

Gemeinde Wohltorf

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 13/104/2022 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 05.12.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
Bebauungsplan Nr. 25 "An den Pappeln" für das Gebiet: "Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - - Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB -		
Beratungsfolge:		
Datum 20.12.2022	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Wohltorf</i>	Zuständigkeit <i>Vorberatung</i>

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Wohltorf nimmt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und empfiehlt der Gemeindevertretung den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 25 „An den Pappeln“ zu fassen.

Sachverhalt:

Mit der Kreisbaugenossenschaft, dem Eigentümervertreter der Reihenhäuser und dem Eigentümer des Grundstückes „An den Pappel 13“ wurden seit der letzten Sitzung des Bauausschusses Gespräche geführt und die Planung vorgestellt.

Die Anregungen wurden bauplanungsrechtlich geprüft und werden vom Planungsbüro BSK vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

im Verwaltungshaushalt: Nein

Im Vermögenshaushalt: Nein

Anlage/n:

1 2022-12-09 B-Plan 25 An den Pappeln

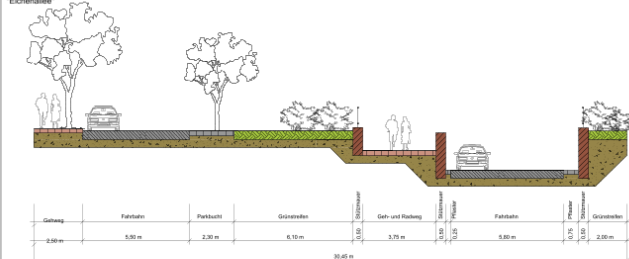
- 2 2022_12_07 Begrueudung B-Plan 25
- 3 2022-12-07 Erschließung V-Einbahnstraße An den Pappeln
- 4 Stellungnahmen Personen
- 5 StellungnahmenToeb §4 Abs.2

PLANZEICHNUNG - TEIL A

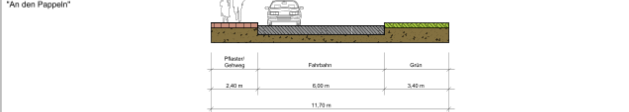


STRASSENPROFILE (nicht bindend) M:1:100

Schnitt A - A "Eichenallee"



Schnitt B - B "An den Pappeln"



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR	Reines Wohngebiet	§ 9 (1) BauGB § 3 BauNVO
ZWO	Beschreibung der Zahl der Wohnungen	§ 9 (1) 6 BauGB
GRZ 0,22	Gründerzeitort	§ 9 (1) 4 BauGB § 16 BauNVO
GGH 10,00 m	max. Gesamtgebäudehöhe (siehe Teil B, Ziff. 2.1.)	§ 9 (1) 4 BauGB § 16 BauNVO
25°-50°	Dachneigung	§ 9 (4) BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 (1) 12 BauGB § 16 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
Baugrenze		§ 9 (1) 2 BauGB § 23(1) BauNVO
offene Bauweise		§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Erhaltung von Bäumen (einschließlich Kleinreiheneichen)	§ 9 (1) 25ab BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4 BauGB
	Gemeinschaftsplatz / Gemeinschaftsgrün	§ 9 (1) 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu bewaldeten Flächen, Begrünung, Eignern, Ver- und Entsorgungsweg	§ 9 (1) 24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenzen	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	vorhandene bauliche Anlage mit Neuanneben	
	zu erwerbende bauliche Anlagen	
	Malgärten	

TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO)

1. Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO
Zulässig gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO
Vorrangflächen:
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sind
die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausgenommen zugelassen:
1. Läden und nicht überhöhte Handelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Dienstleistungsgewerbes.
2. zentraler Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

1. Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) der baulichen Anlagen in WR1, WR2, WR3 und WR4 hat maximal 10,00 m zu betragen. Unrein beschränkt ist die Gebäudehöhe Endgeschossdächer (OGF), deren Bebauungsart in der höchsten Punkt des gedachten Daches, durch die das Grundstück lediglich unrautet wird, bis zu 100 % überschritten werden.
2. Auf der nachstehenden Liste sind die maximal zulässige Höhen der Oberkante des fertigen Endgeschossdaches (OGF) festgelegt:
1) OKFF 22,80 m s. NN
2) OKFF 22,80 m s. NN
3) OKFF 23,00 m s. NN
4) OKFF 23,30 m s. NN
5) OKFF 22,90 m s. NN
6) OKFF 22,40 m s. NN
7) OKFF 21,90 m s. NN
8) OKFF 22,80 m s. NN
9) OKFF 22,80 m s. NN

3. NEBENANLAGEN UND SPIELPLÄTZE SIND AUCH AUßERHALB DER BAUGRENZEN UND DER FÜR FESTZULEGENDEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

1. Innerhalb WR1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von 1. Garagen und Spielplätzen mit ihren Zubehören,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der zulässigen Gebäudehöhe, durch die das Grundstück lediglich unrautet wird, bis zu 100 % überschritten werden.

3. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 LBO)

1. Die Außenwände sind in Verbleibendem Zustand in den Farben Rot, Braun und Rotbraun oder Putz in weissen oder hellgelblichen Farben zulässig.
Dachziegel und Holzfaserplatten sind der Farbgebung entsprechend auszuführen.
2. Als Dachziegel sind Sattel- und Walmziegel zulässig. Publikative sind zugelassen. Auf den Flächen WR2, WR3 und WR4 sind Flachdächer und/oder nach geringe Dächer 0 bis 5° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Flachdächer mit hochgradiger Flachdach zulässig.
3. Dachabdeckungen sind in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Glasziegel oder glasartige bis reflektierende Materialien sind für die Dachdeckung unzulässig. Die Dachdeckung ist in den Farben WR2, WR3 und WR4 sind auch als bedachte Dach zulässig.
4. Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Nutzung als nicht überhöhte Anlagen.
5. Das Anbringen oder Abnehmen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.
6. Für jede Wohnfläche ist 1 Stellplatz vorzusehen.
7. Die Baugrenzen dürfen bis zu 2,0 m in Terrassen und Balkone überschritten werden.

4. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

1. Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenwände den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebende Außenlärmschutzwert (L_{an}) kann den Abbildungen in Teil A (a) über entnommen werden.



2. Aufgrund der möglichen Abschirmung einer vorgelagerten Bebauung sind im Inneren des Bereiches mögliche Schallschutzmaßnahmen, hierfür ist ein schallschutztechnischer Nachweis im Bebauungsplanverfahren erforderlich.
3. Werden im gesamten Geltungsbereich Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Baulängung von Sozial- und Kinderzimmern durch schallschützende Lärmschutzmaßnahmen oder akustisch geschützte Maßnahmen zur Baulängung gewährleistet werden.
4. Von den vorgelagerten Festsetzungen kann ausnahmeweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelbewerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmschutzbedürftigkeit geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachrüstung und Befüllung durch verbleibende bestehende Maßnahmen sichergestellt werden können.

5. GRÜNDORNERISCHE MASSNAHMEN

1. **Erhaltungsvorkehrungen (§ 9 (1) 25ab BauGB)**
Die zu erhaltenen 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, vorzunehmen.
Bei nachträglicher Beseitigung der Vitalität der Bäume, die ihren Abgang verursacht, ist eine Ersatzpflanzung eines oder mehrerer Bäume gleicher Art entsprechend vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. (Nachgerechte Schutz und Pflege: siehe Begründung)
2. **Misernungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)**
Inmitten von vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahmen fachgerecht umzugehen. Nach Begründung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern. Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts
Unkultiviertes Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln (insoweit als Brauchwasser möglich), überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuleiten.

TEXT - TEIL B

5.3 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25ab BauGB)

1. Baumplantagen auf den Grundstücken
Auf den Grundstücken mit einer Neuannebnung von mindestens 100 m² ist jeweils ein standort-heimischer kleinerer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Mindestens sind zwei standortheimische Bäume an der Grundstücksmitte, die an die Straße an den Pappeln (Flurstück 3180) grenzt, in einem Abstand zur Straßeneinfahrt von 1,5 m bis 2,5 m zu pflanzen. Mit der Planung der vorgelagerten Bäume reduziert sich die berechnete Fläche der Neuannebnung um 200 m². Bei nachträglicher Beseitigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwesenheit ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Geplant, Pflanzung, Pfanzung und Pflege: siehe Begründung)

Heckenanforderungen

1. Zur Entlastung von Spielplätzen mit 5 Stabilisator und mehr, sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (Erläuternde Zusammenhänge sind den Grundstücken, sind in den Heckenanforderungen zulässig. Die maximale Höhe der Hecke ist auf 1,80 m zu begrenzen. Die Pflanzarbeiten sind fachgemäß auszuführen. (Geplant, Pflanzung, Pfanzung und Pflege: siehe Begründung)

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

1. Die vorgelagerten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. (Erläuternde Zusammenhänge sind mit wasser- und luftunabhängigen Aufbau, wenn dies aufgrund der vorgelagerten Bodenmarken möglich ist, herzustellen.)

6. ARTSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
Biodiversität
Die Fällung der Birke im Quartierpotential (im Bestandsplan mit 8,5/11 angegebene Birke auf dem Flurstück 3136) zwischen dem 01. Dezember und 25.02. Februar durchzuführen. Weitere Gebüsch (Birkhain) können zwischen dem 01. Oktober und 29.02. Februar entfernt werden.
Von den Zyklen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Neuter oder Hibern nicht von Tieren besetzt sind. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Vögeln und Fledermäusen vermieden werden.

