

Fachbereich Umwelt und Bauen  
Fachdienst Stadtplanung

**Begründung**  
**der Satzung zum Bebauungsplan Nr. V/16**  
**„Finkenweg Nord“**  
**der Stadt Geesthacht**

**Plangebiet:**

Flächen (Flurstücksnummern 10830, 1875, 10876, 2139, 8160 und 11282) südlich der Wilhelm-Holert-Straße, westlich begrenzt durch den Hohenhorner Weg und östlich begrenzt durch den Finkenweg; südlich in Teilbereichen angrenzend an die nördliche Bebauungsgrenze des Sophie-Scholl-Rings sowie in Teilbereichen angrenzend an die nördliche Bebauungsgrenze des Zöllnersweges

**Übersichtsplan:**



-ohne Maßstab-

## **Inhaltsverzeichnis**

---

1. Grundlagen.....	
2. Anlass und Ziel der Planung.....	
3. Räumlicher Geltungsbereich.....	
4. Planerische Vorgaben.....	
4.1 Überörtliche Planung.....	
4.2 Flächennutzungsplan.....	
4.3 Landschaftsplan.....	
5. Städtebauliches Konzept, Bebauungsformen.....	
5.1 Städtebauliches Konzept.....	
5.2 Geplante Bebauung.....	
5.3 Sozialer Wohnungsbau.....	
5.4 Baugemeinschaften.....	
5.5 Quartiersplatz.....	
5.6 Kindertagesstätte (Kita).....	
5.7 Bimba (Bildung mit Baby) Projekt.....	
6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....	
7. Umweltbericht.....	
7.1 Einleitung.....	
7.2 Angaben zum Standort.....	
7.3 Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	
7.4 Umweltschutzziele aus den für das gebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und –planungen.....	
7.4.1 Fachgesetze / DIN-Normen.....	
7.4.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplanungen und deren Berücksichtigung.....	
7.5 Zusammenfassende Bestandsbeschreibung.....	
7.6 Beschreibung und Bewertung der möglichen umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens.....	
7.6.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	
7.6.2 Schutzgut Flora (Pflanzenwelt).....	
7.6.3 Schutzgut Fauna (Tierwelt).....	
7.6.4 Schutzgut Boden und Fläche.....	
7.6.5 Schutzgut Wasser.....	
7.6.6 Schutzgut Luft und Klima.....	
7.6.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	
7.6.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	
7.6.9 Wechselwirkungen.....	
7.7 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	
7.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich/Ersatz.....	
7.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung.....	
7.8.2 Maßnahmen zum Ausgleich/ Ersatz verbleibender nicht vermeidbarer Eingriffe.....	
7.9 Zusätzliche Angaben.....	
7.9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	
7.9.2 Hinweis/ Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen Monitoring.....	
7.9.3 Sonstige Hinweise/ frühzeitige Stellungnahmen.....	
7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	
8. Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF), Ausgleich.....	
9. Lärmschutz.....	
10. Planinhalt und Abwägung.....	
10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	

10.2	Gestalterische Festsetzungen.....	
10.3	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, ÖPNV.....	
10.4	Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze, Tiefgaragen, Fahrradabstellplätze.....	
10.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	
10.6	Ver- und Entsorgung.....	
10.6.1	Wasser, Strom, Wärme.....	
10.6.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	
10.6.3	Abfallbeseitigung, Müllbehälterstandort.....	
10.6.4	Wertstoffsammelstelle.....	
10.6.5	Brandschutz/ Löschwasserversorgung.....	
10.7	Denkmalschutz „sonstiges archäologisches Denkmal“.....	
10.9	Betriebsbereiche („Störfallbetriebe“).....	
11.	Hinweise.....	
11.1	Kriegslasten, Kampfmittel.....	
11.2	Archäologische Bodenfunde, Altablagerungen.....	
11.3	Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.....	
11.4	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	

## **1. Grundlagen**

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. V/16 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt am 10.05.2016 gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch eine Abendveranstaltung am 08.09.2016 durchgeführt. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Kinder und Jugendliche wurden dabei als Teil der Öffentlichkeit betrachtet.

Die Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LaPlaG S.-H.) zum B-Plan Nr. V/16 „Finkenweg Nord“ der Stadt Geesthacht ist der Landesplanung über den Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg mit Schreiben vom 16.09.2016 übersandt worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung über das Vorhaben nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping Papier) wurden mit Schreiben vom 21.09.2016 (Frist 25.10.2016) durchgeführt.

Der Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Geesthacht hat am 28.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. V/16 „Finkenweg-Nord“ auszulegen. Parallel zur Auslegung findet die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. V/16 und die Begründung sowie die umweltrelevanten Unterlagen liegen vom 13.01.2020 bis einschl. 14.02.2020 öffentlich aus.

Der Bebauungsplan Nr. V/16 wurde am 11.09.2020 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 11.09.2020 gebilligt.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Geesthacht (Rechtskraft 04.09.2014) wurden diese Flächen als allgemeine Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. V/16 wurde aufgestellt, um der Nachfrage nach Wohnbauflächen nachzukommen. Ein Großteil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Geesthacht.

Aufgrund der heutigen Wohnungssituation und der stetigen Nachfrage nach Bauland und bezahlbarem Wohnraum, hat die Stadt Geesthacht sich dazu entschlossen das Verfahren für diesen Plan einzuleiten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/16 wird ein letztes Teilstück im Umfeld der „HEW-Siedlung“ geschlossen.

In dem Gebiet sollen Flächen für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung, Reihenhausbebauung sowie für den Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Weiteres Ziel der Stadt ist die Schaffung von Wohnbauflächen für u.a. Sozialen Wohnungsbau und die Errichtung eines Kindergartens.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 11,9 ha große Plangebiet liegt im Norden der Stadt Geesthacht, südlich der Wilhelm-Holert-Straße, nördlich der bestehenden Siedlung um den Sophie-Scholl-Ring- sowie nördlich der Bebauung des Zöllnerwegs.

### **4. Planerische Vorgaben**

#### **4.1 Überörtliche Planung**

Die Stadt Geesthacht ist gemäß Regionalplan für den Planungsraum I der Landesplanung Schleswig-Holstein ein Mittelzentrum innerhalb des Ordnungsraums Hamburg und ist damit ein Siedlungsschwerpunkt in verdichteten Räumen.

Die Regionalpläne ergänzen und konkretisieren die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und wird derzeit fortgeschrieben.

Der Landesentwicklungsplan wird in teilräumlichen Regionalplänen konkretisiert. Vorentwürfe der Regionalpläne werden 2020 erwartet.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geesthacht (Neuaufstellung Gesamtgebiet) ist am 04.09.2014 wirksam geworden. Der F-Plan weist für den Plangeltungsbereich Wohnbauflächen sowie eine Fläche als Landschaftsgeschützten Bestandteil (Waldfläche) aus. Lediglich eine kleine Fläche mittig im Plangebiet, wird im B-Plan als Fläche für den Gemeinbedarf (KITA) festgelegt, eine Anpassung im F-Plan erfolgt bei der Überarbeitung des F-Plans.

Das Planungsziel entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt.

#### **4.3 Landschaftsplan**

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans -wirksam am 21.07.2011- weist bereits für die Flächen „Siedlungsflächen“ und ebenfalls in einem Teilstück „geschützter Landschaftsbestandteil“ aus.

### **5. Städtebauliches Konzept, Bauungsformen**

#### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist geprägt von seinen bestehenden Knickstrukturen und des kleinen Wäldchens als geschützter Landschaftsbestandteil. Diese vorhandenen Strukturen werden im Konzept aufgenommen, ergänzt und vernetzt und als gestalterisches Element gleichzeitig genutzt und bleiben somit präsent.

Im Eingangsbereich zum Plangebiet, parallel zur Wilhelm-Holert-Straße wird ein zweigeschossiges bzw. dreigeschossiges allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Bereich südlich der Planstraße A wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um im Eingangsbereich zum Plangebiet eine sensible Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Das städtebauliche Konzept sieht ein breites Angebot an unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Haustypen für verschiedenste Wohnformen vor. Insgesamt können ca. 300 Wohneinheiten entstehen, ca. 75 Wohneinheiten (25% Klausel) sind davon als Sozialwohnungen (s.u.) zu errichten bzw. zu nutzen. Die Errichtung der Sozialwohnungen wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Außerdem werden im Bebauungsplan auf ausgewiesenen Flächen Fotovoltaik verbindlich vorgeschrieben und im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Die angestrebte Mischung aus Eigenheimen und Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird auch die gewünschte Vielfalt unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen befördern.

Fußläufige Wegeverbindungen erstrecken sich durch das Siedlungsgebiet, entlang der bestehenden und neuen Grünstrukturen, der Kita und des Quartierplatzes und schließen an das Umfeld an.

## **5.2 Geplante Bebauung**

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet konzipiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 11,9 ha. Davon sind:

a) Wohngebiet WA	ca. 7,52 ha
b) Gemeinbedarf	ca. 0,35 ha
c) Grünflächen	ca. 1,35 ha
d) Fläche für Wald	ca. 0,69 ha
e) Verkehrsfläche(inkl. Fuß- u. Radwegeverbindungen)	ca. 2,03 ha
f) Versorgungsfläche	ca. 0,02 ha

Ein Großteil der Flächen ist für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung vorgesehen, weitere Flächen für Haus- und Reihenhausergruppen sowie für den Geschosswohnungsbau.

Das Umfeld des Plangebietes besteht überwiegend aus eingeschossiger Einfamilien-, Doppel- und zweigeschossiger Reihenhauserbebauung. Die Flächen des Plangebietes, die direkt an die bestehende Bebauung der Siedlungsteile Sophie-Scholl-Ring und Zöllnersweg grenzen, werden die Einfamilien- und Doppelhausstruktur aufnehmen.

## **5.3 Sozialer Wohnungsbau**

Der Bestand an Sozialwohnungen ist in den letzten Jahren in der Stadt Geesthacht rückläufig, da Wohnungen aus der Belegungsbindung herausfallen.

Die aktuelle Wohnungsbaupolitik der Stadt Geesthacht hat auch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es soll Wohnraum für Personen geschaffen werden, die ihren Wohnbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können.

Aus diesem Grund sind Flächen für Gebäude (Geschosswohnungsbau) die nach den sozialen Wohnbauförderungsrichtlinien erbaut werden könnten, vorgesehen.

Wie oben dargelegt, ist nach der „25% Klausel“, bei 300 Wohneinheiten für das gesamte Gebiet von ca. 75 Sozialwohnungen auszugehen. Da sich ca. 2/3 der Fläche im Eigentum der Stadt und ca. 1/3 der Fläche im Eigentum eines Privaten befindet, sind für die städtischen Flächen ca. 50 Wohnungen und für die Flächen des Privaten ca. 25 Wohnungen auf den ausgewiesenen Flächen zu errichten.

Gern kann auf weiteren Flächen, z.B. auch Flächen für Hausgruppen (Reihenhäuser), Wohnraum nach Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus entstehen.

## **5.4 Baugemeinschaften**

Die Stadt ist offen für Baugemeinschaften und bietet bei Bedarf Flächen hierfür an.

Grundsätzlich können Baugemeinschaften auf allen ausgewiesenen Wohnbauflächen (WA) bauen, es bedarf keiner gesonderten Ausweisung. Die Stadt kann dies durch den Verkauf der eigenen Flächen gezielt regeln.

### **5.5 Quartiersplatz**

Im mittigen Plangebiet wird ein Quartiersplatz (Freiraum) entstehen, der von allen neuen Bewohner/innen und Altanliegern aus dem Umfeld der HEW-Siedlung bzw. des Sophie-Scholl-Rings genutzt werden kann.

Es ist ein kleiner Platz im öffentlichen Raum - teilweise befestigt, teilweise begrünt/bepflanz-, ein Treffpunkt, der zum Verweilen und Begegnen einladen soll.

In näherer Umgebung an den Quartiersplatz liegt u.a. ein Baufeld für ein Mehrfamilienhaus, das ggf. von einer Baugemeinschaft zum gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen genutzt werden könnte.

### **5.6 Kindertagesstätte (Kita)**

Im Norden des Plangebietes, in naher Anbindung an die Wilhelm-Holert-Straße ist eine Kita mit ca. 80 Plätzen geplant, da die jetzigen Kapazitäten in den umliegenden Kitas nicht ausreichen werden.

Die Kita muss so konzipiert sein, dass im Rahmen der Gebäudeplanung, östlich des Gebäudes eine Kfz-Hol- und Bringzufahrt (Umfahrung mit Kita-Parkplätzen) entsteht, um den Kita Verkehr nicht in das Wohngebiet zu ziehen. Im B-Plan sind aus diesem Grund in der Planstraße A zwei Einfahrten/Überfahrten festgesetzt, sowie Ein- und Ausfahrten im Bereich der Planstraße C ausgeschlossen.

Im nördlichen Bereich der Kita Fläche ist nachrichtlich ein sonstiges Archäologisches Denkmal ausgewiesen. Die Fläche darf jedoch gemäß Freigabe durch das Archäologische Landesamt -Schreiben vom 23.01.2018- bebaut werden.

### **5.7 BimBa – Projekt (Bildung mit Baby)**

Die BimBa gGmbH ist dem Wunsch an die Stadt Geesthacht herangetreten, ein Grundstück in Geesthacht zu erwerben, um ihr Projekt umzusetzen.

Das Projekt setzt auf gegenseitig unterstützte Wohngemeinschaften für junge alleinerziehende Mütter, die zeitweilig betreut werden.

Nach ersten Informationen der BimBa gGmbH, könnten ca. 6 (Sozial-) Wohnungen für Gemeinschaften, sowie eine Hausmeisterwohnung entstehen.

Grundsätzlich kann das „BimBa-Projekt“ als Wohnungsbau auf allen ausgewiesenen Wohnbauflächen (WA) entstehen, es bedarf keiner gesonderten Ausweisung. Die Stadt Geesthacht kann dies durch den Verkauf der eigenen Flächen gezielt regeln.

Vorstellbar ist dies z.B. im Umfeld zum Quartiersplatz (MFH).

### **5.8 Ortsumgehung**

Im Rahmen der Planfeststellung für den Neubau der A 25/ B 5 Ortsumgehung Geesthacht fand eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 27.8.2018 bis 26.09.2018 statt. Zum derzeitigen Zeitpunkt prüft die Planfeststellungsbehörde die eingegangenen Bedenken und Einwände.

Sollte die Planung (Umgehungsstraße) realisiert werden, dann sind die Auswirkungen auf die vorhandenen und verbindlich geplanten Wohngebiete südlich der Wilhelm-Holert-Straße einschließlich etwaiger vorzusehender Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu thematisieren und detailliert zu untersuchen.

## **6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Geesthacht aus dem Jahre 2014 ist die Wohnbaufläche zur Siedlungsflächenerweiterung bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Auch der Landschaftsplan aus dem Jahre 2011 weist die Flächen als Wohnbauflächen aus.

Es stehen der Stadt Geesthacht leider keine halbwegs vergleichbar geeigneten Flächen zur Verfügung, die alternativ für die Neuausweisung von Wohnbauflächen - hier insbesondere für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung - herangezogen werden könnten.

Nach dem Flächennutzungsplan könnte noch auf eine kleinere Fläche nordöstlich des bestehenden Wohngebietes „Finkenweg Ost“ zurückgegriffen werden, diese eignet sich jedoch nicht so gut wie die hier gewählte, da diese das vorhandene Gebiet entlang der bestehenden Haupteinfahrtsstraße (Wilhelm-Holert-Straße) arrondiert.

Die jetzt geplante Fläche (V/16) ist siedlungsstrukturell durch die Wilhelm-Holert-Straße erschlossen, dies wurde bereits im Zusammenhang mit der Planung „Finkenweg Ost“ bedacht.

Auch die ergriffenen Maßnahmen der Innenstadtverdichtung (Nachverdichtung) reichen nicht, um auf das geplante Wohngebiet verzichten zu können.

Weiter kommen u.a. Baulückenschließungen im Stadtgebiet hinzu, die in der Summe aber auch nicht zu einer entscheidenden Entlastung der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerade im Einfamilienhausbau führt.

Aus diesen Gründen gibt es zurzeit keine vergleichbare Alternative für das Plangebiet.

