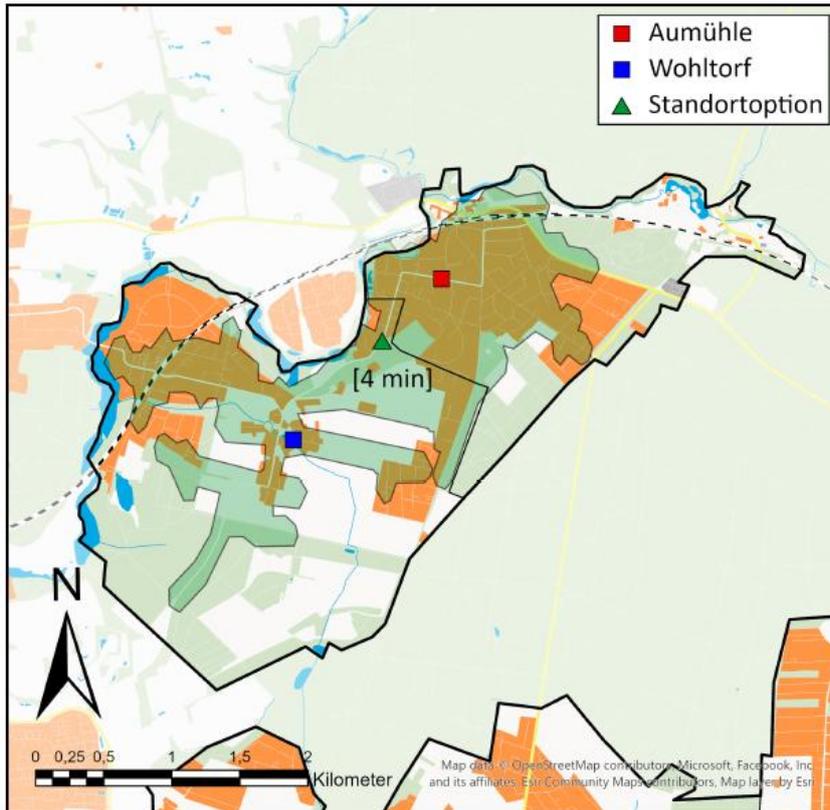


Abb.: Planerische Gebietsabdeckung eines gemeinsamen Standortes bei einer Fahrzeit von 4 Minuten

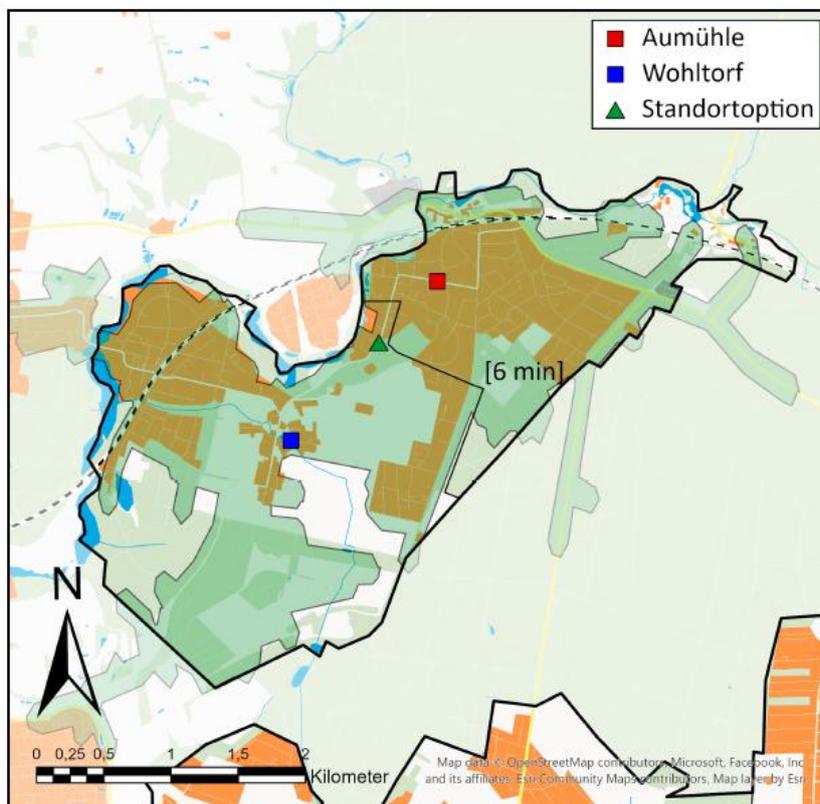


Abb.: Planerische Fahrzeit zur Abdeckung der Siedlungsbereiche der zentralen Standortoption

Die Gemeinde Wohltorf hat daher zahlreiche andere Standorte einem aufwändigen Bewertungs- und Auswahlverfahren unterzogen. Insoweit wird wegen der Einzelheiten auf die der Planbegründung als **Anlage 1** beigefügte Standortermittlung und die Bewertungsmatrix verwiesen.

Ebenfalls hatte die von der Gemeindevertretung zuvor eingesetzte Arbeitsgruppe etliche Standorte bewertet und den Standort hinter dem Thies'schen Haus favorisiert.

Die Bewertungsmatrix hat aufgezeigt, dass die an der Westseite der Dorfstraße südlich an das Grundstück Dorfstraße 14 anschließende Standortalternative (Nr. 24 der Standortermittlung) aufgrund ihrer Größe (Erweiterungsmöglichkeiten), ihrer zentralen Lage und der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die verkehrliche Anbindung gut geeignet scheint. Ein Gespräch der Bürgermeisterin mit dem Eigentümer der Fläche am 12.07.2024 hat ergeben, dass er nicht bereit ist, die noch unbebaute Fläche zu veräußern oder sonst wie der Gemeinde für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses zur Verfügung zu stellen.

Der im Außenbereich der Kurve der Wentorfer Straße vor dem südlichen Ortseingang liegende Standort Nr. 5 befindet sich ebenfalls im privatem Eigentum. Die Fläche ist als Außenbereich einzustufen und kann nicht im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB überplant werden. Eine Bebauung der Fläche würde die Sicht in die dortige reizvolle Wiesenlandschaft beeinträchtigen. Die Einmündung in die scharfe Kurve der Wentorfer Straße würde die Verkehrsaufsicht nach Ansicht des Planungsbüros nur genehmigen, wenn kein anderer Standort zur Verfügung stünde. Ein solcher steht aber mit dem Standort hinter dem Thies'schen Haus zur Verfügung. Der Standort auf dem Grundstück Alte Alle 1 befindet sich im Innenbereich und trägt dem Abwägungsgrundsatz Rechnung, dass die Innenentwicklung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorgeht.

Ferner ist hinsichtlich des Standortes 1 hervorzuheben, dass sich die unbebaute Pferdeweide gegenüber dem Grundstück Dorfstraße 14 ebenfalls im privaten Eigentum befindet. Die Gemeinde will die über dieses Grundstück verlaufende Grünverbindung zwischen den Grünflächen um den Dorfteich (Dorfanger) und der freien Landschaft aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erhalten. Entsprechendes gilt für den Standort 6 b westlich der Dorfstraße. Dieser liegt auf einer erhaltenswerten Grünverbindung zwischen dem Dorfanger und den Niederungen des Amelungbaches und befindet sich im privaten Eigentum. Entsprechendes gilt für den Standort 8 nördlich der Straße Am Brink und östlich der Dorfstraße sowie dem Standort 7 südlich der Einmündung des Haidraths in den Straßenzug Dorfstraße/Eichenallee. Insoweit will die Gemeinde den „grünen Ring“ um die Bebauung des alten Dorfkernes mit seinen reizvollen Blickachsen bewahren. Auch bereitet die verkehrliche Anbindung dieser Standorte Probleme und es spricht sehr viel dafür, dass diese im privaten Eigentum befindlichen Flächen im Außenbereich außerhalb der Ortslage liegen und nicht in dem beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 35 BauGB überplant werden können.

Die an der Alten Allee gelegenen Standorte 9 und 10 sind unabhängig von der nur bedingten Einhaltung der Hilfsfristen aus den in der Bewertungsmatrix aufgeführten Gründen weniger geeignet. Insbesondere erfordern sie eine Inanspruchnahme des Außenbereiches und können nicht in dem beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB überplant werden.

Der Standort 6 a westlich der Dorfstraße unmittelbar nördlich des Amelungbaches steht zwar im Eigentum der Gemeinde, er ist aber aus den in der Bewertungsmatrix aufgeführten Gründen nicht geeignet. Bei dem Standort 2 am Perlbergweg handelt es sich um ein gemeindeeigenes Grundstück, welches bisher für den gemeindlichen Bauhof und für die

Flüchtlingsunterbringung genutzt wurde. Er eignet sich auch unabhängig von der Nichteinhaltung der Hilfsfristen weniger, da er verkehrlich nur über einen schlecht ausgebauten Kopfsteinweg an den Straßenzug Dorfstraße/Wentorfer Straße angebunden ist und quasi als Sackgasse vor dem Grundstück endet und dann als Sandweg fortgeführt wird. Auch verfügt der Kopfsteinweg nicht über eine ausreichende Straßenbreite für Begegnungsverkehr im Einsatzfall. Weiterhin erscheint das Grundstück ohne einen zusätzlichen Erwerb von Teilen des Nachbargrundstückes zu klein und die Gemeinde möchte sich die Möglichkeit offenhalten, dort Flüchtlinge unterzubringen.

Die Gemeinde hat danach in einem aufwendigen Findungsprozess 26 mögliche Standorte für ein Feuerwehrgerätehaus untersucht. Nach der Vorauswahl von acht Standorten wurde eine Matrix erstellt, um den bestmöglichen Standort zu ermitteln.

Die betreffenden Standorte befinden sich in der **Anlage 1**.

Die Schalltechnische Untersuchung vom 17. April 2023 des Büros M+O Immissionsschutz **Anlage 2** und Punkt 6 dieser Begründung bestätigt, dass die Immissionen von der Nachbarschaft hinzunehmen sind.

Die Grundflächenzahl für die Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehrgerätehaus und Thies'sches Haus) überschreitet mit 0,35 die in der Nachbarschaft festgesetzten Grundflächenzahlen (0,25 und 0,30), unterschreitet aber den in § 17 BauVO für reine und allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Orientierungswert von 0,4.

Diese Abweichung von den Grundflächenzahlen für die benachbarte Bebauung erfolgt, um auf dieser Fläche ein Feuerwehrgerätehaus errichten zu können, das auch zukünftig den Anforderungen genügt.

