

Gemeinde Wohltorf

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 13/046/2022 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 20.05.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
8. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet: "Südlich des Fußweges Ahornweg/Auf der Hude, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, nördlich Eichenallee, östlich Kastanienallee" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - - Satzungsbeschluss -		
Beratungsfolge:		
Datum 16.06.2022	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Wohltorf</i>	Zuständigkeit <i>Vorberatung</i>

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde nimmt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet: „Südlich des Fußweges Ahornweg/Auf der Hude, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, nördlich Eichenallee, östlich Kastanienallee“ zur Kenntnis und empfiehlt der Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss zu fassen.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Wohltorf hat in ihrer Sitzung am 24.11.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gefasst. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es fand keine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 06.04.2021 bis zum 06.05.2021 statt. Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 14.04.2022 bis zum 12.05.2022 statt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.


Finanzielle Auswirkungen:


im Verwaltungshaushalt: Nein


Im Vermögenshaushalt: Nein



Anlage/n:

- 1 Stellungnahmen TÖB §4a Abs.3 BauGB
- 2 8. Änd. B-Plan 1 - Planzeichnung
- 3 8. Änd. B-Plan 1 - Begründung




Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Info@bsk-moelln.de</p> <hr/> <p>Von: BIL Leitungsauskunft [no-reply@bil-leitungsauskunft.de] Gesendet: Mittwoch, 13. April 2022 08:39 An: info@bsk-moelln.de Betreff: BIL Anfragestatus - 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1... (20220413-0072)</p> <p>Sehr geehrte(r) Herr Horst Kühl,</p> <p>Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert.</p> <p>Teilnehmer: ExxonMobil Production Deutschland GmbH Telefonnummer: 0511 641 2982 E-Mail: landabteilung@exxonmobil.com</p> <p>Status: Beantwortet Kommentar: Vielen Dank für Ihre Beteiligung an BIL Betroffenheit: Nicht betroffen Dokumente: 1 Dokument(e) verfügbar</p> <p>Details zur Anfrage</p> <p>Vorhaben: 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohltorf Typ: behördliche Planung Klassifizierung: Bebauungsplan / Genehmigungsverfahren Beginn der Maßnahme: 13.04.2022 Auftraggeber: Gemeinde Wohltorf Ausführendes Unternehmen: BSK BAU + STADTPLANER KONTOR</p> <p>Link zu Ihrer Anfrage im BIL Portal</p> <p>Wie geht es weiter? Der Zuständige Leitungsbetreiber hat Ihre Anfrage beantwortet, die Antworten stehen Ihnen direkt über das BIL-Portal zur Verfügung.</p> <p>Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.</p> <p>Häufige Fragen haben wir für Sie in unseren FAQs beantwortet: https://bil-leitungsauskunft.de/faq</p> <p>WICHTIG Beginnen Sie erst mit Ihren Maßnahmen, wenn Ihnen sämtliche Stellungnahmen aller betroffenen Netzbetreiber vollständig und lesbar zur Verfügung stehen! Im Zweifel besteht die Verpflichtung, sich mit den zuständigen Netzbetreibern direkt in Verbindung zu setzen.</p> <p>Über das BIL-Portal können Sie zusätzlich den ALIZ-Recherchedienst nutzen. Über unseren Kooperationspartner können Sie abfragen, ob weitere Leitungsbetreiber von Ihrer Baumaßnahme betroffen sein könnten. ALIZ verfügt im Bundesgebiet über eine umfangreiche Schutzflächendatenbank mit über 15.000 Leitungsbetreibern. Erhöhen Sie Ihre Planungssicherheit, fragen Sie zusätzlich auch ALIZ an. Hierzu nutzen Sie bitte die im BIL-Portal integrierten Funktionen der ALIZ-Recherche.</p> <p>1</p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es liegt keine Betroffenheit vor.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Info@bsk-moelln.de</p> <hr/> <p>Von: BIL Leitungsauskunft [no-reply@bil-leitungsauskunft.de] Gesendet: Mittwoch, 13. April 2022 08:37 An: info@bsk-moelln.de Betreff: BIL Anfragestatus - 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1... (20220413-0072)</p>  <p>Sehr geehrte(r) Herr Horst Kühl,</p> <p>Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert.</p> <p>Teilnehmer: PLEdoc GmbH (Beauskunftung für Open Grid Europe, GasLINE (Solotrassen), Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr), Uniper Energy Storage (hier Speicherstandorte Epe, Eschenfelden und Krummhörn)) Telefonnummer: +49-201-3659-500 E-Mail: netzauskunft@pledoc.de</p> <p>Status: Beantwortet Kommentar: Bitte beachten Sie unbedingt unsere beigefügte Stellungnahme! Betroffenheit: Nicht betroffen Dokumente: 1 Dokument(e) verfügbar</p> <p>Details zur Anfrage</p> <p>Vorhaben: 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohltorf Typ: behördliche Planung Klassifizierung: Bebauungsplan / Genehmigungsverfahren Beginn der Maßnahme: 13.04.2022 Auftraggeber: Gemeinde Wohltorf Ausführendes Unternehmen: BSK BAU + STADTPLANER KONTOR</p> <p>Link zu Ihrer Anfrage im BIL Portal</p> <p>Wie geht es weiter? Der Zuständige Leitungsbetreiber hat Ihre Anfrage beantwortet, die Antworten stehen Ihnen direkt über das BIL-Portal zur Verfügung.</p> <p><u>Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.</u></p> <p>Häufige Fragen haben wir für Sie in unseren FAQs beantwortet: https://bil-leitungsauskunft.de/faq</p> <p>WICHTIG Beginnen Sie erst mit Ihren Maßnahmen, wenn Ihnen sämtliche Stellungnahmen aller betroffenen Netzbetreiber vollständig und lesbar zur Verfügung stehen! Im Zweifel besteht die Verpflichtung, sich mit den zuständigen Netzbetreibern direkt in Verbindung zu setzen.</p> <p>Über das BIL-Portal können Sie zusätzlich den ALIZ-Recherchedienst nutzen. Über unseren Kooperationspartner können Sie abfragen, ob weitere Leitungsbetreiber von Ihrer Baumaßnahme betroffen sein könnten. ALIZ verfügt im Bundesgebiet über eine umfangreiche</p> <p>1</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es liegt keine Betroffenheit vor.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Info@bsk-moelln.de</p> <p>Von: BIL Leitungsauskunft [no-reply@bil-leitungsauskunft.de] Gesendet: Mittwoch, 13. April 2022 12:48 An: info@bsk-moelln.de Betreff: BIL Anfragestatus - 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1... (20220413-0072)</p>  <p>Sehr geehrte(r) Herr Horst Kühl,</p> <p>Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert.</p> <p>Teilnehmer: Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Telefonnummer: 0511/640 607-2463 E-Mail: plananfragen@gasunie.de</p> <p>Status: Beantwortet Kommentar: BIL-Antwort: "NICHT BETROFFEN" wurde gesetzt Betroffenheit: Nicht betroffen Dokumente: 1 Dokument(e) verfügbar</p> <p>Details zur Anfrage</p> <p>Vorhaben: 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohltorf Typ: behördliche Planung Klassifizierung: Bebauungsplan / Genehmigungsverfahren Beginn der Maßnahme: 13.04.2022 Auftraggeber: Gemeinde Wohltorf Ausführendes Unternehmen: BSK BAU + STADTPLANER KONTOR</p> <p>Link zu Ihrer Anfrage im BIL Portal</p> <p>Wie geht es weiter? Der Zuständige Leitungsbetreiber hat Ihre Anfrage beantwortet, die Antworten stehen Ihnen direkt über das BIL-Portal zur Verfügung.</p> <p>Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.</p> <p>Häufige Fragen haben wir für Sie in unseren FAQs beantwortet: https://bil-leitungsauskunft.de/faq</p> <p>WICHTIG Beginnen Sie erst mit Ihren Maßnahmen, wenn Ihnen sämtliche Stellungnahmen aller betroffenen Netzbetreiber vollständig und lesbar zur Verfügung stehen! Im Zweifel besteht die Verpflichtung, sich mit den zuständigen Netzbetreibern direkt in Verbindung zu setzen.</p> <p>Über das BIL-Portal können Sie zusätzlich den ALIZ-Recherchedienst nutzen. Über unseren Kooperationspartner können Sie abfragen, ob weitere Leitungsbetreiber von Ihrer Baumaßnahme betroffen sein könnten. ALIZ verfügt im Bundesgebiet über eine umfangreiche Schutzflächendatenbank mit über 15.000 Leitungsbetreibern. Erhöhen Sie Ihre Planungssicherheit, fragen Sie zusätzlich auch ALIZ an. Hierzu nutzen Sie bitte die im BIL-Portal integrierten Funktionen der ALIZ-Recherche.</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es liegt keine Betroffenheit vor.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
 <p>Schleswig-Holstein Netz AG, Möllner Str. 42, 21493 Schwarzenbek</p> <p>Frau Gade-Müller Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p>  <p>Gemeinde Wohltorf 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet: „Südl. des Fußweges Ahornweg/ Auf der Hude, westl. der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, nördl. Eichenallee, östl. Kastanienallee“</p> <p>Guten Tag Frau Gade-Müller,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Strom- und Gasversorgung in dem angefragten Gebiet nicht durch die Schleswig-Holstein Netz AG erfolgt. Der Netzbetreiber dieses Gebietes ist die e-werk Sachsenwald GmbH.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com.</p> <p>Freundliche Grüße i.A. Rea Fabienne Steen</p> <p>Rea Fabienne Steen Digital unterschrieben von Rea Fabienne Steen Datum: 2022.04.21 09:43:06 +02'00'</p> <p>Schleswig-Holstein Netz AG Netzcenter Schwarzenbek</p> <p>Schleswig-Holstein Netz AG Möllner Str. 42 21493 Schwarzenbek www.sh-netz.com</p> <p>Ihr Ansprechpartner Rea Fabienne Steen Administration T 0 41 51-88 04-23 14 rea-fabienne.steen@sh-netz.com</p> <p>Datum 21. April 2022</p> <p>Sitz: Quickborn Amtsgericht Pinneberg HRB 8122 PI</p> <p>Vorstand Malgorzata Cybulska Dr. Benjamin Merkt Stefan Strobl</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrats Matthias Boxberger</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Schleswig-Holstein Netz AG keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planung hat.</p>


