

Gemeinde Wentorf bei Hamburg

Kurzerläuterung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58

für das Gebiet des Golfplatzes, nördlich des Wohltorfer Weges (L 222), südlich Golfstraße

Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Stand: 08.03.2022



Auftraggeber:



Wentorf-Reinbeker Golf-Club e.V.
Golfstraße 2
21465 Wentorf bei Hamburg
www.wrgc.de

Auftragnehmer:

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

E G L

EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Unzerstraße 1
22767 Hamburg
www.egl-plan.de

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeines	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Bestandsanalyse.....	1
1.2.1	Lage im Gemeindegebiet	1
1.2.2	Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild.....	1
1.2.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	2
1.2.4	Altlasten	2
2	Planerische Rahmenbedingungen	2
2.1	Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung	2
2.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)	2
2.1.2	Regionalplan Schleswig-Holstein (1998)	2
2.1.3	Raumordnungsbericht „Zentralörtliches System“ (2008).....	3
2.2	Bauleitplanung	3
2.2.1	Flächennutzungsplan der Wentorf bei Hamburg (F-Plan, 1997)	3
2.2.2	Bebauungsplan Nr.33 (1990), vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1 (2002)	4
3	Ziele des Bebauungsplanes	5
4	Festsetzungskonzept.....	6
5	Erschließung	6
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	6
5.2	Innere Erschließung.....	6
6	Umweltprüfung.....	7
7	Immissionsschutz	7
8	Ver- und Entsorgung.....	8
9	Flächenbilanz	8
10	Hinweise.....	9
11	Anlagen	9
12	Grundlagen	10

1 ALLGEMEINES

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.1 Planungsanlass

Der Golfplatz des Wentorf-Reinbeker-Golf-Clubs besteht seit 1901 und ist damit einer der ältesten und traditionsreichsten Plätze Deutschlands. In Vorbereitung des 125-jährigen Jubiläums soll im Rahmen eines Bündels von Erneuerungsmaßnahmen („Vision 2026“) unter anderem der Platz modernisiert und in Teilen umgestaltet werden. Im zunehmenden Wettbewerb mit anderen Plätzen in der Region steigen die Ansprüche der Spieler an die Ausstattung und Beschaffenheit von Bahnen und anderen Trainingsmöglichkeiten. Den damit verbundenen Herausforderungen will der Club durch die Umgestaltung begegnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 umfasst die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 33 sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1. Das bestehende Planrecht gibt allerdings die reichhaltige landschaftliche Ausstattung des Platzes nicht wieder. Zusätzlich sollen heute bereits durch den Golf-Club genutzte Bereiche im Südwesten des Platzes in das Planrecht einbezogen werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 58 sowie durch die Aufhebung der genannten bestehenden Bauleitpläne geschaffen werden.

1.2 Bestandsanalyse

1.2.1 Lage im Gemeindegebiet

Der Golfplatz liegt im Norden des Gebietes der Gemeinde Wentorf bei Hamburg nördlich anschließend an den Wohltorfer Weg. Die Golfanlage umfasst ca. 48 Hektar und ist so konzipiert, dass ein für jedermann zugängliches Golfangebot für alle Spielstärken angeboten werden kann.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 73/3, 32/4, 87, 77/80, 71, 69, 73/4, 32/5, 37/1, 523/32, 66/1, 65/1, 319/67, 64, 522/63, 83/1, 62/1, 469/59, 54/2 und 61/4 in Gänze sowie die Flurstücke 86/1, 123 und 85/2 der Gemarkung Wentorf zum Teil. Diese Flurstücke befinden sich größtenteils im Eigentum des Wentorf-Reinbeker Golf-Clubs.