Dies gilt insbesondere für die sog. Grundflächenzahl II, die über die in der BauNVO angegebene Überschreitung hinausgeht. Diese Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ I und GRZ II zusammen) dient dazu, die Bestimmungen für die Zu- und Abfahrten sowie die Anforderungen an die Zahl der Stellplätze auch dann erfüllen zu können, wenn das Feuerwehrgerätehaus in der in dem Vorbescheidsverfahren beantragten Größe realisiert werden soll.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 3394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S: 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 05.07.2024 (GVOBl. S. 504)
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

- das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnenschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301, ber. S 486)
- der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) (GVOBl. 2021, 1409),
- der Regionalplan für den Planungsraum III, Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998, Entwurf 2023
- der Landschaftsplan Gemeinde Wohltorf mit Stand aus dem Jahr 1994/1996.

Die Aufstellung erfolgt gemäß **§ 13a BauGB** im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Dieses Verfahren gilt nur für Bebauungspläne der Innenentwicklung und ist daher nur für Flächen im Ortsbereich anzuwenden.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nur dann, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Übrigen bedarf es keiner Begründung, welches Bebauungsplanverfahren die Gemeinde wählt; es müssen für das gewählte Verfahren nur die jeweils bestehenden gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sein.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gilt insbesondere Nachstehendes, das insgesamt von der Gemeinde beachtet wurde, bzw. wird:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sind entsprechend anwendbar.
- Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die beabsichtigte Planung zu informieren. Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange bereits Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Dieser ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Einem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben soll in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs i.S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Daher wurde bei dem Bebauungsplan Nr. 22a von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

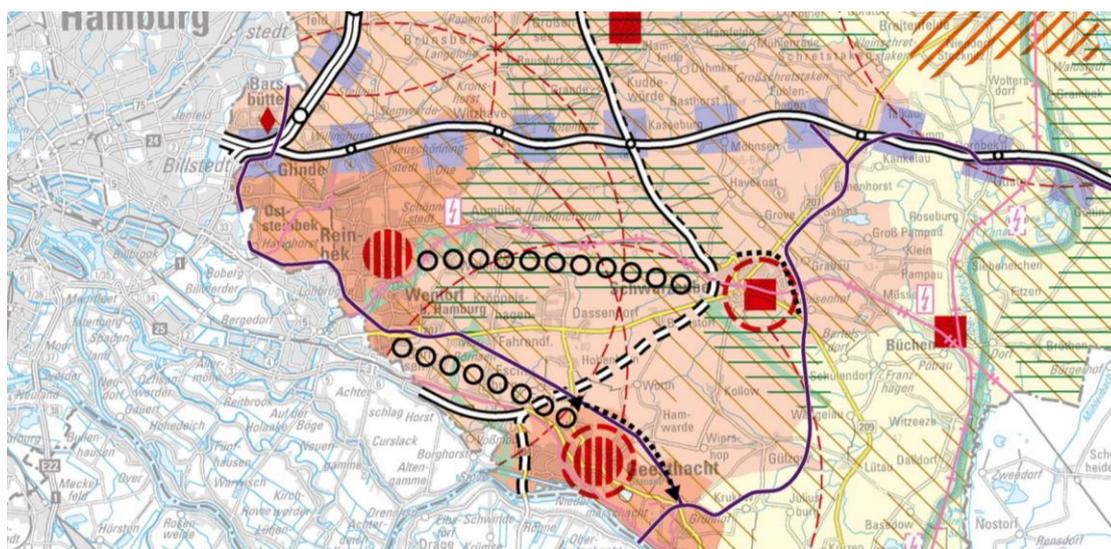
Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Festsetzungen können von den Flächennutzungsausweisungen abweichen, der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Planverfahrens durch Berichtigung an den Bebauungsplan, angepasst. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig. Unabhängig davon ist eine eventuelle Betroffenheit des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG, welche ggf. mit Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung oder zum Ausgleich festgesetzt werden müssen um einen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Zum nicht gesetzlich definierten städtebaulichen Begriff der Innenentwicklung hält das Gesetz drei Anwendungsfälle (ohne abschließenden Charakter) vor:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Nachverdichtung
- Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

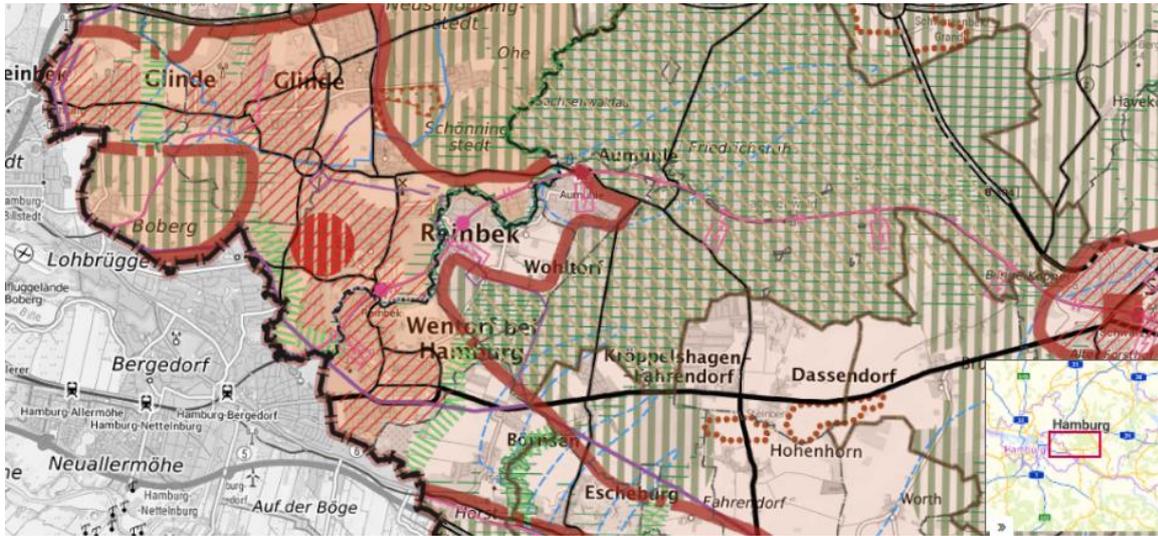
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN



Auf Landesebene werden im Landesentwicklungsplan von 2021 die räumlichen Bedingungen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung des Landes bis 2036 geschaffen. Das Ziel der Landesregierung besteht darin, das Wachstum zu fördern und dabei die Lebensqualität der Bevölkerung zu erhöhen. Die Raumordnung dient der Koordination der vielfältigen und teilweise gegensätzlichen Nutzungsansprüche an den Raum sowie der Nutzung von Spielräumen für Gestaltung und Ermessen, um diese Ziele zu erreichen. Der Bebauungsplan Nr. 22a steht den Zielen des Landesentwicklungsplans nicht entgegen.

2.2 REGIONALPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM III (ENTWURF 2023)



Die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung sind im Regionalentwicklungsplan für den Planungsraum III/Schleswig-Holstein Süd zu finden. Dieser Regionalentwicklungsplan befindet sich noch in der Aufstellung und passt sich in seinen Zielen dem Landesentwicklungsplan an.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 22a befinden sich damit im Einklang mit den Zielen des Entwurfs des Regionalentwicklungsplans.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der bisherige Flächennutzungsplan ist von 1969 und die Fläche des Plangeltungsbereiches weist eine abweichende Nutzung gegenüber der Planung aus. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung mit der 25. Änderung angepasst.



4. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

Die Straßenfläche „Am Brink“ wird innerhalb des Bebauungsplanes so übernommen, wie sie vorhanden sind.

Die Anbindung des Plangeltungsbereiches an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Gemeindestraßen „Am Brink“ und „Alte Allee“.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG

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

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.

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

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.

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.

5.2 TRINKWASSERVERSORGUNG

Der überplante Bereich der Gemeinde Wohltorf wird mit Trinkwasser von der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) versorgt.

Eine Wasserversorgung des im Bebauungsplan 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.

5.3 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).

5.4 LÖSCHWASSER

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

In Anlehnung an das Datenblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

In dem Gebiet sind keine weichen Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände vorhanden oder zukünftig zulässig.

5.5 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.

Im Fall eines Netzausbaus durch die entsprechenden Versorger, ist aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. 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 der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:
Deutschen Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburg Allee 31, in 23554 Lübeck.
- dass die Vodafone GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

5.6 ELEKTRIZITÄT UND ERDGAS

Die e-werk Sachsenwald GmbH ist Strom- und Gasnetzbetreiber in der Gemeinde Wohltorf und somit auch im Bebauungsplan Nr. 22a.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Schalltechnische Untersuchung
Projekt-Nr. 23-510 vom 17. April 2023
Thema Feuerwehr auf Seite 22 bis Seite 51 der Anlage 2
M+O Immissionsschutz

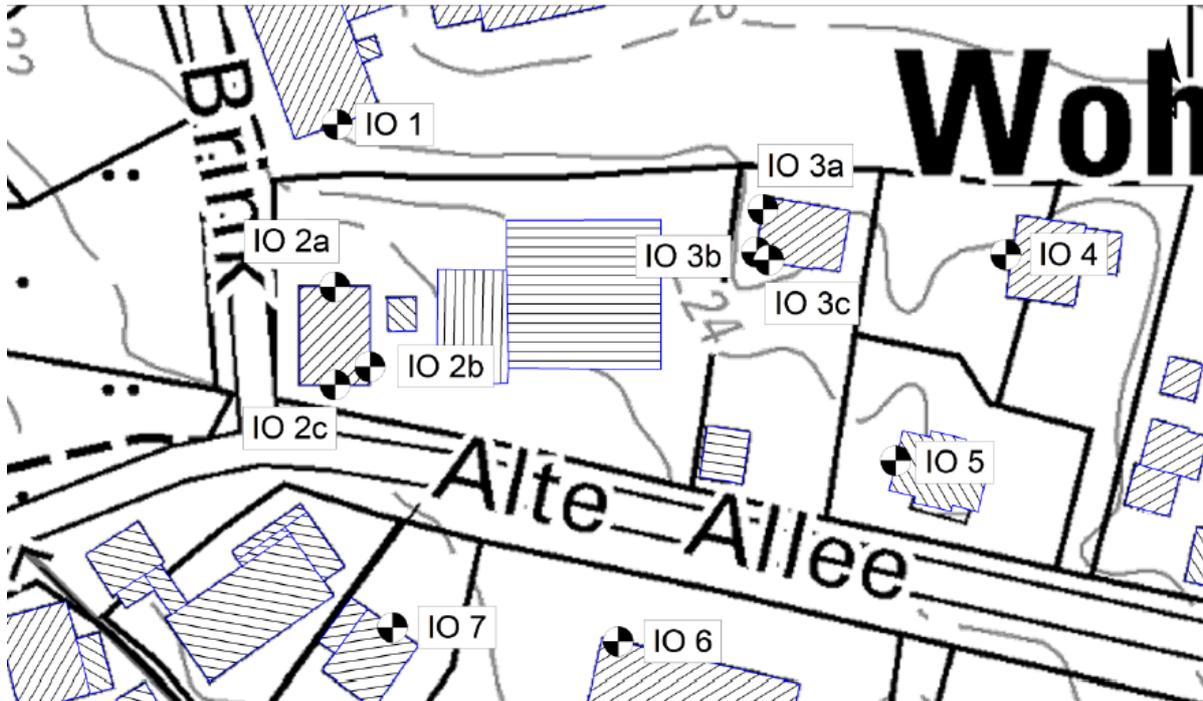


Abb.: Immissionsorte in der Nachbarschaft

6.1 ALLGEMEINES

Die Freiwillige Feuerwehr Wohltorf verfügt aktuell über ca. 30 aktive Kameraden. Jeden zweiten Donnerstag von 19:30–21:00 Uhr ist Dienstzeit [18].