## **7. Umweltbericht**

(erstellt von: Planwerkstatt Holzer, Sültenweg 40, 21339 Lüneburg, Tel. 0 41 31 / 400 931  
info@planwerkstatt-holzer.de)

### **7.1 Einleitung**

Der Umweltbericht dient der Vereinheitlichung der bisher nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren und fasst die Erkenntnisse und Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen. Für die vorliegende Umweltprüfung wurden u. a. die folgenden Gutachten / Untersuchungen erstellt und ausgewertet bzw. berücksichtigt:

- Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V-16 „Finkenweg Nord“ der Stadt Geesthacht (2017),
- Faunistische Potentialabschätzung (2016 / 2017),
- Amphibienschutzkonzept für Teilbereiche der Stadt Geesthacht (2010),
- Hinweise zur Förderung der Haselmaus im B-Plangebiet V / 16 „Finkenweg-Nord“ (2017),
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. V / 16 Geesthacht (2017).

### **7.2 Angaben zum Standort**

#### **Allgemeines zum Plangebiet**

Die Stadt Geesthacht liegt im Südwesten des Kreises Herzogtum Lauenburg unmittelbar an der Elbe. Das ca. 11,96 ha große Plangebiet liegt im Norden der Stadt Geesthacht östlich des Hohenhorner Weges, südlich bzw. südwestlich der Wilhelm-Holert-Straße und nördlich der Bebauung Zöllnersweg (vgl. nachfolgende Abbildungen). Die Erschließung erfolgt von Norden über die Wilhelm-Holert-Straße.





**Abbildung: Lage im Raum**  
(Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - LGLN)  
(ohne Maßstab)



**Projektion des Plangeltungsbereiches (gelb) ins Luftbild (ohne Maßstab)**  
(Kartengrundlage: GOOGLE-Earth)

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von der besiedelten Ortsrandlage und der freien Landschaft.

Das gesamte Areal wird geprägt durch die aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, die in Nord-Südausrichtung von insgesamt 3 weitgehend gut ausgeprägten Knicks gegliedert werden.

Der westlichste Knick verläuft parallel zu einem Gras-Fußweg. Der östliche Knick bildet die östliche Grenze des Plangeltungsbereiches und gemeinsam mit einem (östlich und damit außerhalb) parallel verlaufenden Knick einen Doppelknick (Redder). Mittig im Redder wurde auf der früheren Straßentrasse ein kombinierter Fuß-Radweg erstellt. Ein weiterer Knick verläuft mittig des Plangebietes parallel zum vorgenannten Redder.

Ein weiteres gliederndes und gleichzeitig das Gebiet prägendes Landschaftselement stellt ein kleines Birken-Pappel-Pionierwäldchen im Südwesten des Plangeltungsbereiches dar. Der eingangs erwähnte Grasweg verläuft in südlicher Verlängerung westlich an diesem Wäldchen vorbei und macht dessen westlichen Randbereich aktuell für Erholungssuchende gut erlebbar.

Der übrige Teil des Gebietes wird von Ackerflächen eingenommen.

### **7.3 Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

Die Stadt plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Das städtebauliche Konzept sieht für das ca. 11,96 ha große Plangebiet ein breites Angebot an unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Haustypen für verschiedenste Wohnformen vor. Insgesamt können ca. 300 Wohneinheiten entstehen. Davon sind ca. 75 Wohneinheiten (25 %-Klausel) als Sozialwohnungen zu errichten bzw. zu nutzen.

Durch den weitestgehenden Erhalt des Knicks in Verlängerung des Eichwegs erhält das Baugebiet eine Zäsur in einen westlichen und einen östlichen Teil. Beide Teile werden von Norden über die Wilhelm-Holert-Straße erschlossen.

Fußläufige Wegeverbindungen sollen die Erlebbarkeit des Areals aufwerten, die vorhandenen und geplanten Grünstrukturen verbinden und auch die gewünschte Vielfalt unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen befördern (vgl. hierzu auch die Planzeichnung zum Bebauungsplan):

Zur Verwirklichung der Ziele sind u. a. folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Flächen für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – KITA) im Nordosten
- Allgemeines Wohngebiet (WA) für den überwiegenden Teil des Areals
- Geschossflächenzahl 0,6 bis 1,2
- Grundflächenzahl 0,3 bzw. 0,4
- Zahl der Vollgeschosse (I bis III)
- teilweise offene, teilweise geschlossene Bauweise
- nur Einzelhäuser, nur Einzel- und Doppelhäuser, nur Hausgruppen, nur Mehrfamilienhäuser zulässig
- anteiliger sozialer Wohnungsbau (25% Klausel)
- Baugrenzen
- Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Parkfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Quartiersplatz)
- Wegeflächen verschiedener Zweckbestimmung
  - Gehwege (öffentlich)
  - Wege (öffentlich) für Fußgänger, Radfahrer und Unterhaltungsfahrzeuge
  - Wartungswege ausschließlich für Ver- und Entsorgungsunternehmen (Fußgänger und Radfahrer frei)
- Notzufahrt ausschließlich für Fahrzeuge des Notfall-/ Rettungswesens (Fußgänger und Radfahrer frei)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (Elektrizität, Wasser, Abfall)
- Grünflächen, öffentlich und privat

- Straßenbegleitgrün (incl. Entwässerungsmulde / Graben)
- Knickschutzstreifen, städtisch
- Flächen für Wald
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Obstbäume
- Pflanzgebot für Sträucher
- Pflanzgebot für Neuanlage von Knicks
- Erhaltungsgebote für Knicks
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldschutzstreifen - 30 m).

#### **7.4 Umweltschutzziele aus den für das Gebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und –planungen**

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Vorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten und einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangeltungsbereich bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld folgende **umweltrelevante Fachgesetze, DIN-Normen und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung:

##### **7.4.1 Fachgesetze / DIN-Normen**

In Fachgesetzen und Fachplänen sind allgemeine Grundsätze und Ziele für die Schutzgüter formuliert, die zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind auf Basis der Fachgesetze ausgewiesene Schutzgebiete mit ihrem besonderen Wert und ihrer bedeutungsvollen Ausprägung für einzelne Schutzgüter zu beachten. Gleiches gilt für in Fachplänen ausgewiesene Entwicklungsziele.

##### **Schutzgut Mensch**

Für den Schutz des Menschen werden u. a. im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie im BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) formuliert:

- Ziel ist der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusch; dementsprechend ist Vorsorge zu leisten.
- Um gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung zu schaffen, ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Ziel ist dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Minderung.

##### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Ziele für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind u. a. in folgenden Gesetzen benannt:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 1 u. 2

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und nicht besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird.

- Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu verwirklichen, soweit es im Einzelfall möglich, erforderlich und unter Abwägung aller sich aus § 1 Absatz 1 ergebenden Anforderungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist.

Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG)

§§ 1

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d, sowie § 1a Abs. 3-4.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die Ziele für das Schutzgut Boden sind u. a. im Bundesbodenschutzgesetz, dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 2) sowie dem Baugesetzbuch (§ 1 a) benannt:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- Schutz vor Verunreinigungen und schädlichen Veränderungen sowie Beseitigung von Verunreinigungen, um Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu verhindern oder zu vermindern.

### **Schutzgut Wasser**

Die wichtigsten rechtlichen Grundlagen für das Schutzgut Wasser sind die im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genannten Ziele.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Die Schutzziele sind u. a. dem Landesnaturschutzgesetz, dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zu entnehmen:

- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden.
- Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.
- Voran steht der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z. B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) sowie die Vorbeugung vor dem Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen.
- Weiterhin werden der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen genannt.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Die für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild geltenden Ziele sind dem Bundes- sowie dem Landesnaturschutzgesetz zu entnehmen:

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und nicht besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass ... die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert wird.

### **Fachgesetze**

Fachgesetze wie das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), das Landes-Naturschutzgesetz (LNatSchG) sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bilden wichtige rechtliche Grundlagen der vorliegenden Planung.

Durch die Folgenutzung auf bereits z. T. bebauten Flächen wird der Aufforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und

schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

## 7.4.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplanungen und deren Berücksichtigung

### Vorgaben aus der Bauleitplanung

#### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan stellt den Pionierwald als „Fläche für Wald“ sowie als „Geschützten Landschaftsbestandteil (nachrichtliche Übernahme) dar. Alle übrigen Flächen des Plangeltungsbereiches sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Im Nordosten stellt der Flächennutzungsplan ein „Sonstiges archäologisches Denkmal – G 1“ dar.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit, abgesehen von der Ausweisung der KITA als „Fläche für den Gemeinbedarf“, unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan.

#### **Landschaftsplan**

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes (wirksam seit 21.07.2011) stellt den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches als „Aus landschaftsplanerischer Sicht geeignete Fläche für die Siedlungsentwicklung“ dar. Der Landschaftsplan formuliert hierzu:

„Die endgültige Grenze für die Siedlungsentwicklung nach Norden sollte in diesem Bereich der Sommerpostweg sein ...“. Dabei ist jedoch das entlang dieses Weges vorhandene Knicknetz zu berücksichtigen und vorhandene Naturelemente oder andere schutzwürdige Bestandteile (Bodendenkmal) zu erhalten und in das Erschließungssystem einzubinden.“

Das Birken-Pappel-Pionierwäldchen wird einschließlich des südlich angrenzenden Gartengrundstücks als „Geschützter Landschaftsbestandteil (Nr. 15)“ dargestellt. Die vorhandenen „Knicks und Redder nach § 25 LNatSchG (nach Bestandsaufnahme Stadtbiotopkartierung 2000)“ sind nachrichtlich wieder gegeben.

An der Nord- und Nordostgrenze werden südlich / südwestlich der Wilhelm-Holert-Straße parallel zur Straße „Grünflächen“ dargestellt.

Das Konzept des Bebauungsplanes berücksichtigt die Vorgaben des Landschaftsplanes.

#### **Grünordnerischer Fachbeitrag (2017)<sup>1</sup>**

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Inhalte im Weiteren in Auszügen wiedergegeben und berücksichtigt werden.

#### **Potentialabschätzung Fauna (2016 / 2017)<sup>2</sup>**

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die (potentiell) vorhandene Tierwelt zu beschreiben, wurde eine Potentialabschätzung erstellt und eine artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt. Deren Inhalte werden ausgewertet und im Weiteren zusammenfassend wiedergegeben.

#### **Hinweise zur Förderung der Haselmaus (2017)<sup>3</sup>**

Im diesem Gutachten werden Aussagen zur Haselmaus ergänzt. Deren Inhalte werden ausgewertet und im Weiteren zusammenfassend wiedergegeben.

<sup>1</sup> Planwerkstatt Holzer (2017):  
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. V / 16 „Finkenweg Nord“ der Stadt Geesthacht, Lüneburg

<sup>2</sup> DW Naturschutz (2016 / 2017):  
Potentialabschätzung Fauna im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V-16 Geesthacht, Winsen

<sup>3</sup> Dipl.-Biol. Karsten Lutz (2017):  
Hinweise zur Förderung der Haselmaus im Bebauungsplangebiet Nr. V / 16 „Finkenweg Nord“ Geesthacht, Hamburg

## Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V / 16 „Finkenweg Nord“ der Stadt Geesthacht (2017)<sup>4</sup>

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die unter dem Schutzgut Mensch zusammenfassend wieder gegeben wird.

### Schutzbestimmungen nach dem LNatSchG / BNatSchG

Die im Untersuchungsraum vorhandenen Knicks sind gemäß § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i. V. m. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützte Biotope.

## 7.5 Zusammenfassende Bestandsbeschreibung

Nachfolgend wird die Bestandssituation zusammenfassend wieder gegeben (vgl. hierzu nachfolgende Auszüge aus dem Plan Nr. 1 des Grünordnerischen Fachbeitrags:

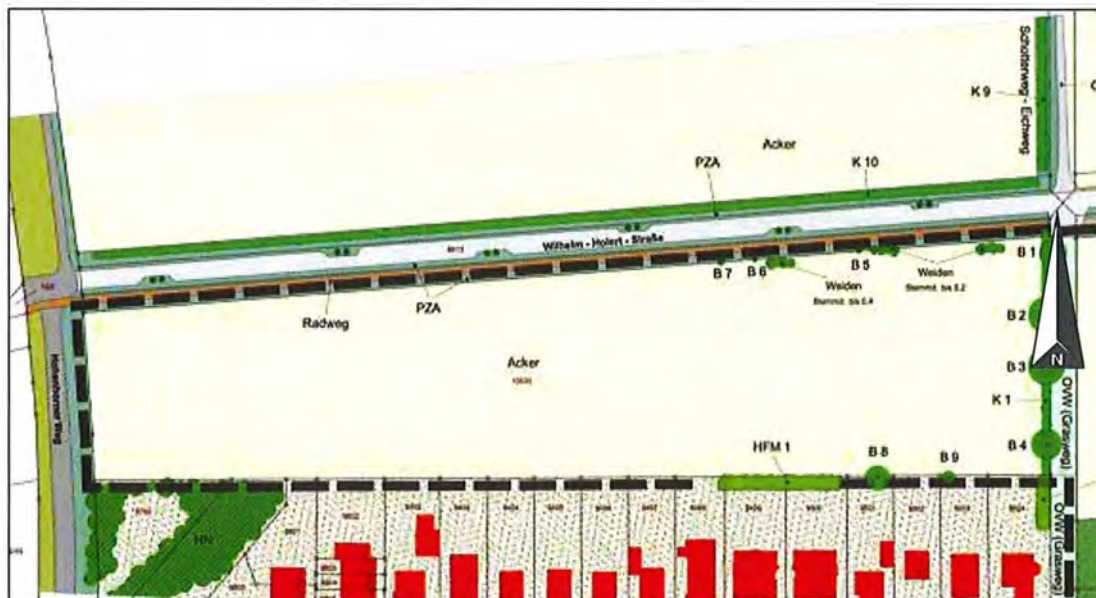
Einige der im Plangeltungsbereich vorkommenden Biotoptypen haben eine hohe ökologische Wertigkeit. Dazu sind alle vorhandenen Knicks sowie das Birken-Zitterpappel-Pionierwäldchen zu zählen. Die Knicks sind zudem gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt.

Eine mittlere Wertigkeit ist den Einzelbäumen und Einzelsträuchern mit einem Stammdurchmesser > 0,15 m sowie den halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte zuzuordnen. Letztere finden sich allerdings überwiegend außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Eine geringe ökologische Wertigkeit weisen die straßenbegleitenden Strukturen wie Bankette, Wegrandvegetation sowie neu gepflanzte Straßenbäume auf.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und hat nur eine sehr geringe ökologische Wertigkeit.

Versiegelte Flächen sind, mit Ausnahme der Wegeflächen im Südwesten, innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden.



