

# Gemeinde Wentorf A. S.

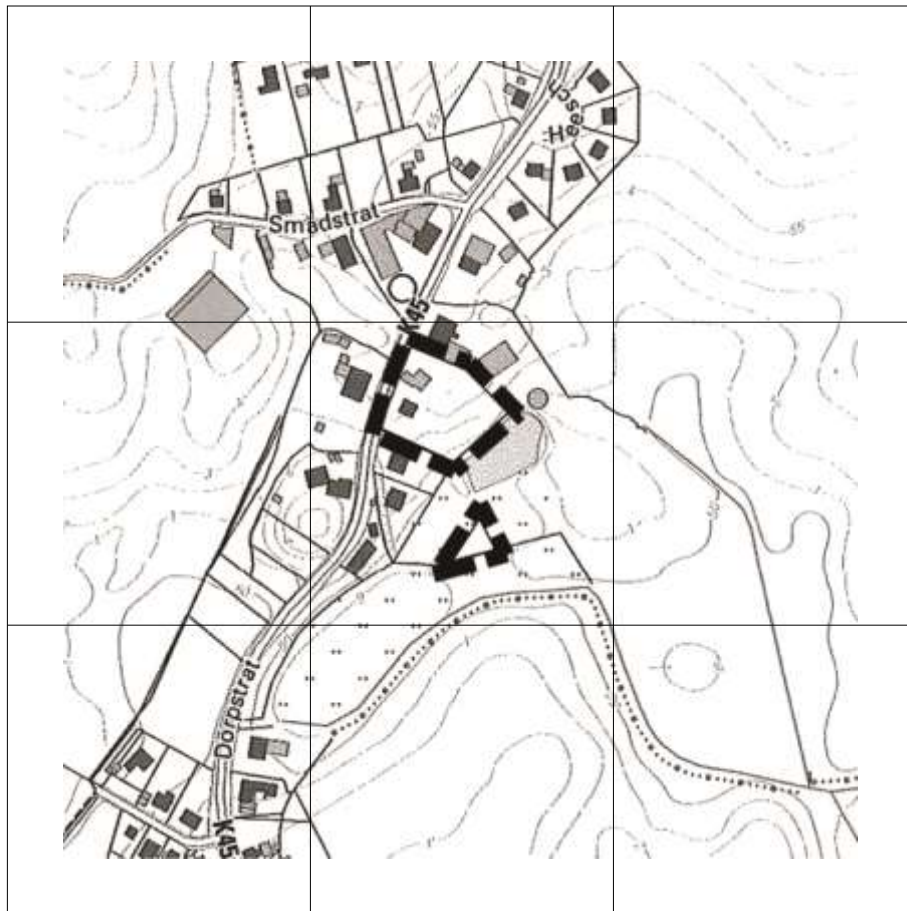
Kreis Herzogtum Lauenburg

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

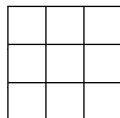
Gebiet: Östlich Dörpstrat (K 45), südlich der Bebauung 'Heesch'

### Begründung

Planstand: 1. Sitzungsausfertigung



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 .....	4
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 .....	9
6.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	9
7.	Archäologie.....	10
8.	Billigung der Begründung .....	11
6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Wentorf A.S. ....		12

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 möchte die Gemeinde auf die veränderten Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft und die damit einhergehenden 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 und damit auch dorfgebietstypische Bebauungsmöglichkeit gegeben ist. Zusätzlich soll im hinteren Grundstücksbereich eine Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden. Insofern wird mit der vorliegenden Bauleitplanung die Erweiterung/Entwicklung eines örtlich ansässigen Betriebes vorbereitet. Räumlich und funktional findet keine Trennung zu der Betriebsstelle statt, es ist nicht vorgesehen, die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben.

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 baulicher 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 direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes, das zu Erweiterungszwecken für den Betriebsinhaber planerisch vorbereitet werden soll. Für diesen Teilbereich der nach wie vor landwirtschaftlich genutzten Fläche wird lediglich eine zusätzliche Bebaubarkeit ermöglicht. 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 festgesetzt.