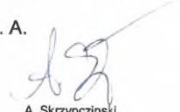
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Wallich</p> <hr/> <p>Von: Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de] Gesendet: Donnerstag, 21. April 2022 18:07 An: Feldt; 'Lena Lichtin' Betreff: Wohltorf, 8. Änderung des B-Planes Nr. 1; hier: Beteiligung der Nachbargemeinden</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>C. Gade-Müller</p> <p>=====</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Bauamt Christine Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf Tel.: 04104/990-607 Fax.: 04104/990-7607</p> <p>=====</p> <p>Wir bearbeiten Ihre Wünsche und Angelegenheiten weiterhin gerne nach vorheriger Terminabsprache. Bitte tragen Sie zu Ihrem Termin eine Mund-Nasen-Bedeckung und halten Sie mindestens 1,5 Meter Abstand. Vielen Dank für Ihr Verständnis!</p> <p>Von: Voß, Sabine <sabine.voss@reinbek.de> Gesendet: Dienstag, 19. April 2022 13:38 An: Gade-Müller <c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de> Betreff: 8. Änderung des B-Planes Nr. 1; hier: Beteiligung der Nachbargemeinden</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>für die Beteiligung an dem Verfahren des o.g. Bebauungsplanes bedanken wir uns. Wir verfolgen die Planung mit Interesse. Belange der Stadt Reinbek sind aber nicht berührt. Eine Stellungnahme geben wir daher nicht ab.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Sabine Voß</p> <p>Stadt Reinbek Fachbereich Stadtentwicklung Planung und Bauordnung Hamburger Straße 5-7 21465 Reinbek</p> <p>1</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Stadt Reinbek nicht berührt sind.</p>





Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung															
<p style="text-align: center;"> BUNDESWEHR</p> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 • 53123 Bonn Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Nur per E-Mail c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de</p> <table border="0"><tr><td>Aktenzeichen</td><td>Ansprechperson</td><td>Telefon</td><td>E-Mail</td><td>Datum</td></tr><tr><td>45-60-00 /</td><td>Herr Sauer</td><td>0228 5504-4569</td><td>baudbwtoeb@bundeswehr.org</td><td>20.04.2022</td></tr><tr><td colspan="5">K-I-0276-22</td></tr></table> <p>Anforderung einer Stellungnahme;</p> <p>BETREFF: Gemeinde Wohltorf - 8. Änd. BBP Nr. 1 hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB BEZUG: Ihr Schreiben vom 08.04.2022 - Ihr Zeichen: Mail vom 08.04.2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Sauer</p> <p>Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BA UDBwT oeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt. <i>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</i></p> <p style="text-align: center;"> BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR</p> <p>REFERAT INFRA I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn Postfach 29 63 53019 Bonn Tel + 49 (0) 228 5504-4569 Fax+ 49 (0) 228 55489-5763 WWW.BUNDESWEHR.DE INFRASTRUKTUR</p>	Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum	45-60-00 /	Herr Sauer	0228 5504-4569	baudbwtoeb@bundeswehr.org	20.04.2022	K-I-0276-22					<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Bundeswehr nicht berührt sind.</p>
Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum												
45-60-00 /	Herr Sauer	0228 5504-4569	baudbwtoeb@bundeswehr.org	20.04.2022												
K-I-0276-22																



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p> <p>SH  Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein</p> <p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantau-Str. 70 24837 Schleswig</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Bauamt z.Hd. Frau Christine Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p>Obere Denkmalschutzbehörde Planungskontrolle</p> <p>Ihr Zeichen: 621.41 GM 587678/ Ihre Nachricht vom: 08.04.2022/ Mein Zeichen: Wohltorf-Bplan1-Änd8/ Meine Nachricht vom: 11.04.2021 /</p> <p>Kerstin Orłowski kerstin.orłowski@alsh.landsh.de Telefon: 04621 387-20 Telefax: 04621 387-54</p> <p>Eingang 25. April 2022</p> <p>Schleswig, den 12.04.2022</p> <p>Gemeinde Wohltorf 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet: "Südlich des Fußweges Ahornweg/Auf der Hude, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, nördlich Eichenallee, östlich Kastanienallee" Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden in der Begründung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wohltorf korrekt berücksichtigt. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p></p> <p>Kerstin Orłowski</p> <p><small>Dienstgebäude: Brockdorff-Rantau-Str. 70, 24837 Schleswig Telefon 04621 387-0 Telefax 04621 387-55 alsh@alsh.landsh.de www.archaeologie.schleswig-holstein.de E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente</small></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das archäologische Denkmalamt der Planung zustimmt.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p> Eisenbahn-Bundesamt</p> <p>Außenstelle Hamburg/Schwerin</p> <p></p> <p>Eisenbahn-Bundesamt, Schanzenstraße 80, 20357 Hamburg Per Email</p> <p>Amt Hohe Elbgeest, Freitextadressat - Person Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p>Bearbeitung: Silke Gappa Telefon: +49 (40) 23908-164 Telefax: +49 (40) 23908-5399 E-Mail: sb1-hmb-swn@eba.bund.de Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de Datum: 25.04.2022 EVH-Nummer: 256039</p> <p>Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben) 57123-571p/016-2022#109</p> <p>Betreff: Gemeinde Wohltorf 8. Änd: Bebauungsplanes Nr.1 für das Gebiet: „Südlich des Fußweges Ahornweg/Auf der Hude, westlich der Bahnstrecke Hamburg--Berlin, nördlich Eichenallee, östlich Kastanienallee</p> <p>Bezug: Ihr Anschreiben zur Beteiligung vom 08.04.2022, Ihr Zeichen: 621.41 GM 587678</p> <p>Anlagen: 0</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>das im Betreff bezeichnete Anschreiben wird beim Eisenbahn-Bundesamt unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.</p> <p>Das im Betreff bezeichnete B-Plangebiet liegt an den Eisenbahnstrecken Nr.1244 (S-Bahn) Hambrg Hbf – Aumühle und Nr. 6100 Berlin-Spandau – Hamburg-Altona. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecken ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.</p> <p>Es ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Hausanschrift: Schanzenstraße 80, 20357 Hamburg Tel.-Nr. +49 (40) 23908-0 Fax-Nr. +49 (40) 23908-5399 De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de</p> <p>Überweisungen an Bundeskasse Trier Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20 IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590 Leitweg-ID: 991-11203-07</p> <p>Seite 1 von 2</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>1) Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <ol style="list-style-type: none">1) Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.2) Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung ihres Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.3) Beim Einsatz von Kränen und Hebegeäten im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen auszuschließen.4) Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.5) Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.6) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.7) Aufgrund der Nähe zur Bahnoberleitung können empfindliche elektronische Geräte in ihrem Gebrauch eingeschränkt sein. Abwehransprüche bestehen nicht.8) Soweit noch nicht geschehen empfehle ich, die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) vorzugsweise per Email in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben: db.dbimm.ni.hmb.postfach@deutschebahn.com. <p>Diese Stellungnahme wird elektronisch übermittelt und trägt deshalb keine Unterschrift.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Silke Gappa</p> <p style="text-align: center;">Seite 2 von 2</p>	<p>Die Anregungen werden, wie nachstehend beschrieben, berücksichtigt.</p> <p>Die Allgemeinen Hinweise Punkte 1 bis 7 werden in die Begründung mit aufgenommen.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: center;">Gewässerentwicklungsverband Bille</p> <p style="text-align: center;">PRO GEWÄSSER Wir kümmern uns</p> <p>Gewässerentwicklungsverband Bille Robert - Bosch - Str. 21a • 23909 Ratzeburg Amt Hohe Elbgeest Bauamt Frau Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Tel. - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 0 Fax - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 99 E-Mail: info@glv-rz.de</p> <p>Bankverbindung: Kreissparkasse Hzgt Lauenburg BLZ: 230 527 50 Kto.-Nr.: 919 772 IBAN: DE91 2305 2750 0000 9197 72 BIC: NOLADE21RZB</p> <p>Sachbearbeiter: Frau Skrzypczinski Unser Zeichen: 40-II-1337.27.04.22 Ihr Zeichen: 621.41 GM 587678 Durchwahl: 0 45 41 / 85 70 88 - 16 E-Mail: Skrzypczinski@glv-rz.de Datum: 27.04.2022</p> <p>Gemeinde Wohltorf Bebauungsplan Nr. 1, 8. Änderung „Südlich des Fußweges Ahornweg/Auf der Hude, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, nördlich Eichenallee, östlich Kastanienallee“</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Gemeinde Wohltorf befindet sich im Gewässerentwicklungsverband Bille.</p> <p>Dieser hat keine Bedenken gegen o. g. Maßnahme, da Verbandsgewässer der Gewässerunterhaltungsverbände des Gewässer- und Landschaftsverbandes Herzogtum Lauenburg nicht betroffen sind.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A.  A. Skrzypczinski</p> <p style="text-align: center;">40_II_1337.27.04.22.docx</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Gewässerentwicklungsverband Bille keine Bedenken zur Planung hat.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Feldt</p> <p>Von: Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de] Gesendet: Montag, 2. Mai 2022 15:01 An: Feldt; 'Lena Lichtin' Betreff: WG: B-Plan Wohltorf 1, 8. Änderung erneute Beteiligung -Verschickung vom 07.04.2022 - Stellungnahme HVV</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>C. Gade-Müller</p> <p>=====</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Bauamt Christine Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf Tel.: 04104/990-607 Fax.: 04104/990-7607</p> <p>=====</p> <p>Wir bearbeiten Ihre Wünsche und Angelegenheiten weiterhin gerne nach vorheriger Terminabsprache. Bitte tragen Sie zu Ihrem Termin eine Mund-Nasen-Bedeckung und halten Sie mindestens 1,5 Meter Abstand. Vielen Dank für Ihr Verständnis!</p> <p>Von: Matthias Winkler - hvv <winkler@hvv.de> Gesendet: Freitag, 29. April 2022 18:24 An: Gade-Müller <c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de> Betreff: [EXTERN] B-Plan Wohltorf 1, 8. Änderung erneute Beteiligung -Verschickung vom 07.04.2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden und begrüßen ausdrücklich die Schaffung einer zusätzlichen Sammelschließanlage für Fahrräder neben der S-Bahn-Station.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Matthias Winkler Bereich Schienenverkehr/Planung</p> <hr/> <p>Hamburger Verkehrsverbund GmbH Steindamm 94 20099 Hamburg Germany Telefon: 040/32 57 75 - 452 Fax: 040/32 57 75 - 820 E-Mail: winkler@hvv.de</p> <p>Geschäftsführung: Dietrich Hartmann, Anna-Theresa Korbutt Aufsichtsratsvorsitzender: Staatsrat Martin Bill Amtsgericht Hamburg HRB 10 497 ID-Nr. DE 179 732 501</p> <p>   </p> <p>1</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Hamburger Verkehrsverbund GmbH keine Bedenken zur Planung hat.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p>  <p>Amt Hohe Elbgeest Bauamt Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p>  <p>Geschäftsbereich Landesbau Fachgruppe Öffentliches Baurecht bauleitplanung@gmsh.de</p> <p>Kirstin Wüst Org.-Z. 2713.22 Telefon: 0431 599-2302 kirstin.wuest@gmsh.de Kiel, 03.05.2022</p> <p>Ihre Mail vom 08. April 2021 – Gemeinde Wohltorf – 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1</p> <p>Hier: Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Nachbargemeinden</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die mir per Mail zugesandten Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig – Hol- stein hin überprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen In Vertretung</p> <p>Ines Al-Kershī Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.</p> <hr/> <p>Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR Küterstraße 30, 24103 Kiel Telefon: 0431 599-0 Telefax: 0431 599-1188 mail@gmsh.de gmsh.de karriere.gmsh.de Geschäftsführer: Frank Eisoldt HRA 3948 KI, Registergericht Kiel Steuernummer: 20/296/45974 Bankverbindung: Förde Sparkasse IBAN: DE30 2105 0170 1002 5955 00 BIC: NOLADE21KIE</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Gebäudemanagement S-H keine Einwände zur Planung hat.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 03/05/2022 08:05 P.001 2022/05/03 07:59:01 BEV, +49 511 16998-5252 --> 0410499068 1/2</p> <p> Bundeseisenbahnvermögen</p> <p>Herschelstraße 3 30159 Hannover</p> <p>Telefax</p> <p>Seiten incl. Deckblatt: 2</p> <p></p> <p>Bearbeiter/in: Ulrike Winter-Rackuhr Telefon: +49 511 16998-252 Telefax: +49 511 16998-5252 E-Mail: Ulrike.Winter-Rackuhr@bev.bun Mobile: Datum: 03.05.22</p> <p>Betreff: Änderung eines B-Plans Gemeinde Wohltorf</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Feldt</p> <p>Von: Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de] Gesendet: Montag, 9. Mai 2022 11:14 An: Feldt; 'Lena Lichtin' Betreff: WG: Gemeinde Wohltorf, 8. Änd. B-Plan 1, Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB - Stellungnahme IHK</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>C. Gade-Müller</p> <p>=====</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Bauamt Christine Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf Tel.: 04104/990-607 Fax.: 04104/990-7607</p> <p>=====</p> <p>Wir bearbeiten Ihre Wünsche und Angelegenheiten weiterhin gerne nach vorheriger Terminabsprache. Bitte tragen Sie zu Ihrem Termin eine Mund-Nasen-Bedeckung und halten Sie mindestens 1,5 Meter Abstand. Vielen Dank für Ihr Verständnis!</p> <p>Von: IHKLUB Bauleitplanung <bauleitplanung@ihk-luebeck.de> Gesendet: Montag, 9. Mai 2022 08:09 An: Gade-Müller <c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de> Betreff: [EXTERN] AW: Gemeinde Wohltorf, 8. Änd. B-Plan 1, Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Mitteilung der Abwägungsergebnisse</p> <p>Gemeinde Wohltorf 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet: südlich des Fußweges Ahornweg/Auf der Hude, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, nördlich Eichenallee, östlich Kastanienallee hier: Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB // Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB // Mitteilung der Abwägungsergebnisse</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>die Planunterlagen haben wir geprüft. Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Ramona Stangl Assistenz Standortpolitik</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK Lübeck keine Bedenken zur Planung erhebt.</p>