1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird bereits heute vollständig vom Golfplatz eingenommen. Die entsprechenden Strukturen mit Golfbahnen, einer Driving Range, Stellplatzanlage und Clubhaus werden durch wertvolle Gehölzbestände (zumeist gesetzlich geschützte Knicks) getrennt. Diese wurden im Wesentlichen seit der Einrichtung des Platzes 1901 gepflanzt. Teilweise sind, insbesondere entlang der mittig im Plangebiet gelegenen Straße Uhlenbusch, ältere Knicks oder Redder vorhanden.

Am nördlichen Rand grenzen einige Wohnbauten auf teils sehr großen Grundstücken, das ausdehnte Gelände des Woods Art Institute (WAI) sowie große Waldflächen in Richtung des Billelals an. Am westlichen Rand grenzt ein Bach mit begleitendem alten Großbaumbestand an. Das Gelände fällt in diese Richtung mit stark ausgeformter Topografie deutlich ab. Südlich und weiter westlich befindet sich der Siedlungskörper der Gemeinde Wentorf.

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmale, aber Umgebungsschutzbereiche von benachbarten Kulturdenkmälern. Ebenfalls ist eine archäologisch-denkmalspflegerisch wertvolle Siedlungsstelle vorhanden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenfunde auftreten. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 15 DSchG SH unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde ist in diesem Fall unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

1.2.4 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind in Geltungsbereich vorerst nicht bekannt. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Boden-schutzbehörde mitzuteilen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind ggf. mit der unteren Boden-schutzbehörde (Kreis Herzogtum Lauenburg) abzustimmen.

2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung. Grundlegendes Ziel der Landesregierung ist es, Wachstum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

Der LEP stuft die Gemeinde Wentorf b.H. zusammen mit den Gemeinden Reinbek und Glinde als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg ein. Damit hat die Gemeinde (zusammen mit Reinbek und Glinde) eine Versorgungsfunktion für die umliegende Region. Dies beinhaltet auch das Vorhalten von Naherholungsmöglichkeiten wie z.B. für den Golf-sport.

Der Bebauungsplan Nr. 58 entspricht den hier gemachten Vorgaben.

2.1.2 Regionalplan Schleswig-Holstein (1998)

Der Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd stellt die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung dar. Wentorf b.H. wird hier seinerzeit noch als Stadtrandkern II. Ordnung eingestuft (Stand 1998). Aufgrund enger struktureller Verflechtungen mit Hamburg-Bergedorf sowie mit Glinde und Reinbek wird eine eindeutige Zuordnung von Versorgungsbeziehungen allerdings erschwert. Entsprechend wurden die drei Gemeinden Glinde, Reinbek und Wentorf b.H. gemeinsam zum Mittelzentrum hochgestuft (siehe LEP). Der RegPlan beschreibt für Wentorf b.H. eine verstärkte Innenentwicklung und definiert den Ostring als bauliche Entwicklungsgrenze. Zu den weiteren Entwicklungszielen gehört auch das Vorhalten von Naherholungsmöglichkeiten wie z.B. für den Golf-sport.

Der Bebauungsplan Nr. 58 entspricht den hier gemachten Vorgaben.

