

# Gemeinde Wentorf A. S.

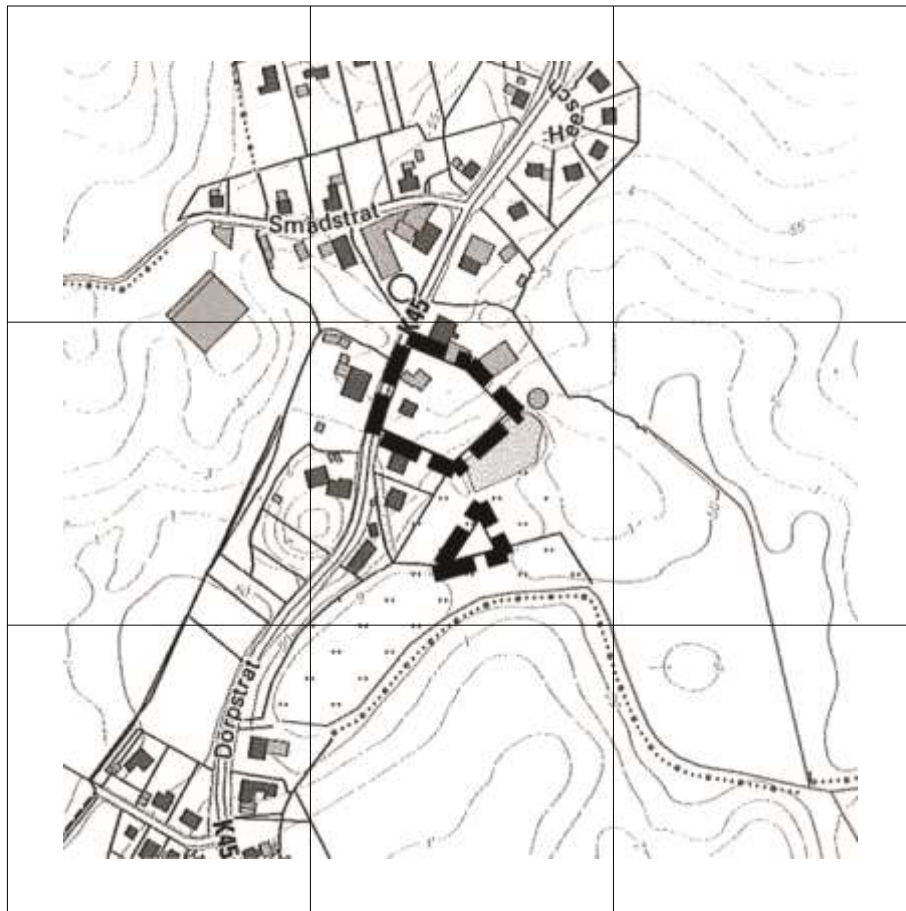
Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung und Ergänzung

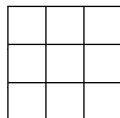
Gebiet: Östlich Dörpstrat (K 45), südlich der Bebauung 'Heesch'

### Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 31.05.2017



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	6
3.	Planinhalt .....	7
3.1.	Städtebau .....	7
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	8
3.3.	Immissionen.....	8
4.	Ver- und Entsorgung .....	8
5.	Kosten .....	8
6.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	8
7.	Billigung der Begründung .....	9
6.	Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Wentorf A.S. ....	10

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 möchte die Gemeinde auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft und die damit einhergehenden veränderten Nutzungsansprüche auf den ehemals als landwirtschaftliches Lager genutzten Flächen östlich der Dörpstrat reagieren und hier eine bauliche Neuordnung sichern. Die derzeitige tatsächliche Nutzungsstruktur soll auf den überplanten Flächen planungsrechtlich angepasst werden.