Da zurzeit keine eigenständige Kinder- und Jugendfeuerwehr besteht, fahren die 8 Mitglieder zwischen 6 und 18 Jahren zur freiwilligen Feuerwehr in Aumühle.

Nach Angaben des Wehrführers sind Aufgaben im Vorstand an u. a. Wehrführertreffen, Vorstandssitzung, Planung usw. wahrzunehmen. Sofern dies nicht in den eigenen Räumen erfolgt, wird das Mehrzweckfahrzeug hierfür verwendet. Die hiermit verbundenen Emissionen, die durch An- und Abfahrten sowie Parkvorgänge hervorgerufen werden, können gegenüber dem sonstigen Geschehen vernachlässigt werden. Unabhängig davon prüfen wir, welche Immissionen zu erwarten sind, wenn die Rückkehr von einem Auswärtstermin erst nach 22:00 Uhr erfolgt.

6.2 BETRIEBSBESCHREIBUNG UND EMISSIONEN

Allgemeiner Dienst + Aufgaben im Vorstand:

Bei den allgemeinen Diensten wird nach Angaben des Wehrführers mit dem Eintreffen von durchschnittlich 20 Personen bis 19:30 Uhr gerechnet. Es wird zur sicheren Seite angenommen, dass dies bei allen mit eigenem Pkw erfolgt.

Nach dem Antreten vor dem Gerätehaus werden diese ggf. in Themengruppen aufgeteilt. Die Ausbildung findet überwiegend an anderen Orten, jedoch auch auf dem Vorplatz oder im Gerätehaus statt.

Im Rahmen dieser allgemeinen Dienste werden neben schalltechnisch eher unbedeutenden Tätigkeiten im Gebäude (z. B. Schulungen, Dienstbesprechungen oder Erste-Hilfe-Kurse) insbesondere auch Übungen (Löscheinsatzübungen, Rettungsübungen, etc.) durchgeführt.

In der Regel verlassen alle Fahrzeuge das Gelände bis 22:00 Uhr.

Für die Aufgaben im Vorstand berücksichtigen wir in der Stunde von 22:00–23:00 Uhr eine Anfahrt mit dem MZF (Sprinter) und zwei Abfahrten mit Pkw.

Die Ermittlung der Emissionspegel für die Stellplätze erfolgt nach dem in der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz [11] genannten getrennten Verfahren.

Die Zuschläge gemäß Studie werden mit:

- Grundwert LW0 = 63,0 dB(A),
- Parkplatzart (Besucher + Mitarbeiter) KPA = 0 dB(A),
- Impulshaltigkeit/ Taktmaximalpegel KI = 4,0 dB(A),

Für die Emissionen der Fahrstrecken von Pkw auf dem Gelände wird ein auf 1 m und einen Vorgang pro Stunde bezogener Schalleistungspegel von

- *Fahrstrecken*: $L'WA,1h = 50,7 \text{ dB(A)/m}$ (auf Betonsteinpflaster bei 30 km/h) angesetzt.

Der Spitzenpegel beträgt dabei $LWA,max = 98 \text{ dB(A)}$ für das Ereignis „Türen schlagen“ sowie $LWA,max = 92,5 \text{ dB(A)}$ für das Ereignis „Vorbeifahrt“ beim Pkw.

Technischer Dienst:

Im Regelfall werden alle beim Einsatz verwendeten Fahrzeuge und Geräte direkt im Anschluss gewartet und wieder einsatzbereit gemacht. Wird dabei festgestellt, dass ein Gerät oder Fahrzeug defekt ist, wird dieses in der eigenen Gerätewerkstatt repariert, bei Bedarf zur Reparatur gebracht oder Ersatz angefordert.

Der Gerätewart der Freiwilligen Feuerwehr Wohltorf ist ehrenamtlich tätig und hat keine festen Dienstzeiten. Er beschäftigt sich insbesondere mit der Instandhaltung und Pflege der Einsatzmittel, der Überwachung von Fristen und Prüfzyklen von Fahrzeugen und technischem Gerät, mit der Bestellung von notwendigen Arbeitsmaterialien, mit der Schlauchpflege und zusammen mit den anderen Feuerwehrleuten um die Fahrzeugwäsche sowie (Kleinst-) Reparaturen an Ausrüstung und Fahrzeugen. Hierfür sollen im neuen Gebäude entsprechende Räumlichkeiten (Gerätewerkstatt, Waschplatz oder ggf. Waschhalle) vorgehalten werden. Es ist daher davon auszugehen, dass der technische Dienst zukünftig nahezu ausschließlich im Gebäude erfolgt. Zur sicheren Seite wird trotzdem geprüft, welche Immissionen zu erwarten sind, wenn der technische Dienst vor dem Feuerwehrgebäude durchgeführt wird. In der nachfolgenden Tabelle sind übliche schalltechnisch relevante Geräte einer Feuerwehr zusammengestellt. In der Tabelle sind dazu Schalleistungspegel, mögliche Einwirkzeiten und der daraus abzuleitende Schalleistungsbeurteilungspegel angegeben. Aus den Datenblättern üblicher Maschinen sind die Schalleistungspegel zu entnehmen [19], [20].

Angaben zu den Maximalpegeln enthalten die Datenblätter nicht. Nach gutachterlicher Einschätzung liegen die Maximalpegel typischerweise bei etwa $LWA,max = 110\text{--}120 \text{ dB(A)}$.

Während der Arbeiten im Freien können auch Kommunikationsgeräusche auftreten, diese sind gegenüber den Schalleistungen der Geräte schalltechnisch unbedeutend und können daher in dieser Betrachtung entfallen.

Als laute Tätigkeit ist ansonsten ein gelegentlicher Gebrauch von Dreiecks- oder Winkelschleifern, z. B. für kleinere Karosseriearbeiten vorstellbar. Diese Arbeiten sind aus der Betreiberpflicht nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG [1] (Stand der Technik zur Lärminderung) ausschließlich bei geschlossenen Toren durchzuführen. Für größere Reparaturen werden die Fahrzeuge jedoch ohnehin in eine externe Werkstatt gebracht. Für allgemeine Fahrten der Großfahrzeuge (z. B. Reparatur, sonstige Besorgungsfahrten) werden vier Ab- und Anfahrten (Querschnitt) berücksichtigt.

Die Fahrstrecken von Fahrzeugen > 3,5 t (Großfahrzeuge) werden entsprechend der Emissionsansätze der Ladelärmstudie [21] berücksichtigt. Für die Emissionen wird ein auf 1 m und einen Vorgang pro Stunde bezogener Schalleistungspegel von

- *Fahrstrecken:* $L'WA,1h = 63 \text{ dB(A)/m}$ bzw.
- *Rangierstrecken:* $L'WA,1h = 68 \text{ dB(A)/m}$ angesetzt.

Auf eine Unterscheidung der Leistungsklassen (< 105 kW bzw. $\geq 105 \text{ kW}$) wird im vorliegenden Fall, im Sinne der oben genannten Studie, verzichtet.

Der Spitzenpegel beträgt dabei $LWA,max = 104,5 \text{ dB(A)}$ für die „Lkw-Vorbeifahrt“.

Zur Warnung von Personen vor rückwärtsfahrenden Fahrzeugen werden akustische Rückfahrwarneinrichtungen eingesetzt. Als Warnsignal ertönt periodisch ein Signalton, der sich deutlich wahrnehmbar vom Arbeitsgeräusch abhebt. Die Zahl der Zyklen pro Minute muss zwischen 60 und 100 betragen. Der A-bewertete Schalldruckpegel muss im 7,5 m Abstand vom Fahrzeug mindestens 68 dB(A) und darf maximal 78 dB(A)² betragen. Dies entspricht bei gleichmäßiger Schallabstrahlung auf einer Halbkugel einer

Schallleistung LWA zwischen 93 und 103 dB(A)³. Es wird angenommen, dass die akustische Rückfahrwarneinrichtung für maximal 30 Sekunden je Großfahrzeug in Gebrauch ist. Damit ergibt sich für die Nutzung der Rückfahrwarneinrichtung ein mittlerer Beurteilungsschalleistungspegel (Nutzung bezogen auf eine Stunde und Fahrzeug):

- *Rückfahrwarner:* $LWA_r,1h = 100 \text{ dB(A)} + 10 \log(0,5 \text{ min}/60 \text{ min}) = 79 \text{ dB(A)}$

Die hierfür notwendige An- und Abfahrt eines Pkw ist vernachlässigbar.

Hinweis: Es wird vorausgesetzt, dass der Stand der Lärminderungstechnik bezüglich Abdeckungen von Entwässerungsrinnen (z. B. fest verschraubt) und der (elektromechanischen) Tore (ohne Quietschgeräusche beim Öffnen etc.) eingehalten wird.

Fahrzeugwäschen:

Die Freiwillige Feuerwehr Wohltorf verfügt aktuell über folgende Fahrzeuge:

- TLF 16/25 (14 t Lkw, Aufgabe: Brandbekämpfung)
- LF 8/6 (7,5 t Lkw, Aufgaben: Technische Hilfeleistung, Brandbekämpfung)
- MZF (VW T5, Aufgaben: Mannschaftstransport, Versorgungstransport)
- Anhängeleiter AL 18 (Aufgaben: Technische Hilfe in großen Höhen (18 Meter), Menschenrettung)
- Anhänger (Planenanhänger für Pkw, Aufgaben: Transport von Gerät zur Einsatzstelle, Logistik für verschiedene Veranstaltungen)

Die Feuerwehrfahrzeuge werden regelmäßig, jedoch in der Regel nach Bedarf gewaschen. Dies kann in Rahmen des allgemeinen Dienstes erfolgen, aber auch unabhängig davon. Das Waschen der Fahrzeuge erfolgt üblicherweise mit Lappen, Bürsten und Wasserschlauch sowie bei Bedarf unter Einsatz eines mobilen Hochdruckreinigers.