6.2 Maßnahmen zur Sicherung der Artenvielfalt (Artenschutz)

1. CEI-Maßnahmen haben sich an den vorgelagerten Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionselemente seit Beginn der Bebauung der betroffenen Forstplanung und Revuezeit gegeben sein muss. CEI-Maßnahmen werden hier nicht erforderlich.
Artenvielfalt durch Ausgleichsmaßnahmen: A 3 Gebüschgruppen für Ströhrgäse
Als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen aus Forstplanung und Revuezeit für verbleibende ungenutzte Bruchflächen wird die Herstellung voluminärer Gehölze in stängleramer Lage in Form von 120 m Hecke oder 180 m² Gehölzfläche erforderlich.
Die Gehölzplanung im Umfang von 180 m² erfolgt als Gehölzwicklungsmaßnahmen in Stängelgruppen (Weiden/Lehr) in der Gelände-Wand bei Hamburg und wird in der Plan festgelegt. Geplant ist die Entwicklung eines Waldes mit verschiedenen Strukturen und Blüten aus Übergang zwischen Weidenhecke und Waldschicht. Von dieser Fläche wird ein Anteil von 180 m² für das hier betriebene Vorhaben geplant.

VERFAHRENSHINWEIS:

1. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgesetzt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____, die verbindliche Bekräftigung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Anwesenheit am Bebauungsplanverfahren vom _____ bis zum _____ erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
4. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit _____ bis zum _____ während folgender Zeiten: montags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Auslegung des Bebauungsplanes vom _____ bis zum _____ bekanntgegeben. Der Inhalt der Bekräftigung der Auslegung der Planerwerke und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuführenden Unterlagen werden unter 'www.wohltorf.de' zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich am _____ in das Internet gestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wohltorf, den _____ Siegel _____ Bürgermeister _____

7. Der kartenmäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als folgt bestimmt:

Ahrensberg, den _____ Siegel _____ ÖvVI Sprick _____

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wohltorf, den _____ Siegel _____ Bürgermeister _____

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.

Wohltorf, den _____ Siegel _____ Bürgermeister _____

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgelegt und ist bekanntzugeben.

Wohltorf, den _____ Siegel _____ Bürgermeister _____

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ öffentlich bekanntgegeben worden. In der Bekräftigung ist auf die Möglichkeit, eine Verkleinerung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der am eingeleiteten Rechtsbehelf (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsgemächnisse geltend zu machen und die Entlastung dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsbehelfen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GG) wird ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem _____ in Kraft getreten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) und nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "An den Pappeln" für das Gebiet "Wohltorf" (Erläuternde Zusammenhänge sind der Bahnhofs Hamburg - Berlin, südlich auf der Huide, westlich An den Pappeln", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, ansetzen.

Es gilt die Bauanzweckverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 1997 (IGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (IGBl. I S. 1602)

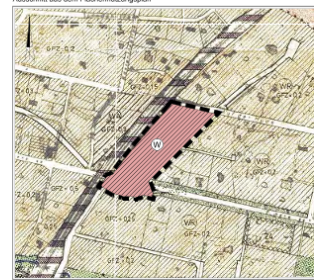
HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer die festgesetzten Aufstellung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.
Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der §§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 3, 4 oder 5 dieser Verordnung zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

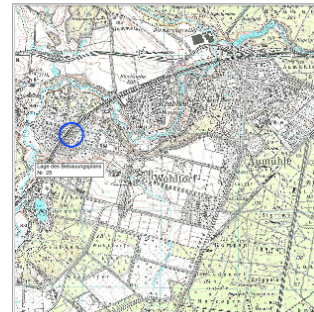
städttebaulicher Vorentwurf



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Übersichtskarte 1 : 25000



SATZUNG DER GEMEINDE WOHLTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "An den Pappeln"

Über den Bebauungsplan Nr. 25 "An den Pappeln"
"Nördlich Eichenallee, südlich der Bahnhofs Hamburg - Berlin, südlich auf der Huide, westlich An den Pappeln"

Stand:	September 2016	Planungsjahr:	
	Ma 2017		
	Juni 2017		
	Januar 2018 (Bauausschuss)		
	November 2018 (Bauausschuss)		
	Dezember 2018 (Bauausschuss)		
	April 2020		
	März 2020		
	April 2020		
	Ma 2020 (Bauausschuss)		
	Juni 2020 (GV)		
	Oktober 2022		



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde Wohltorf

Bebauungsplan Nr. 25

Verfahrensstand:
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand:
Dezember 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. Störfallbetrieb
11. Beschluss

1. PLANUNG

PLANUNGANLASS UND -ZIEL

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

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

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

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

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

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

FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsgebietes ist ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 3 BauNVO.

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

Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, und

die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) der baulichen Anlagen hat für den größten Planbereich maximal 10,00 m, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie (An den Pappeln) des jeweiligen Grundstücks, zu betragen. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches. Für den südlichen Planbereich bzw. direkt nördlich der Eichenalle hat die Gesamtgebäudehöhe (GGH) maximal 8,50 m zu betragen.