Handwritten signature 'CB' and 'X'.

Handwritten number '6' with a checkmark.



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="840 236 1081 304">Stromnetz Hamburg </p> <p data-bbox="100 406 416 435">Stromnetz Hamburg GmbH Postanschrift: 22177 Hamburg Bramfelder Chaussee 130</p> <p data-bbox="107 448 329 499">Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1</p> <p data-bbox="107 523 280 547">21521 Dassendorf</p> <p data-bbox="452 448 772 662"></p> <p data-bbox="100 730 763 857">Vorgang-Nr.: BPL 134817 Kastanienallee , 21521 Wohltorf Gemeinde Wohltorf, 8. Änderung B-Plan 1 "Südlich des Fußweges Ahornweg/Auf der Hude, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, nördlich Eichenallee, östlich Kastanienallee"</p> <p data-bbox="100 884 412 908">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="100 933 815 1010">vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stromnetz Hamburg GmbH keine Bedenken gegen die Durchführung des Vorhabens bestehen.</p> <p data-bbox="100 1061 280 1085">Freundliche Grüße</p> <p data-bbox="100 1161 275 1185">Gina Celine Frank</p> <p data-bbox="100 1212 356 1236">Stromnetz Hamburg GmbH</p> <p data-bbox="846 399 1037 438">Stromnetz Hamburg GmbH</p> <p data-bbox="846 491 1016 528">Bramfelder Chaussee 130 22177 Hamburg</p> <p data-bbox="846 635 922 668">DATUM 06.05.2022</p> <p data-bbox="846 687 1084 721">UNSERE ZEICHEN ST-MI-NT-GM (GB)/Vorgang 134817</p> <p data-bbox="846 740 985 774">ANSPRECHPARTNER/IN Gina Celine Frank</p> <p data-bbox="846 793 985 826">TELEFON-DURCHWAHL (0 40)</p> <p data-bbox="846 845 985 879">TELEFAX-DURCHWAHL (0 40)</p> <p data-bbox="846 898 1090 965">E-MAIL ginaceline.frank @ausbildung.stromnetz-hamburg.de IHRE ZEICHEN</p> <p data-bbox="846 1002 983 1018">IHRE NACHRICHT VOM</p> <p data-bbox="846 1053 1025 1070">www.stromnetz-hamburg.de</p> <p data-bbox="846 1090 1046 1123">Vorsitzender des Aufsichtsrates Jens Kerstan</p> <p data-bbox="846 1142 956 1193">Geschäftsführer Karin Pfäffle Thomas Volk</p> <p data-bbox="846 1212 987 1246">Sitz der Gesellschaft Hamburg</p> <p data-bbox="846 1265 987 1316">Handelsregister Amtsgericht Hamburg HRB 95244</p> <p data-bbox="846 1335 1048 1404">Bankverbindung Landesbank Hessen-Thüringen DE17 5005 0000 0090 0852 42 HELADEFXXXX</p>	<p data-bbox="1122 767 2119 834">Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stromnetz Hamburg GmbH keine Bedenken gegen die Durchführung des Vorhabens hat.</p>

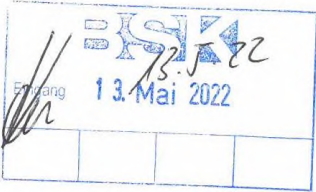
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<div data-bbox="100 212 168 256" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="96 357 387 387" data-label="Text"> <p>Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Hammerbrookstr. 44 20097 Hamburg</p> </div> <div data-bbox="96 387 288 450" data-label="Text"> <p>Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> </div> <div data-bbox="349 368 607 523" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="667 311 831 413" data-label="Text"> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Nord Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg www.deutschebahn.com</p> </div> <div data-bbox="589 426 831 544" data-label="Text"> <p>Christiane Klump Tel.: 040 3918-6149 Fax: 040 3918-4526 Mobil: 0151 14082315 christiane.klump@deutschebahn.com Zeichen: (CR,R 04-N(E)) KI TOB-SH-22-131030</p> </div> <div data-bbox="732 590 831 614" data-label="Text"> <p>10.05.2022</p> </div> <div data-bbox="96 611 530 635" data-label="Text"> <p>Eisenbahnstrecke 6100 Bln-Spandau – Hamburg-Altona</p> </div> <div data-bbox="96 649 582 675" data-label="Text"> <p>Ihr Schreiben vom 08.04.2022, Ihr Zeichen: 621.41 GM587678</p> </div> <div data-bbox="96 691 264 713" data-label="Section-Header"> <p>Gemeinde Wohltorf</p> </div> <div data-bbox="96 710 815 772" data-label="Section-Header"> <p>8. Änderung: Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet: „Südlich des Fußweges Ahornweg und Auf der Hude, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, nördlich Eichenallee, östlich Kastanienallee“</p> </div> <div data-bbox="96 790 750 874" data-label="Text"> <p>hier: Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Mitteilung der Abwägungsergebnisse</p> </div> <div data-bbox="96 909 362 952" data-label="Text"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> </div> <div data-bbox="96 967 826 1031" data-label="Text"> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.</p> </div> <div data-bbox="96 1046 831 1131" data-label="Text"> <p>Gegen die 8. Änderung: Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet: „Südlich des Fußweges Ahornweg und Auf der Hude, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, nördlich Eichenallee, östlich Kastanienallee“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> </div> <div data-bbox="96 1145 840 1249" data-label="Text"> <p>Im Umgriff des Bebauungsplans befinden sich Eigentumsflächen der DB Netz AG. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um das Flurstück 33/21 der Flur 1, welche als gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage der Fachplanungshoheit des Eisenbahn Bundesamtes (EBA) unterliegt. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).</p> </div> <div data-bbox="873 1161 940 1228" data-label="Text"> <p>1</p> </div> <div data-bbox="96 1313 600 1393" data-label="Text"> <p>Deutsche Bahn AG Sitz: Berlin Registergericht: Berlin-Charlottenburg HRB: 50 000 USt-IdNr.: DE 811569869</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates: Michael Odenwald</p> <p>Vorstand: Dr. Richard Lutz, Vorsitzender</p> <p>Dr. Levin Holle Berthold Huber Dr. Daniela Gerd tom Markotten Dr. Sigrid Evelyn Nikutta Ronald Pofalla Martin Seiler</p> </div> <div data-bbox="698 1313 826 1390" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="96 1399 584 1417" data-label="Text"> <p>Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz</p> </div>	<div data-bbox="1120 1053 2016 1093" data-label="Text"> <p>Die Anregungen werden, wie nachstehend aufgeführt, berücksichtigt.</p> </div> <div data-bbox="1120 1117 2128 1260" data-label="Text"> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, hat keine Bedenken, wenn die nachstehenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise beachtet werden. Dies erfolgt durch die Aufnahme der Punkte 1, 2 und 3 in die Begründung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wohltorf.</p> </div>