Für das Waschen auf dem Freiwashplatz werden wir bis zu 60 min Arbeiten mit einem Hochdruckreiniger und einer Schalleistung von 98 dB(A) berücksichtigen.

Berücksichtigt werden hierbei auch die An- und Abfahrten der Feuerwehrleute (Ansätze siehe Allgemeiner Dienst).

Die Fahrstrecken von Fahrzeugen > 3,5 t (Großfahrzeuge) werden entsprechend der Emissionsansätze der Ladelärmstudie [21] berücksichtigt. Für die Emissionen wird ein auf 1 m und einen Vorgang pro Stunde bezogener Schalleistungspegel von

- *Fahrstrecken:* $L'WA,1h = 63 \text{ dB(A)/m}$ bzw.
- *Rangierstrecken:* $L'WA,1h = 68 \text{ dB(A)/m}$ angesetzt.

Auf eine Unterscheidung der Leistungsklassen (< 105 kW bzw. $\geq 105 \text{ kW}$) wird im vorliegenden Fall, im Sinn der oben genannten Studie, verzichtet.

Der Spitzenpegel beträgt dabei $LWA,max = 104,5 \text{ dB(A)}$ für die „Lkw-Vorbeifahrt“.

Zur Warnung von Personen vor rückwärtsfahrenden Fahrzeugen werden akustische Rückfahrwarneinrichtungen eingesetzt. Als Warnsignal ertönt periodisch ein Signalton, der sich deutlich wahrnehmbar vom Arbeitsgeräusch abhebt. Die Zahl der Zyklen pro Minute muss zwischen 60 und 100 betragen. Der A-bewertete Schalldruckpegel muss im 7,5 m Abstand vom Fahrzeug mindestens 68 dB(A) und darf maximal 78 dB(A) betragen. Dies entspricht bei gleichmäßiger Schallabstrahlung auf einer Halbkugel einer Schalleistung LWA zwischen 93 und 103 dB(A). Es wird angenommen, dass die akustische Rückfahrwarneinrichtung für maximal 30 Sekunden je Großfahrzeug und Rangierfahrt in Gebrauch ist. Damit ergibt sich für die Nutzung der Rückfahrwarneinrichtung ein mittlerer Beurteilungs-Schalleistungspegel (Nutzung bezogen auf eine Stunde und Fahrzeug):

- *Rückfahrwarner:* $LWA_r,1h = 100 \text{ dB(A)} + 10 \log(0,5 \text{ min}/60 \text{ min}) = 79 \text{ dB(A)}$

Übungen:

Hierfür sind i. d. R. um die 20 Personen vor Ort.

Nach Angaben des Wehrführers soll es keine definierte Übungsfläche geben, so dass die Übungen meist an anderen Orten stattfinden werden. Wenn am Feuerwehrgerätehaus ausgebildet wird, dann auf dem Vorplatz, der Fahrzeughalle oder im Unterrichtsraum. Die Übungsdienste umfassen alle feuerwehrtechnischen Tätigkeiten.

Es wird eine auf dem Vorplatz Übung betrachtet.

Die Freiwillige Feuerwehr simuliert einen Rettungs-Einsatz in der Nacht. Der Löschzug besteht dabei aus dem Führungsfahrzeug (MZF, Sprinterklasse) und den zwei Großfahrzeugen (Lkw-Klasse). Dieser fährt für die Übung zur Übungsfläche und nach der Übung wieder zurück. Hierbei muss das Geräusch des Rückfahrwarners ergänzend berücksichtigt werden.

Es werden 2 Lichtmasten, 2 betriebene Großfahrzeuge, der Einsatz einer Hydraulikpumpe (elektrisch) für die Rettungsschere und einer Motorsäge sowie Kommunikationsgeräusche („Lautes Rufen“) berücksichtigt. Als Zeitansatz einer solchen Übung wurde eine Dauer von bis zu 1,5 Stunden angenommen.

Der Spitzenpegel wird mit $LWA,max = 120 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt.

Zur Übung gehören auch die An- und Abfahrten der Feuerwehrleute (Ansätze siehe Allgemeiner Dienst).

Technische Gebäudeausrüstung:

Um die Feuerwehrfahrzeuge möglichst schnell einsetzen zu können, werden deren Bremssysteme in der Fahrzeughalle i. d. R. an eine Druckluftanlage angeschlossen. Die Druckluft wird von einem Kompressor erzeugt. Dieser ist in einem geschlossenen Raum innerhalb des Gebäudes gekapselt, so dass hörbare Abstrahlungen ins Freie nicht auftreten.

Des Weiteren werden die Abgase aus der Fahrzeughalle abgesaugt. Die Abgasanlagen der Fahrzeuge werden an spezielle Schläuche angeschlossen, deren Verbindungen sich bei der Ausfahrt automatisch trennen. Der Ventilator der Absauganlage ist üblicherweise gekapselt und befindet sich innerhalb des Gebäudes. Die Ausblasöffnung wird mittels eines Rohres über Dach geführt und ist üblicherweise mit einem Schalldämpfer versehen. Die Absauganlage wird i. d. R. bei Öffnung des Tores gestartet und läuft dann mit geringer Nachlaufzeit, bis das Tor wieder geschlossen ist.

Für die Anlage wird eine Laufzeit von 30 min in der Zeit von 06:00 – 22:00 Uhr (davon zur sicheren Seite 50 % in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten)) angenommen, die die Aus- und Einfahrten von Fahrzeugen im Rahmen von allgemeinen Fahrten, Übungen auf dem Gelände und Fahrzeugwäschen abdeckt.

Die Absaugung der Fahrzeughalle wird mit einem Schalleistungspegel von 85 dB(A) berücksichtigt.

Im Rahmen der Betrachtungen für die Notfalleinsätze wird eine Laufzeit von je 3 min bei der Aus- und der Einfahrt berücksichtigt.

Für die geplante Werkstatt des Gerätewartes werden zwei Platzhalter für Außenluftansaugung und Fortluftausblasung vorgesehen. Es wird jeweils ein Schalleistungspegel von je 80 dB(A) gesetzt.

Notfall-Einsätze:

Nachfolgende Statistik zeigt die Anzahl der Einsätze pro Jahr in den letzten 5 Jahren.

- 2022: 77
- 2021: 44
- 2020: 34
- 2019: 63
- 2018: 58

Der überwiegende Teil der Einsätze erfolgte im Tageszeitraum (6:00–22:00 Uhr), aber auch im Nachtzeitraum (22:00–6:00 Uhr) gab es Einsätze. Die Notfall-Einsätze stehen zwar im öffentlichen Interesse und sind unvermeidlich, gehören jedoch der Rechtsprechung folgend ebenfalls zum Regelbetrieb. Wir untersuchen daher einen Notfalleinsatz nachts.

Der Löschzug besteht dabei aus dem Führungsfahrzeug (MZF, Sprinterklasse) und den zwei Großfahrzeugen (Lkw-Klasse). Die Vollbesatzung besteht aus bis zu 18 Feuerwehrleuten. Zum Notfalleinsatz gehört somit die An- und Abfahrt von bis zu 18 Feuerwehrleuten mit eigenen Pkws und die Abfahrt und Rückkehr des Löschzuges zum Feuerwehrgebäude.

Vor Ort erfolgt dann ggf. das erforderliche Aufrüsten der Fahrzeuge. Während ein Teil dieser Arbeiten in der Halle bei üblicherweise geschlossenem Tor erfolgen kann, müssen bei Bedarf die Wassertanks der Fahrzeuge an einem Unterflurhydranten gefüllt werden. D. h. es muss ein Standrohr gesetzt, ein Schlauch zum Fahrzeug verlegt, das Wasser aufgedreht werden und abschließend alles wieder rückgebaut werden. Währenddessen werden bei Bedarf die Fahrzeuge ausgefegt sowie die Geräte, die auf dem Dach der Fahrzeuge verlastet sind, z. B. die Leitern, wieder einsatzfähig hergestellt.

Wesentlich sind hierbei insbesondere einzelne Geräuschspitzen (Türenschielen, metallisches Klappern der Schlauchverbindungen, der Leitern etc.). Nach gutachterlicher Einschätzung liegen die Maximalpegel hierbei typischerweise bei etwa $LWA,max = 100-110$ dB(A).

Die Ermittlung der Emissionspegel für die Stellplätze erfolgt nach dem in der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz [11] genannten getrennten Verfahren.

Die Zuschläge gemäß Studie werden mit:

- Grundwert $LW_0 = 63,0 \text{ dB(A)}$,
- Parkplatzart (Besucher + Mitarbeiter) $KPA = 0 \text{ dB(A)}$,
- Impulshaltigkeit/ Taktmaximalpegel $KI = 4,0 \text{ dB(A)}$,

Für die Emissionen der Fahrstrecken von Pkw auf dem Gelände wird ein auf 1 m und einen Vorgang pro Stunde bezogener Schallleistungspegel von

- *Fahrstrecken:* $L'WA,1h = 50,7 \text{ dB(A)/m}$ (auf Betonsteinpflaster bei 30 km/h) angesetzt.

Der Spitzenpegel beträgt dabei $LWA,max = 98 \text{ dB(A)}$ für das Ereignis „Türen schlagen“ sowie $LWA,max = 92,5 \text{ dB(A)}$ für das Ereignis „Vorbeifahrt“ beim Pkw.

Die Fahrstrecken von Fahrzeugen $> 3,5 \text{ t}$ (Großfahrzeuge) werden entsprechend der Emissionsansätze der Ladelärmstudie [21] berücksichtigt. Für die Emissionen wird ein auf 1 m und einen Vorgang pro Stunde bezogener Schallleistungspegel von

- *Fahrstrecken:* $L'WA,1h = 63 \text{ dB(A)/m}$ bzw.
- *Rangierstrecken:* $L'WA,1h = 68 \text{ dB(A)/m}$ angesetzt.

Auf eine Unterscheidung der Leistungsklassen ($< 105 \text{ kW}$ bzw. $\geq 105 \text{ kW}$) wird im vorliegenden Fall, im Sinn der oben genannten Studie, verzichtet.

Der Spitzenpegel beträgt dabei $LWA,max = 104,5 \text{ dB(A)}$ für die „Lkw-Vorbeifahrt“.