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

Die Außenwände sind in Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Braun und Rotbraun oder Putz in weißen oder hellabgetönten Farben zulässig. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in der Farbgebung einheitlich auszuführen.

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer zulässig, Pultdächer sind ausgeschlossen. Bei den Mehrfamilienhäusern bzw. auf den Flächen WR2, WR3 und WR 4 sind Flachdächer und/oder flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Flachdächer und auch bepflanzte Flachdächer zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Glasierte und glänzende bzw. reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen unzulässig. Die Dacheindeckungen in den Gebieten WR2, WR3 und WR4 sind auch als bepflanzte Dächer zulässig.

Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen. Das Aufstellen oder Abringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.

Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz mit einer Gesamtnettostellplatzfläche von 13,5 m vorzusehen.

Die zulässige GRZ darf nur für die Einrichtung der Tiefgarage maximal 0,8 betragen.

Der zurücktretende Versatz der Außenwand eines Staffelgeschosses in WR2, WR3 und WR4 ist an allen Seiten des Gebäudes mit einer Tiefe von mindestens 2,00 m auszuführen. Ausnahmen davon sind Treppenhäuser und Liftanlagen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf für Balkone und Terrasse um maximal 15 % überschritten werden.

Die erforderlichen Stellplätze von WR3 sind nur in der Tiefgarage zulässig. Oberirdische Stellplätze im Bereich WR3 sind nicht zulässig. Ausnahme: Garagenanlage im nordöstlichen Bereich von WR3.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist nur über die Gemeindestraße „Auf der Hude“ zulässig. Ein Ein- und Ausgang ist zulässig zur Gemeindestraße „An den Pappeln“ im südöstlichen Bereich von WR3.

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 dem Bebauungsplan der Fall.

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

Durch den Bebauungsplan wird erreicht, dass dieser der Innenentwicklung dient und zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft verhindert werden.

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

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 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

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Im Ursprungsflächennutzungsplan ist die Fläche als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

4. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

Im Osten und im Süden schließen die Straßen „An den Pappeln“ und „Eichenallee“ an das Reine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 an, diese sind im Plangeltungsbereich einbezogen. An der nördlichen Plangrenze verläuft die Straße Auf der Hude.

Die Straßenflächen werden innerhalb des Bebauungsplanes so übernommen, wie sie vorhanden sind. Die Straßenprofile sind so dargestellt, wie die Straßen ausgebaut wurden.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Hamburg-Berlin am Plangeltungsbereich entlang. Der Bahnhof Wohltorf befindet sich direkt im Anschluss an das Plangebiet

5. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

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

Unbelastetes Regenwasser 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

Die Holsteiner Wasser GmbH betreibt in der Nachbargemeinde Aumühle ein Wasserwerk mit dazugehörigem Netz. Das Rohwasser wird aus vier Brunnen mit Tiefen von 60 bis 130 gewonnen, um anschließend im Wasserwerk aufbereitet zu werden. Das Trinkwasser dient der Versorgung von ca. 8.000 Einwohnern aus Aumühle, Friedrichsruh und Teilen der angrenzenden Stadt Reinbek, sowie Teile der Gemeinden Wohltorf und Escheburg Voßmoor.

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).

Löschwasser

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

In Anlehnung an das Datenblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist für das Gebiet eine Löschwassermengen 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.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind vor Erteilung einer Baugenehmigung für die rückwärtigen Grundstücksteile entsprechend ins Baulastenverzeichnis des Kreises Herzogtum Lauenburg eintragen zu lassen.

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

Lärmtechnische Untersuchung (Lärmimmissionen Bahnstrecke, Kreisstraße 64, P+R Parkplatz)

Aus dem Gutachten Nr. 16-022 vom 07. April 2020

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 i. d. R. 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.

Da im Bebauungsplan Mehrfamilienhäuser zugelassen werden sollen, bietet sich eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung an (Orientierung der Schlafräume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten). Bei sinnvoller Gebäudestellung können die dazu notwendigen geeigneten Fassaden mit Pegeln kleiner/ gleich 45 dB(A)₂ erreicht werden, allerdings ist dazu eine Baukörperausweisung notwendig.

Alternativ ist es möglich, 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. Die Kommunikation in den Räumen ist dann durch Verkehrslärm ungestört. Durch Stoßbelüftung ist auch die natürliche Belüftung von Wohnräumen am Tag gewährleistet. Da fast im gesamten Plangebiet nachts die Pegel bei über 45 dB(A) liegen, ist aber eine Festsetzung zum Schutz der Nachtruhe unter Beachtung des notwendigen hygienischen Luftwechsels für Schlafräume zu treffen.

Die Festsetzungsvorschläge sind hier aufgeführt.

Für den erforderlichen baulichen Schallschutz werden folgende Festsetzungen empfohlen:
Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind als Abbildung in den B-Plan im Teil A [oder B] aufzunehmen. Die Nachweise wären dann auf der Grundlage von DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) zu führen.

„Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) kann den Abbildungen im Teil A [oder B] entnommen werden.“

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

Zum Schutz der Schlafräume werden folgende Festsetzung zu treffen empfohlen:

„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.“

Schalltechnische Stellungnahme (Schallemissionen Pkw Parkplatz, Tiefgarage) Aus dem Gutachten Nr. 19-042 vom 29. Oktober 2019 M+O Immissionsschutz

An der Straße An den Pappeln in Wohltorf sollen mehrere neue Wohnhäuser mitsamt eines Pkw-Parkplatzes mit ca. 20 Stellplätze und einer Tiefgarage mit ca. 36 Stellplätze entstehen. Die bisher auf der Fläche vorhandenen Wohngebäude werden hierfür abgerissen. Es wird hier geprüft, ob durch die Schallemissionen des Fahr- und Parkverkehrs, der durch das geplante Vorhaben hervorgerufen wird, die gesunden Wohnverhältnisse nach § 34 Absatz 1 Satz 2 des BauGB [2] in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden.



Ergebnisse:

Die Immissionsgrenzwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden an allen Immissionspunkten eingehalten. Somit liegt nach der Auffassung des Gutachters, keine Lärmbelastung vor, die nach der Betrachtung der Beurteilungspegel über das in Wohngebieten zumutbare Maß stört. Es wird jedoch das nächtliche Spitzenpegelkriterium für allgemeine Wohngebiete von $RW,N,max = 60 \text{ dB(A)}$ um bis zu 7 dB überschritten. Um das Spitzenpegelkriterium an den Immissionsorten An den Pappeln 13 und An den Pappeln 37 einzuhalten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Nach den weitergehenden Analysen des Gutachters, ist zum einen entlang des Verkehrsweges zum Parkplatz eine 20 m lange und 1,5 m hohe Lärmschutzwand erforderlich um den Immissionsort An den Pappeln 37 vor Lärmimmissionen des Verkehrsweges zum Parkplatz und des Parkplatzes an sich zu schützen, und zum anderen eine 10 m lange und 3 m hohe Lärmschutzwand vor dem Bestandsgebäude An den Pappeln 13, um diese vor nächtlichen Lärmimmissionen des Verkehrsweges zu schützen. Beide Lärmschutzwände sind zum Verkehrsweg hin absorbierend auszuführen. Die Lärmschutzwand am Immissionsort An den Pappeln 13 kann auch als zum Verkehrsweg hin geneigte Lärmschutzwand ausgeführt werden, dadurch ergibt sich eine etwas geringere Gesamthöhe. In der folgenden Tabelle sind die Beurteilungspegel, die mit Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden, dargestellt:

Anmerkung:

Im vorliegenden Planentwurf, Stand Juni 2020, wird die Zufahrt zu der Stellplatzanlage durch das neue Gebäude geführt und nicht südlich der Grundstücksgrenze „An den Pappeln 13“. Somit kann auf die 10 m lange und 3 m hohe Lärmschutzwand vor dem Bestandsgebäude „An den Pappeln 13“ verzichtet werden. Die vorgesehene 20 m lange und 1,5 m hohe Lärmschutzwand zum Bestandsgebäude „An den Pappeln 31“ bleibt weiterhin erforderlich.

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

8.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Wohltorf, direkt östlich der Bahnstrecke und direkt südlich der Straße „Auf der Hude“. Das Plangebiet umfasst den Straßenzug „An den Pappeln“ sowie ein Teil der Straße „Eichenallee“.

Die Planfläche ist insgesamt 18.423 m² groß. Von den 18.423 m² Planfläche sind insgesamt 13.170 m² als WR-Gebiet (reines Wohngebiet) festgesetzt, davon sind ca. 8.787 m² WR-Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,22 und ca. 4.383 m² WR-Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Das führt zu einer Grundfläche von insgesamt 3.467m², welche deutlich weniger als 20.000 m² sind. 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 zum größten Teil mit Wohnbebauung (3 Mehrfamilienhäuser, 2 Reihenhäuser, sowie Einzel- und Doppelhäuser) und versiegelten Nebenflächen überbaut. Die beiden Reihenhäuser mit je 5 Einheiten, sind eingeschossig und befinden sich im nordwestlichen Plangebiet, parallel zu der Bahnlinie. Sie werden von der Straße „Auf der Hude“ über eine kleine wassergebundene Stichstraße erschlossen. Die drei Mehrfamilienhäuser gehören der Kreisbaugenossenschaft und sind in den 50-Jahren gebaut worden. Sie befinden sich parallel zur Straße „An den Pappeln“. Sie sind hell verputzt, mit je zwei Eingängen und zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Große Vorgärten mit Rasenflächen, unterteilt mit geschnittenen Hainbuchenhecken, strecken sich zwischen den Mehrfamilienhäusern und der Straße. Die Einfamilien- und Doppelhäuser befinden sich überwiegend im südlichen Planbereich, nördlich der Eichenallee. Im nördlichen Planbereich, direkt nördlich der Bebauung, befinden sich zwei Garagenanlagen. Eine Gehölzreihe bestehend überwiegend aus größeren Eichen und vereinzelt Buchen, grenzt die Fläche zur Straße „Auf der Hude“ ab. Ebenso in Richtung Süden befindet sich eine Reihe größerer Bäume, hier überwiegend Roteichen. Sie befinden sich im südlichen Planbereich und grenzen das Wohngebiet zur Straße hin ab. Zur Bahnlinie hin befindet sich, direkt angrenzend an das Plangebiet, eine gehölzbewachsene Böschung und ein Fußweg, der zur Unterführung zum Bahnhof Wohltorf führt. Zwischen dem Fußweg und der Bahnlinie ist eine Lärmschutzwand errichtet. Verstreut über das Plangebiet befinden sich vereinzelte Bäume wie z.B. Tannen, Fichten, Birken und Ahorn.