Dazu wird im straßenseitigen Bereich eine Bauzone festgesetzt in der eine etwas großzügigere Bebauungsmöglichkeit gegeben ist. Zusätzlich soll im hinteren Grundstücksbereich eine Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden

Im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft wurden störende Betriebszweige aufgegeben, Teilflächen sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgefallen. Aufgrund dieser Tatsache wurde bereits mit der Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. 5 eine Entwicklung wohnbaulicher Nutzungen entlang der Dörpstrat vorbereitet. Gleichwohl wird das Gebiet nach wie vor durch einen ländlichen Charakter mit aktiven landwirtschaftlichen Betrieben bestimmt. Im Plangeltungsbereich befindet sich ein Teil des Betriebsgrundstückes eines landwirtschaftlichen Betriebes das zu Wohnzwecken für den Betriebsinhaber planerisch vorbereitet werden soll. Daher wird für den Planbereich die Flächenausweisung als Dorfgebiet beibehalten.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und Wasser wurden dennoch im Hinblick auf Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit betrachtet. Im Ergebnis der naturschutzfachlichen Betrachtung wird, in Anknüpfung an die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 5, als Kompensation für das neu geschaffene Baugrundstück die Pflanzung von 4 Obstbäumen auf einer dafür vorgesehenen Maßnahmenfläche vorgesehen.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im **Landesentwicklungsplan** (2010) ist Wentorf A. S. dem ländlichen Raum am Rand des Ordnungsraumes um Hamburg zugeordnet. Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die

Handlungsstrategien sollen unter anderem helfen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die ländlichen Räume zu binden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den ländlichen Räumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Bei einem zugrunde gelegten Bestand von 255 Wohneinheiten leitet sich daraus für die Gemeinde Wentorf A. S. ein Entwicklungsspielraum von bis zu 25 zusätzlichen Wohneinheiten ab. Im Landesentwicklungsplan ist darüber hinaus südlich der Ortschaft ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen, der jedoch den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 5 nicht betrifft.

Nach dem **Regionalplan** für den Planungsraum I von 1998 liegt Wentorf A. S. im ländlichen Raum. Die Gemeinde befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz, welches zur künftigen Sicherung der Trinkwasserversorgung sowie der nachhaltigen Sicherung des Wasserhaushaltes ausgewiesen wurde. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Grundwasserschutzes besonderes Gewicht zu. Die Landesstraße (L 200) ist als überregionale Straßenverbindung gekennzeichnet. Südwestlich der Ortslage ist der Bereich des Schönberger Forsts als regionaler Grünzug dargestellt. Östlich der Ortslage befindet sich mit dem Sirksfelder Zuschlag, ein Forst, der als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt wird. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung und Ergänzung ist von den Darstellungen des Regionalplanes nicht berührt.

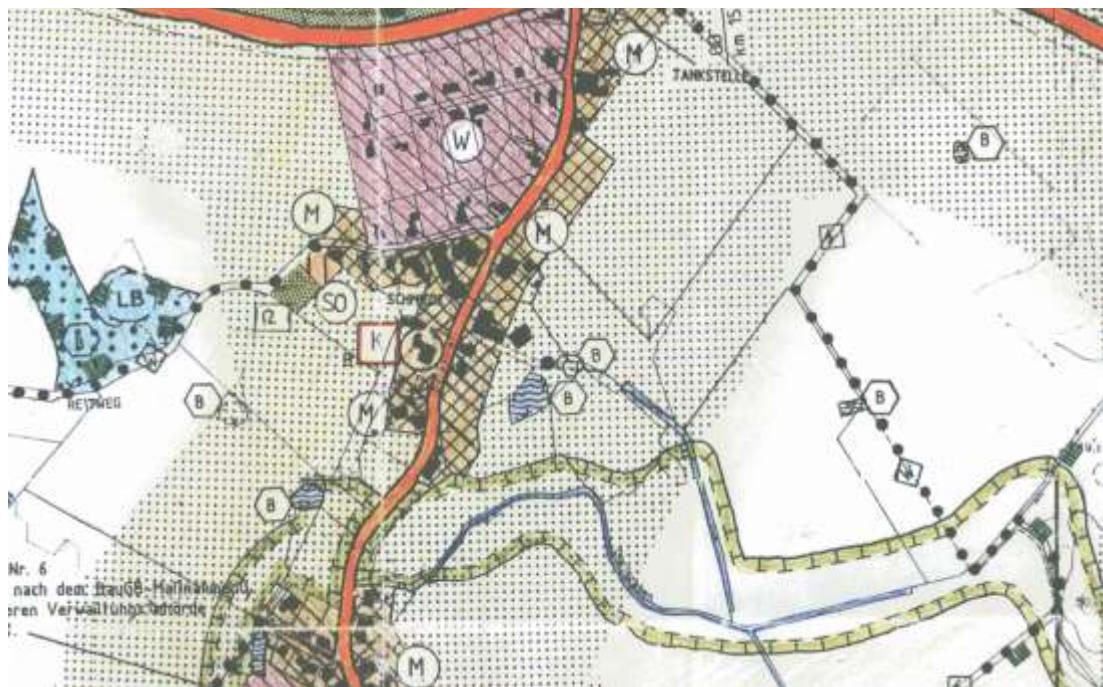
Im **Landschaftsprogramm** von 1998 liegt Wentorf A. S. in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Die Gemeinde liegt innerhalb eines Wasserschongebietes. Südöstlich der Ortslage ist im Bereich des Sirksfelder Zuschlags ein kleinflächiges Gebiet symbolisch dargestellt, das die Voraussetzung einer Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG erfüllt (Koberger Moor).