Zur Warnung von Personen vor rückwärtsfahrenden Fahrzeugen werden akustische Rückfahrwarneinrichtungen eingesetzt. Als Warnsignal ertönt periodisch ein Signalton, der sich deutlich wahrnehmbar vom Arbeitsgeräusch abhebt. Die Zahl der Zyklen pro Minute muss zwischen 60 und 100 betragen. Der A-bewertete Schalldruckpegel muss im 7,5 m Abstand vom Fahrzeug mindestens 68 dB(A) und darf maximal 78 dB(A) betragen. Dies entspricht bei gleichmäßiger Schallabstrahlung auf einer Halbkugel einer Schallleistung LWA zwischen 93 und 103 dB(A) . Es wird angenommen, dass die akustische Rückfahrwarneinrichtung für maximal 30 Sekunden je Großfahrzeug in Gebrauch ist. Damit ergibt sich für die Nutzung der Rückfahrwarneinrichtung ein mittlerer Beurteilungsschallleistungspegel (Nutzung bezogen auf eine Stunde und Fahrzeug):

- *Rückfahrwarner:* $LWA_r,1h = 100 \text{ dB(A)} + 10 \log(0,5 \text{ min}/60 \text{ min}) = 79 \text{ dB(A)}$

Die Emissionen der Fahrstrecken von Einsatzfahrzeugen $< 3,5 \text{ t}$ auf dem Gelände sind gegenüber denen der Fahrzeuge $> 3,5 \text{ t}$ (Großfahrzeuge) vernachlässigbar.

Es wird angenommen, dass das Notfallsignal (Martinshorn) bei der Einfahrt in den öffentlichen Straßenraum eingesetzt wird. Der Spitzenpegel beträgt dabei $LWA,max = 132 \text{ dB(A)}$.

Siehe dazu auch nachfolgende Hinweise.

6.3 HINWEISE ZUR BENUTZUNG VON SIGNALHÖRNERN

Damit die Fahrer im Falle von Notfalleinsätzen nicht durch den normalen Verkehr auf den öffentlichen Straßen aufgehalten werden, können sie Sonderrechte in Anspruch nehmen.

Hierfür ist es erforderlich, sowohl das Blaulicht als auch entsprechende Signalhörner einzusetzen.

Die Signalhörner haben die Aufgabe, andere Verkehrsteilnehmer unmissverständlich auf die Notfall-Einsatzfahrzeuge aufmerksam zu machen. Zu diesem Zweck müssen die Signalhörner nicht nur extrem laut sein, sondern auch eine sehr auffällige Geräuschcharakteristik aufweisen (Wechselton mit spezieller Frequenzzusammensetzung). Vorbeifahrten mit Signalhorn sind in jedem Fall sehr auffällig und störend, insbesondere nachts. Nächtliche Vorbeifahrten an straßennahen Gebäuden mit eingeschaltetem Signalhorn können deshalb zu Aufwachreaktionen der Bewohner führen.

Um die Störwirkung durch Signalhörner möglichst gering zu halten, werden diese meist nicht dauerhaft eingeschaltet. Die Fahrer schalten die Signalhörner in der Regel nur dann ein, wenn sie auch tatsächlich Sonderrechte in Anspruch nehmen müssen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn rote Lichtsignalanlagen oder Kreuzungen/Einmündungen passiert werden, an denen Vorfahrt zu achten wäre.

Eine steuerbare Lichtsignalanlage ist nach unserer Kenntnis (bisher) an der Einfahrt in die Alte Allee nicht vorgesehen, sodass in der Regel zur Einfahrt in den Straßenraum Sonderrechte in Anspruch genommen werden (Eigensicherung).

Obwohl von den Signalhörnern ein sehr hohes Störpotential ausgeht, genießen sie bei der Bevölkerung im Allgemeinen eine hohe Akzeptanz. Dies liegt daran, dass die Geräusche als unvermeidlich eingestuft werden.

Der Einsatz von Signalhörnern lässt sich nicht vollständig vermeiden; grundsätzlich können auf jeder Straße Signalhörner eingesetzt werden. Aus Gründen der schnellen Erreichbarkeit für möglichst viele Einsatzorte werden Feuerwehrgebäude bevorzugt innerhalb bebauter Gebiete angeordnet. Damit ergibt sich zwangsläufig, dass die nahegelegenen Bewohner häufiger durch Signalhörner gestört werden.

6.4 IMMISSIONEN AUS ALLGEMEINEN DIENST + AUFGABEN IM VORSTAND

Die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten sicher eingehalten. An den Immissionsorten 2b) und 2c) kommt es jedoch zu Überschreitungen des Grenzwertes für Geräuschspitzen durch das Ereignis „Türen Schlagen“.

Für die Immissionsorte mit den Bezeichnungen 2a) bis 2c) ist für den Nachtzeitraum jedoch eine Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 der TA Lärm angezeigt, da hier keine Wohnnutzung vorliegt.

6.5 IMMISSIONEN AUS TECHNISCHEM DIENST

Die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten sicher eingehalten. Auch kommt es zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte für Geräuschspitzen.

6.6 IMMISSIONEN AUS FAHRZEUGWÄSCHE

Die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten sicher eingehalten. Auch kommt es zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte für Geräuschspitzen.

6.7 IMMISSIONEN AUS ÜBUNGEN

Die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm werden an fast allen Immissionsorten überschritten. Es kommt jedoch zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte für Geräuschspitzen.

6.8 IMMISSIONEN AUS NOTFALL-EINSÄTZEN (NACHTS)

Die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm werden an fast allen Immissionsorten überschritten. Es kommt zu deutlichen Überschreitungen der Grenzwerte für Geräuschspitzen.

Für die Immissionsorte mit den Bezeichnungen 2a) bis 2c) (Plan auf Seite 16) ist für den Nachtzeitraum jedoch eine Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 der TA Lärm angezeigt, da hier keine Wohnnutzung vorliegt.

6.9 DISKUSSION DER ERGEBNISSE

Die Ergebnisse aus dem vorigen Kapitel zeigen, dass es bei einigen Vorgängen und Tätigkeiten der Feuerwehr zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sowie des Kriteriums für Geräuschspitzen nach der TA Lärm kommen kann.

Es können jedoch nur bedingt aktive Schallschutzmaßnahmen dimensioniert werden, da in Richtung Süden die Ausfahrten der Feuerwehrfahrzeuge erfolgen sollen und zusätzlich die Sichtdreiecke freigehalten werden müssen. Lediglich in Richtung Immissionsorte 3a–c, 4 und 5 (Plan auf Seite 16) könnte aus unserer Sicht sinnvoll aktiver Schallschutz dimensioniert werden. Die Gebäude liegen jedoch aufgrund der örtlichen Geländestruktur zum Teil (deutlich) höher als das Feuerwehrgelände. Es sind bereits jetzt Stützwände zur Abfangung des Geländes geplant.

Ziel der Dimensionierung ist die Einhaltung des Immissionsrichtwertes tags von 55 dB(A) (bei Übungen).

Um die Einhaltung des Immissionsrichtwertes tags von 55 dB(A) für den Regelfall bei Übungen zu erreichen, betrüge die Wandhöhe ca. 6,0 m über Höhe der Fläche vor dem Feuerwehrgerätehaus. Sie wäre ca. 44 m lang und muss zumindest feuerwehrseitig hochabsorbierend ausgeführt werden. Diese Maßnahme könnte im Bebauungsplan festgesetzt (Lage, Höhe und Eigenschaften) werden, ist jedoch nur dann notwendig, wenn lärmintensive Übungen am Feuerwehrgerätehaus als Regelfall erfolgen. Siehe hierzu die nachfolgenden Absätze zu seltenen Ereignissen.

Die in der Betrachtung berücksichtigte Übungssituation stellt eine Übungssituation mit besonders hohem Geräuschpotenzial dar. Aus unserer Sicht kann man für diese von voraussehbaren Besonderheiten beim Betrieb der Anlage nach Nr. 7.2 der TA Lärm (seltene Ereignisse) [4] sprechen. Bei seltenen Ereignissen kann als Immissionsrichtwert für alle betrachteten Immissionsorte bis zu 70 dB(A) sowie für das Kriterium für Geräuschspitzen auf 90 dB(A) tags (6:00 – 22:00 Uhr) angehoben werden. Die betrachteten Übungssituationen mit besonders hohem Geräuschpotenzial sind als seltene Ereignisse verträglich mit allen betrachteten Immissionsorten (vgl. Tabelle 14: Immissionen aus Übungen auf S. 45 der Schalltechnischen Untersuchung).

Nachfolgend sind ergänzend die Bestimmungen für seltene Ereignisse nach Nr. 7.2 der TA Lärm aufgeführt.

„Ist wegen voraussehbarer Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage zu erwarten, dass in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, die Immissionsrichtwerte nach den Nummern 6.1 und 6.2 auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärminderung nicht eingehalten werden können, kann eine Überschreitung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für

genehmigungsbedürftige Anlagen zugelassen werden. Bei bestehenden genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen kann unter den genannten Voraussetzungen von einer Anordnung abgesehen werden.

Dabei ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Dauer und der Zeiten der Überschreitungen, der Häufigkeit der Überschreitungen durch verschiedene Betreiber insgesamt sowie von Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen zu prüfen, ob und in welchem Umfang der Nachbarschaft eine höhere als die nach den Nummern 6.1 und 6.2 (der Schalltechnischen Untersuchung) zulässige Belastung zugemutet werden kann. Die in Nummer 6.3 (der Schalltechnischen Untersuchung) genannten Werte dürfen nicht überschritten werden. In der Regel sind jedoch unzumutbare Geräuschbelästigungen anzunehmen, wenn auch durch seltene Ereignisse bei anderen Anlagen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach den Nummern 6.1 und 6.2 verursacht werden können und am selben Einwirkungsort Überschreitungen an insgesamt mehr als 14 Kalendertagen eines Jahres auftreten.

Nummer 4.3 (der Schalltechnischen Untersuchung) bleibt unberührt.“

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die 14 Tage für alle Anlagen zusammen gelten und hierunter auch Ereignisse wie z. B. ein „Tag der offenen Tür“ fallen.

Zur Information:

Sogenannte passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. schallgedämmte Fenster in Verbindung mit künstlicher Be- und Entlüftung bei Kinder- und Schlafzimmern) sind anders als bei Verkehrslärm bei Anlagenlärm nicht anwendbar und scheiden daher aus.

Es werden nachfolgend weitere Maßnahmen zur Minderung der Immissionen betrachtet:

1. organisatorische Maßnahmen im Betriebsablauf (z. B. keine lauten Arbeiten in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit) und/ oder zeitliche Beschränkungen des Betriebs, etwa zur Sicherung der Erholungsruhe am Abend und in der Nacht:

Die bei der Freiwilligen Feuerwehr Wohltorf tätigen Einsatzkräfte gehen alle einem normalen Berufsleben nach. Der Allgemeine Dienst (und damit die Übungen) findet daher, wie in der Regel bei allen anderen Freiwilligen Feuerwehren auch, in den frühen Abendstunden (hier 19:30 – 21:00 Uhr) statt.