Planungsziel

Der Anlass der Planung ist der geplante Neubau von mehreren Gebäuden der gemeinnützigen Kreisbaugenossenschaft eG in der Straße „An den Pappeln“. Die Bausubstanz der vorhandenen Gebäude ist in einem nicht mehr guten Zustand und der Wohnungszuschnitt nicht mehr zeitgemäß.

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

8.2 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 keine bzw. nur eine geringfügige erhöhte Versiegelung gegenüber der Ursprungssituation verursacht. Entsprechend ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 25 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Vergleich mit der Ursprungssituation bewirkt.

Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei eventuellen neuen Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter 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 beim Bebauungsplan Nr. 25 im Vergleich zur Ursprungssituation ist nicht anzunehmen bzw. nur geringfügig. Entsprechend werden die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser nicht verändert.

Eine Versickerung des von den Dachflächen anfallenden, gering verschmutzten Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken, aufgrund der Bodenverhältnisse (Parabraunerde- Braunerde-Gesellschaft) möglich.

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. 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 Hecken sowie die Privatgärten bieten potenziellen Brutplatz und Nahrungsraum für u.a. Brutvögel der Gehölze sowie für Fledermäuse. Zur Umsetzung der Planung bzw. bei der Errichtung der drei neuen Gebäude müssen einige Bäume und Hecken beseitigt werden.

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

Unter den Brutvögeln sind die typischen Siedlungsvögel mit Niststandorten in Gehölzen sowie mit Niststandorten an Gebäuden (Nischenbrüter z.B. an Geräteschuppen, Carports u.ä.) zu erwarten. In den Gehölzen sind verbreitete, ungefährdete Brutvögel der Gehölze zu erwarten. An den überplanten (abzureißenden) Gebäuden sind Nistplätze von Brutvögeln nicht zu erwarten.

Die Gebäude bieten potenziellen Nistraum für Fledermausarten der Gebäude, wobei bei den drei überplanten Gebäuden keine Hinweise auf Quartierpotenzial für Fledermausarten der Gebäude festgestellt wurden.

Bei den überplanten (zu fällenden) Bäumen wurde eine Birke mit Quartierpotenzial für Fledermäuse auf dem Flurstück 31/36 festgestellt.

Um eine Verbotstat nach § 44 BNatSchG der genannten Tierarten zu vermeiden sind verschiedene Maßnahmen zu treffen. Ein Abriss der Gebäude 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 Birke mit Quartierpotenzial (im Bestandsplan mit Bi 0,6/11 angegebenen Birken auf Flurstücke 31/36) zwischen 01. Dezember und 29. Februar und weitere Gehölze (Sträucher, Hecken) zwischen 01. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden.

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für den Verlust von Gehölzen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für verbreitete, ungefährdete Brutvogelarten wird die Herstellung naturnaher Gehölze in störungsarmer Lage (extern) in Form von 180 m² Gehölzfläche erforderlich. Dies wird auf dem Ökokonto „Wentorfer Lohe“ erbracht.

Innerhalb des Plangebietes werden außerdem, als Ersatz der zu fällenden Gehölze und zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild, neue Baumpflanzungen und Heckenpflanzungen festgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bebauung, bestehend aus den drei Mehrfamilienhäusern der Kreisbaugenossenschaft sowie aus den zwei Reihenanlagen parallel zur Bahnlinie sowie ein paar Einfamilien- und Doppelhäusern dominiert. Die Baumreihe im Norden, die gehölzbewachsene Böschung, direkt außerhalb des Plangebietes, im Westen sowie die Bäume im Süden bilden dort markante Kulissen und rahmen somit das Wohngebiet ein. Die Vorgärten mit den geschnittenen Hainbuchen- und Weißdornhecken bilden ein willkommendes und harmonisches Ortsbild zum Straßenraum „An den Pappeln“.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 wird die Planfläche städtebaulich geordnet. Die Festsetzungen sind an die bestehende Situation angepasst.