## 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 Plangeltungsbereich 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.

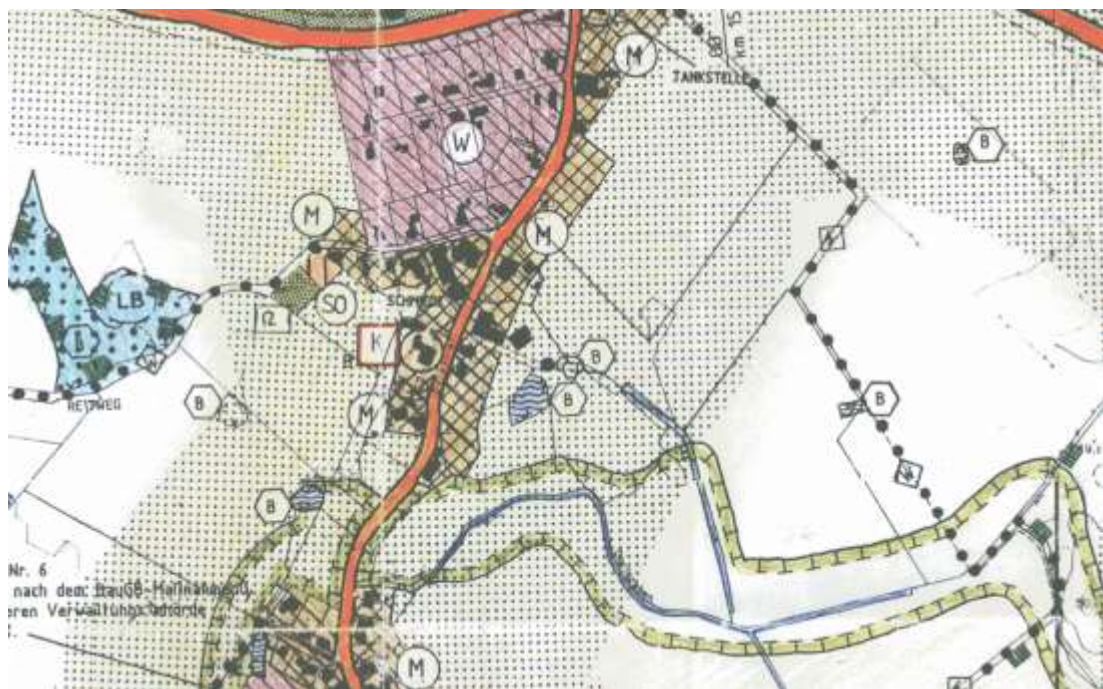
Im **Landschaftsprogramm** von 1998 liegt Wentorf A. S. in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Die Gemeinde liegt innerhalb eines Wasserschongebietes. Südöstlich der Ortslage ist im Bereich des Sirksfelder 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 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den erweiterten Planbereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a 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 entsprochen (s. Anlage).



Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wentorf

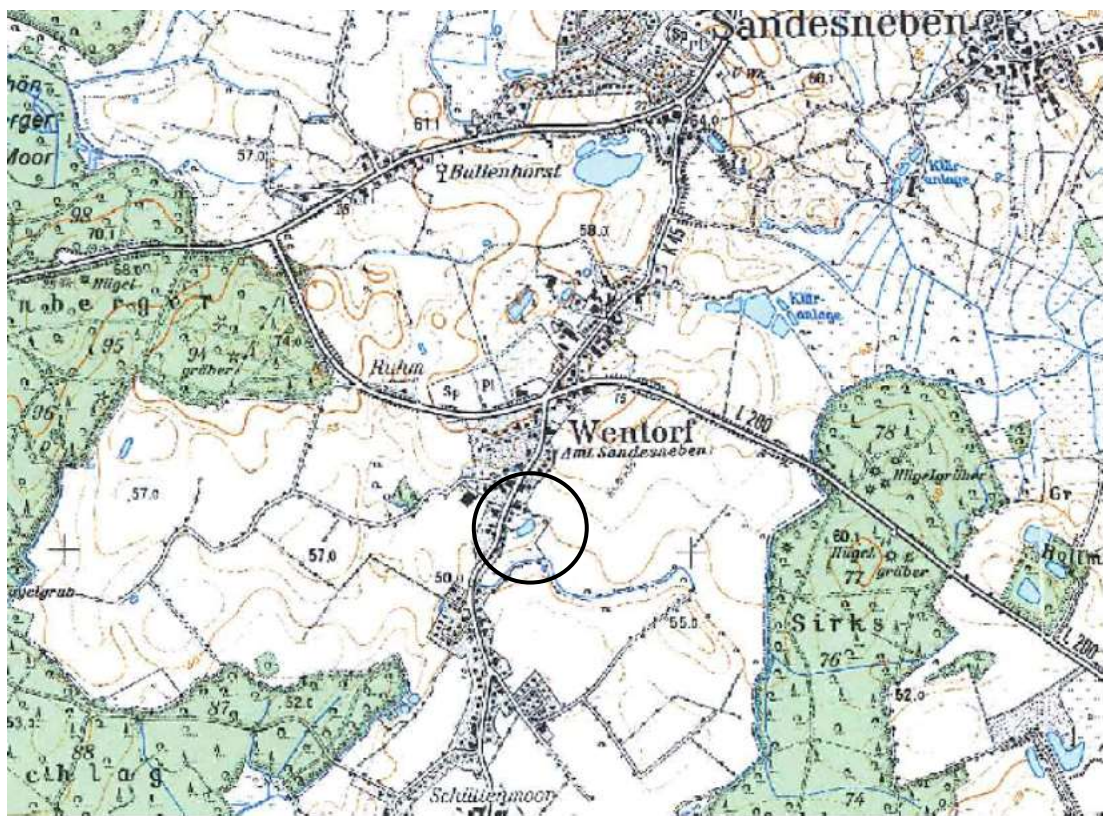
### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus 2 Teilflächen 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:	Teilungslinie durch das Flurstück 120.
Im Osten:	Uferbegrenzungslinie des Teiches (Flst. 120).
Im Süden:	Nördliche Begrenzungslinie Flurstück 49/1 sowie Teilungslinie durch Flurstück 120.
Im Westen:	Östliche 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 A.S.

## 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 als Kompensation für die zusätzlich mögliche Versiegelung ein Ausgleich berücksichtigt. 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 (K 45) 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 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.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Die Abholung der Abfallbehälter erfolgt im Mündungsbereich des Stichweges auf die Dörpstrat. Eine Befahrung des Stichweges mit Müllfahrzeugen ist u.a. aus Gründen der Unfallverhütung nicht möglich.



Eine Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nicht vorgesehen. Das unbelastete Oberflächenwasser versickert zurzeit auf dem Grundstück und wird in den Teich auf dem zugehörigen Betriebsgelände abgeleitet. Dies soll auch bei einer baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks so bleiben. Hof- und Wegeflächen sollen wasserdurchlässig gestaltet werden. Der hydraulische Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Voraussetzung einer Zustimmung des Fachdienstes Wasserwirtschaft für die gesicherte Erschließung ist die Erteilung der zurzeit noch ausstehenden Genehmigung zur Erweiterung der gemeindlichen Kläranlage. Die zu erfüllende Bedingung zum Nachweis des erforderlichen Ausgleichserfordernisses soll im gemeindlichen Ausgleichsflächenpool in der Gemeinde Klinkrade 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 wasserdurchlässig herzustellen und das Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Gewässerunterhaltungsverband Bille weist darauf hin, dass bei eventuellen Einleitungen in Verbandsgewässer eine hydraulische Mehrbelastung auszuschließen ist.

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 (Teilfläche 2) zu pflanzen. Zur weiteren Minimierung des ermöglichten Eingriffs sind Bodenbewegungen in Form von Auf- und Abgrabungen nicht zulässig. Das natürliche Geländeniveau ist nach Abschluss von Bauarbeiten wieder herzustellen.

#### 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. Archäologie**

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

## **8. Billigung der Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Wentorf A. S. wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.10.2017 gebilligt.

Wentorf A. S., 01. März 2018

-Siegel-

gez. Demir  
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