Eine vollständige Verschiebung des Allgemeinen Dienstes (und damit der Übungen) auf die Zeit vor 20:00 Uhr ist daher in der Regel nicht umsetzbar. Notfalleinsätze sind per se nicht beschränkbar.

2. Einhaltung ausreichender Schutzabstände zu benachbarten Wohnhäusern oder anderen schutzbedürftigen Einrichtungen:

Eine Verschiebung der Übungsfläche ist nicht möglich, da hierfür keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen und zudem von allen Seiten schutzwürdige (Wohn)Nutzungen an das Vorhaben grenzen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass lärmintensive Übungen im Allgemeinen nur im Rahmen seltener Ereignisse und nicht im Regelbetrieb durchgeführt werden können, da hier Maßnahmen wie baulicher Schallschutz, zeitliche Nutzungsbeschränkungen oder Einhaltung ausreichender Schutzabstände nicht oder nur begrenzt umsetzbar sind.

Denkbar wäre darüber hinaus eine schaltbare Lichtsignalanlage für die Notfalleinsätze, die die Einfahrt in die Alte Allee ohne Nutzung des Martinshorns ermöglichen kann. Ob dies bei der geringen Zahl an (nächtlichen) Einsätzen verhältnismäßig ist, sei dahingestellt. Nächtliche Ausfahrten werden aufgrund der dadurch bedingten Aufwachreaktion grundsätzlich als störender von den Menschen empfunden. Wir möchten in diesem Zusammenhang aber darauf hinweisen, dass sich zwar die Spitzenpegelbelastung damit reduzieren lässt, aber weiterhin noch Überschreitungen des Immissionsrichtwertes sowie des Kriteriums für Geräuschspitzen nach der TA Lärm verbleiben würden.

6.10 SONDERFALLPRÜFUNG NACH NR. 3.2.2 TA LÄRM

In der Sonderfallprüfung können besondere Umstände berücksichtigt werden, die „bei der Regelfallprüfung keine Berücksichtigung finden, nach Art und Gewicht jedoch wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung haben können, ob die Anlage zum Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen relevant beiträgt“. Es ist schließlich zu prüfen, „ob sich unter Berücksichtigung dieser Umstände des Einzelfalls eine vom Ergebnis der Regelfallprüfung abweichende Beurteilung ergibt“. In der TA Lärm sind insbesondere vier Umstände benannt, die eine Sonderfallprüfung erforderlich machen können.

Diese sind:

- a) Geräuschcharakteristiken verschiedener gemeinsam einwirkender Anlagen, die eine Summenpegelbildung zur Ermittlung der Gesamtbelastung nicht sinnvoll erscheinen lassen,
- b) Umstände, z.B. besondere betriebstechnische Erfordernisse, Einschränkungen der zeitlichen Nutzung oder eine besondere Standortbindung der zu beurteilenden Anlage, die sich auf die Akzeptanz einer Geräuschimmission auswirken können,
- c) Sicher absehbare Verbesserungen der Emissions- oder Immissionsituation durch andere als die in Nummer 3.2.1 Abs. 4 (der TA Lärm) genannten Maßnahmen,
- d) Besondere Gesichtspunkte der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz der Geräuschimmission.

Im vorliegenden Fall wären für eine ergänzende Prüfung im Sonderfall insbesondere die Umstände b) und d) relevant.

Immissionsorte

Bei den Immissionsorten 2a) bis 2c) (Plan auf Seite 16) liegen folgende Nutzungen vor: das Gemeindebüro, die Gemeindebibliothek, welche inzwischen nicht mehr an diesem Ort vorhanden ist, den Gemeinschaftsraum. Somit liegt keine Wohnnutzung vor. Es finden daher im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte des Tageszeitraums Anwendung.

Feuerwehr

Die Rechtsprechung hat im Zusammenhang mit Immissionen, die Feuerwehrstandorte in bebauten Gebieten auslösen, die soziale Adäquanz der mit diesen Vorhaben verbundenen Immissionen als Ansatzpunkt für eine Sonderfallprüfung unterstrichen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang zudem, dass die Freiwillige Feuerwehr Wohltorf ihren bisherigen Standort bereits seit 1974 auf der schräg gegenüberliegenden Straßenseite (Am Brink 5) hat.

Die Freiwillige Feuerwehr Wohltorf ist darüber hinaus in das alltägliche Leben der Dorfgemeinschaft integriert.

6.11 EINZELNACHWEIS

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

7. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22a befindet sich ein in der Denkmalliste des Kreises Herzogtum Lauenburg unter der Objektnummer 30901 ein Denkmal, es handelt sich um das Gebäude Hof Thies (Gemeindehaus).

In der Denkmalliste ist die nachstehende Beschreibung vermerkt.

1. Der Standort auf dem Grundstück Alte Allee 1 hinter dem Thiesschen Haus ist geeignet.
 - a. Der Denkmalschutz steht der Bebaubarkeit dieses Grundstücksteiles nicht entgegen. Die benötigte zu bebauende Grundstücksfläche gehört nicht zu dem Baudenkmal Thies'sches Haus. Die obere Denkmalschutzbehörde hat festgestellt, dass der benötigte Teil des Grundstückes nicht Bestandteil des Denkmals. Der Grundstücksteil erfüllt insbesondere nicht die Voraussetzungen für ein Gründenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 DSchG Schleswig-Holstein. Da sich das geplante Gebäude im Umgebungsschutzbereich des Denkmals befindet, wurde, im Rahmen einer Bauvoranfrage, die Gestaltung des Gebäudes mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

| Kreis Hzgt. Lauenburg | | SH  Schleswig-Holstein Landesamt für Denkmalpflege | |
|-------------------------|----------------|--|---|
| ObjektNr. | Adresse / Lage | Nähere Angaben | |
| Wohltorf | | | |
| Bauliche Anlagen | | | |
| 30901 | Alte Allee 1 | Bezeichnung: | Hof Thies (Gemeindehaus) |
| | | Beschreibung: | Hof Thies; 1867; eingeschossiges Wohn- und Wirtschaftsgebäude in Ecklage, Backsteinbau mit Kniestock und vorkragendem Satteldach, zeittypische Gliederungselemente, Hofgebäude, Baumreihe |
| | | Begründung: | geschichtlich, Kulturlandschaft prägend |
| | | Schutzumfang: | Hof Thies (Gemeindehaus), Nebengebäude, Baumreihe |
| | | Denkmaltyp: | Bauliche Anlage |

- b. Der für das Feuerwehrgerätehaus ausgesuchte Teil des Grundstückes Alte Allee 1 bietet mit den in dem Bebauungsplan ausgewiesenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung genügend Raum für ein Feuerwehrgerätehaus, das den fachlichen Anforderungen und den Ansprüchen der Freiwilligen Feuerwehr Wohltorf genügt. Die Entwurfsplanung ließe sich dort verwirklichen. Daran ändert nichts, dass die Baugenehmigungsbehörde den Vorbescheidsantrag der Gemeinde für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses abgelehnt hat. Nach Auffassung der Baugenehmigungsbehörde fügt sich der Vorentwurf des Feuerwehrgerätehauses nicht nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. § 34 BauGB gilt weder für die Aufstellung von Bebauungsplänen noch für Baugenehmigungen im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes.

- c. Der zentrale Standort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung, die es der Feuerwehr ermöglicht, die wesentlichen Einsatzziele innerhalb der geltenden Hilfsfristen zu erreichen.
- d. Das Grundstück steht im Eigentum der Gemeinde und es kann im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB überplant werden.
- e. Der von dem Standort ausgehende Lärm ist von der Nachbarschaft hinzunehmen.

Für die Prüfung der Eignung des Grundstückes bzgl. der Umsetzung der rechtlichen Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus sowie den Wünschen der Feuerwehrkameraden der Gemeinde Wohltorf wurde ein Architekt beauftragt eine Entwurfsplanung zu erstellen. Diese wurde, im Rahmen einer Bauvoranfrage, mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgesprochen, damit die First- und Traufhöhe sowie die Dachneigung und Kubatur des Gebäudes mit dem Denkmalschutz vereinbar ist.

Die Gemeinde Wohltorf hat am 05.09.2023 und am 13.10.2023 eine Voranfrage gemäß § 75 LBO zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses gestellt.

Der Vorgang wurde unter dem Aktenzeichen: 3301-1337 51 (Register-Nr.: 03059-2023-19) beim Kreis Herzogtum Lauenburg (Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz) bearbeitet. Mit Bescheid vom 21.12.2023 wurde der Voranfrage nicht zugestimmt, begründet wurde dies aber nicht aus Gründen der Unverträglichkeit mit dem Denkmalschutz.

Als Ablehnungsgrund wurde ausgeführt, dass sich das Gebäude aufgrund einer Grundfläche von 860 m² nicht in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB einfügt, weil die umgebenden Hauptgebäude eine geringere Grundfläche als das beantragte Vorhaben besitzen.

Die nachstehenden Unterlagen des Vorbescheidantrages sind die Grundlage der Festsetzungen zur Fläche des Gemeinbedarfs innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 22a.