<sup>4</sup> Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (2017): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/16 „Finkenweg Nord“ der Stadt Geesthacht, Mölln

Abbildung: Plan Bestand und Bewertung zum Grünordnerischen Fachbeitrag (2017 – Auszug Westteil)



Abbildung: Plan Bestand und Bewertung zum Grünordnerischen Fachbeitrag (2017 – Auszug Ostteil)

















<b>LEGENDE</b>		
 Grenze des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V / 16 Geesthacht		
<b>Signatur</b>	<b>Blototyp / Nutzungsstruktur</b>	<b>Wertfaktor</b>
	Knicks / Wallhecken (HWS / HWM) (gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)	4
	Einzelbäume (HBAE) mit Darstellung der etwaigen Kronendurchmesser (vgl. Baumliste)	3 - 4
	Neu gepflanzte Straßenbäume (HBAE) (Kronendurchmesser max. 2-3 m)	2
	Einzelstrauch (BE) (mit Angaben der Art und max. Stammdurchmesser)	2 - 3
	Feldgehölz (HN)	4
	Baum- Strauch- Hecke (HFM)	3
	Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB)	4
	Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3
	Wegrandvegetation / Straßenbegleitgrün / Bankette (PZA)	2
	Acker (A)	1
	Asphalt (OVS)	2
	Pflaster (OVW)	0
	Grasweg (OVW)	1
	Radweg (Pflaster) (OVW)	0
	Garten (PHZ)	1-2

Abbildung: Legende zum Plan Bestand und Bewertung zum Grünordnerischen Fachbeitrag (2017)



<b>Bewertung der Biotoptypen und Nutzungsstrukturen</b>		
	Wertfaktor	Biotoptypen / Nutzungsstrukturen im Bearbeitungsraum
Wertigkeit	⑤	- im Bearbeitungsraum nicht vorhanden
	④	- Knicks (gemäß § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt) - Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB) - Feldgehölz (HN) - Einzelbäume (HBAE) mit Stammdurchmesser > 0,3 m
	③	- Einzelbäume (HBAE) mit Stammdurchmesser zw. 0,15 und 0,3 m - Einzelstrauch (BE) mit Stammdurchmesser > 0,15 m - Baum-Strauch-Hecke (HFM) - halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)
	②	- neu gepflanzte Straßenbäume (HBAE) - Wegrandvegetation / Straßenbegleitgrün / Bankette (PZA)
	①	- Acker (A) - Grasweg (OVW) - Garten (PHZ) (1 - 2)
	①	- versiegelte und / oder überbaute Flächen (Asphalt, Bebauung, Pflaster)

Abbildung:  
Auszug aus: Plan Bestand und Bewertung zum Grünordnerischen Fachbeitrag (2017)

<b>Baumliste</b>	
<b>Nr. 1 Quercus robur (Stiel-Eiche)</b>	<b>Nr. 11 Quercus robur (Stiel-Eiche)</b>
Stammdurchmesser: 0,45 m	Besonderheiten: Efeubewuchs am Stamm
Kronendurchmesser: 9 m	Stammdurchmesser: 0,7 m
	Kronendurchmesser: 10 m
<b>Nr. 2 Quercus robur (Stiel-Eiche)</b>	<b>Nr. 12 Quercus robur (Stiel-Eiche)</b>
Stammdurchmesser: 0,6 m	Stammdurchmesser: 0,5 + 0,8 m
Kronendurchmesser: 12 m	Kronendurchmesser: 12 m
<b>Nr. 3 Quercus robur (Stiel-Eiche)</b>	<b>Nr. 13 Carpinus betulus (Hainbuche)</b>
Stammdurchmesser: 0,9 m	Stammdurchmesser: 0,35 m
Kronendurchmesser: 12 m	Kronendurchmesser: 8 m
<b>Nr. 4 Quercus robur (Stiel-Eiche)</b>	<b>Nr. 14 Carpinus betulus (Hainbuche)</b>
Stammdurchmesser: 0,55 m	Stammdurchmesser: 0,3 m
Kronendurchmesser: 10 m	Kronendurchmesser: 7 m
<b>Nr. 5 Carpinus betulus (Hainbuche)</b>	<b>Nr. 15 Carpinus betulus (Hainbuche)</b>
Stammdurchmesser: 0,1 m	Stammdurchmesser: 0,35 m
Kronendurchmesser: 2 m	Kronendurchmesser: 7 m
<b>Nr. 6 Quercus robur (Stiel-Eiche)</b>	<b>Nr. 16 Carpinus betulus (Hainbuche)</b>
Stammdurchmesser: 0,15 m	Stammdurchmesser: 0,2 m
Kronendurchmesser: 2 m	Kronendurchmesser: 4 m
<b>Nr. 7 Quercus robur (Stiel-Eiche)</b>	<b>Nr. 17 Carpinus betulus (Hainbuche)</b>
Stammdurchmesser: 0,15 m	Stammdurchmesser: 0,3 m
Kronendurchmesser: 2 m	Kronendurchmesser: 8 m
<b>Nr. 8 Betula pendula (Sand-Birke)</b>	<b>Nr. 18 Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)</b>
Stammdurchmesser: 0,35 m	Stammdurchmesser: 0,25 + 0,3 m
Kronendurchmesser: 8 m	Kronendurchmesser: 8 m
<b>Nr. 9 Betula pendula (Sand-Birke)</b>	<b>Nr. 19 Juglans regia (Walnuss)</b>
Stammdurchmesser: 0,3 m	Stammdurchmesser: 0,35 m
Kronendurchmesser: 4 m	Kronendurchmesser: 7 m
<b>Nr. 10 Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)</b>	
Stammdurchmesser: 0,2 + 0,2 + 0,2 m	
Kronendurchmesser: 6 m	

Abbildung:

Baumliste aus: Plan Bestand und Bewertung zum Grünordnerischen Fachbeitrag (2017)

## 7.6 Beschreibung und Bewertung der möglichen umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung der Planung kann grundsätzlich zu unterschiedlichen Umweltauswirkungen führen. Zu differenzieren ist hier zwischen

- **baubedingten Wirkungen**
- **anlagebedingten Wirkungen sowie**
- **betriebsbedingten Wirkungen.**

Im Folgenden werden die Umweltbelange (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) beschrieben und bewertet. Dabei werden ggf. vorhandene Vorbelastungen berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt unter Einstufung der Empfindlichkeit, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfes abschließt.

Anschließend werden verbal-argumentativ die Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang erläutert und auf ihre Erheblichkeit hin bewertet. Hierbei werden 4 Stufen unterschieden:

**nicht erheblich, wenig erheblich, erheblich und sehr erheblich.**

Bei der Erfassung und Bewertung der Umweltbelange werden die vorliegenden Erkenntnisse, Gutachten und Stellungnahmen sowie der Grünordnerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan ausgewertet und berücksichtigt.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind nur die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu prüfen. Aus dem Erheblichkeitskriterium folgt, dass Umweltmerkmale, die vom Plan nicht betroffen sind, bei der Ermittlung und Bewertung nicht betrachtet werden müssen. Daneben wird auch ein gewisses Maß an Beeinträchtigung als tolerierbar und somit als nicht prüfungsrelevant akzeptiert.

### 7.6.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Südlich und südwestlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet, im Westen befindet sich ein Lebensmittel-Einzelhändler. Im Norden erstrecken sich großflächig landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten und Nordosten befinden sich größere Ausgleichsflächen im Wechsel mit landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Nutzung für die *Naherholung* aktuell lediglich über den Eichweg möglich. Eine weitere Erschließung für die landschaftsgebundene Erholung ist nicht gegeben.

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potentielle Auswirkungen durch Lärm und sonstige Immissionen von Bedeutung. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich des Plangebietes in Zukunft keine unzulässigen *Geruchs-, Staub- oder Geräuschimmissionen* auftreten.

Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, so dass von den üblichen mit einer landwirtschaftlichen Nutzung einhergehenden *Geruchs- und Staubimmissionen* auszugehen ist.

Auf das Plangebiet wirken aktuell die von der Wilhelm-Holert-Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen, die in erster Linie durch den Erschließungsverkehr der Baugebietes Finkenweg Ost entstehen. Des Weiteren wirken die Verkehrsemissionen des westlich verlaufenden Hohenhorner Weges sowie der Verkehr der weiter westlich verlaufenden B 404 auf das Gebiet.

In der schalltechnischen Untersuchung<sup>5</sup> wurden folgende Belange betrachtet:

- Verkehrslärmemissionen
- Auswirkungen des NORMA-Marktes auf das Plangebiet
- Auswirkungen des Quartierplatzes und der Notzufahrt auf die Umgebung.

Die schalltechnische Untersuchung kommt in der Zusammenfassung u. a. zu folgenden Ergebnissen:

#### Verkehrslärmemissionen

*(Kursivdruck = Zitat aus der schalltechnischen Untersuchung)*

*Die flächendeckenden Berechnungen der von der Wilhelm-Holert-Straße mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, dem Hohenhorner Weg, der Mercatorstraße und der Gutenbergstraße (B 404) ausgehenden Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. V/16 sind als Anlagen 7 - 9 beigefügt<sup>6</sup>.*

*Grundlage ist eine aktuelle Verkehrsuntersuchung mit Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung, der zu erwartenden Auswirkungen durch die optionale Ortsumfahrung B 5*

<sup>5</sup> Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (2017); Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/16 „Finkenweg Nord“ der Stadt Geesthacht, Mölln

<sup>6</sup> Die von der Ortsumfahrung B 5 ausgehenden Lärmimmissionen lassen sich derzeit noch nicht ermitteln, da für den genauen Trassenverlauf und die Einflussfaktoren wie zulässige Höchstgeschwindigkeit und Fahrbahnbeschaffenheit noch keine näheren Planungsangaben vorliegen (das Planfeststellungsverfahren wurde noch nicht initialisiert). Sollte diese Planung realisiert werden, dann sind die Auswirkungen auf die vorhandenen und verbindlich geplanten Wohngebiete südlich der Wilhelm-Holert-Straße einschließlich etwaiger vorzusehender Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu thematisieren und detailliert zu untersuchen. Gleichwohl werden bei der Bemessung des passiven Schallschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V/16 die potenziellen Lärmimmissionen mit einer nach 16. BImSchV zu erwartenden Begrenzung auf maximal 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht berücksichtigt.

auf das Straßennetz der Stadt Geesthacht sowie der zusätzlichen Verkehrserzeugung durch das geplante Wohngebiet „Finkenweg Nord“.

Im überwiegenden Plangeltungsgebiet werden die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten. Ausgenommen ist der nördliche Randbereich an der Wilhelm-Holert-Straße sowie der nordwestliche Randbereich am Hohenhorner Weg mit Beurteilungspegeln an den Baugrenzen von maximal 62 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht (die auch oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht liegen). ...

Auf der Wilhelm-Holert-Straße gilt derzeit 50 km/h, durch partielle Fahrbahnverengungen wird der Verkehrsfluss aber – insbesondere bei zukünftigem erhöhten Verkehrsaufkommen – beruhigt. ...

Der nördliche Randbereich, in dem die Orientierungswerte überschritten werden, wird deutlich schmaler. An den Baugrenzen der WA - Baufelder entlang der Wilhelm-Holert-Straße werden die als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten. Dies gilt bis auf eine vernachlässigbar kleine Ecke auch für das Baufeld für ein Mehrfamilienhaus am Hohenhorner Weg.

#### Auswirkungen des NORMA-Marktes auf das Plangebiet

Die vom NORMA-Markt ausgehenden Geräusche lösen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V/16 abstandsbedingt keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aus. Dies gilt insbesondere für die Anlieferungen an der östlichen Gebäudeseite, die nach der Baugenehmigung auf die Tagzeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr beschränkt sind.

#### Auswirkungen des Quartiersplatzes und der Notzufahrt auf die Umgebung

Vom Quartiersplatz im südlichen bzw. von der Notzufahrt im südwestlichen Bereich des Plangebietes gehen keine relevanten Lärmimmissionen aus, die einer näheren schalltechnischen Untersuchung bzw. Beurteilung bedürften.

### **Darstellung der folgenden 3 Abbildungen noch mit Regenrückhaltebecken, die jetzt weggefallen sind.**

In den drei nachfolgenden Abbildungen sind in den Planbildern der Schalltechnischen Untersuchung (jeweils mit blauer Umkreisung) noch zwei Regenrückhaltebecken abgebildet, die jetzt weggefallen sind.

Im Rahmen der Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes hat sich ergeben, dass die Entwässerung des Plangebietes im Regenrückhaltebecken im Baugebiet Finkenweg Ost erfolgen soll. Die beiden geplanten Regenrückhaltebecken entfallen daher und erhalten eine neue Nutzung.

Auf der nördliche Fläche des ursprünglichen Regenrückhaltebeckens entstehen drei weitere Baufelder. Im Rahmen der Überarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrages wurde festgestellt, dass der Waldabstand (30 m) nicht eingehalten wurde und daher zwei Baufelder entfallen sind. Faktisch sind daher insgesamt nur zwei neue Baufelder dazu gekommen, die in der gesamten Betrachtung keine Auswirkungen auf die Schalltechnische Untersuchung haben.

Auf der östlichen Fläche des ursprünglichen Regenrückhaltebeckens wurden Verschiebungen der Grünbereiche vorgenommen und kein weiteres Baufeld ausgewiesen.

Die zeichnerische Darstellung hat also keine Auswirkung auf die Inhalte der Schalltechnische Untersuchung.

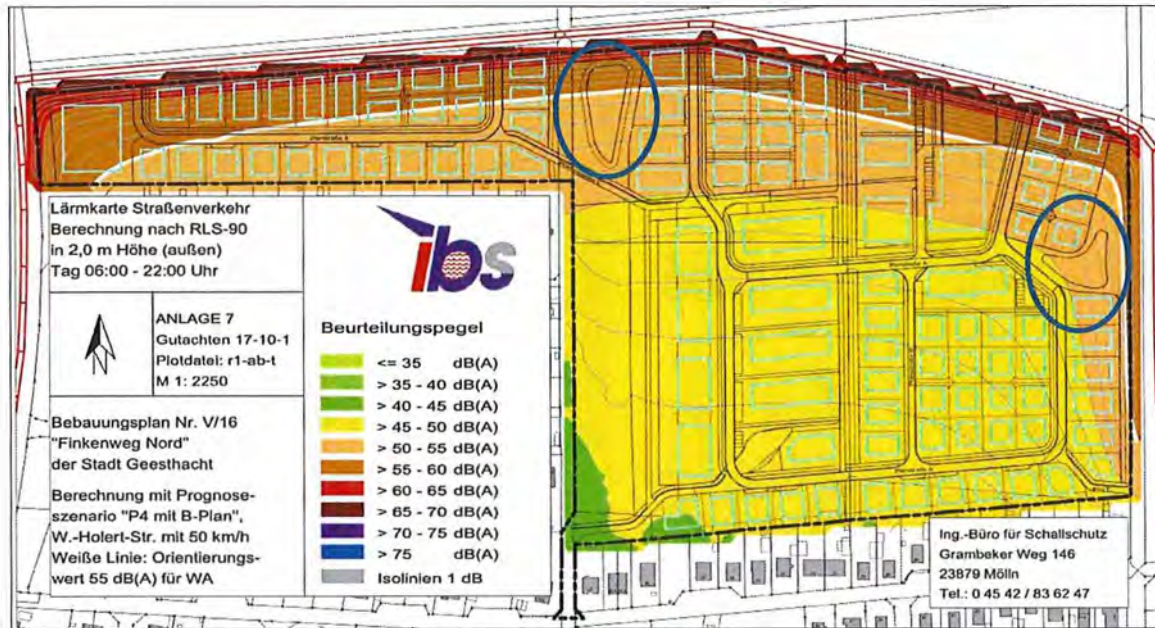


Abbildung: Auszüge aus Anlage 7 der Schalltechnischen Untersuchung (2017)  
(ohne Maßstab)

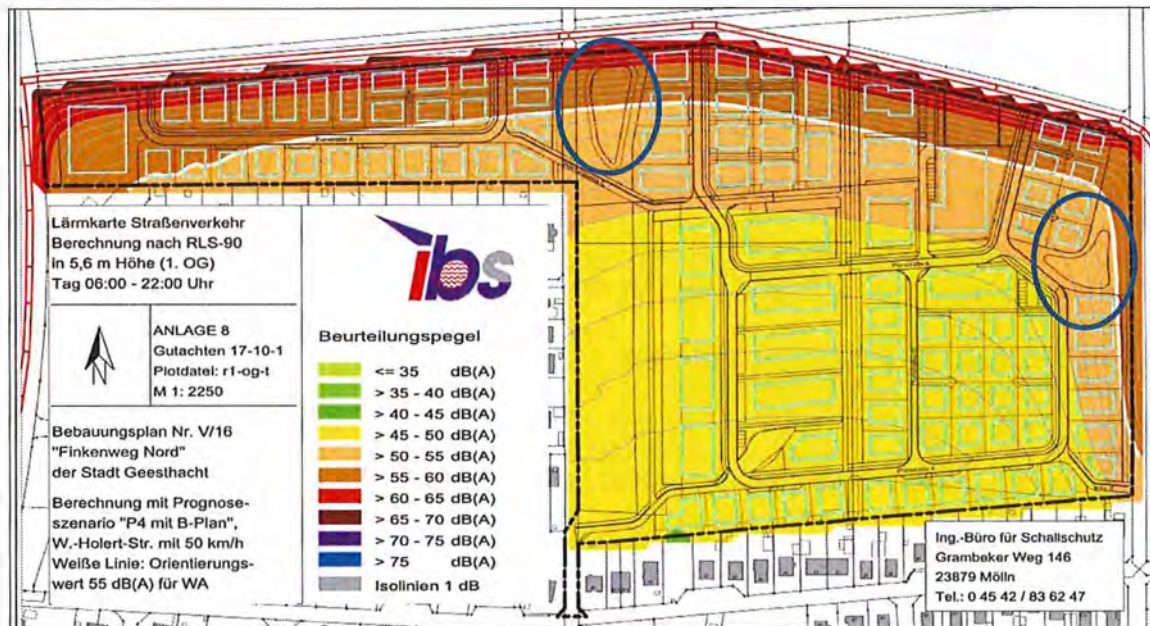


Abbildung: Auszüge aus Anlage 8 der Schalltechnischen Untersuchung (2017)  
(ohne Maßstab)