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I von 1998 konkretisiert die Darstellung des Wasserschongebietes. Hier soll zu einem noch unbestimmten Zeitraum ein Wasserschutzgebiet festgesetzt werden. Für Einzelmaßnahmen in diesen Bereich gilt bis dahin, dass geprüft werden muss, ob die geplante Maßnahme dem Grundwasserschutz zuwiderläuft oder welche Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen.

In der Entwicklungskarte des **Landschaftsplanes** ist der Geltungsbereich östlich der Dörpstrat als Gemischte Baufläche mit der Entwicklungspriorität 1 ausgewiesen. Östlich daran angrenzend ist eine Landwirtschaftliche Lagerfläche dargestellt die durch einen Gehölzstreifen gegen den Teich abgeschirmt ist. Weitere Entwicklungsziele sind im Landschaftsplan für den Geltungsbereich nicht genannt.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wentorf A. S. gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den erweiterten Planbereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und stellt zukünftig Gemischte Baufläche dar. Damit wird der Bebauungsplan aus den Inhalten des Flächennutzungsplanes entwickelt sein und dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen (s. Anlage).



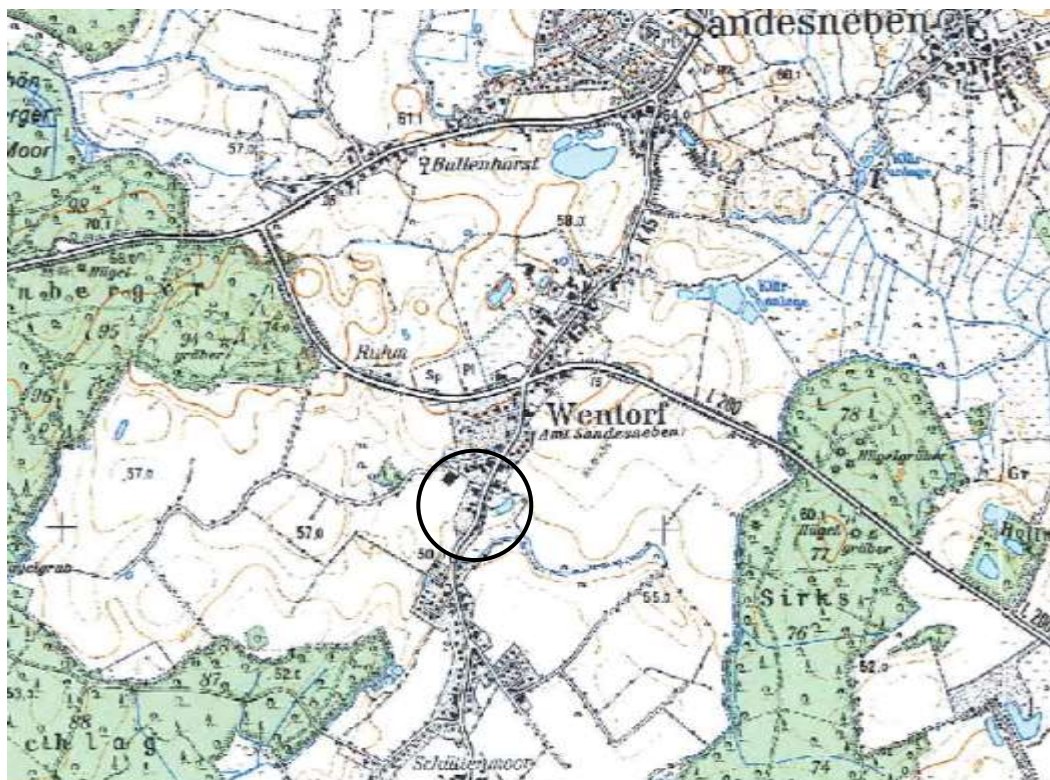
Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wentorf