Durch den Erhalt bzw. Festsetzung von Großgrün und Hecken, erhält das Wohngebiet eine ortsbildgerechte Eingliederung.

8.3 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 sind diese durch Ersatzpflanzungen von einem oder mehreren Bäumen vorzunehmen. Bis 1,00 Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) (=32 cm Durchmesser) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum, gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 16 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Danach sind für jede weiteren 100 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes, je einen weiteren Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.
- Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Zeitpunkt des Fällens 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. Anfallendes Drainagewasser darf nicht in das öffentliche Regenwassernetz eingeleitet werden.

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 75 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.

Gehölzart:

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

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

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB., mindestens 16-18 cm Stammumfang

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 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.

Heckenpflanzungen

Zur Einfassung von Stellplatzflächen mit 5 Stellplätzen und mehr, sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Erforderliche Zuwegungen zu den Grundstücken, sind in den Heckenpflanzungen zulässig. Die maximale Höhe der Hecke ist auf 1,20 m zu begrenzen.

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 2xv, Pflanzung von 3 Stück/ lfdm

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen. 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 versiegelten Flächen im privaten und öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Empfehlungen zur Bepflanzung der Grundstücke

Anpflanzung 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 (*Corylus avellana*)
 Weißdornarten (*Crataegus spec.*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Heckenkirschenarten (*Lonicera spec.*)
 Obsthochstämme
 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 eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung im Juni 2017 mit folgenden Ergebnissen erstellt.

Fazit:

Der Bebauungsplan soll den Abriss von drei Wohngebäuden und Neubau von Gebäuden und Stellplätzen in diesem Bereich ermöglichen. In den übrigen Bereichen sind durch den Bebauungsplan keine Veränderungen absehbar.

Durch das Vorhaben ergeben sich Betroffenheiten von Brutvögeln der Gehölze sowie eines potenziellen Fledermausquartiers in einer Birke.

Durch zeitliche Vorgaben für Eingriffe in Gehölzen kann eine Gefährdung von Individuen der Arten vermieden werden. Zur Sicherung der ökologischen Funktion für Brutvögel der Gehölze ist Ausgleich vorgesehen.

Durch die unten genannten Maßnahmen kann das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen sind im B-Plan festzusetzen.

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 Fällung der Birke mit Quartierpotenzial (im Bestandsplan mit Bi 0,6/11 angegebenen Birken auf Flurstück 31/36) ist zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Weitere Gehölze ((Sträucher, Hecken) können zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar entfernt werden.

Zusammenfassung Vermeidung/Minimierung

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Fledermäuse	Fällen der Birke mit Quartierpotenzial (im Bestandsplan mit Bi 0,6/11 angegebenen Birken auf Flurstücke 31/36) nicht zwischen 01. März und 30. November (Sommerquartiere)
Verbreitete Vögel der Gehölze	Entfernung der Gehölze 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: Fällen der Birke mit Quartierpotenzial zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar, Eingriffe in sonstige Gehölze sind zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Nester oder Höhlen nicht von Tieren besetzt sind. 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.

A-1: Gehölzausgleich für Brutvögel

Als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen als Fortpflanzung- und Ruhestätte für verbreitete ungefährdete Brutvogelarten wird die Herstellung naturnaher Gehölze in störungsarmer Lage in Form von ca. 120 m Hecke oder 180 m² Gehölzfläche erforderlich.

Die Gehölzpflanzung im Umfang von 180 m² erfolgt als Gehölzentwicklungsmaßnahme im Stiftungsgebiet „Wentorfer Lohe“ in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg und wird im B-Plan festgesetzt. Geplant ist dort die Entwicklung eines Waldrandes mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen als Übergang zwischen Wiesenfläche und einem Fichtenforst. Von dieser Fläche wird ein Anteil von 180 m² für das hier betrachtete Vorhaben genutzt.

Schutzobjekt / Grund	Vorgabe
Verbreitete, ungefährdete Brutvögel der Gehölze	Maßnahme A-1 Schaffung von Gehölzstrukturen (180 m ² Gehölzfläche im Stiftungsgebiet „Wentorfer Lohe“)