Abbildung: Bauvoranfrage - Vorentwurf - Lageplan



Abbildung: Bauvoranfrage - Vorentwurf - Erdgeschoss

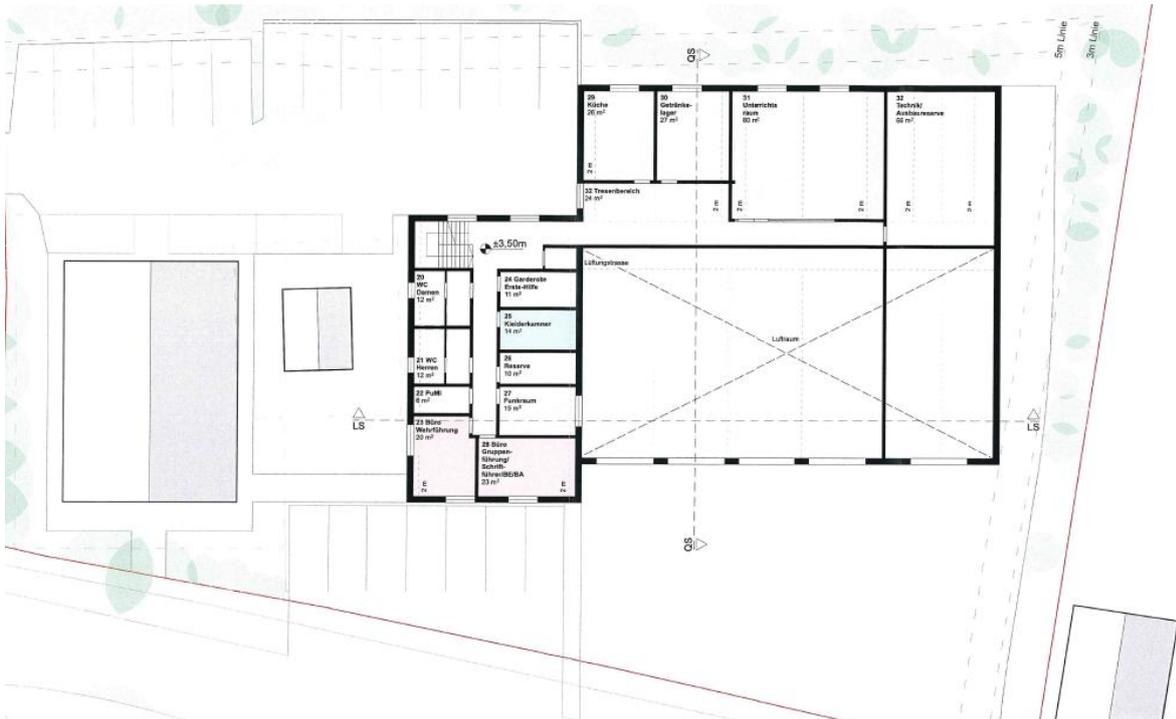


Abbildung: Bauvoranfrage - Vorentwurf - Obergeschoss

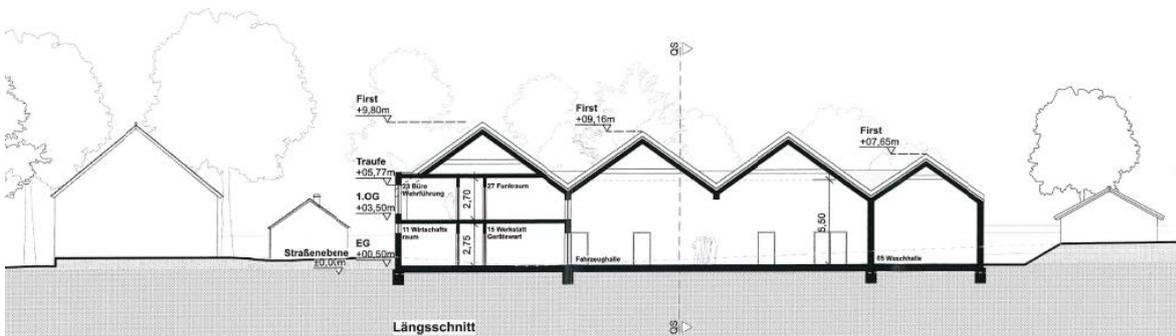
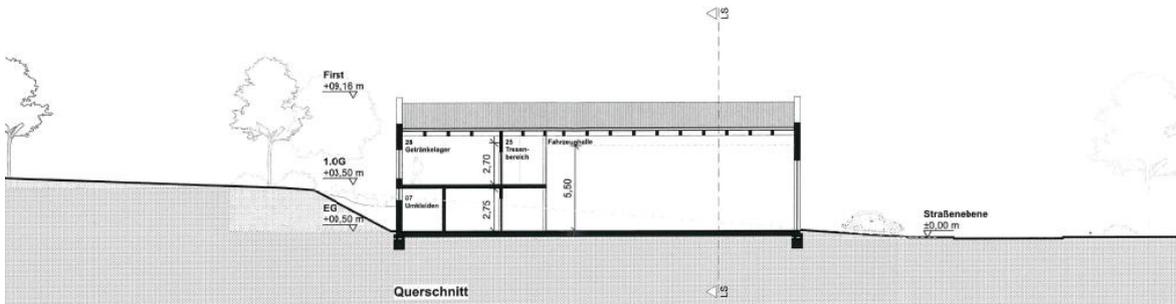


Abbildung: Bauvoranfrage - Vorentwurf - Schnitte

Die Höhe des Feuerwehrgerätehauses hat sich den Höhenangaben des Vorentwurfes der Bauvoranfrage anzupassen.

§ 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.

7.1 ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND GENEHMIGUNGSPFLICHT

Die Gemeinde setzt zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt des alten Ortszentrums mit seinen landwirtschaftlich geprägten Gebäuden einige Gebäude zum Erhalt gemäß § 172 BauGB fest. Deshalb wird u. a. für die anderen Bereiche des „alten“ Dorfszentrums der Bebauungsplan Nr. 22 aufgestellt.

Das im Plangebiet liegende Gebäude (Thies'sche Haus) ist als Denkmal geschützt. Sollte der Denkmalschutz einmal entfallen, dann ist das Gebäude trotzdem gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu erhalten und unterhalten.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 22a befindet sich das Gebäude Alte Allee 1, 21521 Wohltorf.



8. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

8.1 AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Wohltorf und umfasst das Grundstück „Alte Allee 1“. Auf dem Grundstück befindet sich das denkmalgeschützte Thies'sches Haus mit einer Freifläche direkt östlich davon. Es ist beabsichtigt auf der Freifläche im östlichen Bereich des Grundstücks Alte Allee 1 ein neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten. Die Kapazitätsgrenze des derzeitigen Feuerwehrgerätehauses ist erreicht, weshalb der Neubau des Gebäudes erforderlich ist, um einen funktionierenden Betrieb zu gewährleisten. Das derzeitige Gebäude ist aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr ausreichend und entspricht nicht mehr den gesetzlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere ist es für das benötigte moderne Einsatzfahrzeug deutlich zu klein.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau schaffen und setzt eine Fläche für Gemeinbedarf fest, auf der ein Neubau eines Feuerwehrgerätehauses ermöglicht wird.

Der Bebauungsplan Nr. 22a setzt für das Grundstück des Thies'schen Hauses (Dorfgemeinschaftshaus) „Alte Allee 1“ als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Grundflächenzahl von 0,35 fest, um hier die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 22a dient der Innenentwicklung der Gemeinde Wohltorf, welches dem baugesetzlichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht.

Das gesamte Plangebiet umfasst insgesamt ca. 0,32 ha. Die gesamte Grundfläche ist somit deutlich weniger als 20.000 m². Es wird davon ausgegangen, dass die Planung voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen mitführt. Das Verfahren wird daher 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.

Ausgenommen von der oben aufgeführten Zulässigkeit ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit. Hier sind bei einer Betroffenheit Maßnahmen zur Vermeidung und ggf. zum Ausgleich festzusetzen (vgl. Ziffer 9).

Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet wird von einem dörflichen Charakter des historischen Angers der Gemeinde Wohltorf dominiert. Prägend für das Plangebiet sind die mit Kopfsteinen belegte Straße „Am Brink“, die Lindenreihe mit der Feldsteinmauer als Abgrenzung zur Straße hin, das denkmalgeschützte „Thies'sches Haus“ mit dazugehörigen Nebengebäude und die Grünfläche/Wiese im östlichen Planbereich. Das „Thies'sches Haus“ wird als Dorfgemeinschaftshaus genutzt. Die Feldsteinmauern und die Lindenreihe bilden eine markante Kulisse.

Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 22a hat als Planungsziel die Voraussetzungen zu schaffen um hier ein neues Feuerwehrgerätehaus errichten zu können. Der Bereich an der Kreuzung „Alte Allee“ und „Am Brink“ wird als Flächen für Gemeinbedarf der Zweckbindung für Einrichtungen und Anlagen für öffentliche Verwaltungen und Anlagen für soziale Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen sowie für die Feuerwehr festgesetzt.

Ein weiteres Planungsziel ist die Erhaltung des östlichen Teils des historischen Angers mit der vorhandenen markanten Kulisse. Über Festsetzungen zur Erhaltung von Großbäumen und Feldsteinmauern sowie durch die Umgrenzung Denkmalschutz für das „Thies'sches Haus“, wird dieses Planungsziel erfüllt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wohltorf ist von 2006 und stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als Bebauung – soziale Infrastruktur – öffentliche Verwaltung dar.

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.

Das Plangebiet befindet sich, gemäß dem Landschaftsplan der Gemeinde Wohltorf, innerhalb von Böden der Alt-Moräne. Es sind Böden aus Parabraunerde – Braunerde - Pseudogley - Gesellschaft. Das sind Böden aus lehmigem Sand bis sandigem Lehm über Geschiebelehm, welcher saisonal staunafähig sind.

Die Planung beinhaltet eine Überbauung der freien Grünfläche/Wiese als Neubau eines Feuerwehrgerätehauses. Die Überplanung dieser Fläche bzw. die Realisierung der Planung führt zu einer Versiegelung der Fläche sowie zur Flächeninanspruchnahme und Verdichtung von Boden.

Bei einer Umsetzung der Planung wird eine Gartenfläche/Wiese betroffen.

Da die Hälfte der Planfläche bzw. die Planfläche im Westen schon bebaut, erschlossen bzw. versiegelt ist, und die betroffene, zu überbauende Grünfläche/Wiese im Osten relativ klein ist, wird davon ausgegangen, dass die Planung insgesamt nur eine geringfügige erhöhte Versiegelung gegenüber der Ursprungssituation verursacht. Entsprechend ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 22a keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Vergleich mit der Ursprungssituation bewirkt.

Durch eine Reduzierung der vollversiegelten Flächen bei der Anlage der Pkw-Stellplätze z. B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter soll die Störungen in das Schutzgut Boden minimiert werden.

Schutzgut Wasser

Der Wasserhaushalt des Gebietes ist vor allem durch die eiszeitliche Entstehung gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer

Aussagen zum oberflächennahen Grundwasser liegen gemäß dem Landschaftsplan nicht vor. Die Durchlässigkeit des Bodens im Norden aus lehmigem Sand bis sandigem Lehm über Geschiebelehm ist eher beschränkt.

Durch offenporige Versiegelung und Beschränkung der versiegelbaren Flächen reduziert sich die Intensität der Belastung und die Beeinträchtigungen werden minimiert. Die Stellflächen vor dem Feuerwehrgerätehaus können nicht offenporig angelegt werden.

Schutzgut Landschaftselemente (Tier, Vegetation)

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der Geltungsbereich beinhaltet das „Thies’sches Haus“ mit Hoffläche, dazugehörenden Nebengebäude und Grünfläche/Wiese. Die Wiese wird zurzeit als Pferdeweide genutzt und wird von einzelnen Bäumen umgrenzt. Aufgrund der Nutzung als Pferdeweide ist hier mit einem erhöhten Insektenvorkommen zu rechnen, welches wiederum als Nahrung für verschiedene Tiergruppen (z. B. Vögel und Fledermäuse) dient.