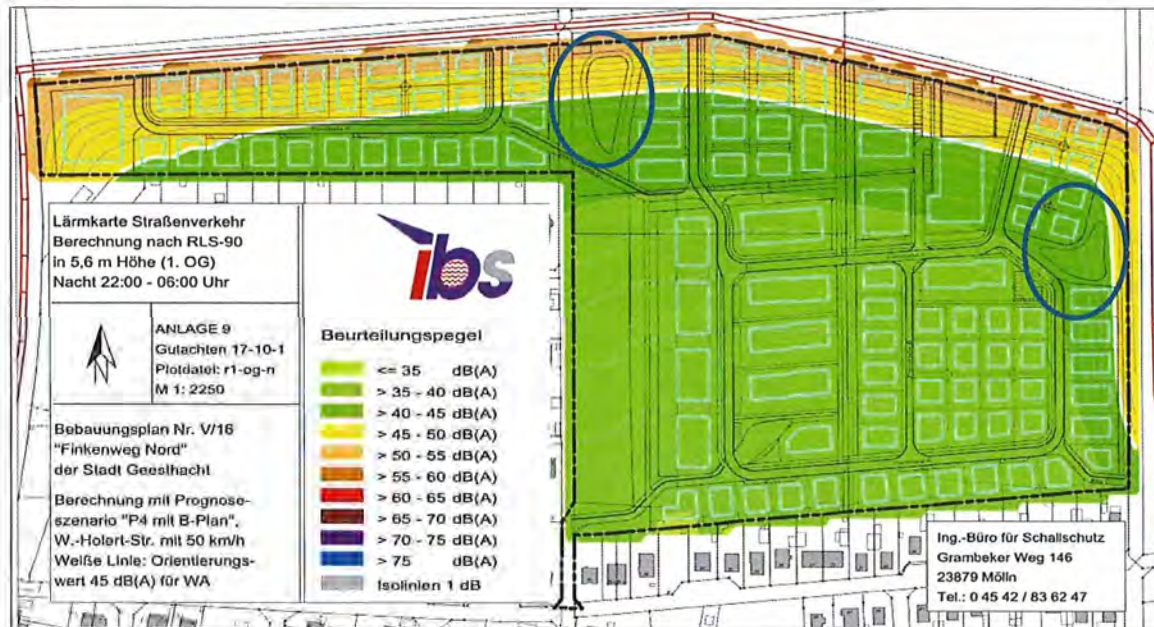


Abbildung: Auszüge aus Anlage 9 der Schalltechnischen Untersuchung (2017)  
(ohne Maßstab)

Das Schallgutachten macht u. a. folgende Festsetzungsvorschläge:

Die am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte lassen sich durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgleichen. Der passive Schallschutz lässt sich auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wie folgt festsetzen (sicherheitshalber mit Differenzierung für eine Beibehaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Wilhelm-Holert-Straße von 50 km/h sowie für die empfohlene Reduzierung auf 30 km/h mit zusätzlicher Berücksichtigung der potenziellen Lärmimmissionen durch die geplante Ortsumfahrung B5):

„Am nördlichen und nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. V/16 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Variante 1 bei 50 km/h auf der Wilhelm-Holert-Straße

Nördliche Hausseiten der ersten Baureihe mit Baufeldern für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie nördliche Hausseite des Baufeldes für ein Mehrfamilienhaus am Hohenhorner Weg:

- Lärmpegelbereich IV mit erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Östliche und westliche Hausseiten der ersten Baureihe mit Baufeldern für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie westliche Hausseite des Baufeldes für ein Mehrfamilienhaus am Hohenhorner Weg:

- Lärmpegelbereich III mit erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Variante 2 bei 30 km/h auf der Wilhelm-Holert-Straße

Nördliche Hausseiten der ersten Baureihe mit Baufeldern für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie nördliche und westliche Hausseiten des Baufeldes für ein Mehrfamilienhaus am Hohenhorner Weg:

- Lärmpegelbereich III mit erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf.  $R'_{w,res}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche

sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.“

- Für das Schutzgut Mensch sind ohne Maßnahmen zum Lärmschutz erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 7.6.2 Schutzgut Flora (Pflanzenwelt)

### Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird von „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ eingenommen. Die Knicks hingegen sind als „Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ und gleichzeitig als „gesetzlich geschützte Biotope“ gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG einzustufen.

Durch die Planung ist keine Betroffenheit von „Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung“ oder „europäischen Vogelschutzgebieten“ (im Sinne des BNatSchG) zu erkennen.

Eine Beeinträchtigung besonders geschützter Arten ist nicht zu befürchten, da diese Arten nicht im Plangebiet vorkommen.

Die Biotoptypenbewertung des Grünordnerischen Fachbeitrags erfolgt nach einer 6-stufigen Werteskala (0-5). Von den durch die Planung betroffenen Biotoptypen erreichen die Knicks, das Pionierwäldchen, ein Feldgehölz (außerhalb) sowie die größeren Einzelbäume eine hohe ökologische Bedeutung (Wertfaktor 4).

Eine mittlere Bedeutung (Wertfaktor 3) erhalten die Strauch-Baumhecken, Einzelbäume / Baumgruppen mit Stammdurchmessern zwischen 0,5 und 0,3 m sowie halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte.

Eine geringe Bedeutung erreichen die neu gepflanzten Straßenbäume mit den Randbereichen (Wegrandvegetation, Straßenbegleitgrün, Bankette) sowie die Hausgärten.

Die unbefestigten Wegeflächen (Grasweg / Schotterweg) weisen lediglich eine sehr geringe Bedeutung auf (Wertfaktor 1). Weitgehend ohne Bedeutung (Wertfaktor 0) sind befestigte und überbaute Flächen (Asphaltstraßen, Pflaster, befestigte Nebenflächen, Bebauung, Gebäude und Nebengebäude).

Zusammenfassend hat der Plangeltungsbereich im aktuellen Zustand eine überwiegend sehr geringe bis geringe ökologische Bedeutung. Diese wird allerdings durch die innerhalb und randlich verlaufenden Knicks sowie das Pionier-Wäldchen aufgewertet, die für sich eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen.

### Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Der Grünordnerische Fachbeitrag führt aus, dass durch die Umsetzung der Planungen mit einem baubedingten Verlust von ca. 30 m Knick zu rechnen ist. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden anlagebedingt in der Summe Bebauungen bzw. Versiegelungen im Umfang von max. 54.326 m<sup>2</sup> zulässig.

- Für das Schutzgut Flora sind durch die Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 7.6.3 Schutzgut Fauna (Tierwelt)

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet wurde eine faunistische Potentialabschätzung<sup>7</sup> erstellt, die im Folgenden auszugsweise wiedergegeben wird.

#### Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation

##### Fledermäuse

Die untersuchte Fläche mit ihrer Umgebung ist Teil von Fledermaus-Jagdgebieten. Vorkommen von Fledermaus-Quartieren in vorhandenen Bäumen sind weniger wahrscheinlich. Gebäude sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Folgende Arten sind im Plangeltungsbereich potentiell zu erwarten: Breitflügel-, Zwergfledermaus sowie Abendsegler.

Der Erhaltungszustand der Fledermausarten in Schleswig-Holstein (kontinentale Region) wird gemäß LBV-SH für die oben angegebenen Arten durchweg als „günstig“ bezeichnet. Zwei der auf der Untersuchungsfläche zu erwartenden Fledermausarten sind nach der RL Schleswig-Holstein gefährdet. Eine weitere Art wird auf der Vorwarnliste geführt. Der Fläche würde der Abschätzung nach insbesondere wegen der geringen Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Fledermausquartieren eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Fledermausschutz zukommen.

Alle Fledermausarten sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Die im Gebiet potentiell vorkommenden Arten sind im Anhang IV der Europäischen FFH-Richtlinie enthalten.

##### Vögel

Bäume und insbesondere dichte Bestände von Sträuchern sowie Hecken (Knicks) im Untersuchungsgebiet sind als Brutplatz für diverse Vogelarten potentiell geeignet. Besondere Bedeutung in dieser Hinsicht dürfte dem Birken-Pappel-Pionierwäldchen zukommen. Da sich die Gehölze im Wesentlichen aus heimischen Arten zusammensetzen, kann angenommen werden, dass sich dort auch die Tiere (überwiegend Insekten) in genügender Zahl entwickeln, von denen sich viele Vögel ernähren.

Sowohl das Offenland als auch insbesondere die Gehölze auf der Untersuchungsfläche sind Strukturen, die als Brutplätze für verschiedene Vogelarten in Betracht kommen. Dabei dürften neben häufig und weit verbreiteten Arten, sogenannten „Gartenvögeln“, auch solche vorkommen, die den Siedlungsbereich eher meiden und auf die offene Feldflur angewiesen sind.

Die potenziell vorhandenen Brutvogelarten sind in der Tabelle 2 dargestellt. **Fett gedruckte** Vogelarten wurden während der Begehung am 23. August 2016 angetroffen, aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit allerdings nicht in jedem Fall mit Revierverhalten. Grau unterlegt sind Arten, für die mit Nachteilen durch (Wohn-)Bebauung gerechnet werden muss.

<b>Amsel</b>
Bachstelze
Baumpieper
<b>Blaumeise</b>
Buchfink
Dorngrasmücke
<b>Eichelhäher</b>

Gartenrotschwanz
Gelbspötter
Gimpel
Goldammer
Grauschnäpper
Grünfink
<b>Haussperling</b>

Neuntöter
<b>Rabenkrähe</b>
Rebhuhn
<b>Ringeltaube</b>
Rotkehlchen
Schafstelze
Singdrossel

<sup>7</sup> DW Naturschutz (2016 / 2017): Potentialabschätzung Fauna im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V / 16 „Finkenweg Nord“, Winsen



Elster
Fasan
Feldlerche
Feldsperling
Fitis
Gartenbaumläufer
Gartengrasmücke

Heckenbraunelle
Klappergrasmücke
Kleinspecht
<b>Kohlmeise</b>
Mäusebussard
Misteldrossel
<b>Mönchsgrasmücke</b>

Star
Stieglitz
<b>Zaunkönig</b>
<b>Zilpzalp</b>

Von den potentiell im Gebiet brütenden **Vogelarten** gilt nach der Roten Liste für Schleswig-Holstein die Feldlerche als gefährdet. Auf der Vorwarnliste stehen Neuntöter und Rebhuhn. Nach der Roten Liste für Deutschland sind Baumpieper, Feldlerche und Star gefährdet und das Rebhuhn stark gefährdet. Feldsperling, Haussperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Grauschnäpper und Kleinspecht werden in der Vorwarnliste geführt.

Der Erhaltungszustand (und Status Quo) der potentiell vorkommenden Vogelarten wird gemäß LBV-SH in Schleswig-Holstein überwiegend als „günstig“, für die Feldlerche allerdings als „ungünstig“ eingestuft. Neuntöter und Rebhuhn belegen ein Stadium zwischen „günstig“ und „ungünstig“.

Davon ausgehend, dass mit der Feldlerche lediglich eine gefährdete Vogelart gemäß RL Schleswig-Holstein auf der Untersuchungsfläche mit einem oder wenigen Brutpaaren zu erwarten ist, wäre bei Anwendung des Bewertungsverfahrens von BEHM & KRÜGER (2013) vermutlich nicht mit einer höheren Bedeutung als Vogelbrutgebiet zu rechnen.

Nach Bundesnaturschutzgesetz sind alle heimischen Vogelarten zumindest besonders geschützt. Von den potentiell im Plangebiet vorkommenden Vogelarten ist der Mäusebussard, wie alle Greifvögel, streng geschützt.

### Amphibien

Im Geltungsbereich des B-Planes V / 16 sind keine Gewässer vorhanden, die als Laichplätze für Amphibien in Betracht kommen. Das gilt auch für die Gräben in den Randbereichen.

Etwas mehr als 100 m östlich vom Plangebiet liegt nördlich des Zöllnersweges das Gewässer „Zöllnersoll“. Gemäß dem Amphibienschutzkonzept für Teile der Stadt Geesthacht handelt es sich bei dem Gewässer und dessen Umfeld um einen sehr bedeutenden Lebensraum besonders für Braunfrösche (hier: Gras- und Moorfrosch) sowie die Erdkröte. Auch Teichfrösche sind in größerer Zahl vorhanden. Außerdem gibt es Nachweise von Knoblauchkröten und Teichmolchen in geringer Zahl. Es ist zu erwarten, dass Teile des Plangebietes (Knicks und sonstige Gehölze) insbesondere von Gras- und Moorfroschen und der Erdkröte als Landlebensraum genutzt werden.

Von den im nahen Zöllnersoll vorkommenden Amphibienarten sind Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch und Teichmolch gemäß Roter Liste für Deutschland nicht gefährdet. Als bundesweit 3 – gefährdet gelten Moorfrosch und Knoblauchkröte. In Schleswig-Holstein sind Erdkröte und Teichmolch ungefährdet, während Grasfrosch und Moorfrosch auf der Vorwarnliste geführt werden. Die Knoblauchkröte gilt hier ebenfalls als 3 – gefährdet und über den Teichfrosch liegen anscheinend (gemäß der allerdings bereits etwas älteren Roten Liste) nicht genügend verlässliche Daten vor (D – Daten mangelhaft).

Moorfrosch und Knoblauchkröte sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Die übrigen Arten sind besonders geschützt. Knoblauchkröte und Moorfrosch sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten.

### **Haselmaus**

Da bei den Bestandserfassungen zum Ausbau der OU Geesthacht in den unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen positive Nachweise für die **Haselmaus** erfolgten, ist davon auszugehen, dass diese Art auch in den Gehölzstrukturen des Plangebietes selbst vorkommt. Ein konkreter Nachweis im Plangebiet konnte nicht erbracht werden.

Sie wird in der Roten Liste für Schleswig Holstein (Borkenhagen 2014, s.o.) als 2 – stark gefährdet geführt. Bundesweit (Meining et al. 2009) kann zurzeit offensichtlich kein Maß der Gefährdung angegeben werden. Die Haselmaus wird deshalb als „G – Gefährdung unbekanntem Ausmaßes“ geführt. Der Erhaltungszustand wird für die kontinentale Region von Schleswig-Holstein als „ungünstig“ angegeben. Die Haselmaus ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten.

#### *Weitere potentiell vorhandene Arten des Anhangs IV*

Weitere Arten des Anhangs IV sind aufgrund ihrer sehr speziellen Lebensraumsprüche im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **Maßnahmen zum Schutz der Haselmaus**

Die Haselmaus ist auf Gehölzverbindungen angewiesen. Da die Artenzusammensetzung des Feldgehölzes in der Mitte des Gebietes für Haselmäuse wenig geeignet ist, könnte mit der Schaffung eines Waldsaumes aus fruchttragenden Arten die Qualität erheblich verbessert werden. Gleiches gilt durch Hinzupflanzen von fruchttragenden Gehölzarten in bestehende Knicks.

Die o.g. Maßnahmen sollen im Rahmen der Realisierung des Baugebietes erfolgen.

### Fledermäuse

Bezüglich der Fledermaus-Quartiere sind Eingriffe (durch Bebauung und Erschließungsmaßnahmen) im Plangebiet nicht zu erwarten, insbesondere wenn vorhandene Gehölze in ein Grünkonzept einbezogen und erhalten werden. Dieses vorausgesetzt, sind, mit Ausnahme vorübergehender baubedingter Störungen, auch keine Nachteile hinsichtlich der Jagdgebiete und Flug-Leitlinien von Fledermäusen zu erwarten.

Spezielle Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse sind nicht erforderlich. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Beleuchtung wenigstens im öffentlichen Bereich unter Verwendung insektenfreundlicher und damit auch fledermausfreundlicher Lampen und Leuchten vorgenommen wird.

### Vögel

Eine bauliche Nutzung des Plangebietes führt nicht nur vorübergehend und baubedingt zu erheblichen Veränderungen, sondern durch die Schaffung von bisher nicht vorhandenen Strukturen auf den offenen Flächen werden potentiell vorkommende Brutvogelarten, wie Feldlerche, Rebhuhn und Schafstelze hier dauerhaft (anlagebedingt) keinen Lebensraum mehr finden. Einige weitere Arten, wie Baumpieper, Goldammer, Dorngrasmücke und Neuntöter, meiden den Siedlungsbereich weitgehend und kommen höchstens an dessen Rändern vor. Auch diese Arten betreffend, ist vom Verlust von Teilen ihrer Lebensräume auszugehen. Brutten von Greifvögeln, wie dem Mäusebussard, sind im Plangebiet künftig aufgrund von Störungen durch die ständige Anwesenheit von Menschen und ggf. Haustieren nicht (mehr) zu erwarten.