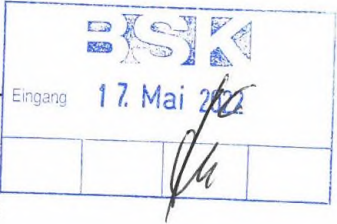
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p></p> <p>2/3</p> <p>Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Die vorgesehene Planung darf zu keinen Einschränkungen hinsichtlich der durch die DB Netz AG geplanten Maßnahmen führen.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Durchlässe, Entwässerungsanlagen, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, GSM-R, Oberleitungsmasten, Gleise, Bahnübergänge etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Aus Sicht der DB Netz AG Telekommunikation darf es bei dem Verfahren nicht zur Beeinträchtigung der GSM-R Funkversorgung (digitaler Zugfunk) der Bahnstrecke kommen.</p> <p>Spätere Anträge auf Baugenehmigung für das Plangebiet sind uns erneut zur Prüfung vorzulegen. Die Abstände sind gemäß Landesbauordnung (LBO) einzuhalten.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbargbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik - Kundenservice, ✉ dzd-bestellservice@deutschebahn.com.</p> <p>Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Wir bitten um Aufnahme der vorgenannten Punkte und ggf. weitere Beteiligung am Verfahren. Für die Zusendung der Abwägung bzw. Satzung zu gegebener Zeit bedanken wir uns im Voraus.</p> <p>Richten Sie bitte zukünftige Anfragen nach Möglichkeit an unser Funktionspostfach: DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com. Vielen Dank.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG</p>	<p style="text-align: center;">2</p> <p style="text-align: center;">3</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p>  <p>Schleswig-Holstein Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung</p> <p>Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung Postfach 71 25 24171 Kiel</p> <p>Amtsleiterin des Amtes Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p>Ihr Zeichen: / Ihre Nachricht vom: / Mein Zeichen: IV 6210 - 27945/2022 Meine Nachricht vom: /</p> <p>Florian Müller-Lobeck Florian.Mueller-Lobeck@im.landsh.de Telefon:+49 431 988-3084 Telefax: +49 431 988-6-144648</p> <p>durch den Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg</p>  <p>10. Mai 2022</p> <p><i>Sch</i></p> <p>nachrichtlich: Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg - Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur - Fachdienst Naturschutz Barlachstraße 2 23909 Ratzeburg</p> <p>mit einer Kopie für die Gemeinde Wohltorf</p> <p>Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)</p> <p>Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVObI. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Landesverwaltungs-gesetzes vom 1. September 2020 (GVObI. Schl.-H. S. 508)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wohltorf, Kreis Herzogtum Lauenburg, inkl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (24. Änderung) Beteiligungsschreiben vom 08.04.2022 <p>Die Gemeinde Wohltorf beabsichtigt, in dem Gebiet „südlich des Fußweges Ahornweg/Auf der Hude, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, nördlich Eichenallee, östlich Kastanienallee“ Änderungen der Festsetzungen in dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 (allgemeines Wohngebiet) vorzunehmen. Die geplanten Änderungen lassen sich nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Daher soll der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung entsprechend geändert werden.</p> <p><small>Dienstgebäude Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel Barrierefreier Zugang zum Gebäude über Arwed-Emminghaus Weg Telefon 0431 988-0 Telefax 0431 988-2833 Buslinien 41, 42, 51 Haltestellen: Reventoubrücke, Landtag, Institut für Weltwirtschaft www.schleswig-holstein.de/innenministerium Poststelle@im.landsh.de DeMail: poststelle@im.landsh.DE-MAIL.de beBfPo: DE-Justiz.65530484-6459-4ee1-b216-b0f3fee9a5e0.a69b E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte und verschlüsselte Dokumente.</small></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und ist berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan ist durch die Berichtigung, (24. Änderung des Flächennutzungsplanes) entsprechend geändert.</p>


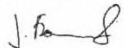

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="573 220 618 244" style="text-align: center;">- 2 -</p> <p data-bbox="114 316 1043 339">Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="114 387 1055 555">Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).</p> <p data-bbox="114 603 1059 667">Wohltorf ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im Ordnungsraum um Hamburg und liegt auf der Siedlungsachse (Hamburg-Bergedorf) - Reinbek - Schwarzenbek.</p> <p data-bbox="114 715 1066 810">Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Wohltorf keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p> <p data-bbox="114 858 1055 986">Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p data-bbox="114 1066 327 1090">gez. Müller-Lobeck</p>	<p data-bbox="1126 587 2107 651">Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landesplanung keine Bedenken gegen die Planung hat.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Feldt</p> <p>Von: Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de] Gesendet: Mittwoch, 11. Mai 2022 11:52 An: Feldt: 'Lena Lichtin' Betreff: WG: Stellungnahme, 8. Änd. des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Wohltorf - Handwerkskammer</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>C. Gade-Müller</p> <p>=====</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Bauamt Christine Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf Tel.: 04104/990-607 Fax.: 04104/990-7607</p> <p>=====</p> <p>Wir bearbeiten Ihre Wünsche und Angelegenheiten weiterhin gerne nach vorheriger Terminabsprache. Bitte tragen Sie zu Ihrem Termin eine Mund-Nasen-Bedeckung und halten Sie mindestens 1,5 Meter Abstand. Vielen Dank für Ihr Verständnis!</p> <p>Von: Birgit Henning <bhenning@hwk-luebeck.de> Gesendet: Mittwoch, 11. Mai 2022 10:30 An: Gade-Müller <c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de> Betreff: [EXTERN] Stellungnahme, 8. Änd. des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Wohltorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden, sofern die Belange der Handwerksbetriebe berücksichtigt werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Birgit Henning Sekretariat Betriebsberatung und Wirtschaftspolitik</p> <p>Handwerkskammer Lübeck</p> <p>1</p>  	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Handelskammer keine Bedenken gegen die Planung hat.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: center;">AG-29</p> <p>Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein Landesnaturerschützverband - AG Geobotanik - Landesjagdverband Landessportfischerverband - Naturschutzgesellschaft Schutzstation Wattenmeer Schleswig-Holsteinischer Heimatbund - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Verein Jordsand Tel.: 0431 / 93028, Fax: 0431 / 92047, eMail: AG-29@LNV-SH.de, Internet: www.LNV-SH.de</p> <p>AG-29, Burgstraße 4, D-24103 Kiel</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Bauamt Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p>  <p>Ihr Zeichen / vom Frau Gade-Müller / 08.04.2022</p> <p>Unser Zeichen / vom Sr 329/2022</p> <p style="text-align: right;">Kiel, den 12.05.2022</p> <p>Gemeinde Wohltorf 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren.</p> <p>Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände haben zu dem vorliegenden Planverfahren keine grundsätzlichen Bedenken. Wir gehen davon aus, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung eingehalten werden, insbesondere die Maßnahmen zu Artenschutz und Grünordnung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Gez. Dr. Sabine Schroeter</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die AG-29 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung hat.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg</p> <p>Bürgermeister der Gemeinde Wohltorf</p> <p><u>über</u></p> <p>Amtsdirktorin des Amtes Hohe Elbgeest</p> <p><u>nachrichtlich</u> als E-Mail Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration u. Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein Abteilung IV 527 – Städtebau, Ortsplanung u. Städtebaurecht</p> <p>Düsternbrooker Weg 92 24105 Kiel</p> <p>Bebauungsplan Nr. 1 , 8. Änderung der Gemeinde Wohltorf hier: Stellungnahme gemäß § 4a(3) Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Mit Bericht vom 12.04.2022 übersandten Sie mir den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Fachdienst Straßenbau</u> (Herr Schmahl, Tel.: 428)</p> <p>Für mich als Straßenbaulastträger der Kreisstraßen gilt das Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG).</p> <p>Das hier mit der 8. Änderung des B-Plans Nr. 1 der Gemeinde Wohltorf überplante Gebiet grenzt nördlich an die Kreisstraße 64 in meiner Baulast. Der Verlauf der Kreisstraße in diesem Bereich und insbesondere auch das Trogbauwerk der Eisenbahnunterführung mit den zugehörigen Straßenflächen entspricht einer durch Planfeststellung festgelegten, baulichen Anlage. Die Verfahrensgrenzen des zugehörigen Planfeststellungsverfahrens überschneiden sich dabei zum Teil mit der Fläche des hier überplanten Gebietes.</p> <p>Fachdienst: Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur Ansprechpartner: Frau Thiessen Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg Zimmer: 226 Telefon: 04541 888-434 E-Mail: thiessen@kreis-rz.de Datum: 13.05.2022</p>  <p>ScH x</p>	<p>Die Anregungen in der Stellungnahme werden wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Zum Fachdienst Straßenbau:</p> <p>Die Überschneidung der Verfahrensgrenzen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wohltorf mit dem Planfeststellungsverfahren der Eisenbahnunterführung führen nicht dazu, dass die Vorgaben des planfestgestellten Bereiches in Bezug auf die</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Aus Sicht als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 64 bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Planänderung, sofern die Vorgaben des planfestgestellten Bereichs in Bezug auf die öffentlichen Straßen nicht verändert werden.</p> <p>Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass der Kreis von sämtlichen Kosten freizuhalten ist, welche durch eine Umsetzung des Vorhabens erforderlich werden würden.</p> <p><u>Fachdienst Abfall und Bodenschutz (Herr Voß, Tel.: 457)</u></p> <p>Gegen die Baumaßnahme bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none">• Werden während der Ausführung der Baumaßnahme entgegen allen Erwartungen Boden- oder Gewässerverunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, Der Landrat, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten. <p>Im Auftrag</p> <p>Gez. Ulrike Thiessen</p>	<p>öffentlichen Straßen verändert werden.</p> <p>Der Hinweis wird als „Hinweis“ aufgenommen, die Planunterlagen werden ergänzt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p> ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck</p> <p>BSK BAU + STADTPLANER KONTOR ARCHITEKTEN - INGENIEURE Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p> <p>REFERENZEN Ihr Schreiben vom 24.03.2021 ANSPRECHPARTNER PTI 11, BB2 Lübeck, Ulrike Marschall TELEFONNUMMER 0451/488-4478 DATUM 9. April 2021 BETRIFFT Gemeinde Wohltorf, 8. Änderung des B-Planes Nr. 8; hier: Stellungnahme Vorgangsnr. 190596 006</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir verweisen in dieser Angelegenheit auf unser Schreiben vom 13.01.2020, in dem wir schon Stellung genommen und gegen die o.a. Planung keine Bedenken vorgebracht haben.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir darum, uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. V.  Jonas Frommholz</p> <p>i. A.  Ulrike Marschall</p> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Hauptanschrift: Oberseering 2, 22297 Hamburg Besucheradresse: Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck Postanschrift: Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck Telefon: +49 40 30 60 0-0 E-Mail: ENL_Nord@telekom.de Internet: www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 SWIFT-BIC: PBNKDEFF390 Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn USt-IdNr. DE 814645262</p> <p><small>100 000 0000</small></p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, es werden keine Bedenken vorgebracht.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Gade-Müller</p> <p></p> <p>Von: Anfrage@lbeg.niedersachsen.de Gesendet: Montag, 11. April 2022 11:04 An: Gade-Müller Betreff: [EXTERN] Eingangsbestätigung Gemeinde Wohltorf, 8. Änd. B-Plan 1, Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Mitteilung der Abwägungsergebnisse</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit bestätigen wir Ihnen den Erhalt Ihrer E-Mail: Gemeinde Wohltorf, 8. Änd. B-Plan 1, Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, Mitteilung der Abwägungsergebnisse.</p> <p>Haben Sie eine Anfrage mit Anforderung einer Stellungnahme an uns gerichtet, weisen wir darauf hin, dass wir für die umfassende Bearbeitung alle in unserem Hause vertretenen und ggf. relevanten Belange prüfen.</p> <p>Für gebührenpflichtige Anfragen beachten Sie bitte dementsprechend die Hinweise unter www.lbeg.niedersachsen.de -> <u>Wir über uns und Service</u> -> <u>Bauvoranfragen</u>.</p> <p>Unsere Antwort zu Ihrer Anfrage erhalten Sie per E-Mail.</p> <p>Haben Sie uns eine Mitteilung oder Information gesendet, z.B. Abwägungsergebnisse oder Vorbescheide, antworten wir nur, wenn erforderlich, in einer separaten E-Mail.</p> <p>Bitte antworten Sie nicht auf diese E-Mail.</p> <p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Stilleweg 2 30655 Hannover</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Antwort auf die Beteiligungsanfrage erfolgte bisher nicht.</p> <p>Es handelt sich um keine Bauvoranfrage, sondern um ein Verfahren gemäß BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: right;">IV</p> <p>Gemeinde Aumühle</p> <div style="text-align: center;"><p>Engang 30. Mai 2022</p></div> <p style="text-align: center;">Beschlussauszug aus der Sitzung Nr. 41 / 2018 - 2023 des Bauausschusses der Gemeinde Aumühle vom 21.04.2022</p> <hr/> <p>TOP 7 Bericht der/des Ausschussvorsitzenden</p> <p>Ausschussvorsitzender Dr. Eckard Jantzen berichtet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Baugenehmigung für die Stellplätze am Schwarzen Weg ist heute eingegangen.- Die Gemeinde Wohltorf beteiligt Aumühle als Nachbargemeinde erneut zur 8. Änderung ihres Bebauungsplanes Nr. 1. Die Gemeinde Aumühle hatte bei der vorherigen Beteiligung keine Bedenken geäußert. Das Planungsziel ist unverändert. <p>Stand: 29.04.2022</p>	<p>Die Gemeinde Aumühle hat keine Bedenken geäußert zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1</p>