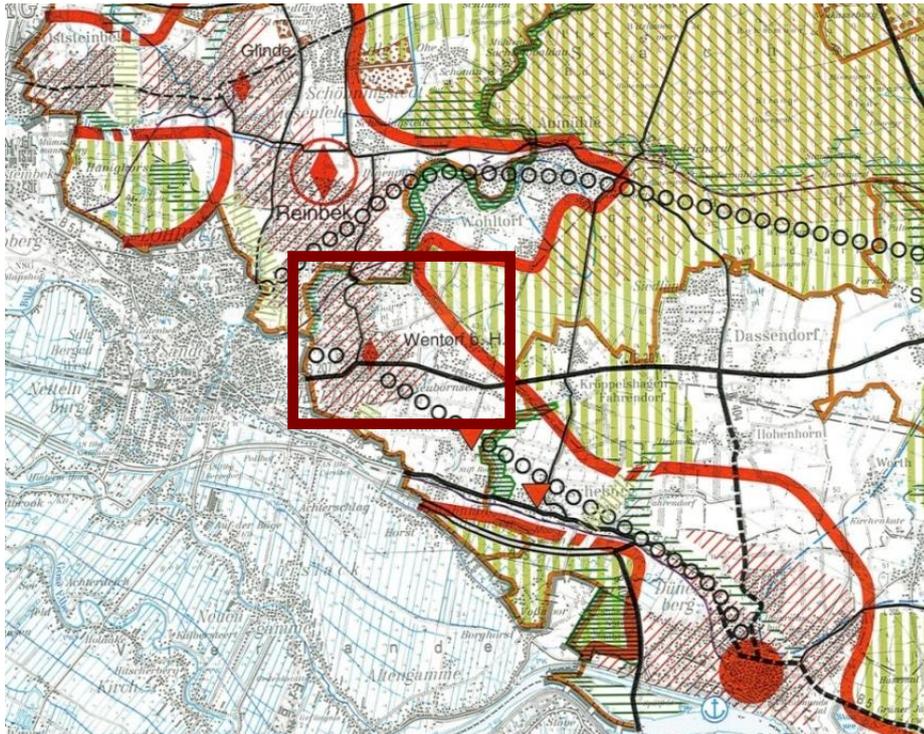


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RegPlan 1998

2.1.3 Raumordnungsbericht „Zentralörtliches System“ (2008)

Die hier seinerzeit als Stadtrandkern II. Ordnung eingestufte Gemeinde Wentorf b. H. bildet mit Teilen von Reinbek einen Siedlungszusammenhang. Bereits im letzten Bericht zum Zentralörtlichen System wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Wentorf b. H. langsam in den Größenbereich eines Stadtrandkerns I. Ordnung hineinwächst. Aufgrund dieser Entwicklung und des starken Wachstums in der gesamten Region hat die Landesregierung das Zentralörtliche System in diesem Bereich des Landes neu geordnet. Teil dieser Neuordnung ist die gemeinsame Einstufung von Reinbek, Glinde und Wentorf b. H. zu einem Mittelzentrum im Verdichtungsraum. Entsprechende Funktionen zur Versorgung mit Wohnraum, Arbeitsplätzen und sozialer Infrastruktur sollen erfüllt werden.

2.2 Bauleitplanung

2.2.1 Flächennutzungsplan der Wentorf bei Hamburg (F-Plan, 1997)

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan weist weite Teile des Geltungsbereiches bereits als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golf“ aus. Parallel zur Aufstellung des VEP Nr. 1 wurden 2002 (siehe Kapitel 2.2.2) im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes die Waldflächen im östlichen Teil des Golfplatzes ebenfalls in „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golf“ geändert.

Im Südwesten erstreckt sich der Golfplatz auf einer kleinen Teilfläche auf einem als Waldfläche im F-Plan dargestellten Areal. Die dort vorhandenen Gehölze werden auch künftig erhalten bleiben. Ebenfalls im Südwesten wird künftig eine kleine, als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Teilfläche von untergeordneter Bedeutung, in den Golfplatz einbezogen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht als erforderlich erachtet.