Für die Vogelarten, die voraussichtlich Verluste an ihren Lebensräumen erleiden werden, sind Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Für Offenlandbrüter wie Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn sollten dies Maßnahmen zur Extensivierung der Flächennutzung sein, z. B. indem auf angemessen großer Fläche und in geeigneter Lage intensiv genutztes Ackerland in Extensiv-Grünland umgewandelt und dauerhaft erhalten wird. Durch eine solche Maßnahme sollen die Bedingungen geschaffen werden, die es ermöglichen, dass zusätzlich zu

den dort vorhandenen Vogelvorkommen Lebensräume, insbesondere Brutplätze in dem Maß entstehen, wie sie im Plangebiet voraussichtlich verloren gehen (ca. 1 bis 2 Feldlerchen-, ebenso viele Schafstelzenreviere und 1 Rebhuhn-Brut). Die Verluste an Brutplätzen von Baumpiepern, Goldammern, Dorngrasmücken und Neuntöttern können durch Anpflanzung zusätzlicher Knicks ausgeglichen werden, die günstigstenfalls im Nahbereich des entstehenden Eingriffs entstehen.

Von Bedeutung für Vögel ist der Flächenverlust der Gehölzsäume mit den Ruderalstreifen. Es geht ein Abschnitt relativ geringer Qualität und ohne zusätzliche Bedeutung (z. B. Vernetzungselement) verloren. Deshalb verlieren die Vögel nur geringe Teile ihres Lebensraums. Die Arten der halboffenen Kulturlandschaft verlieren geringe Teile ihres Lebensraumes durch den Flächenverlust der Ruderalstreifen, die Teil des Nahrungshabitats sind.

Andererseits werden die Verluste durch Gehölzneuanlagen und parkartige Flächen im neuen Wohngebiet ausgeglichen. Insgesamt gehen für die Arten somit keine Lebensräume verloren. Der Vogelbrutbestand der Umgebung wird sich durch die Entwicklung eines Wohngebietes nicht vermindern, sondern tendenziell erhöhen.

#### Amphibien

Durch die Erhaltung vorhandener Gehölze und Schaffung zusätzlicher Begrünung im Plangebiet sollten sich die Bedingungen zur Nutzung des Geländes durch Amphibien als Landlebensraum nicht verschlechtern, auch wenn vermehrter Straßenverkehr und ein vermehrtes Aufkommen von Haustieren (Katzen, Hunde) durchaus Nachteile sind. Durch die naturnahe Anlage der Regenrückhaltebecken können weitere Angebote für Amphibien geschaffen werden. Für die Knoblauchkröte ergeben sich Beeinträchtigungen, da sie unter anderem das Plangebiet als Landlebensraum nutzt. Da sich die Knoblauchkröte in lockerem sandigem Boden eingräbt, dürften sich die Tiere eher auf den offenen Ackerflächen aufhalten, als die anderen Amphibienarten. Wird das Gelände bebaut und der größte Teil der Flächen in Hausgärten umgewandelt, fallen zwar die diversen Gefahren durch die landwirtschaftliche Nutzung weg, aber auch die Möglichkeit, sich den artgemäßen Ansprüchen entsprechend, im lockeren Boden einzugraben, wird vermindert.

Diese Beeinträchtigungen könnten durch die Anlage grabbarer Offenbereiche in Nähe des Laichgewässers „Zöllnersoll“ sowie eine Reduzierung des Fischbestandes im Gewässer kompensiert werden.

#### Haselmaus

Für Haselmäuse relevant wäre der Verlust von Gehölzen (hier Knicks), der möglichst vermieden werden sollte. Die bestehenden Gehölze werden nach der bestehenden Planung praktisch völlig erhalten bleiben. Es werden lediglich 3 Knickdurchbrüche á max. 10 m erstellt. Diesem Verlust stehen umfangreiche Knickneuanlagen sowie zahlreiche mehrreihige Strauchpflanzungen gegenüber. Zusammen mit der Schaffung von Gehölzen im öffentlichen und privaten Grün können die Verluste voraussichtlich mindestens vollständig kompensiert werden. Gartenland ist zwar nicht optimal für Haselmäuse, hat aber für diese Art einen höheren Biotopwert als Acker.

#### Die faunistische Potentialabschätzung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Es entsteht kein Tatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Gehölzrodung und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel (01. März – 30. September) beginnen (allgemein gültige Regelung gemäß § 27a LNatSchG).
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln werden betroffen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt (Tatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt nicht ein).
- Berücksichtigung insektenfreundlicher Beleuchtung im öffentlichen Bereich.

- Kompensation durch Entwicklung von extensiven Offenlandbiotopen im Umfang von ca. 3 ha.
- Zurückdrängen des Fischbesatzes im Laichgewässer (außerhalb).
- Anlage von zusätzlichen „grabbaren Flächen in der Nähe des Laichgewässers“ (außerhalb).

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kann zusammenfassend gesagt werden, dass eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG voraussichtlich nicht erforderlich wird, wenn Ausgleichsmaßnahmen (Knickneupflanzungen) durchgeführt werden.

#### 7.6.4 Schutzgut Boden und Fläche

##### Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation

Gemäß dem Regionalatlas Kreis Herzogtum Lauenburg<sup>8</sup> sind die im Plangebiet anstehenden Böden der (Parabraunerde-) Braunerde-Gesellschaft zuzuordnen. Dazu zählen Böden aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über (lehmigem) Sand (Geschiebelehm).

Zwar handelt es sich nicht um seltene Böden, doch sind die im Untersuchungsraum anstehenden Böden als bedeutsam für den Naturhaushalt anzusehen, da sie die üblichen Bodenfunktionen als Puffer- und Filter für die Grundwasserleiter, als Standort für die Vegetation sowie als Lebensraum für Bodenorganismen erfüllen. Gegenüber Eingriffen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung und Versiegelung ist eine **mittlere Empfindlichkeit** gegeben.

Den unveränderten Böden ist eine hohe Wertigkeit zuzusprechen.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Böden sind weder als seltene, noch (aus ökologischer Sicht) als besonders wertvolle Bodenformationen einzustufen.

Die Böden sind zum überwiegenden Teil durch ackerbauliche Nutzung vorbelastet.

Gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein weisen die Flächen in der regionalen Bewertung eine mittlere Feldkapazität im effektiven Wurzelraum auf. Die bodenkundliche Feuchtestufe wird als „schwach trocken“ und die Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum als „gering“ angegeben.

Bei den bisher unversiegelten und nicht überbauten Böden ist von einer **mittleren Funktionsfähigkeit** für den Naturhaushalt auszugehen.

Die Flächen im Geltungsbereich unterliegen weitestgehend landwirtschaftlichen, forstlichen und gärtnerischen Nutzungen bzw. werden als Wegeflächen genutzt. Die **aktuelle Flächenbilanz** sieht wie folgt aus:

Ackerflächen	ca.	10,92 ha
Waldflächen	ca.	0,69 ha
Gartenflächen	ca.	0,07 ha
Gehölzfläche (Knicks)	ca.	0,16 ha
Wegeflächen	ca.	0,12 ha
Gesamtfläche	ca.	11,96 ha

##### Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)

Durch den Oberbodenabtrag für die Erschließung sowie die geplanten Gebäude und Nebenflächen sind baubedingt erhebliche Eingriffe zu erwarten. Anlagebedingt entstehen ebenfalls erhebliche Eingriffe durch Überbauungen und Versiegelungen. Der Grünordnerische Fachbeitrag prognostiziert bei Umsetzung des Bebauungsplanes eine max. zulässige Versiegelung / Überbauung im Umfang von max. 54.326 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus werden auch Böden im Bereich

<sup>8</sup> Lauenburgische Akademie für Wissenschaft und Kultur (1998):  
Planungsatlas Kreis Herzogtum Lauenburg, 1 : 150.000, Mölln

der Gartenflächen überformt, was jedoch ebenso wie die erforderlichen Bodenarbeiten im Bereich der Regenrückhaltebecken nicht als eingriffsrelevant zu bewerten ist.

- **Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind als erheblich einzustufen, es werden daher separate Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz (auf einer Fläche von mind. 40.898 m<sup>2</sup>) erforderlich.**

Die **künftige Flächenbilanz** (nach Umsetzung der Festsetzungen) sieht wie folgt aus:

Wohngebiet WA	ca. 7,35 ha
Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,35 ha
Grünflächen	ca. 1,51 ha
Fläche für Wald	ca. 0,69 ha
Verkehrsfläche (inkl. Fuß- und Radwegen)	ca. 1,86 ha
Versorgungsfläche	ca. 0,02 ha
Wasserfläche / RRB	ca. 0,18 ha
Gesamtfläche	ca. 11,96 ha

### 7.6.5 Schutzgut Wasser

#### **Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation**

Wasser hat eine besondere Bedeutung für den gesamten Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere. Aufgrund der anstehenden Substrate ist von eher tiefen Grundwasserständen auszugehen. Konkrete Angaben zur Lage des Grundwasserhorizontes liegen bisher nicht vor.

Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser sind, abgesehen von der mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Grundbelastung, nicht bekannt.

Aufgrund der anstehenden Substrate ist eine mittlere Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

#### **Bewertung der Auswirkungen durch die Planung**

Der Wasserhaushalt wird durch die Versiegelung bisher offener Flächen sowie den erhöhten Anfall von Schmutzwasser beeinträchtigt. Es sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu treffen. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird den naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebecken zugeführt. Gering verschmutztes Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Es entstehen weder bau-, anlage- oder betriebsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser erfolgt auf allen Ausgleich- und Ersatzflächen, die auch für die Schutzgüter Boden und Tiere erforderlich sind, indem auf diesen Flächen (bisher Ackerflächen) der Eintrag von Dünger und Nährstoffen reduziert wird.

- **Die Auswirkungen des Vorhabens für dieses Schutzgut sind als nicht erheblich einzustufen, es werden daher keine separaten Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz erforderlich.**

### 7.6.6 Schutzgut Luft und Klima

#### **Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation**

Innerhalb des gemäßigten ozeanischen Klimas Schleswig-Holsteins ist der Kreis Herzogtum Lauenburg am stärksten kontinental geprägt. Der Kreis Herzogtum Lauenburg ist gekennzeichnet durch ein ganzjährig feuchtes Klima mit einer Durchschnittstemperatur von 8,2° C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 680-690 mm.

Die Ackerflächen sind als Kaltluft-Entstehungsflächen, die Pionierwaldfläche als Frischluftentstehungsgebiet einzustufen.

Nennenswerte Vorbelastungen des Klimas bzw. der Luft sind im Geltungsbereich nicht erkennbar. Der Plangeltungsbereich hat eine gewisse Bedeutung als Frisch- und Kaltluftentstehungsraum für die umliegenden Siedlungsbereiche.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Ausstattung als Klimaraum mit eher geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes **gegenüber Eingriffen** ist als **gering bis mittel** einzustufen.

#### **Bewertung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)**

Das Lokalklima wird künftig durch die entstehende Bebauung, Versiegelung sowie die Emissionen der Heizungsanlagen beeinträchtigt, die Erheblichkeitsschwelle für Umweltbeeinträchtigungen wird aber nicht erreicht. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen für die anderen Schutzgüter wirken sich auch positiv auf das Schutzgut Klima / Luft aus.

- **Erhebliche klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.**

#### **7.6.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

##### **Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der besiedelten Ortslage und der freien Landschaft und wird überwiegend durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen geprägt. An diese Flächen grenzen im Südwesten und Süden Gartenflächen der angrenzenden Wohngebiete. Im Westen, Norden und Osten wird der Plangeltungsbereich durch Straßenzüge unterschiedlicher Ausprägung begrenzt. Die Ackerflächen werden durch mehrere in Nord-Süd-Richtung verlaufende Knicks gegliedert bzw. im Osten begrenzt. Diese Knicks sind teilweise Bestandteile von Doppelknicks / Reddern. Ein prägender Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes ist auch das Birken-Pappel-Pionierwäldchen, das unmittelbar östlich an den Verbindungsweg Eichholz angrenzt.

Eine deutliche landschaftliche Begrenzung stellt der Doppelknick / Redder dar, der den Finkenweg im Osten des Plangeltungsbereiches säumt. Auch in nördlicher Richtung ist im überwiegenden Teil des Gebietes durch die straßenbegleitenden Knicks eine gewisse landschaftliche Einbindung des Areals gegeben.

Von den im Gebiet erfassten Einzelbäumen sind lediglich die Bäume im Knick Nr. 1 für das Orts- und Landschaftsbild relevant. Die übrigen dargestellten Einzelbäume (überwiegend frisch gepflanzte Straßenbäume) haben eine eher perspektivische Bedeutung.

Das Areal weist im derzeitigen Zustand eine gewisse Erholungsfunktion auf, insbesondere dadurch, dass zumindest der mittlere Bereich durch den parallel zum Knick Nr. 1 verlaufenden Verbindungsweg gut erlebbar ist.

Dem Gebiet ist insgesamt eine **mittlere Funktionsfähigkeit des Orts- und Landschaftsbildes** zuzuordnen. **Gegenüber Eingriffen** ist eine **mittlere Empfindlichkeit** anzunehmen.

##### **Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)**

Bei Umsetzung der bauleitplanerischen Festsetzungen wird ein großflächiges Wohngebiet entstehen, bei dessen Entwicklung aber die vorhandenen Grünstrukturen (Pionierwäldchen sowie die vorhandenen inneren und randlichen Knicks) fast vollständig erhalten werden.

Das Umfeld des Plangebietes besteht im Süden und Westen überwiegend aus eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie zweigeschossiger Reihenhausbebauung. Auf den Flächen des Plangebietes, die unmittelbar an die bestehende Bebauung der Siedlungsteile

Sophie-Scholl-Ring und Zöllnersweg grenzen, wird die Einfamilien- und Doppelhausstruktur aufgegriffen, so dass ein harmonischer Übergang entsteht.

Am südlichen Rand des westlichen Teilgebietes ist ohnehin eine gute landschaftliche Einbindung durch vorhandene Gehölzstrukturen gegeben.

Im Westen, unmittelbar am Hohenhorner Weg, werden Mehrfamilienhäuser (3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss), auf den übrigen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zulässig.

Die Grünzäsur zwischen dem West- und Ostteil des Gebietes wird durch zusätzliche Knickpflanzungen ergänzt, so dass hier künftig ein Doppelknick (Redder) mit mittig verlaufendem Fußweg entsteht.

Die vorhandenen Grünstrukturen werden durch umfangreiche zusätzliche Grünstrukturen wie Knicks, mehrreihige Gehölzstreifen, Baumreihen, Streuobstwiese sowie größere Extensivflächen an den beiden geplanten Regenrückhaltebecken vernetzt.

Ein Baugebiet dieser Größenordnung zieht anlagebedingt grundsätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nach sich. Im vorliegenden Fall kann aber durch die Anordnung der unterschiedlichen Teil-Baugebiete, durch umfangreiche Erhaltungsgebote der prägenden Grünstrukturen sowie durch umfangreiche Pflanzgebote eine Neugestaltung des Landschaftsbildes erreicht werden.

- **Nach Umsetzung aller Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verbleiben.**

#### 7.6.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### **Beschreibung der Ausgangssituation**

Im Nordosten des Plangeltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan ein Hinweis auf ein „Sonstiges archäologisches Denkmal – G 1 (nachrichtliche Übernahme)“ gegeben.

Gemäß Liste des Archäologischen Landesamtes handelt es sich bei dem „G 1“ gekennzeichneten Bereich (La.Nr.1 der Landesaufnahme) um einen Grabhügelrest.

Als allgemeine Sachgüter sind die Grundstückswerte zu erwähnen.

##### **Bewertung der Ausgangssituation**

Eine Nachuntersuchung durch das Archäologische Landesamt hat ergeben, dass dieser Bereich überbaut werden kann / darf.

Eine besondere Bedeutung dieses Schutzgutes ist nicht zu erkennen.

##### **Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)**

Durch die geplante Bebauung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen für Kulturgüter zu erwarten.

Eine Wertminderung der vorhandenen Sachgüter ist nicht zu erwarten, vielmehr ist von einer Wertsteigerung der Grundstücke auszugehen.