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Wohltorf

Verfahren nach § 13a BauGB

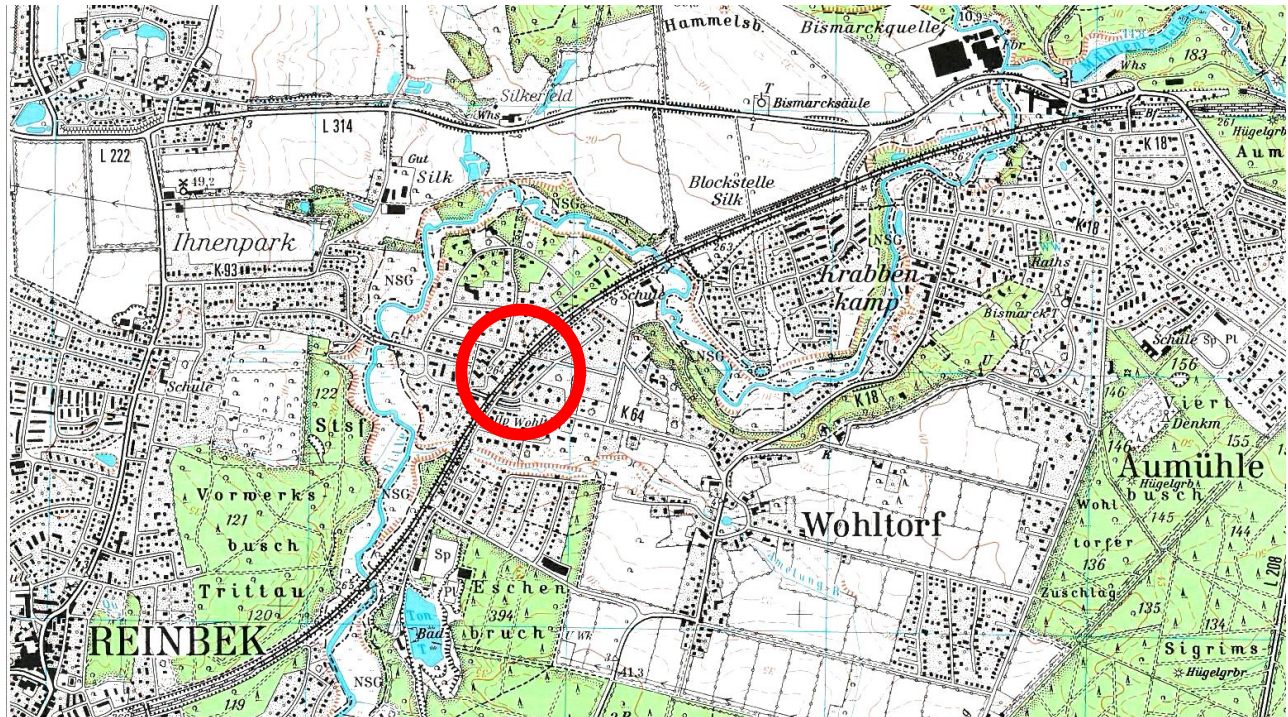
Stand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Juni 2022

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Lena Lichtin

Auftraggeber:
Gemeinde Wohltorf
über das
Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner Platz 1
21521 Dassendorf



INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNG
2. RECHTSGRUNDLAGEN
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. VERKEHR/ ERSCHLIESSUNG
5. VER- UND ENTSORGUNG
6. IMMISSIONSSCHUTZ
7. DENKMALSCHUTZ
8. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG
10. ALTLASTEN
11. ALLGEMEINE HINWEISE
 - 11.1 EISENBAHN-BUNDESAMT
 - 11.2 DEUTSCHE BAHN AG + DB IMMOBILIEN
 - 11.3 KREIS HERZOGTUM-LAUENBURG (BODENSCHUTZ)
12. STÖRFALLBETRIEB
13. KOSTEN
14. BESCHLUSS

1. PLANUNG

PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Die Gemeindevertretung Wohltorf hat in ihrer Sitzung am 27.10.2020 beschlossen den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu teilen. Im Geltungsbereich der 7. Änderung verbleibt die Bebauung westlich der Kastanienallee und im Geltungsbereich der 8. Änderung wird die Bebauung östlich der Kastanienallee betrachtet.

Am 24.11.2020 beschloss die Gemeindevertretung die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Grund für die Teilung ist, dass die bauliche Entwicklung der „Baumann’schen Häuser“ im Rahmen des Ortskernentwicklungskonzeptes betrachtet werden soll. Da mit dem Ortskernentwicklungskonzept gerade erst begonnen wurde, würde dies zu einer Verzögerung der Planung auf der östlichen Seite der Kastanienallee führen.

Wie im Ursprungsplan, so ist auch in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Baufläche festgesetzt als allgemeines Wohngebiet. Bis auf die im Text-Teil B festgesetzten Einschränkungen sind die Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Der Gemeinde ist bekannt, dass in dem Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine Arztpraxis mit eventuell einer Apotheke und Wohnraum errichtet werden soll. Der Gemeinde ist sehr daran gelegen, dass die medizinische Versorgung der Region Wohltorf/Aumühle bestehen bleibt und führt unter anderem auch deshalb diese 8. Änderung durch.

Die Fläche, die für die Errichtung der Praxis vorgesehen ist, ist städtebaulich hervorragend geeignet und zügig zu erreichen durch die Nähe zum S-Bahnhof, zu den Mehrfamilienhäusern und zu den überörtlichen und innerörtlichen Straßen. Weiterhin soll durch die Planung die Möglichkeit bestehen, zusätzliche Parkplätze südlich des Bahnhofsgebäudes zu errichten.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und somit das beschleunigte Verfahren gewählt werden kann. Auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung und die lärmtechnische Untersuchung beziehen sich auf den ursprünglichen Plangeltungsbereich der 6. Änderung, der 7. Änderung sowie der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Die für den Artenschutz durchgeführte Potentialanalyse zu der 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes N. 1 ist auch die entsprechende zur 8. Änderung, da der Bereich mit untersucht wurde, anzuwenden.

FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, (6) BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO:
- Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird für das gesamte Plangeltungsbereich festgesetzt.

Die maximale Gesamtgebäudehöhe ist festgesetzt mit den Angaben der nachstehend aufgeführten Tabelle.

Hierzu gilt:

Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) bezogen auf NHN (Normalhöhennull). Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (GGH), das Maß ist der Höhenunterschied zwischen OKFF und GGH.

NR.	max. OKFF	max. GGH über OKFF
K8	18,70 m ü.NHN	10,50 m
K10	19,00 m ü.NHN	10,50 m
K12	19,20 m ü.NHN	10,50 m



Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Aufgrund des Planungsziels der Gemeinde (siehe Ziffer 1 dieser Begründung) den Plangeltungsbereich weiter zu entwickeln mit den zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und möglichen Nutzungen einer „Ortskernlage“ ist es erforderlich die Überschreitung der Grundfläche mit den Grundflächen von den in § 19 (4) Punkte 1., 2. und 3. BauNVO beschriebenen Nutzungen bis zu 90 % vom Hundert zuzulassen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Als Dachformen sind Sattel-, Walmdächer, Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind nur als bepflanzte Dächer zulässig. Die Dachformen sind den benachbarten und gegenüberliegenden Dachformen der Gebäude angepasst worden, sodass sich neue Gebäude, die innerhalb des Plangeltungsbereiches der 8. Änderung errichtet werden, sich in der Dachform des Bestandes anpassen.

Dacheindeckungen auf geneigten Dächern sind in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Glasierte oder glänzende bzw. reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig. Diese vorgesehenen Festlegungen der Bauvorschriften beachten auch die nähere und weitere Umgebung des Plangeltungsbereiches, sodass hier auch kein Bruch in der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung zwischen dem Bestand und den neuen Gebäuden entsteht.