Charakteristische Siedlungsbäume wie Linden, sind als Baumreihe vor dem Thies’sches Haus“ vorhanden. Als Abgrenzung des Grundstücks sind Hecken aus verschiedenen, teilweise standortheimischen, aber auch nicht heimischen Gehölzarten vorhanden.

Aufgrund dieser kleinräumigen Vielfalt und verschiedenen Nutzungsgrade bietet der Plangeltungsbereich zahlreiche Lebensräume für eine dorftypische Flora und Fauna. Hier sind u. a. die dorftypischen Vogelarten der Gehölze und der Gebäude, verschiedene Fledermausarten, welche z. B. in Spalten und ähnlich in den Gebäuden und Großbäumen Quartiere finden können.

Die ortsbildprägenden, standortheimischen Großbäume werden als Einzelbäume und als Straßenbäume zum Erhalt festgesetzt.

Durch eine Umsetzung der Planung wird die Grünfläche/Wiese großflächig versiegelt und der Gehölzstreifen an der Alten Allee entfernt, sodass die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Flora und Fauna verloren geht. Vor allem kommt es zu Verlust der Lebensräume von Bodenbrüterarten bzw. Arten der bodennahen Staudenflur und Gebüsche. Dies stellt einen Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG dar, wenn sich durch den Verlust bzw. Überbauung der Wiese (Gras- und Staudenflur) die Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätte der lokalen Populationen der betroffenen Arten beeinträchtigt wird. Es wird von einer Fläche von ca. 1.000 m² ausgegangen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind für die Brutvögel der Gehölze und Bodenbrüter, für Gebäudebrütende Vogelarten, für Fledermäuse der Gebäude und für Fledermäuse der Gehölze Bauzeitenregelungen festzusetzen.

Zum Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Brutvögel der bodennahen Gras- und Staudenfluren – Bodenbrüter sind Neuanlagen 1.000 m² Ruderalfläche erforderlich. Die konkreten Maßnahmen sind unter Ziffer 9 dargestellt.

Schutzgut Landschaftsbild

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet.

Das Lebensraumpotential der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander.

Die Vielfalt und Eigenart der Lebensformen und Lebensräume findet ihren Ausdruck in der Vielfalt und Eigenart der Wahrnehmungseindrücke der Landschaft. Optische und ökologische Vielfalt sowie Eigenart erscheinen kaum trennbar.

Das Plangebiet umfasst ein Teil des Dorfangers mit dem „Thies´ches Haus“, den ortsbildprägenden Großbäumen bzw. der Feldsteinmauer mit den Linden zur Straßenseite hin sowie der Grünfläche/Wiese im Osten. Diese Elemente geben das Plangebiet einem prägenden und dörflichen Charakter.

Die Betroffenheit der Landschaft hängt eng mit der Betroffenheit der anderen Schutzgüter zusammen. Auswirkungen entstehen insbesondere durch die Flächenversiegelung und – Inanspruchnahme, auch in Verbindung mit der Errichtung von Baukörpern, die zu einem Verlust von Naturnähe, Eigenart und Vielfalt führen.

Die geplante Überbauung findet auf der Grünfläche/Wiese als ein Art Lückenbebauung statt. Direkt westlich („Thies´ches Haus) und östlich davon befinden sich weitere Bebauung. Die geplante Bebauung (hier Feuerwehrgerätehaus) füllt somit eine Baulücke und wird somit in das vorhandene Ortsbild integriert. Großbäume werden erhalten bleiben. Somit hat die Planung nur eine geringe Auswirkung auf das Landschaftsbild.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22a wird die Planfläche städtebaulich geordnet bzw. den typischen dörflichen Charakter des Bereiches „Am Brink“ überwiegend erhalten. Die Festsetzungen sind an die bestehende Situation angepasst.

Durch den Erhalt bzw. Festsetzung von Großgrün, erhält das Plangebiet 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 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 zum Erhalt gekennzeichneten Gehölzstrukturen (Einzelbäume) sind wie folgt zu erhalten:

- Die zu erhaltenden Einzelbäume 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 m² 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 Bäumen 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 jeden weiteren 100 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Sollte eine Linde, die Bestandteil der denkmalgeschützten Baumreihe ist, abgängig sein oder aus Gründen der Gefahrenabwehr gefällt werden müssen, so ist eine Ersatzanpflanzung in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in dem Bereich vorzunehmen. Müsste ein weiterer Ersatzbaum aufgrund des Stammumfangs gepflanzt werden, so kann dies aufgrund der begrenzten Grundstücksverhältnisse auch auf einem anderen gemeindlichen Grundstück erfolgen.

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

Erhaltung von Feldsteinmauern (§ 84 (1) 5 LBO)

Die vorhandenen trocken aufgesetzten Feldsteinmauern östlich der Straße „Am Brink“ sowie nördlich der Straße „Alte Allee“ sind dauerhaft zu erhalten, weil sie Bestandteil des Denkmals sind.

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

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 zur umliegenden Landschaft.

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

Grundstücksabgrenzung in Richtung Osten

An der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches, zum Flurstück 68/3 hin, ist eine 1 m breite Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen. In die Hecke ist eine Zaunanlage zugelassen.

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

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

Immergrüne Gehölze (Koniferen) sind nicht zugelassen.

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. Dies gilt nicht für Flächen vor dem Feuerwehrgerätehaus, da dort andere rechtliche Vorschriften zu berücksichtigen sind.

9. ARTENSCHUTZ

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheit wurde vom Büro BBS Greuner-Pönicke eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung vom 04. Juni 2018 mit folgenden Ergebnissen erstellt.

Die Untersuchung erfolgte für einen alten und größeren Geltungsbereich, behält allerdings für den neuen Geltungsbereich weiterhin Gültigkeit.

Fazit:

Die Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 22a der Gemeinde Wohltorf ergaben potentielle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tieren aus den Gruppen der Vögel und Fledermäuse.

Das Vorhaben löst Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aus, wenn nicht Maßnahmen für o. g. Arten zur Vermeidung von Störung, Tötung oder Verlust von Lebensstätten, z. T. vorgezogen, erfolgen.

So werden zum einen durch Bauzeitenregelungen und ggf. Baumhöhlenkontrollen Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen vermieden, zum anderen wird für die nachtaktiven Fledermäuse die Vermeidung von Störungen durch Licht-Emissionen durch den Einsatz von fledermausfreundlicher Straßenbeleuchtung sichergestellt.

Es wird ein allgemeiner Brut- und Lebensstättenausgleich (Ruderalfläche) für Vögel und Fledermäuse erforderlich.

Das folgende Maßnahmenkonzept ermöglicht das Vorhaben ohne Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen durchzuführen, eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG wird bei zeit- und fachgerechter Umsetzung nicht erforderlich.

Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

Maßnahme AV1: Bauzeitenregelung für Gilden der Gehölzbrüter (Gehölzfrei- und Höhlenbrüter, inkl. Nischenbrüter) sowie für die Gilde der Bodenbrüter (Arten der bodennahen Gras- und Staudenfluren sowie Gebüsche)

Alle Fäll- und Rodungsarbeiten (Fällen von Bäumen, entfernen weiterer Gehölze, Büsche und Sträucher etc.) sowie alle weiteren Arbeiten zur Baufeldvorbereitung (z. B. Vegetationsbeseitigungen, Abschieben von Oberboden, Beseitigung von Reisig-, Holz- oder sonstigen Schüttguthaufen, Haldenflächen, gelagertem Material etc.) sind außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüterarten, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchzuführen. Alternativ ist ein Negativnachweis erforderlich, d. h. Feststellung, dass im Baufeld keine Bruten gegeben sind.

Maßnahme AV2: Bauzeitenregelung für die Gilde der Gebäudebrüter

Alle Eingriffe an Gebäuden erfolgen außerhalb der Brutzeit der Gebäudebrüterarten zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres oder sind vorher zu beginnen.

Alternativ ist ein Negativnachweis zu erbringen.

Maßnahme AV3: Bauzeitenregelung für Fledermäuse der Gebäude

Alle Eingriffe an Gebäuden (Rückbauten etc.) sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse bzw. zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchzuführen.

Alternativ ist ein Negativnachweis zu erbringen.

Maßnahme AV4: Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse der Gebäude

Im Falle der Straßen- und Betriebs-Beleuchtung ist sicher zu stellen, dass die Helligkeit auf einem minimal notwendigen Niveau gehalten wird, die Leuchtkörper in geringer Höhe installiert werden (max. 4 m) und baulich so gestaltet sind, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet. Als Leuchtmittel sind LEDs geeignet, welche Licht im gelblichen Bereich (ca. 500 – 650 nm) emittieren. LEDs besitzen im Vergleich zu den meisten herkömmlichen Leuchtmitteln einen deutlich engeren Bereich der abgestrahlten Wellenlängen, welcher im Falle der genannten gelblichen Strahlung weitgehend außerhalb des von den Fledermäusen wahrnehmbaren Lichtspektrums liegt. Auch ist die Anziehungskraft auf Insekten deutlich geringer als im Falle herkömmlicher Leuchtmittel, was sich wiederum positiv auf die Nahrungsverfügbarkeit für Fledermäuse auswirkt. Beleuchtung im direkten Bereich von Gehölzen ist zu unterlassen.

Maßnahme AV5: Bauzeitenregelung für Fledermäuse der Gehölze

Alle Fällungen / Rodungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 20 cm und mehr sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse bzw. zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchzuführen. Werden Bäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr gefällt, so ist vorher durch qualifiziertes Fachpersonal zu prüfen, ob sich in ggf. vorhandenen Höhlen überwinterte Individuen befinden. Sollte dies der Fall sein, ist eine biologische Baubegleitung einzusetzen, welche das weitere Vorgehen regelt.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich**Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1, Ausgleich Offenfläche**

Es wird für den Verlust an ca. 1.000 m² Ruderal- und sonstiger Offenflächen ein artenschutzrechtlicher Ersatz erforderlich (Faktor 1:1).

Für die ungefährdete Gilde der Bodenbrüter (Arten der bodennahen Gras- und Staudenfluren sowie Gebüsche) wird artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dieser ist extern, auf dem Ökokonto des „ecodots GmbH“ Ökokonto Kreis Steinburg (Aktenzeichen 701-3295-25-43 Peissen b im Naturraum Geest) erbracht worden.

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 Abstandes 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 der Gemeinde Wohltorf hat den Bebauungsplan Nr. 22a am _____._____ als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Wohltorf, den

-Bürgermeisterin-