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus 2 Teilbereichen und liegt in zentraler Ortslage, östlich der Dörpstrat (K 45) und südlich der Bebauung ‚Heesch‘. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha. Der Geltungsbereich der Teilfläche 1 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Begrenzungslinie Flurstück 119 sowie Teilungslinie durch Flurstück 120.
Im Osten:	Uferbegrenzungslinie des Teiches.
Im Süden:	Nördliche Begrenzungslinie Flurstück 49/1 sowie Teilungslinie durch Flurstück 120.
Im Westen:	Straßenbegrenzungslinie der Dörpstrat (K 45).

Die Teilfläche 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegt in östlicher Verlängerung der Maßnahmenfläche des Ursprungsplanes Nr. 5, nördlich der südlichen Grenze des Flurstückes 120 und ca. 38 m östlich der südlichen Ecke des Flurstückes 49/2.



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Wentorf

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Wentorf A. S. möchte die Gemeinde den geänderten Flächenbedarfen der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet entsprechen und eine bisher als landwirtschaftliches Lager genutzte Fläche neu ordnen und für eine Bebauung vorbereiten. Insgesamt soll 1 zusätzliches Baurecht auf dem rückwärtig gelegenen Grundstücksteil geschaffen werden. Nach Aufgabe der Nutzung als landwirtschaftliches Lager steht der rückwärtige Grundstücksteil im Plangebiet weiterhin in funktionaler und räumlicher Verbindung mit dem zugehörigen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb. Die Gemeinde hat sich deshalb für die Beibehaltung der Gebietsausweisung als Dorfgebiet entschieden.

Um den Uferbereich des angrenzenden Teiches zu schützen, wird am westlichen Rand des Plangebietes eine Grünfläche vorgesehen.

Obwohl der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird und demnach die zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a (3) 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, wird für als Kompensation für die zusätzlich möglich Versiegelung ein Ausgleich vorgesehen. Dazu sind auf einer Teilfläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1. Städtebau**

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die gewachsene Struktur entlang der Dörpstrat weiter zu entwickeln. Einhergehend mit der in den vergangenen 10 Jahren eingetretenen Strukturveränderung in der Landwirtschaft soll die Gebietsausweisung als Dorfgebiet beibehalten werden und so örtlichen ansässigen Betrieben der Fortbestand sowie die Möglichkeit einer Erweiterung gesichert werden. Um Störwirkungen durch verkehrs- oder immissionsintensive Betriebe zu vermeiden, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Zum Schutz des östlich an das Plangebiet angrenzenden Teiches ist hier eine private Grünfläche festgesetzt. Die in der Grünfläche vorhandene Nebenanlage besitzt Bestandsschutz, weitere Nebenanlagen sollen nicht zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Ausgangsplan und sieht daher eingeschossige Einzelhäuser mit max. 200 m<sup>2</sup> Grundfläche vor. Zusätzlich wird die max. zulässige Firsthöhe auf 9 m begrenzt. Durch diese Festsetzungen kann der Charakter der dörflichen Bebauung fortgeführt und eine dem ländlichen Raum entsprechende lockere Bebauung ermöglicht werden.