- **Die Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut werden als nicht erheblich eingestuft.**

#### 7.6.9 Wechselwirkungen

##### **Beschreibung der Ausgangssituation**

Der Begriff Wechselwirkungen beinhaltet eine ganzheitliche Betrachtung der ortstypischen Zusammenhänge als Ergänzung zur Betrachtung einzelner Umweltaspekte bzw. Schutzgüter. Die betrachteten Schutzgüter / Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen stehen. Die Schutzgüter beeinflussen sich dabei gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Er-

folgt ein Eingriff in eines der Schutzgüter, so kann dies gleichzeitig auch (in-)direkte Auswirkungen (positiver wie negativer Art) auf einen anderen Umweltaspekt zur Folge haben. Beispielsweise bilden Boden, Wasser, Klima und Luft gemeinsam die Lebensgrundlage für den Menschen und seine Gesundheit.

Versickerndes Oberflächenwasser wird über die Filterfunktion des Bodens gereinigt. Somit bestehen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser.

#### **Bewertung der Ausgangssituation**

Bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter wurden die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern / Umweltbelangen bereits dargelegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar, die über die beschriebenen Wechselbeziehungen hinausgehen.

#### **Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung (Prognose)**

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch entstehende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

### **7.7 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 7.6 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Bei der Umsetzung der Planung sind (ohne Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung) für die Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Boden, Wasser sowie Orts- und Landschaftsbild erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Diese Auswirkungen sind durch im Bebauungsplan festzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung im Grundsatz teilweise kompensierbar (vgl. Punkt 7.8.1). Es werden darüber hinaus im Plangebiet sowie extern Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (vgl. Punkt 7.8.2). Bei vollständiger Umsetzung aller im Grünordnerischen Fachbeitrag vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sowie zum Ausgleich ist eine **vollständige Kompensation** möglich!

#### Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung ist folgende Entwicklung zu erwarten:

Die Standortbedingungen sowie die Ertragskraft der Flächen im Gebiet macht es wahrscheinlich, dass die Flächen weiterhin als Acker landwirtschaftlich genutzt werden. Damit verbunden sind auch langfristig die mit der intensiven ackerbaulichen Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen für die Vielfalt der Bodenstruktur sowie die Nutzungskonflikte (landwirtschaftliche Immissionen) mit den angrenzenden Wohngebieten. Weitere Standorteigenschaften des Bodens sowie die Funktionen des Gebietes für das Kleinklima bleiben erhalten.

Aufgrund der in der Stadt Geesthacht vorhandenen Nachfrage nach Bauland wird voraussichtlich eine andere Freifläche baulich entwickelt werden. Der Stadt stehen allerdings auf der Grundlage der im Flächennutzungsplan dargestellten möglichen Entwicklungsflächen keine besser geeigneten Flächen zur Verfügung, auf denen mit geringeren Umweltbeeinträchtigungen zu rechnen wäre.

### **7.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich / Ersatz**

Bei Umsetzung der Planung können Eingriffe nicht grundsätzlich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Folgende Maßnahmen werden vorgesehen:



### 7.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Aus den vorab ermittelten Voraussetzungen und den bei Umsetzung der Planung prognostizierten erheblichen Umweltbeeinträchtigungen lassen sich Ziele formulieren, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne der Umweltvorsorge zu sichern und negative Auswirkungen der Planung zu vermeiden bzw. zu minimieren. Zwar stellt die Bauleitplanung an sich keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, doch sind nicht zwingend erforderliche Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren. Der Grünordnerische Fachbeitrag führt dazu folgende Maßnahmen auf:

- Bauzeitenregelung
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Erhaltungsgebot für Knicks
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume
- Schonender Umgang mit dem Boden
- Zwischenlagerung und ortsnahe Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens
- Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen
- Teilversiegelte Ausführung von Wegeflächen und Stellplätzen
- Pflanzgebot für Bäume
- Naturnahe Gestaltung der geplanten Regenrückhaltebecken 1 und 2
- 1-, 2-, und 3-reihige Strauchpflanzungen
- Dachbegrünung
- Regenwassermanagement auf Privatflächen
- Regenwassermanagement für die Verkehrsflächen.

Bei Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung **verbleiben erhebliche** Umweltbeeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fauna, Flora sowie Orts- und Landschaftsbild.

### 7.8.2 Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz verbleibender, nicht vermeidbarer Eingriffe

Zur Kompensation für die verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Fauna, Flora sowie Orts- und Landschaftsbild sieht der Grünordnerische Fachbeitrag vor:

#### Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches

- Neuanlage von Knicks (ca. 448 m)
- Anlage einer Streuobstwiese (ca. 1.000 m<sup>2</sup>)
- Anlage von Knickschutzstreifen

#### Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches

- Inanspruchnahme des Ökokontos „Börmweg“ der Stadt Geesthacht (ca. 32.000 m<sup>2</sup>)
- Anlage eines externen Knicks (228 m)
- Zurückdrängen des Fischbestandes im Laichgewässer Zöllnersoll
- Anlage von zusätzlichen „grabbaren“ Flächen in der Nähe des Laichgewässers Zöllnersoll.

Bei vollständiger Umsetzung aller im Grünordnerischen Fachbeitrag vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sowie zum Ausgleich ist von einer **vollständigen Kompensation** auszugehen!

## **7.9 Zusätzliche Angaben**

### **7.9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen wurden verschiedene Gutachten / gutachterliche Stellungnahmen erstellt, die inhaltlich bereits zuvor ausgewertet und berücksichtigt wurden. Die hierfür relevanten und angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht hierzu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind detailliert in den jeweiligen Gutachten nachzulesen.

### **7.9.2 Hinweise / Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Auf diese Weise wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht dargelegten Prognosen tatsächlich eingetreten sind, die Maßnahmen und Festsetzungen realisiert wurden und die gewünschte vollständige Kompensation erbracht haben.

- Für die Umsetzung der Pflanzgebote (Einzelbäume, Obstbäume, Knicks) im Pflanzungsbereich ist die Stadt zuständig. Eine Erfolgskontrolle dieser Pflanzgebote erfolgt nach Umsetzung / Herstellung sowie 3 Jahre nach Herstellung, danach alle 5-10 Jahre durch die Stadt.
- Für die Umsetzung der Erhaltungsgebote (Einzelbäume und Knicks) ist die Stadt zuständig. Eine Kontrolle erfolgt alle 5 Jahre durch die Stadt.
- Für die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen ist die Stadt zuständig. Die Kontrolle erfolgt im Zuge der regelmäßig durchgeführten Unterhaltungsmaßnahmen.
- Für das Ökokonto Börmweg ist die Stadt Geesthacht zuständig. Die beanspruchten Flächen sind bereits umgesetzt und werden wie das gesamte Ökokonto durch die Stadt Geesthacht gepflegt.
- Für die Anlage des externen Knicks auf einer städtischen Fläche wird ist die Stadt Geesthacht zuständig. Eine Erfolgskontrolle dieses Pflanzgebotes erfolgt nach Umsetzung / Herstellung sowie 3 Jahre nach Herstellung, danach alle 5-10 Jahre durch die Stadt.
- Die Maßnahme „Zurückdrängen des Fischbesatzes im Laichgewässer Zöllnersoll“ wird ebenfalls durch die Stadt Geesthacht durchgeführt.
- Die „Anlage von zusätzlichen grabbaren Flächen in der Nähe des Laichgewässers Zöllnersoll“ erfolgt durch den Pächter der städtischen Fläche. Die Stadt kontrolliert die Umsetzung unmittelbar nach der Fertigstellung.

### **7.9.3 Sonstige Hinweise / frühzeitige Stellungnahmen**

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen bzw. die Hinweise im Scoping-Verfahren sind in diesen Umweltbericht eingeflossen / eingearbeitet:

Auf die Hinweise des NABU sowie des Kreises Herzogtum Lauenburg auf vorliegende Unterlagen wurde eingegangen. Die vorliegenden Unterlagen wurden ausgewertet und berücksichtigt.

Der Wunsch des NABU, die Waldfläche in nördlicher Richtung zu erweitern, wurde nicht direkt umgesetzt. Das gewünschte Ziel, eine funktionsfähige Vernetzung nach Norden, kann aber

durch die vorliegende Planung (Neuanlage von Knicks, Grünflächen und Regenrückhaltebecken) erreicht werden. Wie gefordert, werden alle vorh. Knicks mit Knickschutzstreifen versehen.

Dem hausinternen Hinweis auf ein mögliches Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet wurde nachgegangen und Aussagen zu dieser Art ergänzt.

Der Hinweis des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein auf den im Plangebiet vorhandenen Grabhügel wurde berücksichtigt. Als Ergebnis einer Nachuntersuchung wurde mitgeteilt, dass einer Überbauung des Areals zugestimmt wird.

Die Untere Forstbehörde wies in Ihrem Schreiben auf den Waldstatus des Pionierwäldchens und den erforderlichen Waldabstand hin. Auf beide Hinweise wurde durch entsprechende Ausweisung eingegangen.

Der Kreis Herzogtum Lauenburg weist darauf hin, dass das Niederschlagswasser möglichst vollständig oder teilweise zur Versickerung gebracht werden soll, um zusätzliche Belastungen des Vorfluters zu vermeiden. Entsprechende Festsetzungen wurden ergänzt. Der Bitte, dass die Knicks im städtischen Eigentum verbleiben sollen, wird nachgekommen.

Die Knicks werden als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz dargestellt.

#### **7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Geesthacht plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Das städtebauliche Konzept sieht für das ca. 11,96 ha große Plangebiet ein breites Angebot an unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Haustypen für verschiedenste Wohnformen vor. Insgesamt können ca. 300 Wohneinheiten entstehen. Davon sind ca. 75 Wohneinheiten (25 %-Klausel) als Sozialwohnungen zu errichten bzw. zu nutzen.

Durch den weitestgehenden Erhalt des Knicks in Verlängerung des Eichwegs erhält das Baugebiet eine Zäsur in einen westlichen und einen östlichen Teil. Beide Teile werden von Norden über die Wilhelm-Holert-Straße erschlossen.

Fußläufige Wegeverbindungen sollen die Erlebbarkeit des Areals aufwerten und die vorhandenen und geplanten Grünstrukturen verbinden.

Zur Verwirklichung der Ziele sind u. a. folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Flächen für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – KITA) im Nordosten
- Allgemeines Wohngebiet (WA) für den überwiegenden Teil des Areals
- Geschossflächenzahl 0,6 bis 1,2
- Grundflächenzahl 0,3 bzw. 0,4
- Zahl der Vollgeschosse (I bis III + Staffelgeschoss)
- teilweise offene, teilweise geschlossene Bauweise
- nur Einzelhäuser, nur Einzel- und Doppelhäuser, nur Hausgruppen, nur Mehrfamilienhäuser zulässig
- anteiliger sozialer Wohnungsbau
- Baugrenzen
- Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Parkfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Quartiersplatz)
- Wegeflächen verschiedener Zweckbestimmung
  - Gehwege (öffentlich)
  - Wege (öffentlich) für Fußgänger, Radfahrer und Unterhaltungsfahrzeuge
  - Wartungswege ausschließlich für Ver- und Entsorgungsunternehmen (Fußgänger und Radfahrer frei)

- Notzufahrt ausschließlich für Fahrzeuge des Notfall-/ Rettungswesens (Fußgänger und Radfahrer frei)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (Elektrizität, Wasser, Abfall)
- Grünflächen, öffentlich und privat
- Straßenbegleitgrün (incl. Entwässerungsmulde / Graben)
- Knickschutzstreifen, städtisch
- Flächen für Wald
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Obstbäume
- Pflanzgebot für Sträucher
- Pflanzgebot für Neuanlage von Knicks
- Erhaltungsgebote für Knicks
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldschutzstreifen - 30 m).

Mit der Planung sind die unter Ziffer 7.6 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Bei der Umsetzung der Planung sind (ohne Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung) für die Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Boden, Wasser sowie Orts- und Landschaftsbild erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Diese Auswirkungen sind durch im Bebauungsplan festzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung im Grundsatz teilweise kompensierbar. Darüber hinaus werden im Plangebiet sowie extern Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Grünordnerische Fachbeitrag führt dazu folgende **Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung** auf:

- Bauzeitenregelung
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Erhaltungsgebot für Knicks
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume
- Schonender Umgang mit dem Boden
- Zwischenlagerung und ortsnahe Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens
- Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen
- Teilversiegelte Ausführung von Wegeflächen und Stellplätzen
- Pflanzgebot für Bäume
- Naturnahe Gestaltung der geplanten Regenrückhaltebecken 1 und 2
- 1-, 2-, und 3-reihige Strauchpflanzungen
- Dachbegrünung
- Regenwassermanagement auf Privatflächen
- Regenwassermanagement für die Verkehrsflächen.

Zur Kompensation für die verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Fauna, Flora sowie Orts- und Landschaftsbild sieht der Grünordnerische Fachbeitrag vor:

#### Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches

- Neuanlage von Knicks (ca. 448 m)
- Anlage einer Streuobstwiese (ca. 1.000 m<sup>2</sup>)
- Extensivflächen an den Rückhaltebecken (ca. 2.230 m<sup>2</sup>)
- Anlage von Knickschutzstreifen

#### Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches

- Inanspruchnahme des Ökokontos „Börmweg“ der Stadt Geesthacht (ca. 32.000 m<sup>2</sup>)
- Anlage eines externen Knicks (228 m)
- Zurückdrängen des Fischbesatzes im Laichgewässer Zöllnersoll
- Anlage von zusätzlichen „grabbaren“ Flächen in der Nähe des Laichgewässers Zöllnersoll.

Bei vollständiger Umsetzung aller im Grünordnerischen Fachbeitrag vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sowie zum Ausgleich wird eine **vollständige Kompensation** erreicht!

### **8. Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF), Ausgleich**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) durch die Planwerkstatt Holzer, Lüneburg, erstellt.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung, die Darstellung des geplanten Vorhabens und Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe und die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind im Grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt.

Ebenfalls sind im Grünordnerischen Fachbeitrag die Bilanzierung und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (s. Planzeichnung Teil A u.a. Zuordnungstabelle: Grundstücksbezogener Ausgleichsumfang; Öko-Konto) angezeigt.

Alle Empfehlungen für die Übernahme in den Bebauungsplan (s. GOF S. 43-46) wurden in den zeichnerischen Festsetzungen und dem Text Teil B (s. Punkt 4.) übernommen und entsprechend festgesetzt.

#### Fazit des grünordnerischen Fachbeitrages:

Bei Realisierung der aktuell vorgesehenen und beschriebenen Kompensationsmaßnahmen verbleibt kein Kompensationsdefizit. Die geplanten Eingriffe werden vollumfänglich kompensiert.

### **9. Lärmschutz**

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB in angemessener Art zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund wurde durch das Büro ibs, Mölln, ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Auf der Wilhelm-Holert-Straße gilt derzeit 50 km/h, durch partielle Fahrbahnverengungen wird der Verkehrsfluss aber – insbesondere bei zukünftigem erhöhten Verkehrsaufkommen – beruhigt. Der Straßenzug sollte mit seiner zulässigen Höchstgeschwindigkeit analog zum Wohngebiet „Finkenweg Ost“ auf 30 km/h begrenzt werden, um zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) und 49 dB(A) einhalten zu können. Verbleibende geringe Überschreitungen der Orientierungswerte an den Gebäudefassaden an dem nördlichen und nordwestlichen Plangebietsrand lassen sich durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgleichen.

Die empfohlene Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Wilhelm-Holert-Straße auf 30 km/h lässt sich nicht im Bebauungsplan regeln; hierfür sind gesonderte Vereinbarungen erforderlich.

Daher werden im Bebauungsplan im Sinne des Schutzbedürfnisses die Festsetzungsempfehlungen für den passiven Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB) für die Variante 50 km/h auf der Wilhelm-Holert-Straße (aktuelle Ausweisung) im Planwerk entsprechend festgesetzt.

Vergl. Text Teil B, textliche Festsetzung Nr. 3:

### Lärmschutz

*Am nördlichen und nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. V/16 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):*

#### bei 50 km/h auf der Wilhelm-Holert-Straße:

*Nördliche Hausseiten der ersten Baureihe mit Baufeldern für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie nördliche Hausseite des Baufeldes für ein Mehrfamilienhaus am Hohenhorner Weg:*

*Lärmpegelbereich IV mit erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
Östliche und westliche Hausseiten der ersten Baureihe mit Baufeldern für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie westliche Hausseite des Baufeldes für ein Mehrfamilienhaus am Hohenhorner Weg:*

*Lärmpegelbereich III mit erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen*

*Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf.  $R'_{w,res}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.*

*Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.*

*Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn*

*sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.*

**10. Planinhalt und Abwägung** (u.a. § 9 (1) BauGB; § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

**10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet, Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet entstehen überwiegend Wohnnutzungen (Einfamilien-/Doppelhäuser, Reihenhaushausgruppen und Mehrfamilienhäuser), neben Eigentümshäusern/-wohnungen sollen auch Wohnungen zur Miete angeboten werden. Es können ca. 300 Wohneinheiten entstehen.