Die Außenwände sind in Anpassung an die vorhandenen Gebäude, in Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Braun und Rotbraun oder in Putz in weißen oder hellabgetönten Farben zulässig.

Das Aufstellen oder Anbringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.

Um die Verschattung der nachbarlichen Grundstücke auf ein Minimum zu beschränken, ist bei einem ausgebauten Staffelgeschoss, der Versatz dieses Geschosses an der Nordseite der jeweiligen Gebäude vorzunehmen.

Die in der 8. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 erhöht die mögliche Ausnutzung der Grundstücke. Dies ist seitens der Gemeinde gewollt, da der Bereich zwischen Kastanienalle und der Bahnlinie Hamburg-Berlin für eine verdichtete Bebauung prädestiniert ist.

Es wird, wie im Ursprungsplan festgelegt, der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Es folgt daher keine Veränderung in der Geschossigkeit.

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 weniger als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei der Bebauungsplanänderung der Fall. Die Grundfläche der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt deutlich unterhalb dieser Grenze.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung und soll einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft vorbeugen.

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

Der Bebauungsplanänderung 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 26.04.2022 (BGBl. I S 674)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 (GVObI. S. 1422).

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 entwickelt sich nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan. Die Fläche östlich der Kastanienallee ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer GFZ von 0,3 ausgewiesen. Die 8. Änderung setzt keine GFZ (Geschossflächenzahl) sondern nur eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 fest. Der Flächennutzungsplan ist gemäß 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann dieser Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bevor dieser geändert oder ergänzt ist, abweichen.

4. VERKEHR / ERSCHLISSUNG

Innerhalb des Plangeltungsbereiches verläuft an der Westseite die „Kastanienallee“. Außerhalb der südlichen Plangrenze verläuft die Straße „Eichenallee“.

Die Straßenflächen werden innerhalb des Bebauungsplanes so übernommen, wie sie vorhanden sind. Die Straßenprofile sind so dargestellt, wie die Straßen ausgebaut sind. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Parkplatz für u.a. Pendler.

Östlich des Plangeltungsbereiches führt die Bahnlinie Hamburg-Berlin vorbei. Die ÖPNV-Erschließung ist über die, an der östlichen Plangrenze gelegenen, S-Bahn-Station gesichert.

Die Neben der S-Bahnstation vorhandenen überdachten bzw. teilüberdachten 72 Fahrradstellplätze sollen durch eine Sammelschließanlage ergänzt werden. Diese Fläche ist in der Planzeichnung Teil-A als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Bezeichnung GGa Fahrradabstellboxen festgesetzt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zentrale Anlagen des Abwasserverbandes der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden.

Das Niederschlagswasser ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich) und/oder auf den jeweiligen Grundstücken mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern. Erst nach einem erfolgten Nachweis über Bodenuntersuchungen mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser in die öffentlichen Leitungen eingeleitet werden.

Anfallendes Drainagewasser darf nicht in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der jeweiligen Straße ist in die vorhandene Regenwasserleitung einzuleiten.

TRINKWASSERVERSORGUNG

Der überplante Bereich der Gemeinde Wohltorf wird mit Trinkwasser von der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) versorgt.

Eine Wasserversorgung des im Bebauungsplan erfassten Gebietes ist nur möglich, wenn rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, an die Hamburger Wasserwerke GmbH gestellt wird. Bei der Festlegung evtl. neuer Straßenquerschnitte muss ausreichender Raum für die Unterbringung der Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke GmbH berücksichtigt werden.

ABFALLENTSORGUNG

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

BRANDSCHUTZ/LÖSCHWASSER

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und

Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400.

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten. Kommen in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Wände zur Ausführung, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

TIEFBAUARBEITEN

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

Im Fall eines Netzausbaus durch die entsprechenden Versorger, ist aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:
Deutschen Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburg Allee 31, in 23554 Lübeck.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

AUS DEM GUTACHTEN NR. 16-022 M+O IMMISSIONSSCHUTZ

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wällen und Wänden an der Straße Eichenallee sind aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. An der Bahnstrecke sind schon aktive Lärmschutzmaßnahmen vorhanden. Eine Erhöhung (Aufstockung) der Lärmschutzwände ist nicht möglich, da die Gründung und Ausführung der Wände auf die Höhe abgestimmt ist und bei einer höheren Wand auch eine andere Gründung notwendig wird; dies kommt dann einem Neubau gleich. Ein Neubau ist im Verhältnis zur Pegelminderung nicht wirtschaftlich.

Eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung (Orientierung der Wohn- und insbesondere der Schlafräume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten) ist hier nicht sinnvoll, da es im gesamten Plangebiet an zum Schlafen (mit gekipptem Fenster, d.h. natürliche Lüftung) geeigneten Fassaden mit Pegel kleiner / gleich 45 dB(A) fehlt und sich diese Art der Grundrissgestaltung bei Einzelhäusern insgesamt schwieriger realisieren lässt als bei Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau.

Es wird daher für vertretbar gehalten, den Beeinträchtigungen nur durch passive Schallschutzmaßnahmen zu begegnen. Es muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109). Die Kommunikation in den Räumen ist dann durch Verkehrslärm ungestört. Durch Stoßbelüftung ist auch die natürliche Belüftung von Wohnräumen am Tag gewährleistet.

Da im gesamten Plangebiet nachts die Pegel bei > 45 dB(A) liegen, ist aber eine Festsetzung zum Schutz der Nachtruhe unter Beachtung des notwendigen hygienischen Luftwechsels für Schlafräume zu treffen.

Es ist im gesamten Plangeltungsbereich der 8. Änderung eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Aufgrund der lärmtechnischen Belastung sind mit den Bauanträgen und Bauanzeigen für das Vorhaben lärmtechnische Untersuchungen vorzulegen, deren Ergebnisse sind zu beachten.

Im Text-Teil B „textliche Festsetzungen“ sind nachfolgend aufgeführte Erläuterungen aufgenommen:

Werden, wie in dem im Teil A „Planzeichnung“ dargestellten Lärmpegelbereichen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1, Ausgabe 07.2016, entsprechen. Bei dem Nachweis ist der im Planzeichnung Teil A dargestellte Lärmpegelbereich zugrunde legen.“

Aufgrund der möglichen Abschirmwirkung einer vorgelagerten Bebauung sind im Inneren des Bereiches niedrigere Schallschutzklassen möglich. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Zum Schutz der Schlafräume gilt folgende Festsetzung:

„Werden im gesamten Geltungsbereich Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.“

Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

**AUS DEM GUTACHTEN NR. 19-038
M+O IMMISSIONSSCHUTZ****Schalltechnische Prognose für das Geschäftshaus Kastanienallee 8**

Auf dem Grundstück Kastanienallee 8 in Wohltorf soll ein Geschäftshaus errichtet werden. In dem Gebäude sollen ein Hausarzt, eine Apotheke, eine Pflegeeinrichtung, eine Musikschule, und eine Schule für Selbstverteidigung untergebracht werden. Das geplante Gebäude verfügt über zwei Voll- und ein Dachgeschoss. Die Zufahrt erfolgt im Norden des Grundstücks von der Kastanienallee aus. Auf dem Gelände sind 14 Stellplätze geplant.

Die Schallimmissionen, die beim Betrieb der Nutzungen des Geschäftshauses in der Nachbarschaft entstehen, sind beurteilt worden. Dazu wurden die Immissionen aus Parkplatzgeräuschen und Geräuschen in Nachbarschaft, die bei Anlieferungen entstehen, prognostiziert und mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag werden an den Gebäuden in der Nachbarschaft sicher eingehalten (um mehr als 6 dB(A) unterschritten). Die höchsten Pegel am Tag liegen bei 49 dB(A) am Immissionsort Kastanienallee 10.

In der Nacht wird erwartet, dass aufgrund der Öffnungszeiten keine relevanten Parkbewegungen vorhanden sind. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Parkplatzimmissionen in der Nacht vernachlässigbar sind.

Die Geräusche aus den Parkvorgängen halten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag ein. Es wird davon ausgegangen, dass die Parkplatzgeräusche in der Nacht vernachlässigbar gering sind. Eine Lärmschutzwand zum Schutz vor den Geräuschen der Stellplatzanlage ist nicht notwendig. Zur Vermeidung von Blendung durch die Scheinwerfer der parkenden Fahrzeuge, empfiehlt es sich aber eine dementsprechende Schutzwand an der Stellplatzanlage anzuordnen.

7. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSCHG - FUNDE:

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

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

8. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Gemeinde Wohltorf, direkt westlich der Bahnstrecke und streckt sich in Richtung Westen bis einschließlich die Straße

„Kastanienallee“. Der Fußweg „Ahornweg/Auf der Hude“ bildet die nördliche Plangrenze und die „Eichenallee“ die südliche Plangrenze.

Die Planfläche umfasst insgesamt ca. 11.403 m². Von den ca. 11.403 m² Planfläche sind insgesamt ca. 3.625 m² als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Die Grundfläche ist dadurch deutlich weniger als 20.000 m² ist. Das Verfahren wird somit nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dennoch im beschleunigten Verfahren, auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist, zu ermitteln und darzustellen.

Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und bebaut. Im nördlichen Planbereich befinden sich drei Einzelhäuser, davon sind zwei eingeschossige Einfamilienhäuser ganz im Norden. Das dritte Grundstück ist das Grundstück der ehemaligen Kreissparkasse. Der restliche Planbereich umfasst die S-Bahnstation Wohltorf mit einem durch Einzelbäume (Platanen, Hainbuchen und Kastanien) unterteilte Parkplatz für Zugpendler. Hier befindet sich auch die Unterführung zu den Bahngleisen. An der Bahnlinie ist eine Lärmschutzwand errichtet. Südlich der Unterführung befinden sich eine Stellfläche für Fahrräder und ein große Rasenfläche, die mit einem Gehölzstreifen zur Bahnlinie hin eingefasst ist.

Die Gärten der Einzelhäuser sind meist Ziergärten mit Rasenflächen, Hecken und Gehölzgruppen aus Zier- und standortheimischen Gehölzen, einige Obstbäume sowie einige Nadelbäume. Einige Großbäume (Stieleiche, Buchen und Kastanien) befinden sich im Bereich der beiden Grundstücke an der Kastanienallee.

Planungsanlass und -ziel

Ein Planungsziel der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist u. a. der Erhalt der medizinischen Versorgung der Bevölkerung durch eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin mit einer Apotheke sowie Schaffung von Wohnraum. Die oben aufgeführten Einrichtungen sollen in diesem Bereich untergebracht werden. Ferner ist das Planungsziel zusätzliche Parkplätze auf der Fläche südlich des Bahnhofsgebäudes zu errichten.

