



Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Wohltorf gemäß § 10a BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. ZIEL DER AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLANES NR. 25

Der Anlass der Planung ist der geplante Neubau von mehreren Wohngebäuden an der Straße „An den Pappeln“. Die Kreisbaugenossenschaft verfügt über drei Mehrfamilienhäuser. Ein Gebäude hat massive Schäden am Dachstuhl, daher ist dieser zu erneuern. Da die drei Gebäude in den 50er Jahren errichtet wurden, haben die Wohnungen einen erheblichen Sanierungsbedarf. Aufgrund der Zuschnitte und der teilweise nur geringen Deckenhöhe, die so heute nicht mehr genehmigungsfähig wäre, ist eine Sanierung im Bestand nicht möglich.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung für dieses Gebiet steuern zu können und um die Grundlage für die Realisierung einer Ortsbild angepassten Bebauung zu schaffen.

Unabhängig vom Planungsanlass sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierte Grundsätze der Bauleitplanung zu beachten, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung abfordern. Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen sollen miteinander in Einklang gebracht und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Die städtebauliche Entwicklung ist nicht nur isolierten Einzelentscheidungen nach den § 34 und § 35 BauGB zu überlassen, sondern der Lenkung und Ordnung durch Planungsbedarf. Die Regelungen nach § 34 Baugesetzbuch sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan.

Daher stellt die Gemeinde zur weiteren städtebaulichen Ordnung und Entwicklung den Bebauungsplan Nr. 25 auf.

Aufgrund der vorgenannten Punkte überplant die Gemeinde die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 25. Da dringende Sanierungsmaßnahmen an einigen Gebäuden erforderlich sind und dadurch die Möglichkeit besteht, dass diese Innenbereichsfläche für eine weitere, wenn auch moderate, wohnbauliche Entwicklung aktiviert werden kann.

Denn grundsätzlich gilt bei der Auswahl geeigneter Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung, dass die Nutzung von Flächen im Innenbereich Vorrang vor der Nutzung von Außenbereichsflächen hat. Um diesen gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden und dadurch die Entwicklung dieses Ortsbereiches auch in gestalterischer Form zu ermöglichen, wird die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 25 überplant.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohltorf hat in ihrer Sitzung am 19.04.2016 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 25 „An den Pappeln“, für das Gebiet „nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich „Auf der Hude“, westlich „An den Pappeln“, aufzustellen.



2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Planverfahren § 13a BauGB erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei dem Bebauungsplan der Fall.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

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

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S: 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVBl. S. 1422).

Begründung zur Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt im Zentrum der Gemeinde Wohltorf und ist Standort verschiedener Wohnungsbauten. In einigen Gebäuden gibt es gewerbliche Einrichtungen, die aufgrund ihrer Art in einem reinen Wohngebiet zulässig sind.

Auf den Grundstücken innerhalb des Plangeltungsbereiches soll zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in verschiedenen Wohnformen, unter Beachtung der städtebaulichen Struktur, Planung ausgeübt werden.

Daher kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen liegen vor. Es handelt sich bei der zu überplanenden Fläche um eine Innenbereichsfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da sie mit ca. 3.663 m² überplanter maximaler Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Das Vorhaben unterliegt nicht der UVP-Pflicht oder gibt Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

3. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 19.04.16 mit dem Planungsziel der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wohltorf und dem Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 25.



Gemeinde Wohltorf – Bebauungsplan Nr. 25

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Für den Bebauungsplan wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und den Fachplanungen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.08.2020 - 11.09.2020 vorgestellt.

Es wurden Hinweise zu den baulichen Festsetzungen, zum Denkmalschutz, zu den Tiefbauarbeiten der Versorgungs- und Schmutzwasserleitungen und des Telekommunikationsnetzes, zur Erschließung, zum Brandschutz, zur Regenentwässerung, zum Planungsrecht, zum Artenschutz und zum Eingriff und Ausgleich angesprochen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung wurden von Personen Anregungen und Bedenken zu den baulichen Festsetzungen, zu den grünordnerischen Maßnahmen und zum Planungsrecht bezüglich der Verfahrenswahl vorgetragen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen bezüglich der Erschließung und des Auftretens von Konflikten angesichts der Straßenplanung setzt für die Bebauungsplanung die Prüfung weiterer Varianten voraus. Das Planungsbüro führte Anhand der geringfügigen Verkehrsbelastung im Plangeltungsbereich Untersuchungen und Prüfung möglicher Varianten zur Verkehrserschließung durch. Hierbei wurde der Verkehr der Bewohner und Besucher betrachtet, um eine passive sowie aktive Verkehrslenkung zur Verminderung von Störfwirkungen zu erzielen und die Grundstücke mit einer ordnungsgemäßen Anbindung an die vorhandenen Gemeindestraßen „Auf der Hude“ und „An den Pappeln“ erschließen zu können. Hierbei wurde besonders die Notwendigkeit einer guten und für Rettungsfahrzeuge auch einwandfrei zu nutzenden Anbindung der Grundstücke, die mit den Reihenhäusern bebaut sind, parallel zur Eisenbahnstrecke Hamburg-Berlin geprüft.

Hierzu gab es Überlegungen die Zufahrt direkt zur Gemeindestraße „An den Pappeln“ zu führen und zwar an zwei Stellen zur Ausbildung einer Ringstraße, sodass über diese Straße die Reihenhäuser gefahrlos für Fahrzeuge aller Art erreicht werden können.