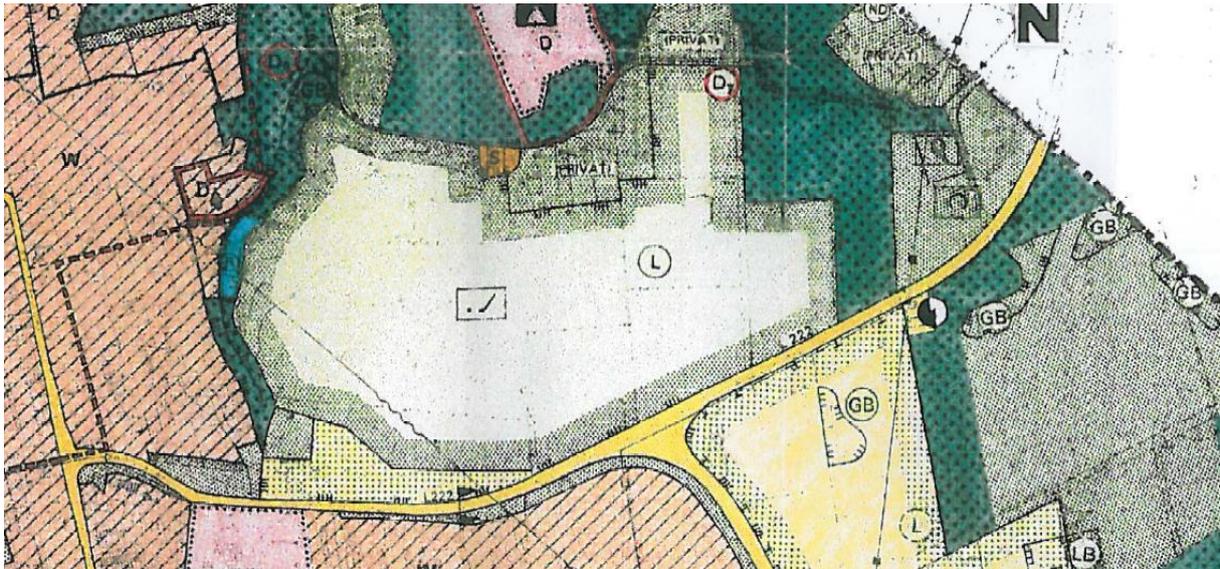


Abb. 2: Ausschnitt aus dem F-Plan

2.2.2 Bebauungsplan Nr.33 (1990), vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1 (2002)

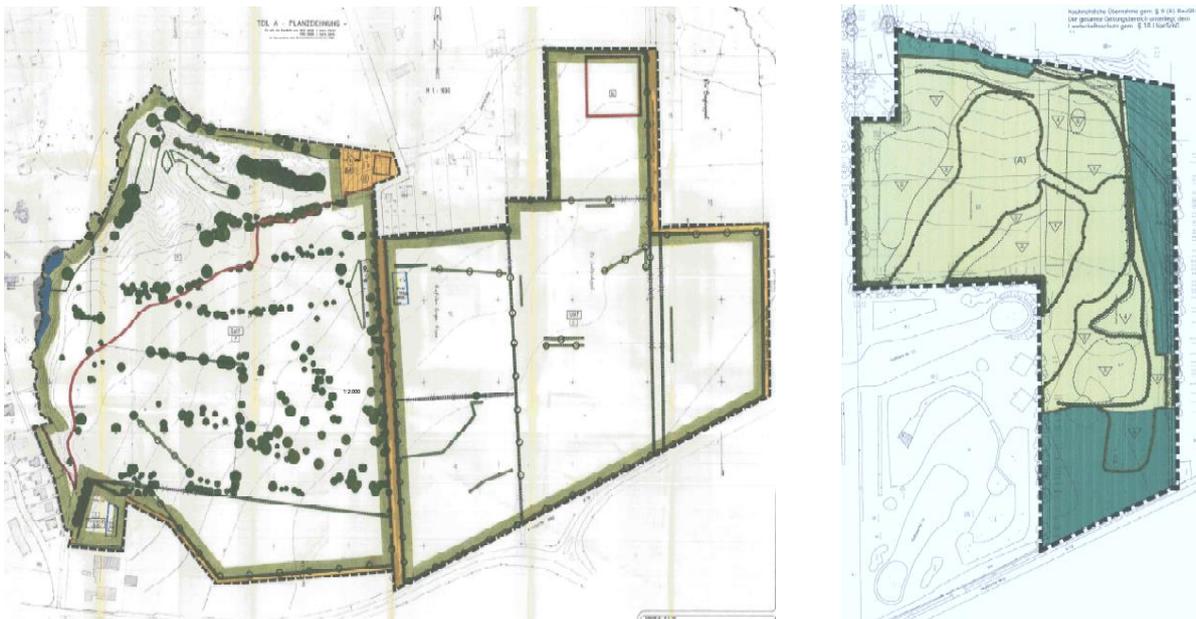


Abb. 3 und 4: Bebauungsplan Nr.33 und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1