Die vorhandene Baumstruktur wird so weit wie möglich erhalten, um das Plangebiet weiterhin in das Ortsbild zu integrieren.

Der Bebauungsplan wird außerdem aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Nachverdichtung und zur Innenentwicklung für dieses Gebiet steuern zu können.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Der Boden im Plangebiet gehört, gemäß Regionalatlas des Kreises Herzogtum Lauenburg, zu den Böden der Altmoränen – (Parabraunerde-) Braunerde-Gesellschaft. Das sind Böden aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über (lehmigem) Sand (Geschiebelehm).

Da die Planfläche zum größten Teil schon bebaut, erschlossen bzw. versiegelt ist, wird davon ausgegangen, dass die Planung insgesamt nur eine geringfügige erhöhte Versiegelung gegenüber der Ursprungssituation verursacht. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Vergleich mit der Ursprungssituation bewirkt. Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei eventuellen neuen Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch wasserdurchlässiges Pflaster werden Störungen in das Schutzgut Boden zusätzlich reduziert.

Schutzgut Wasser

Eine versiegelte Fläche führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung in das Schutzgut Wasser. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Vergleich zur Ursprungssituation ist nur geringfügig anzunehmen. Entsprechend werden die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser nicht wesentlich verändert.

Das Niederschlagswasser ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich) und/oder auf den jeweiligen Grundstücken mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern. Erst nach einem erfolgten Nachweis über Bodenuntersuchungen mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser in die öffentlichen Leitungen eingeleitet werden.

Anfallendes Drainagewasser darf nicht in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der jeweiligen Straße ist in die vorhandene Regenwasserleitung einzuleiten.

Durch offenporige Versiegelung und Beschränkung der versiegelbaren Flächen reduziert sich die Intensität der Belastung und die Beeinträchtigungen werden minimiert.

Schutzgut Landschaftselemente (Tier, Vegetation)

Die ortsbildprägenden standortheimischen Großbäume, die Gehölzgruppen/-Hecken sowie die Privatgärten bieten potenziellen Brutplatz und Nahrungsraum für u.a. Brutvögel der Gehölze sowie für Fledermäuse. Der Großteil der standortheimischen Bäume wird zum Erhalt festgesetzt.

Zur Beurteilung der Fauna im Plangebiet und die artenschutzrechtliche Betroffenheit wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BBS Greuner-Pönicke im Mai 2017 durchgeführt.

Die Gebäude bieten potenziellen Nistraum für Vogel- und Fledermausarten der Gebäude. Quartierpotenzial für Fledermäuse an den durch die Planung betroffenen Bäumen ist ggf. möglich.

Unter den Brutvögeln sind die typischen Siedlungsvögel mit Niststandorten in Gehölzen sowie mit Niststandorten an Gebäuden (Nischenbrüter z.B. an Wohngebäuden, Geräteschuppen, Carports u.ä.) zu erwarten. In den Gehölzen sind verbreitet, ungefährdete Brutvögel der Gehölze zu erwarten.

Um eine Betroffenheit der genannten Tierarten zu vermeiden, sind verschiedene Maßnahmen zu treffen.

Abriss von Gebäuden ist zwischen dem 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen werden kann, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweis“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.

Ein Töten und Verletzen von Tieren kann vermieden werden, indem das Fällen der Gehölzbestände außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchgeführt wird, d.h. eine Gehölzentnahme nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar durchzuführen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bebauung, bestehend aus ein paar Einfamilienhäusern, und von der S-Bahnstation mit dazugehöriger Unterführung und Stellplätzen dominiert. Die über das Plangebiet verteilten Großbäume gliedern das Plangebiet. Die gehölzbewachsene Streifen an der Ostseite des Planänderungsgebietes, zur Bahnlinie hin, die Großbäume im Bereich der Kastanienallee, bilden dort markante Kulissen im Plangebiet.

Durch die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die Planfläche städtebaulich geordnet. Durch den Erhalt bzw. Festsetzung von Großgrün und Hecken, erhält das Wohngebiet eine ortsbildgerechte Eingliederung.

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist entsprechend nicht erforderlich. Es verbleibt aber weiter die Möglichkeit, nach den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB im Baugebiet erlaubte Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, zum Beispiel für Grünflächen, Bepflanzungen oder für die Entwicklung von Natur und Landschaft, zu treffen. Die Gemeinde ist aber immer noch verpflichtet einen landschaftsgerechten Übergang bzw. eine von der Bebauung zur offenen Landschaft, in diesem Fall eine ortsbildgerechte Eingliederung, zu schaffen.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe gesetzlicher Vorschriften, die eine Minimierung von Eingriffen fordern:

1. Baugesetzbuch:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sind zu berücksichtigen.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden besonders geschützt.

2. Das Landeswassergesetz fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

3. DIN 18.300, Ziffer 3.4 führt aus:

- Oberboden ist besonders zu sichern, keine Verdichtung, keine Vermengung mit anderen Böden oder gar Schutt.

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

- Die zu erhaltende Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere
 - Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke
 - Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
 - Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
 - Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
 - Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.

- Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.
- Jedem Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrssicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.
- Bei Abgang von Bäumen, auch mit einem Stammumfang von mehr als 1 m, sind diese durch einen Baum als Ersatzpflanzung vorzunehmen. Für jeden abgängigen Baum ist ein standortheimischer Ersatzbaum von mindestens 20/25 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind innerhalb 18 Monate nach dem Zeitpunkt des Abganges des Baumes vollständig vorzunehmen und nachzuweisen.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Die Bäume sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern. Die Bäume sind zu den Bauflächen hin, in einem Schutzabstand von 3 m, durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahmen fachgerecht umzugehen.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts

Unbelastetes Regenwasser ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich) und/oder auf den jeweiligen Grundstücken mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern.

Regenwasser, das über diese Regelungen hinaus anfällt, ist in das öffentliche Netz, wenn vorhanden, einzuspeisen.

Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die verschiedenen Erhalt- und Gestaltungsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in das Ortsbild und schaffen einen harmonischen Übergang zu umliegenden Siedlungsbereichen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Auf den Grundstücken mit einer Neuversiegelung von mindestens 200 m² ist jeweils ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Gehölzarten:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria Majestica</i>)
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Eberesche (<i>Sorbus intermedia</i>)
Pflaumenblättriger Weißdorn (<i>Crataegus crus-galli</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Rotdorn (<i>Crataegus laevigata Paul's Scarlet</i>)	Obsthochstämme

Pflanzgut: Hochstämme 3 x verpflanzt., mit Drahtballierung, mindestens 16-18 cm Stammumfang

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 cm x 150 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Eingrünung von Stellplatzflächen

Zur Einfassung von Stellplatzflächen mit 5 Stellplätzen und mehr, sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecke ist auf maximal 1,20 m zu begrenzen. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die an der nördlichen Grenze des Flurstücks 33/16 festgesetzte Schutzwand ist mit Kletterpflanzen statt Hecke zu begrünen.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B.:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Ungeeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!

Pflanzgut: Leichte Sträucher/ leichte Heister 2 x verschult, Pflanzung von 3 Stück/ lfdm

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

Geeignete Kletterpflanzen sind:

Bergwaldrebenarten (<i>Clematis montana spec.</i>)	Echtes Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>)
Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>)	Waldgeißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>)
Gemeiner Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>)
Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>)	Kletterrosen (<i>Rosa spec.</i>)

Ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen.

Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nebenflächen

Die Stellflächen, Gemeinschaftsstellplätze, Zufahrten etc. sind möglichst, in wasser-, luftdurchlässigem und geräuschem Pflaster herzustellen.

Vorgärten

Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodendeckenden Pflanzen und Gehölzen). Vorgärten aus Schotterflächen sind nicht zulässig.

Empfehlungen zur Bepflanzung der GrundstückeAnpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für die Grundstücke wird empfohlen, Anpflanzungen vor allem mit geeigneten standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen:

Ahornarten (<i>Acer spec.</i>)	Kirschenarten (<i>Prunus spec.</i>)
Hartriegelarten (<i>Cornus spec.</i>)	Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Strauch- und Wildrosenarten (<i>Rosa spec.</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Weißdornarten (<i>Crataegus spec.</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Vogelbeerarten (<i>Sorbus spec.</i>)
Heckenkirschenarten (<i>Lonicera spec.</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Obsthochstämme	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*).

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!

Gründächer und Kletterpflanzen

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

Geeignete Arten sind:

Bergwaldrebenarten (<i>Clematis montana spec.</i>)	Echtes Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>)
Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>)	Waldgeißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>)
Gemeiner Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>)
Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>)	Kletterrosen (<i>Rosa spec.</i>).

Für Nebengebäude mit Flachdächern und mit geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B.:

Schnittlauch (<i>Allium schoenopr.</i>)	Weißer Mauerpfeffer (<i>Sedum album</i>)
Schöner Lauch (<i>Allium pulchellum</i>)	Fetthenne (<i>Sedum floriferum</i>)
Zittergras (<i>Briza media</i>)	Mongolen- Sedum (<i>Sedum hybridum</i>)
Aufrechte Trespe (<i>Bromus erectus</i>)	Tripmadam (<i>Sedum rupestre</i>)
Schaf-Schwingel (<i>Festuca ovina</i>)	Milder Mauerpfeffer (<i>Sedum sexangulare</i>)
Horst-Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i>)	Kaukasus- Fetthenne (<i>Sedum spurium</i>)
Hauswurz (<i>Jovibarba globifera</i>)	Dachwurz (<i>Sempervivum tectorum</i>)
Kleine Kammschmiele (<i>Koeleria glau.</i>)	

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheit wurde vom Büro BBS Greuner-Pönicke für das gesamte Gebiet der 6. Änderung (Billgrund – Rotdornweg) sowie für die 7. Änderung (westlich und östlich der Kastanienallee) des Bebauungsplanes Nr. 1 eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung im Juni 2017 erstellt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasste auch den jetzigen Planbereich der 8. Änderung. Die damals durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung mit folgenden Ergebnissen kann somit für die 8. Änderung verwendet werden

FAZIT:

Die Änderung des Bebauungsplans soll den Abriss, Umbau, Erweiterung und Herstellung von Wohngebäuden ermöglichen.

Durch das Vorhaben ergeben sich Betroffenheiten von Brutvögeln der Gehölze sowie von potenziellen Fledermausquartiere an den Gebäuden.