Ebenfalls wurde untersucht, ob eine Anbindung der privaten Erschließungsstraße, über fremde Grundstücke, an die Straße „An den Pappeln“ möglich wäre.

Aufgrund grundstücksrechtlicher Probleme und aufgrund der Anregungen von Personen sind all diese Überlegungen nicht realistisch durchführbar.

Aus diesem Grund bleibt die Erschließung so wie sie bisher auch seit Jahrzehnten geregelt ist. Die Reihenhäuser werden über ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht, ausgehend von der Gemeindestraße „Auf der Hude“ zu den einzelnen Gebäuden hin, erschlossen. Für die restlichen Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen die die Stellplätze über die Tiefgarage erhalten, erfolgt die Zu- und Abfahrt zu den Gebäuden und zu den notwendigen Stellplätzen über die Erschließungsstraße „An den Pappeln“ direkt.

Die Lärmproblematik, als Folge von Straßenplanungen, ist im finalen Entwurf laut schalltechnischer Untersuchung vom 23. Februar 2023 so geringfügig, dass keine Schallschutzwände benötigt werden.



Gemeinde Wohltorf – Bebauungsplan Nr. 25

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Berücksichtigung erforderten eine erneute öffentliche Auslegung.

Der Entwurf des Planes und die Begründung wurden erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich von 23.03.23 - 18.04.23 ausgelegt und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung benachrichtigt. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich gemacht.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen angemessen auf eine Frist von 3 Wochen verkürzt. Gegenüber den bereits im Jahr 2020 öffentlich ausgelegten Planunterlagen gab es nur geringfügige Veränderungen, sodass eine verkürzte Auslegungsfrist angemessen war.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise zur Abfallentsorgung, zum Eisenbahnbetrieb, zum Telekommunikationsnetz, zum Immissionsschutz, zur Regenentwässerung und zum artenschutzrechtlichen Ausgleich angesprochen.

Von Personen kamen Anregungen zu den baulichen Festsetzungen, Immissionsschutz und Planungsrecht.

Die Gemeinde ist daraufhin zu dem Ergebnis gekommen, dass die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen keine Änderung des Planungsentwurfs und damit verbunden auch keine erneute Auslegung erforderlich machen.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Bei dem Bebauungsplan Nr. 25 wird auf eine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Der Anlass der Planung ist der geplante Neubau von mehreren Wohngebäuden an der Straße „An den Pappeln“. Die Bausubstanz der vorhandenen Gebäude ist in einem nicht mehr guten Zustand und der Wohnungszuschnitt, in Fläche und Höhe der Wohnungen, nicht mehr zeitgemäß bzw. nicht mehr zulässig.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung für dieses Gebiet steuern zu können.

Da die Planfläche zum größten Teil schon bebaut, erschlossen bzw. versiegelt ist, wird davon ausgegangen, dass die Planung insgesamt keine bzw. nur eine geringfügige erhöhte Versiegelung gegenüber der Ursprungssituation verursacht. Entsprechend ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 25 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Vergleich mit der Ursprungssituation bewirkt.

Durch das Planvorhaben sind laut schalltechnischer Untersuchungen vom 29. Oktober 2019, 07. April 2020 und 23. Februar 2023 keine relevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. durch die Errichtung von Wohnhäusern mit ihren Nebenflächen und zugehöriger Erschließung werden Flächen versiegelt. Ein



Gemeinde Wohltorf – Bebauungsplan Nr. 25

Ausgleich bei der Überplanung eines Innenbereiches ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden durch die Festsetzung von Schutzmaßnahmen und die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Fällverbotsfristen für Gehölze getroffen.

Auf dem Plangebiet wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfungen vom 29. Juni 2017 und 22. März 2023 eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch den Verlust von Gehölzen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für verbreitete und ungefährdete Brutvögel festgestellt. Durch die Festsetzung der externen Ausgleichsfläche in der „Wentorfer Lohe“ wird dieser Eingriff in das Schutzgut Fauna (artenschutzrechtlicher Ausgleich) kompensiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, artenschutzrechtlichen Betroffenheit und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG, ABWÄGUNGSVORGANG

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und den Fachplanungen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.08.2020 - 11.09.2020 vorgestellt.

Die eingegangenen Stellungnahmen machten eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Bei der erneuten öffentlichen Auslegung sollten Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB abgegeben werden.

Der Entwurf des Planes und die Begründung wurden erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich von 23.03.23 - 18.04.23 ausgelegt und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung benachrichtigt. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich gemacht.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie Personen, brachten bezüglich der o.g. Planung insgesamt Anregungen zu baulichen Festsetzungen, zur Abfallentsorgung, zum Eisenbahnbetrieb, zum Telekommunikationsnetz, zum Immissionsschutz, zur Regenentwässerung, zum Planungsrecht und zum Ausgleich angesprochen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden dokumentiert und festgesetzt.



Gemeinde Wohltorf – Bebauungsplan Nr. 25

Die Gemeinde ist danach zu dem Ergebnis gekommen, dass die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen keine Änderung des Planentwurfs und damit verbunden auch keine erneute Auslegung erforderlich machen.

Damit konnte der Satzungsbeschluss am 03.05.2023 von der Gemeindevertretung gefasst werden.

Wohltorf, den 13.06.2023



J. G. G. G.
-Bürgermeister-