Im Sinne einer homogenen Gestaltung des Baugebietes und der Fortführung des ortstypischen Charakters gelten die gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplanes fort. Diese treffen vor allem Aussagen zur Dachform und -gestaltung und zur Fassadengestaltung von Haupt- und Nebengebäuden. Die gestalterischen Leitideen schränken die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherrn nur unwesentlich ein, erreichen aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Eindruck, der den räumlichen Zusammenhang betont und die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild verträglich gestaltet.

Die Grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten ebenfalls auch für die 1. Änderung und Ergänzung fort. Für das zusätzlich geschaffene Baurecht wird als Kompensationsmaßnahme dementsprechend die Anpflanzung von 4 regionaltypischen Obstgehölzen festgesetzt. Die ursprünglich festgesetzte Maßnahmenfläche wird zu diesem Zweck um ca. 340 m<sup>2</sup> erweitert.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Grundstücke des Plangebietes sind bereits erschlossen und über die Dörpstrat (K45) an das örtliche Straßennetz angebunden. Durch die Planung wird kein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursacht, so dass die vorhandenen Zufahrten und öffentlichen Straßen ausreichend sind. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksfläche ist über ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Neue Zufahrten zur Kreisstraße 45 sind nicht vorgesehen. Private Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen, um den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum zu minimieren.

### **3.3. Immissionen**

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der K 45 und des nur unwesentlich erhöhten Verkehrsaufkommens wird von keiner Erheblichkeit ausgegangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen.

## **5. Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten

## **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB somit nicht erforderlich.

Dennoch sind die Biotopschutzvorschriften des § 30 BNatSchG und die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und Wasser wurden im Hinblick auf Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit betrachtet:

Für die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt eine Beeinträchtigung aufgrund ca. 300 m<sup>2</sup> zusätzlicher Versiegelung für Bauflächen inkl. Stellplatzflächen und Zufahrten.



Zur Minimierung des Eingriffes sind Verkehrsflächen auf den Grundstücken wasser-durchlässig herzustellen und das Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Lagerfläche wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Pflanzen ausgegangen.

Die Uferbereiche des im Osten an das Plangebiet grenzenden Teiches sind ebenfalls anthropogen überprägt, sodass hier nicht mit dem Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten zu rechnen ist. Auf den unbebauten Flächen des übrigen Plangebietes haben Bodenverformungen und Ablagerungen von landwirtschaftlichem Bodenmaterial sowie von Holz stattgefunden. Geschützte Gehölstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den vorhandenen Bäumen handelt es sich um Obstbäume die keinem Erhaltungsgebot unterliegen.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die bestehende Grünstruktur indem eine Grünfläche am Rand des Teiches als Uferschutzstreifen festgesetzt wird. In Anlehnung an die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 5 sind für das neu geschaffene Baugrundstück 4 Obstbäume in der Qualität Hst., 3 x v., StU 10-12 cm auf der dafür vorgesehenen Maßnahmenfläche (Teilgebiet 2) zu pflanzen.

#### Artenschutz

Für gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermaushabitate können durch Berücksichtigung entsprechender Bauzeitenregelungen und das Aufhängen von geeigneten Ersatzlebensräumen artenschutzfachliche Hindernisse umgangen werden. So sind vor dem Ausbau bestehender Gebäude beziehungsweise vor dem Abriss diese fachgutachterlich auf mögliche Fledermaushabitate und Habitate gebäudebewohnender Vogelarten (Schwalben, o.ä.) zu untersuchen. Die fachgutachterliche Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde jeweils vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Nach Vorgabe des Fachgutachters sind gegebenenfalls gesonderte Bauzeitenregelungen für den Gebäudeumbau bzw. Gebäudeabriss zu berücksichtigen und entsprechende Ersatzlebensräume an den neuen Gebäuden oder im näheren Umfeld des Plangebietes zu erbringen. Artenschutzfachliche Hindernisse werden bei Einhaltung entsprechender umwelt- und naturschutzfachlichen Standards und bei Berücksichtigung artenschutzfachlicher Maßnahmen nicht erwartet.

### **7. Billigung der Begründung**

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Wentorf A. S. wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am        gebilligt.

Wentorf A. S.,

Bürgermeisterin

### 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Wentorf A.S.



#### Planzeichenerklärung



Gemischte Bauflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5.000