Durch zeitliche Vorgaben für Eingriffe in Gehölze sowie für Abrisse von Gebäuden kann eine Gefährdung von Individuen der Arten vermieden werden. Zur Sicherung der ökologischen Funktion für Zwerg- und Mückenfledermaus sind ggf. Ersatzquartiere an die neu herzustellenden Gebäuden zu schaffen.

Durch die unten genannten Maßnahmen kann das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

ARTENSCHUTZRECHTLICHER HANDLUNGSBEDARF:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Maßnahme V-1

Die Eingriffe in Gehölze (und sonstige höher wachsende Vegetation (Sukzession) sind zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Maßnahme V-2

Abriss von Gebäuden ist zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen werden kann, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweis“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.

Zusammenfassung Vermeidung/Minimierung

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Fledermäuse der Gebäude	Abriss von Gebäuden nicht zwischen 01. März und 30. November (Sommerquartiere) Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen werden kann, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweis“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich
Verbreitete Vögel der Gehölze	Entfernung der Gehölze und sonstiger höher wachsender Vegetation nicht zwischen 01. März und 30. September (Brutzeit)

Vogelarten und BNatSchG § 39 (5) 2	Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01. März und 30. September.
Vermeidungsmaßnahmen	
Eingriffe in Gehölze	Maßnahmen V-1: Die Eingriffe in Gehölze und sonstige höher wachsende Vegetation (Sukzession) sind zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.
Eingriffe in Gebäude	Maßnahme V-2: Abriss von Gebäuden ist zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen werden kann, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweis“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Vögeln und Fledermäuse vermieden werden.

Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

CEF-Maßnahmen

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein muss.

CEF-Maßnahmen werden hier nicht erforderlich.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

Maßnahme A-1:

Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Fledermausquartiere sind pro abgerissene oder durch Umbau betroffene Gebäude 4 Fledermausflachkästen oder eine Verschalung von mind. 1 m² Größe an das neu herzustellende Gebäude anzubringen. Bei einem Neubau könnten Verschalung oder Fassadenkasten direkt an die Gestaltung integriert werden. Anderenfalls wäre ein Anbringen an der Fassade des neuen oder aber eines im Umfeld vorhandenen Gebäudes möglich.

Sollte zuvor durch eine Fledermauskartierung nachgewiesen werden, dass keine Wochenstubennutzung erfolgt, so könnte auf die Maßnahme verzichtet werden. Dies wäre dann der Naturschutzbehörde entsprechend nachzuweisen.

Die Kästen / Verschalung sollten auf mind. 3 m Höhe angebracht werden (Unterkante des Quartiers) und nach Süden, Westen oder Osten ausgerichtet sein. Ideal wäre das Anbringen unter einem Dachüberstand, so dass das Quartier im Sommer vor direkter Mittagssonneneinstrahlung geschützt ist.

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Zwerg- und Mückenfledermaus	Maßnahme A-1 Anbringen von 4 Fassadenflachkästen oder 1 Verschalung (mind. 1 m ²) an jeweilige betroffenen Gebäude bzw. Neubauten

10. ATTLASTEN

Im Plangeltungsbereich befand sich eine Tankstelle die im Rahmen einer Abbruchgenehmigung vom 08.01.1975 beseitigt wurde. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um das Grundstück der Kastanienallee 8, das ist das Grundstück mit der südlich gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche.

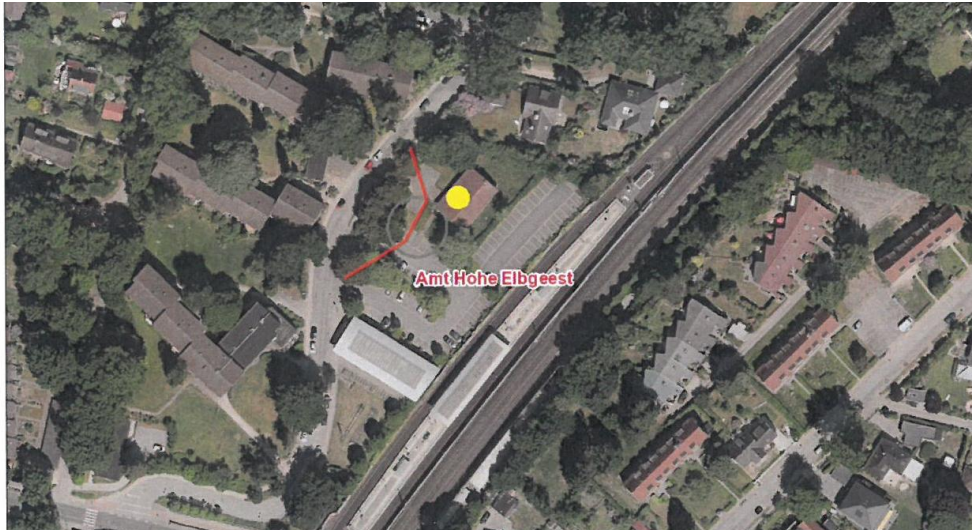
Bei einer ordnungsgemäßen Durchführung der Abbruchgenehmigung sollten keine Altlasten mehr auf dem Grundstück vorhanden sein.

Die bekannte Historie für das Grundstück ist folgende:

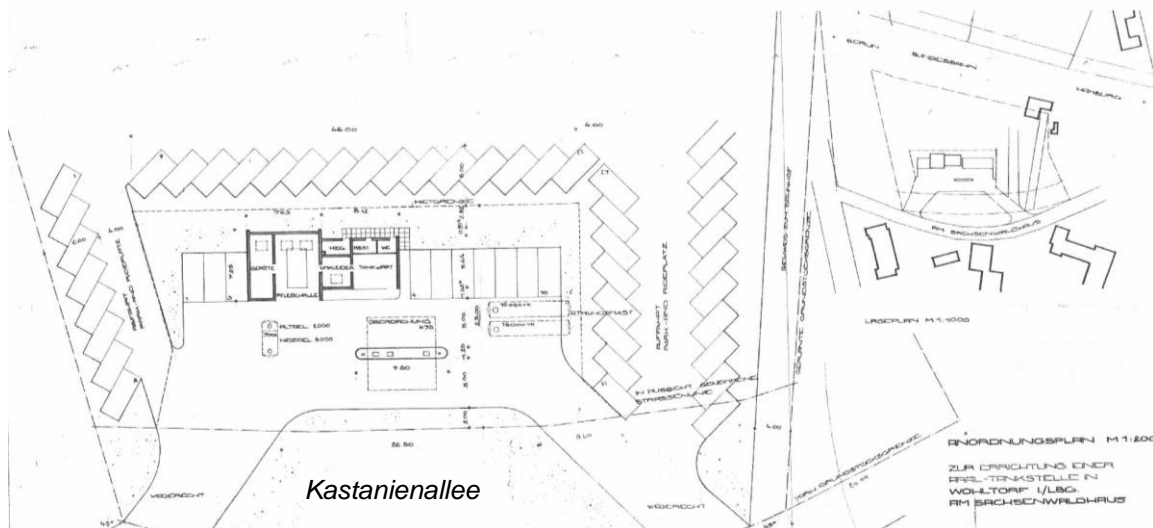
- Baugenehmigung vom 12.07.1967 für die Errichtung einer Aral-Tankstelle für den öffentlichen Verkauf von Vergaser-Kraftstoffen und Herstellung von 20 Abstellplätzen
- Tankstellengelände ab 1969 verwahrlost, z.B. mit der Abstellung von 8 Autowracks
- Mitteilung über Aufgabe der Tankstelle vom 19.11.1970
- Lagerung von Baumaterialien (Rohre, Schachtteile, Kies) im Jahr 1971
- Abbruchgenehmigung vom 08.01.1975 für das Tankstellengebäude einschließlich Fahrbahnüberdachung und Tank
- Baugenehmigung zur Errichtung der Sparkasse mit Stellplätzen vom 17.09.1987



Luftbild 1968. Rote Linie eventuell Zufahrt zur Tankstelle (im grauen Kreis).



Luftbild 2018. Rote Linie eventuell Zufahrt zur Tankstelle (im grauen Kreis).



Standort der ehemaligen Tankstelle gemäß Lageplan der Abbruchgenehmigung.

11. ALLGEMEINE HINWEISE

11.1 EISENBahn BUNDESAMT

- 1) Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.
- 2) Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung ihres Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.

- 3) Beim Einsatz von Kränen und Hebegräten im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen auszuschließen.
- 4) Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.
- 5) Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- 6) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.
- 7) Aufgrund der Nähe zur Bahnüberleitung können empfindliche elektronische Geräte in ihrem Gebrauch eingeschränkt sein. Abwehransprüche bestehen nicht.

11.2 DEUTSCHE BAHN AG, DB IMMOBILIEN

Im Umgriff des Bebauungsplans befinden sich Eigentumsflächen der DB Netz AG. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um das Flurstück 33/21 der Flur 1, welche als gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage der Fachplanungshoheit des Eisenbahn Bundesamtes (EBA) unterliegt. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEWG i.V.m. § 18 AEG).

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die vorgesehene Planung darf zu keinen Einschränkungen hinsichtlich der durch die DB Netz AG geplanten Maßnahmen führen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Durchlässe, Entwässerungsanlagen, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, GSM-R, Oberleitungsmasten, Gleise, Bahnübergänge etc.) sind stets zu gewährleisten.

Aus Sicht der DB Netz AG Telekommunikation darf es bei dem Verfahren nicht zur Beeinträchtigung der GSM-R Funkversorgung (digitaler Zugfunk) der Bahnstrecke kommen.

Spätere Anträge auf Baugenehmigung für das Plangebiet sind uns erneut zur Prüfung vorzulegen. Die Abstände sind gemäß Landesbauordnung (LBO) einzuhalten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik - Kundenservice, EI dzd-bestellservice@deutschebahn.com.

Immissionen:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

11.3 KREIS HERZOGTUM LAUENBURG (BODENSCHUTZ)

Werden während der Ausführung der Baumaßnahme entgegen allen Erwartungen Boden- oder Gewässerverunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, Der Landrat, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg, darüber zu unterrichten.

12. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstands nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

13. KOSTEN

Die Kosten (ca. 7.000,- €) für die Aufstellung der 8. Änderung trägt die Gemeinde Wohltorf, da sie ein Interesse hat, diesen Bereich der Gemeinde zu entwickeln. Weitere Kosten für die Gemeinde fallen nicht an.

Erschließungskosten fallen ebenfalls nicht an, da die zu bebauenden Grundstücke bzw. bebauten Grundstücke vollerschlossen sind und an alle Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen sind.

14. BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohltorf hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 am als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Wohltorf, den

-Bürgermeister-