Nahezu der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 58 wird durch den Bebauungsplan Nr. 33 (1990) und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 (2002) erfasst. Diese Pläne weisen die Flächen des Geltungsbereiches größtenteils als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golf bzw. Golfplatz“, kleinerenteils als „Sondergebiet für die Naherholung mit der Zweckbestimmung Golf“ bzw. Waldflächen aus.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.33 befinden sich mehrere denkmalpflegerisch relevante Bereiche:

Im Westen und Nordwesten befinden sich auf angrenzenden Flächen Kulturdenkmale, deren Umgebungsschutzbereiche sich in den Geltungsbereich erstrecken und im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzt sind. Im Norden des Geltungsbereiches ist eine archäologisch-denkmalpflegerisch wertvolle Siedlungsstelle mit der Bezeichnung D7 vorhanden.

3 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.58 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen auf den Flächen des Wentorfer Golfplatzes geschaffen werden.

Wie in Kapitel 1.1 Planungsanlass geschildert, ist der Wentorf-Reinbeker Golf-Club vor die Herausforderung gestellt, den vorhandenen landschaftlich sehr reizvollen Golfplatz auch sportlich mit den sich ständig wandelnden Anforderungen der Spieler Schritt halten zu lassen. Unter anderem sind die Bahnen und die Anordnungen von Bunkern und Gewässerhindernissen nicht mehr auf der Höhe der Zeit sowie die vorhandene Driving Range nicht mehr lang genug und die Abschlagshütten sanierungsbedürftig. Zusätzlich sollen fehlende Büro- und andere Nebenflächen sowie ggf. zusätzliche Kfz-Stellplätze neu geschaffen werden.

Mit der „Vision 2026“ wurde daher ein Bündel von Umgestaltungs- und weiteren Baumaßnahmen aufgelegt, die in den nächsten Jahren den Wentorfer Golfplatz zukunftsfähig aufstellen sollen.

Gleichzeitig gibt das bestehende Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 33 aus dem Jahr 1990 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 aus dem Jahr 2002 die mittlerweile entstandene reichhaltige landschaftliche Ausstattung des Platzes mit Knicks, Reddern, anderen Gehölzen und Gewässern nicht wieder. Zusätzlich sollen heute bereits als Lager- und andere Nebenflächen genutzte Bereiche im Südwesten des Platzes in das Planrecht einbezogen werden.



Abb. 5: Darstellung des Golfplatzes nach erfolgter Erweiterung

4 FESTSETZUNGSKONZEPT

Der Bebauungsplan wird Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung treffen, die sich am baulichen und freiraumplanerischen Bestand orientieren.

Golfbahnen und Driving Range werden auch künftig als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golf sport“, die baulichen Anlagen (Clubhaus und Stellplatzanlage) als „Sondergebiet für die Naherholung, mit der Zweckbestimmung Golf sport“ festgesetzt und lediglich im Zugschnitt geändert. Die innerhalb dieser Zweckbestimmung zulässigen Einzelnutzungen werden definiert. Zum Maß der baulichen Nutzung werden überbaubare Grundstücksflächen festgelegt und Festsetzungen zu GRZ und Gebäudehöhen getroffen.

Bestehende und bereits festgesetzte Waldflächen werden unverändert übernommen. Die vorhandenen Knicks, Redder, Gehölzen und Gewässer werden erfasst, Umgestaltungsmaßnahmen bilanziert und der künftige Zustand durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen (Erhalt, Anpflanzung sowie insbesondere auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gesichert.