Die im Plangebiet dargestellten Bauflächen entsprechen damit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) und werden entsprechend festgesetzt. Der Bebauungsplan folgt damit den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung bildet. Ein Allgemeines Wohngebiet bietet auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem das Wohnen z.B. durch soziale Einrichtungen, kleine Dienstleistungsbetriebe oder nicht störende Freiberufler ergänzt wird, sofern von diesen keine negativen Auswirkungen auf das Wohnen zu erwarten sind.

Gemäß § 4 BaunVO sind auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die mit diesen Nutzungen einhergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt sowie hinsichtlich des Flächenverbrauchs zu vermeiden.

Tankstellen können vor allem nachts mit lärmtechnischen Störpotentialen für die schutzbedürftige Nachbarschaft verbunden sein.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können in diesem Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden, um z.B. ruhigen, freiberuflichen Tätigkeiten in einem WA Gebiet nachzugehen und das Wohnen und das Arbeiten in einem Gebäude zu verwirklichen.

Vergl. Text Teil B, textliche Festsetzung Nr. 1.:

*Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 (5) BaunVO ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§4 (3) Nr. 4. und 5. BaunVO) unzulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. freiberufliche Tätigkeiten) können ausnahmsweise zugelassen werden.*

### Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung werden Wohnbauflächen geschaffen.

Für die baulichen Anlagen auf den allgemeinen Wohnbauflächen gilt die jeweils ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) von z.B. 0,4. Die jeweils ausgewiesene Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß festgesetzt. Die Obergrenzen für die GRZ sowie für die GFZ für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten.

Für den Geschosswohnungsbau werden aus gestalterischen und flächensparenden Gründen (gärtnerische Grünanlage, gemeinschaftliche Außenraumnutzung) Tiefgaragenstellplätze empfohlen.

Vergl. Text Teil B, textliche Festsetzung Nr. 2.6:

*Gemäß § 9 (3) BauGB i.V.m. § 21a (1) BauNVO sind Tiefgaragengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und auf die Baumasse/Geschossfläche anzurechnen.*

## **10.2 Gestalterische Festsetzungen**

(Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

Vergl. Text Teil B, textliche Festsetzung Nr. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 und 2.13

Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

*Im gesamten Gebiet darf die OKFF EG (Sockelhöhe) maximal 50 cm über den festzulegenden Bezugspunkt (orientiert sich an der Fahrbahnoberkante) liegen. Ausnahmsweise darf die OKFF EG (Sockelhöhe) bei Mehrfamilienhäusern (MFH) mit Tiefgaragen (TG) bis maximal 1,40 m über dem o.g. Bezugspunkt liegen.*

First-/Gebäudehöhen

*In den ausgewiesenen Baufeldern sind folgende maximale Firsthöhen festgesetzt:*

*I-geschossiger Bereich: max. Firsthöhe 9,50 m, jeweils oberhalb OKFF EG (Sockelhöhe)*

*II-geschossiger Bereich: max. Firsthöhe 11,00 m, jeweils oberhalb OKFF EG (Sockelhöhe)*

*III-geschossiger Bereich: max. Firsthöhe 14,50 m, jeweils oberhalb OKFF EG (Sockelhöhe)*

Dächer und Dacheindeckungen

*Es werden für alle Flächen geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 52° festgesetzt. Ausnahmsweise sind für deutlich untergeordnete Bauteile auch andere Dachneigungen und -formen zulässig.*

*Als Farbtöne für Dacheindeckungen sind rot, rotbraun, braun, grau und anthrazit zulässig.*

*Im gesamten Gebiet sind Dacheindeckungen nur mit matter, nicht glänzender, nicht lichtreflektierender Oberfläche zulässig (Ausnahme s.u. Photovoltaik).*

*Dachbegrünungen auf Gebäuden und Nebenanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.*

*Auf die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und/oder Außenwänden wird ausdrücklich hingewiesen.*



*Die Stadt Geesthacht empfiehlt zur Förderung regenerativer Energien die Nutzung von Photovoltaikanlagen, die beispielsweise auf den Dachflächen installiert werden können.*

*Ausgenommen von Baustoff und Farbe sind Teile der Dacheindeckung die der Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaik).*

*Dacheindeckungen und Gauben aus unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleihaltigen Metallblechen sowie glasierten Ziegeln sind nicht zulässig.*

#### Fassaden:

Mit der Entwicklung des Plangebietes, gerade auch im Übergang zur Landschaft, soll ein relativ homogenes Bild entstehen. Grundsätzlich sind deshalb aus gestalterischen Gründen für das Plangebiet keine grellen und leuchtenden Farben zulässig.

Weiter sind aus gestalterischen Gründen und auch zum Schutze der Vogelwelt glänzende, reflektierende Fassaden-Materialien unzulässig.

Vergl. Text Teil B, textliche Festsetzung Nr. 2.4:

*Als Material und Farben für die Fassaden von Gebäuden und Nebenanlagen sind nur zulässig:*

- *Unglasierte Ziegel/Klinker in roten bis rotbraunen, gelben und weißen Farbtönen*
- *Sichtmauerwerk weiß gestrichen*
- *Holz in naturbelassenen, roten bis rotbraunen, gelben und weißen Farbtönen*
- *Putzfassaden*

*Grelle Farben sowie glänzende, lichtreflektierende Materialien sind unzulässig.*

#### Garagen

*Die Außenwände der Garagen sind im gleichen Material und Farbton wie die Außenwände des Hauptgebäudes zu erstellen.*

#### Einfriedungen

*An Grenzen gegenüber öffentlichen Flächen (z.B. Verkehrs- und Grünflächen) sind an den privaten Grundstücksgrenzen blickundurchlässige Sichtschutzzäune oder sonstige blickundurchlässige Elemente in einer Höhe über 1,20 m unzulässig.*

### **10.3 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, ÖPNV**

#### Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist für den Individualverkehr über Wilhelm-Holert-Strasse und weiter über den nördlichen Kreisel an das überörtliche Verkehrsnetz an die B 404 angebunden.

Innerhalb des Gebietes erfolgen Ringerschließungen (westliche, schmale Fläche sowie östliche, breite Flächen), über die sich die Verkehre verteilen können. Die Verknüpfung der Verkehre ermöglicht auch bei einseitiger Schließung, immer eine Zufahrtsmöglichkeit zum Quartier, so dass eine Flexibilität gewährleistet ist.

Die Straßen sind als Verkehrsflächen festgesetzt, eine konkrete Einteilung erfolgt in der tiefbaulichen- und ordnungsrechtlichen Planungs-/Umsetzungsphase (z.B. Mischverkehrsfläche, Temporegulierung, Poller o.ä.).

Vielfältige innere Fußwegeverbindungen sowie Anbindungen in das bestehende Umfeld sind vorgesehen.

#### Wartungswege

Für das unterirdische Kanalnetz und die Unterhaltung der damit verbundenen tiefbau-lichen bzw. abwassertechnischen Belange ist die Vernetzung von Straßen durch so-geannte Wartungswege erforderlich. Die Wartungswege sind ausschließlich für die Ver- und Entsorgungsunternehmen vorgehalten, eine Sicherung erfolgt im Rahmen der Planung der baulichen Umsetzung (z.B. Poller).

Fußgänger und Radfahrer können die Wartungswege / Wegeverbindungen ausdrück-lich nutzen.

#### Notzufahrtsweg

Die Stadt Geesthacht hält für das Plangebiet im Süd-Westen über den Zöllners-weg/Eichweg eine Notzufahrt für Fahrzeuge des Notfall-/Rettungswesens vor, um zü-gige, direkte Wege in Notfallsituationen zu ermöglichen. Für alle anderen Fahrzeuge ist eine Zu- bzw. Durchfahrt des Notzufahrtswegs nicht zulässig.

Die Notzufahrt soll durch geeignete Maßnahmen (z.B. Transponderlösung) nur von den zulässigen Fahrzeugen befahrbar sein. Im Rahmen der Planung der tiefbaulichen Erschließung und ordnungsrechtlichen, verkehrlichen Umsetzung (öffentliche Sicher-heit) ist eine Sicherungsmaßnahme gegen unbefugtes Befahren abzustimmen und durchzuführen.

Der Notzufahrtsweg ist für Fußgänger und Radfahrer frei, er dient insbesondere der fußläufigen Anbindung zum ÖPNV.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im mitten Bereich ist ein kleiner Freiraum („Quartiersplatz“) geplant, der als Verkehrs-fläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist.

Dieser Platz im öffentlichen Raum ist zum Treffen, zur Begegnung interessierter Be-wohner/innen des neuen Quartiers und der bestehenden Nachbarschaft gedacht. Vorstellbar ist in diesem Bereich ebenfalls ein Cafe oder Nachbarschaftsladen, der von Interessierten geführt werden könnte, gerade auch im Hinblick auf ein bauge-meinschaftliches Wohnprojekt.

Gern könnte an diesem Ort ein Car-Sharing Platz und/oder eine E-Ladestation inte-griert werden, wenn sich ein Betreiber hierfür findet.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Direkt südlich, außerhalb des Plangebietes, liegt fußläufig angebunden der Zöllners-weg mit mehreren Haltestellen. Die Haltestellen Zöllnersweg (Mitte) und Finkenweg (Nord) sind vom Plangebiet gut erreichbar.

Die Haltestellen werden innerhalb des Busliniennetzes Geesthacht durch den Ham-burger Verkehrsverbund bedient (Linie 239).

### **10.4 Zufahrten, Parkplätze, Stellplätze, Tiefgaragen, Fahrradabstellplätze**

Die Erschließung in das Plangebiet ist durch Planstraßen ausgewiesen. Weitere Zu-fahrten bzw. Grundstücksüberfahrten sind an/von der Wilhelm-Holert-Straße nicht vorgesehen und auch nicht erwünscht. Daher werden im Norden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze sind überwiegend im Straßenraum im Gebiet festgesetzt, es entstehen ca. 44 öff. Parkplätze (bei 300 WE entspricht dies ca. 15%).

Die privaten Stellplätze bzw. Garagen sind, soweit sie nicht festgesetzt sind, entspre-chend der gesetzlichen Bestimmungen auf den Grundstücken herzustellen bzw. zu errichten.

In den Bereichen E/D (Einzelhaus, Doppelhaus) sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze, in den übrigen Bereichen ist pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Weiter ist auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser (MFH) pro 10 Wohneinheiten mindestens ein Besucher-/Gästeparkplatz auf den eigenen Flächen herzustellen.

Die Stadt Geesthacht möchte mit diesen Festsetzungen den Parkdruck, der durch immer höhere Anzahl der Kfz pro Haushalt entsteht und damit immer mehr in den öffentlichen Raum drängt, auf privaten Grundstücken auffangen. Der öffentliche Straßenraum ist kein Ersatz für private Stellflächen, der öffentliche Raum steht allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung, trägt zur Gebietsbildung bei und muss in Notfällen von Notfahrzeugen gut befahrbar sein.

Den zukünftigen Baufrauen- und herren und Eigentümer/-innen wird empfohlen bei der eigenen Hausplanung frühzeitig den eigenen Außenraum miteinzubeziehen und entsprechend der Haushaltsgröße/KFZ-Anzahl Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten. Auf die o.g. Festsetzungen wird verwiesen.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser sind in ausreichender Anzahl Fahrradabstellplätze herzustellen.

Vergl. Text Teil B, textliche Festsetzung Nr. 2.7:

*Für die Bereiche, in denen Einzel- (E) und Doppelhäuser (D) festgesetzt sind, sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. In den übrigen Bereichen (MFH, H) ist pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser (MFH) ist pro 10 Wohneinheiten mindestens ein Besucher-/ Gästeparkplatz auf den eigenen Flächen herzustellen.*

Aufgrund des offenen Muldensystems der Entwässerungsplanung werden (gemeinsame) Grundstückseinfahrten zu den Grundstücken festgesetzt. Die Breiten der Überfahrten werden auf 4,0 m festgesetzt.

Vergl. Text Teil B, textliche Festsetzung Nr. 2.9:

*Die ausgewiesenen Einfahrten/Überfahrten sind in einer Breite von 4,0 m herzustellen.*

#### **10.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Es sind drei differenzierte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten unterschiedlicher Begünstigter festgesetzt.

Alle sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, in einigen Bereichen zusätzlich zugunsten der Anlieger (z.B. Reihenhausbauung), in anderen Bereichen zugunsten der Öffentlichkeit.

Die einzelnen Rechte und die dazugehörigen Begünstigten sind im Planwerk dargestellt und benannt.

#### **10.6 Ver- und Entsorgung**

Der Planbereich ist an der Wilhelm-Holert-Straße mit Versorgungsleitungen ausgestattet. Ggf. sind durch Anpassungen der Zufahrtsstraßen zum Plangebiet Verlegungen von Leitungen, Kanälen o.ä. notwendig. Diese Maßnahmen sind rechtzeitig durch den Erschließenden, Investor, Projektentwickelnden, Bauherrn/-frau, Grundstückseigentümer/in mit der Stadt und den Versorgungsträgern abzusprechen und zu klären.

Im Plangebiet sind sämtliche Leitungen neu zu planen und zu verlegen. Die detaillierte Planung erfolgt über die tiefbauliche Erschließungsplanung. Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit der Stadt abzusprechen.

Im B-Plan ist u.a. eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser / Pumpstation, Elektrizität) festgesetzt. Sollten weitere Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung notwendig werden, können sie gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen:

Sämtliche Leitungstrassen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

### **10.6.1 Wasser, Strom, Wärme**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Fernwärme erfolgt über das zentrale Leitungsnetz der Stadtwerke Geesthacht GmbH.

Die Stadtwerke Geesthacht GmbH werden außerhalb des Plangebietes, aber in unmittelbarer Nähe, auf ihren eigenen Flächen ein BHKW für das Plangebiet errichten. Zur Leitungsverlegung sind für ein kleines Teilstück (Leitung über das Grundstück des privaten Eigentümers) privatrechtliche Regelungen erforderlich, ggf. ist ein weiteres Leitungsrecht im Verfahren zu ergänzen.

Das Fernwärmenetz sowie mithergehende Maßnahmen dazu, wie z.B. Übergabestationen/-schächte o.ä. sind rechtzeitig durch den Erschließenden, Bauherrn/-frau, Grundstückseigentümer/in mit den Stadtwerken Geesthacht abzusprechen und zu klären.

Hinweis: im Plangebiet soll keine Gasleitung verlegt werden.

#### Ausschluss Erdwärmeversorgung, Erdwärmesonden, Grundwasserschutz

Die Stadtwerke Geesthacht GmbH planen in den nächsten Jahren ein Wasserwerk nebst Brunnenfeld im Gewerbegebiet Nord (Mercatorstraße) zu errichten. Das Trinkwassergewinnungsgebiet bzw. das Grundwassereinzugsgebiet liegt auch im Plangebiet „Finkenweg Nord“. Einer Unversehrtheit der Deckschichten ist daher eine besondere Bedeutung beizumessen.

Zum Schutz der Trinkwassergewinnung ist die Errichtung von Erdwärmesonden im Plangebiet ausgeschlossen.

Ausnahmsweise und nur mit Genehmigung der Stadt Geesthacht und in Absprache mit der Stadtwerke GmbH kann eine oberflächige Flächengeothermie / Nutzung von Flächenkollektoren gestattet werden.

Vergl. Text Teil B, textliche Festsetzung Nr. 2.11:

*Die Errichtung von Erdsonden für Wärmepumpen und Bewässerungsbrunnen sind ausgeschlossen.*

### **10.6.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt durch die vorhandenen bzw. neu herzustellenden Leitungen. Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk zugeleitet.

Das grundsätzliche Entsorgungskonzept des Schmutz- und Regenwassers ist im Detail im Rahmen der weiteren Genehmigungsplanung mit dem Abwasserbetrieb der Stadt Geesthacht rechtzeitig abzustimmen.

Grundsätzlich ist alles auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern (ggf. sind konstruktive Maßnahmen/Sicherungsvorkehrungen am Haus einzuplanen) oder in der eigenen Brauchwasseranlage zu speichern.

Eine Brauchwasserversorgung aus dem auf den Dächern der Häuser anfallenden Regenwassers ist ausdrücklich erwünscht.

Es wird empfohlen Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zur Rückhaltung von Regenwasser auf den Grundstücken vorzusehen und die Verwendung als z.B. Gartenwasser zu nutzen.

Sollte vom Grundstückseigentümer qualifiziert nachgewiesen werden, dass aufgrund des anstehenden Bodens eine Versickerung nicht möglich ist, kann ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation hergestellt werden. Notüberlaufmenge ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen, da diese von der Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Grundstückes abhängt.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird im straßenbegleitenden Muldensystem zur Versickerung gebracht und den Regenrückhaltebecken zugeleitet. Es ist eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Becken vorzusehen, Unterhaltungsfahrzeuge müssen Zugang zu den Becken haben.

Vergl. Text Teil B, textliche Festsetzung Nr. 4 Regenwassermanagement auf Privatflächen:

*Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern (ggf. sind konstruktive Maßnahmen / Sicherungsvorkehrungen am Haus einzuplanen oder in der eigenen Brauchwasseranlage zu speichern.*

*Sollte vom Grundstückseigentümer qualifiziert nachgewiesen werden, dass aufgrund des anstehenden Bodens eine Versickerung nicht möglich ist, kann ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation hergestellt werden. Die Notüberlaufmenge ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen, da diese von der Versickerungsfähigkeit des jeweiligen Grundstückes abhängt.*

### **10.6.3 Abfallbeseitigung, Müllbehälterstandort**

Der Kreis ist öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) ist vom Kreis mit der Durchführung der abfallwirtschaftlichen Aufgaben im Kreis beauftragt. Die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis sowie die dazugehörige Gebührensatzung sind gültig.

Die privaten Müllbehälter sind auf den privaten Flächen so anzuordnen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Am Leerungstag sind die Müllbehälter –dies gilt auch für Anwohner eines Stichweges- an einen geeigneten Standort (hinreichende, zufriedenstellende Anfahr- und Zugriffsmöglichkeit durch den Entsorger) vorübergehend an der Haupteerschließungsstraße aufzustellen, um einen verkehrsgerechten, geordneten Zugriff durch das Abfallunternehmen zu ermöglichen.

Für einen Teil des Anliegerbereichs (längere Stichwege und Planstraße C) sind jeweils an der öffentlichen Erschließungsstraße private Standorte (M) für Abfallbehälter festgesetzt. Diese Standorte dienen der Aufstellung der Abfallbehälter an dem jeweiligen Leerungstag, um einen verkehrsgerechten, geordneten Zugriff durch das Abfallunternehmen zu ermöglichen.

Die festgesetzten privaten Standflächen für Abfallbehälter sind durch Sträucher, Hecken oder mit anderen begrünten Maßnahmen einzufassen, um sie optisch in den Straßenbegleitraum einzubinden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Vergl. Text Teil B, textliche Festsetzung Nr. 2.8:

*Die privaten Müllbehälter sind auf den privaten Flächen so anzuordnen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Am Leerungstag sind die Müllbehälter an einen geeigneten Standort (hinreichende, zufriedenstellende Anfahr- und Zugriffsmöglichkeit durch den Entsorger) vorübergehend aufzustellen.*

*Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.*

#### **10.6.4 Wertstoffsammelstelle**

Die nächstgelegene Wertstoffsammelstelle für Altpapier und Altglas sowie teilweise für Altkleider/-schuhe befindet sich zurzeit außerhalb des Plangebietes u.a. im Bereich Marksweg/Ecke Eichweg.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist ein neuer Platz für eine Wertstoffsammelstelle geplant.

Die Fläche ist im Planwerk dargestellt.

#### **10.6.5 Brandschutz (Löschwasserversorgung)**

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334 - 166.701.400 –ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

### **10.7 Denkmalschutz „sonstiges archäologisches Denkmal“**

In dem Plangebiet liegt laut Ausweisung des Flächennutzungsplanes das „sonstige archäologische Denkmal“ G1. Hierbei handelt es sich nicht um ein archäologisches Denkmal unter Denkmalschutz gem. § 5 und § 6 DSchG.

Die Kennzeichnung eines „sonstigen archäologischen Denkmals“ bedeutet nicht automatisch, dass Maßnahmen mit Eingriffen in den Boden verhindert werden sollen, sondern dass das Archäologische Landesamt über Planungen in diesen Bereichen informiert wird, um zu prüfen, ob archäologische Betroffenheiten ausgelöst werden.

Gemäß Liste des Archäologischen Landesamtes handelt es sich bei dem „G1“ gekennzeichneten Bereich (La.Nr.1 der Landesaufnahme) um einen Grabhügelrest. Aus der Bestandsliste und Denkmalbeschreibung ist zu entnehmen, dass für den im F-Plan als G1 gekennzeichneten Bereich keine Grabung notwendig wird.

Die Kennzeichnung G1 ist in der Planzeichnung des B-Plans nachrichtlich dargestellt. Das Archäologische Landesamt wurde im Rahmen des Scopings frühzeitig informiert und beteiligt.

Im weiteren Verfahren wurden im Dezember 2017 vom Archäologischen Landesamt archäologische Untersuchungen ohne Nachweis von erhaltenen archäologischen Befunden durchgeführt.

Mit Schreiben vom 23.01.2018 hat das Archäologische Landesamt mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen und die Flächen zur Bebauung freigegeben.

## **10.8 Betriebsbereiche („Störfallbetriebe“)**

Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist es, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Dabei sind insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u.a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen (siehe neue Ergänzung § 9 Abs. 23 c BauGB).

Ziele zum Schutze der menschlichen Gesundheit und Umwelt sollen über Raum- und Flächenplanungen unter Berücksichtigung angemessener Abstände erreicht werden, um hierüber Vorsorge gegenüber möglichen Störfällen zu treffen.

In diesem Plangebiet werden keine Baugebiete für Betriebsbereiche und -erweiterungen ausgewiesen. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfs- Kita-Fläche.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Betriebsbereich (StörfallIV) (Bezug: Störfallbetriebe der Stadt Geesthacht: Liste LLUR, Techn. Umweltschutz Lübeck vom 06.11.2017).

## **11. Hinweise**

### **11.1 Kriegslasten, Kampfmittel**

Im Rahmen der tiefbaulichen Überprüfung im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans wurde nach visueller Auswertung von Kriegsluftbildern festgestellt, dass Munitionsfunde in diesem Bereich dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt sind, folglich handelt es sich laut SH, Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, LKA, Kampfmittelräumdienst, um keine Verdachtsflächen (*Schreiben vom 20.10.2016*).

Im Schreiben wird aber darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Der Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten.

Fortschritte in Auswerttechnik usw. können ggf. zusätzliche Erkenntnisse bringen, daher ist die Gültigkeit der vorliegenden Auskunft auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet. Nach Fristablauf (*Fristablauf 19.10.2021*) ist eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung bei der Dienststelle: Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, erforderlich.

Bauwillige, Eigentümer, Investoren, Bauträger usw. sollten sich dann rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen.

### **11.2 Archäologische Bodenfunde, Altablagerungen**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 30.12.2014 der Grundstückseigentümer oder Leiter der Arbeiten.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Kreis Herzogtum Lauenburg (Fachdienst Abfall und Bodenschutz) zu benachrichtigen.

### **11.3 Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Sämtliche Leitungstrassen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

### **11.4 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die Flächen befinden sich zu 2/3 im Eigentum der Stadt Geesthacht.

Für die künftigen Verkehrs-, Versorgungs-, RRB- und Grünflächen, die sich jetzt noch in privatem Eigentum befinden, kann ein Enteignungsverfahren gem. § 85 BauGB erforderlich werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Es ist jedoch nicht mit Enteignungen zu rechnen, da der Eigentümer der restlichen ca. 1/3 Fläche in die Planung miteinbezogen ist und das Planungskonzept befürwortet.

Die Herstellung und Übertragung ggf. Tausch aller öffentlichen Flächen ist durch städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Geesthacht, im Oktober 2020

gez. O. Schulze

L. S.

gez. i. A. Junge

---

Olaf Schulze  
Bürgermeister

---

Peter Junge  
Fachbereichsleiter Umwelt und Bauen





**Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. V/16 „Finkenweg Nord“  
der Stadt Geesthacht**

Oktober 2020

## **Rechtsgrundlage**

Nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. V/16 „Finkenweg Nord“ mit der Bekanntmachung rechtskräftig. Eine zusammenfassende Erklärung ist beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan Nr. V/16 berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **Verfahrensablauf**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/16 „Finkenweg Nord“ wurde im Vollverfahren durchgeführt (Aufstellungsbeschluss: 10.05.2016).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 8.9.16 in Geesthacht (Rathaus) statt. Die interessierte Öffentlichkeit wurde über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes informiert und ihr die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 21.09.2016 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (Scoping).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am 8.1.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurde deutlich, dass seitens der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, daher haben sich inhaltlich die Grundzüge der Planung nicht geändert. Einzelne Anregungen wurden berücksichtigt und vereinzelt redaktionelle Anpassungen der Planzeichnung und Begründung vorgenommen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde vom 13.1. bis einschließlich 14.02.2020 durchgeführt und ortsüblich bekannt gemacht.

Der Ratsversammlung der Stadt Geesthacht hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 11. September 2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Ratsversammlung der Stadt Geesthacht hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/16 „Finkenweg Nord“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), am 11. September 2020, als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 08.10.2020 in der Lauenburgischen Landeszeitung.

## **Ziele des Bebauungsplanes Nr. V/16 „Finkenweg Nord“**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau mit einem Anteil an geförderten Sozialwohnungsbau zu schaffen.

In der Vergangenheit wurde das Gelände für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Aufgrund der heutigen Wohnungssituation und der stetigen Nachfrage nach Bauland und bezahlbarem Wohnraum, hat die Stadt Geesthacht sich dazu entschlossen das Verfahren für die Entwicklung des Neubaugebietes einzuleiten. Mit der Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. V/16 wird ein letztes Teilstück im Umfeld der „HEW-Siedlung“ geschlossen.

Bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geesthacht (Rechtskraft: 04.09.2014) wurden diese Flächen als allgemeine Wohnbauflächen ausgewiesen.

### **Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. V/16 „Finkenweg Nord“**

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist geprägt von seinen bestehenden Knickstrukturen und des kleinen Wäldchens als geschützter Landschaftsbestandteil. Diese vorhandenen Strukturen werden im Konzept aufgenommen, ergänzt und vernetzt und als gestalterisches Element gleichzeitig genutzt und bleiben somit präsent.

Das städtebauliche Konzept sieht ein breites Angebot an unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Haustypen für verschiedenste Wohnformen vor. Insgesamt können ca. 300 Wohneinheiten entstehen, ca. 75 Wohneinheiten (25% Klausel) sind davon als Sozialwohnungen (s.u.) zu errichten bzw. zu nutzen. Die Errichtung der Sozialwohnungen wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Außerdem werden im Bebauungsplan auf ausgewiesenen Flächen Fotovoltaik verbindlich vorgeschrieben.

Die angestrebte Mischung aus Eigenheimen und Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird auch die gewünschte Vielfalt unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen befördern.

Neben der Schaffung von Wohnraum ist in dem Plangebiet eine Kita, ein Quartiersplatz sowie das Projekt „BimBa“ (Bildung mit Baby) vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Parallel zum Umweltbericht ist ein grünordnerischer Fachbeitrag für die Fläche erarbeitet worden, der die Ausgangssituation von Natur und Landschaft aufzeigt, die landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen konkretisiert und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vornimmt. Die Planung hat unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts bzw. der Bestandsnutzung auf dem Gelände folgende Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter:

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens</b>
<b>Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit</b>	Für das Schutzgut Mensch sind ohne Maßnahmen zum Lärmschutz erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten – entsprechende Festsetzungen sind getroffen (Schallschutzanforderung beim Bau von Häusern)
<b>Klima/ Luft</b>	Erhebliche klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
<b>Boden und Fläche</b>	Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind als erheblich einzustufen, es werden daher separate Maßnahmen zum Ausgleich/ Ersatz erforderlich.
<b>Wasser</b>	Die Auswirkungen des Vorhabens sind als nicht erheblich einzustufen, es werden keine separaten Maßnahmen zum Ausgleich/ Ersatz erforderlich.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<p>Für das Schutzgut Flora sind durch die Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten; baubedingter Verlust von Knick von ca. 30 m, mit der Bebauung werden in der Summe eine Versiegelung von 54.326 qm zulässig.</p> <p>Zur Beurteilung der Fauna wurde eine faunistische Potenzialabschätzung erstellt.            Fledermäuse: sehr geringe Wahrscheinlichkeit für die Beeinträchtigung von Quartieren in Baumhöhlen, Beeinträchtigungen des Nahrungshabitats nicht zu erwarten.</p> <p>Brutvögel: Beeinträchtigung von Lebensräumen der Vogelarten des Offenlandes und weiterer den Siedlungsraum meidender Arten. Nachhaltige Beeinträchtigung sog. Gartenvögel nicht zu erwarten.</p> <p>Amphibien: keine nachhaltige Beeinträchtigung von Laichplätzen oder Landlebensräumen zu erwarten, außer für die Knoblauchkröte. Maßnahmen zur Verbesserung des Lebensraumes für die Knoblauchkröte werden durchgeführt.</p>
<b>Landschafts- und Stadtbild</b>	Nach Umsetzung aller Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Vorhandensein eines arch. Denkmals; nach Nachuntersuchung durch das arch. Landesamt wurde die Fläche zur Bebauung freigegeben. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.
<b>Wechselwirkungen</b>	Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch entstehende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

### **Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplan Nr. V/16 „Finkenweg Nord“ und die dazugehörige Begründung in den Grundzügen nicht inhaltlich verändert hat und die grundsätzliche Einigung des Gebietes nicht in Frage gestellt wird. Der Planentwurf wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in folgenden Punkten diskutiert.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind durch die Planung eingehalten.

Die Aufforderung der Unteren Forstbehörde – eine Waldentwicklung innerhalb des Waldabstandes – zu unterbinden wird durch entsprechende Pflegemaßnahmen zugesichert.

Der Forderung seitens HVV – Reduzierung der Stellplatzforderung aufgrund der vorhandenen Buslinie – wird nicht gefolgt.

Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde – Knickschutzstreifen sollen in das Eigentum der Stadt übergehen – wird gefolgt. Ebenso ist der Ausgleich nochmals überprüft und angepasst worden.

Die Hinweise des Kreises – Abteilung Städtebau und Planungsrecht wird gefolgt.

### **Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Geesthacht aus dem Jahre 2014 ist die Wohnbaufläche zur Siedlungsflächenerweiterung bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Auch der Landschaftsplan aus dem Jahre 2011 weist die Flächen als Wohnbauflächen aus. Es stehen der Stadt Geesthacht leider keine halbwegs vergleichbar geeigneten Flächen zur Verfügung, die alternativ für die Neuausweisung von Wohnbauflächen - hier insbesondere für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung - herangezogen werden könnten.

Nach dem Flächennutzungsplan könnte noch auf eine kleinere Fläche nordöstlich des bestehenden Wohngebietes „Finkenweg Ost“ zurückgegriffen werden, diese eignet sich jedoch nicht so gut wie die hier gewählte, da diese das vorhandene Gebiet entlang der bestehenden Haupterschließungsstraße (Wilhelm-Holert-Straße) arrondiert.

Die jetzt beplante Fläche (V/16) ist siedlungsstrukturell durch die Wilhelm-Holert- Straße erschlossen, dies wurde bereits im Zusammenhang mit der Planung „Finkenweg Ost“ bedacht.

Auch die ergriffenen Maßnahmen der Innenstadtverdichtung (Nachverdichtung) reichen nicht, um auf das geplante Wohngebiet verzichten zu können.

Weiter kommen u.a. Baulückenschließungen im Stadtgebiet hinzu, die in der Summe aber auch nicht zu einer entscheidenden Entlastung der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerade im Einfamilienhausbau führt.

Aus diesen Gründen gibt es zurzeit keine vergleichbare Alternative für das Plangebiet.

### **Fazit**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/16 „Finkenweg Nord“ wird neuer Wohnraum für Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser sowie für den Geschosswohnungsbau geschaffen und damit die große Nachfrage nach neuem Wohnraum und vor allem bezahlbarem Wohnraum bedient.

**Der Bebauungsplan Nr. V/16 „Finkenweg Nord“ ist seit dem 09.10.2020 rechtskräftig.**