Die Flächen der Straße Uhlenbusch werden als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die bestehenden denkmalrechtlichen Festsetzungen werden auf Aktualität überprüft und ggf. übernommen.

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Straße Uhlenbusch und im Weiteren den Wohltorfer Weg. Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „An der Lohe“ und Wohltorfer Weg“, beide in ca. 900m Entfernung.

5.2 Innere Erschließung

Die Straße Uhlenbusch durchzieht den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 58 in Nord-Süd-Richtung. Sie erschließt zum Einen den Golfplatz, zum Anderen die nördlich angrenzende Bebauung an der Golfstraße bis hin zum Mühlenteich. Weiterhin bildet Straße Uhlenbusch mit der Golfstraße und der Straße Am Mühlenteich eine Ausweichstrecke nach Reinbek.

Aufgrund ihres sehr schmalen Straßenprofils ist sie nur begrenzt belastbar. Die aus den Planungen des Golf-Clubs resultierenden Mehrverkehre werden ermittelt. Eventuelle Maßnahmen straßenbaulicher oder verkehrsordnungsrechtlicher Art werden unter Differenzierung in Ziel- und Durchgangsverkehre im weiteren Verfahren abgeleitet.

Weiterhin wird die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze aufgrund der künftigen Nutzungen ermittelt und der Anzahl der heute bestehenden Plätze gegenüber gestellt. Gegebenenfalls werden weitere Stellplätze geschaffen.

Eine entsprechende Verkehrsuntersuchung wird erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

Die weiteren Bereiche des Golfplatzes sind grundsätzlich nur fußläufig erschlossen.

6 UMWELTPRÜFUNG

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Landschaftsanalyse und -bewertung, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist. In die Umweltprüfung integriert ist ferner die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG, die naturschutzrechtliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich (§ 14 BNatSchG) sowie ggf. die Betrachtung waldrechtlicher Belange im Sinne des § 8 Abs. 1.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Dies betrifft Untersuchungsumfang und –methoden sowie Detaillierungsgrad bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschen, kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter). Die faunistischen und floristischen Kartierungen werden zur Zeit durchgeführt. Der vorgesehene Untersuchungsumfang ist der Anlage 3 zu entnehmen und bereits mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Faunistische Erfassung/ Biotopkartierung: Die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden faunistischen Artengruppen ergeben sich maßgeblich aus den vorhandenen Habitatstrukturen und den durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf die planungsrelevanten Gruppen. Der Schutzstatus sowie die Gefährdung ist dabei entscheidend. Auf die in Anlage 3 aufgeführten Artengruppen wird im Rahmen der Umweltprüfung detailliert einzugehen sein. Allen Kartierungen geht die Auswertung vorhandener Daten voraus.

Die Kartierungen erfolgen nach den allgemein anerkannten Methodenstandards:

Biotoptypenkartierung (nach Drachenfels, 2020) einschl. der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope sowie FFH-Lebensraumtypenkartierung (nach Drachenfels, 2014).

Neben den faunistischen und floristischen Kartierungen erfolgt als Grundlage für die Landschaftsbildanalyse- und bewertung, die nach dem in Niedersachsen üblichen Verfahren nach KÖHLER & PREIS (2000) erfolgt, eine Geländebegehung. Die Bestandsermittlung und -bewertung erfolgt darüber hinaus auf der Auswertung vorhandener Daten des Landes und des Kreises.

Die Umweltberichte werden durch das Büro EGL GmbH, Hamburg erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Plangebiet werden keine Lärm emittierenden Anlagen geschaffen. Gleichzeitig stellen die geplanten Sportanlagen keine Immissionsorte im Sinne des BImSchG dar.

Von einer lärmtechnischen Untersuchung wird daher im Rahmen dieses Verfahrens abgesehen werden.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an die zentralen Wasserversorgungsanlagen von Hamburg Wasser sichergestellt. Der Anschluss erfolgt gemäß den allgemeinen Bedingungen für den Anschluss an das Versorgungsnetz.

Schmutzwasser

Die im Plangebiet bestehenden Anlagen sind an das übergeordnete Schmutzwassersystem der Gemeinde Wentorf angeschlossen. Über die Einrichtung weiterer Anlagen besteht noch keine Klarheit. Detaillierte Maßnahmen werden daher im weiteren Verfahren abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet werden nur sehr wenige versiegelte Flächen neu geschaffen. Gleichzeitig stehen sehr große Grünflächen für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zur Verfügung. Von der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes wird daher im Rahmen dieses Verfahrens abgesehen.

Abfallbeseitigung

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).

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch die über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellte Wassermenge von 48m³/h gedeckt. Diese Menge entspricht einem „kleinen“ Löschwasserbedarf bestimmt nach dem „Arbeitsblatt W405 Bereitstellung von Löschwasser“ des DVGW-Regelwerkes. Weiteres (Anschlusspunkte etc.) ist im weiteren Verfahren mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch die e-Werk Sachsenwald GmbH gewährleistet. Weiteres (Anschlusspunkte etc.) wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

9 FLÄCHENBILANZ

Der Plangeltungsbereich des hier beschriebenen Bebauungsplanes der Gemeinde Wentorf bei Hamburg hat eine Gesamtgröße von etwa 480.400 qm. Eine Flächenbilanz wird im weiteren Verfahren nach Erstellung der Planzeichnung vorgelegt.

10 HINWEISE

Archäologische Funde

Die Kulturdenkmäler sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen darstellen, an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 15 DSchG SH unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Erdarbeiten unmittelbar einzustellen und die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung durchgeführt werden kann.

Artenschutz

Gehölzfällungen und der Abriss von Gebäuden dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02./29.2. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln - § 39 Abs. Nr. 2 BNatSchG - sowie zum Schutz von Fledermäusen) vorgenommen werden.

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auftreten, sind diese gemäß § 2 LBodSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren. Mit ihr sind die in die diesem Falle nach BBodSchG erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer abzustimmen.

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke können im Rathaus der Gemeinde Wentorf bei Hamburg eingesehen werden. Die erwähnten DIN-Normen und sonstigen Regelwerken beziehen sich auf die zuletzt geänderte Fassung.

11 ANLAGEN

1 Darstellung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, WRS, 06.10.2021

2 Darstellung der vorgesehenen Umgestaltungsmaßnahmen, WRGC, 31.03.2021

3 Darstellung Biotoptypen-Bestand im Geltungsbereich, EGL, 28.09.2021

4 Scoping-Unterlage zu diesem Bebauungsplan, EGL, 28.09.2021

12 GRUNDLAGEN

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

die **Landesbauordnung** für das Land **Schleswig-Holstein** (LBauO SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVOBl. S. 369)

das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362),

das **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505),

die **Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010** Schleswig-Holstein (LEP) 2018,

das **Regionalplan Schleswig-Holstein für den Planungsraum I** (RegPlan) 1998,

der **Flächennutzungsplan der Gemeinde Wentorf bei Hamburg** (F-Plan),

der **Bebauungsplan Nr. 33** (B-Plan) 1990,

der **Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1** (V+E-Plan) 2002.

Quellen Umweltprüfung

DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand: Februar 2020. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/ 4, S. 1-331. Hannover.

DRACHENFELS, O. v. (2014): Hinweise zur Definition und Kartierung der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie in Niedersachsen auf der Grundlage des Interpretation Manuals der Europäischen Kommission (Version EUR 27 vom April 2007). einschl. Anhang: Hinweise und Tabellen zur Bewertung des Erhaltungszustands der FFH-Lebensraumtypen in Niedersachsen. Stand: Februar 2014. Hannover.

KÖHLER, B. & PREISS, A. (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbilds. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 20 (1): 1-60 Hildesheim.