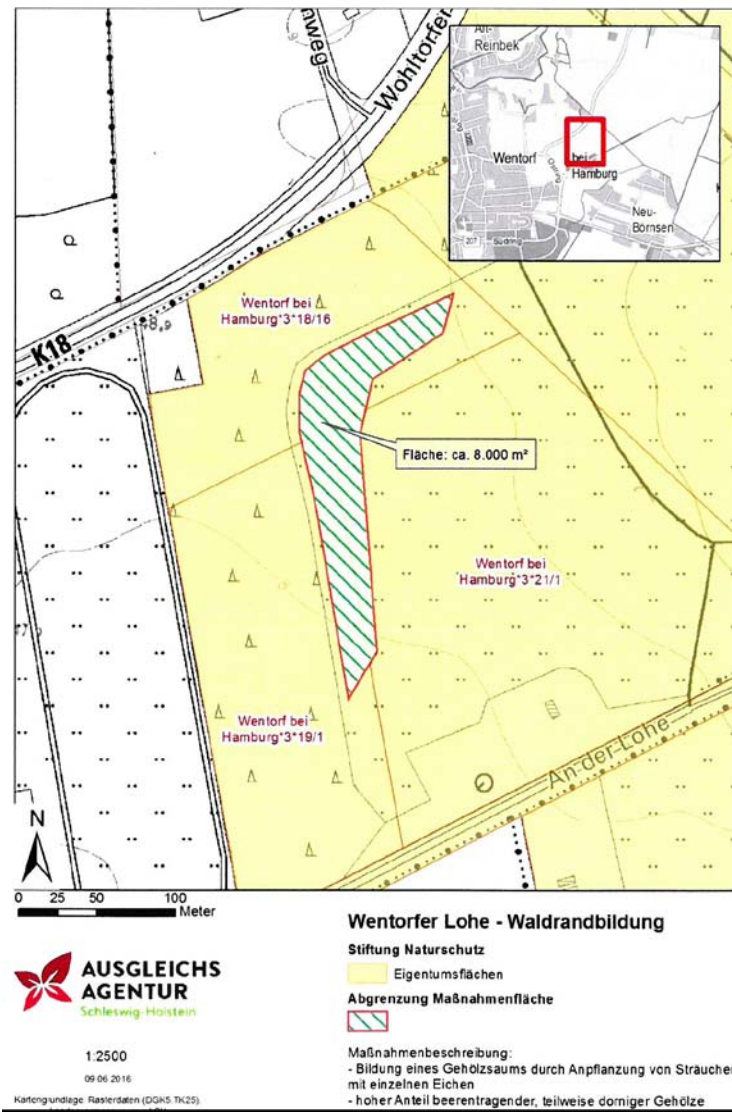


Abbildung: externe Ausgleichsfläche „Wentorfer Lohe“

10. 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 Abstandes 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.

11. BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohltorf hat den Bebauungsplan Nr. 25 am als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Wohltorf, den

-Bürgermeister-

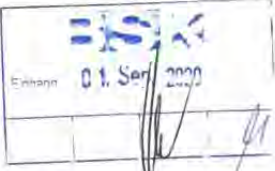


Wohlfurt "An den Pappeln"
städttebaulicher Entwurf
gemäß Bebauungsplanentwurf



M. 1: 500 06.12.2022

ARCHITECTEN | INGENIEURE
Dipl.-Ing. Moritz Kuhl
Dipl.-Ing. Sverre Meins


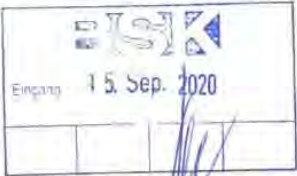

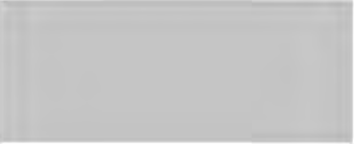
Anregungen von Personen	Abwägung
<div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Person 1</div> <p>Einschreiben Gemeinde Wohltorf – Der Bürgermeister d. d. Bauamt des Amtes Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p>Stellungnahme zum B-Plan 25</p>  <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als wir 1968 das Reihenhaus von der Kreisbaugenossenschaft (KBG) erwarben, lag der B-Plan 12 (wohl nicht rechtskräftig) zugrunde. Es war u. a. mit den 3 Mehrfamilienhäusern eine Einheit und eine angenehme Siedlung. Nunmehr will die KBG als Bauträger im Benehmen mit der Gemeinde den B-Plan umsetzen und uns dabei von der Straße „An den Pappeln“ abhängen.</p> <p>Planunterlagen B-Plan 25:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Dachneigung der RH ist nicht ganz zutreffend. Bei der Maßkette in Höhe unseres Hauses fehlt der Abstand des Neubaus zur Wegegrenze. Beim Abgreifen sind es 8-9 m, auf meine Mail vom 12.11.2019 weise ich hin. Der Abstand zur Tiefgaragengrenze ist wesentlich kleiner, der Platz wird wohl für Böschung/Bau-Grubensicherung benötigt. Anderenfalls bitte Abstand wie unter 2. Explosions-oder Kanaldielenrammen sind schon in der Ausschreibung auszuschließen . Bei der Bepflanzung ist eine weitere Verschattung unserer Häuser nachhaltig zu unterbinden. Die Angaben von NN-Höhen vermisste ich. Wir gehen davon aus, daß unser Weg und die Straße auf demselben Niveau sind. Einige Angaben in den Unterlagen sind unterschiedlich. Maßgebend ist wohl der 1.Plan (Juni 2020). Wir setzen voraus, daß es für unser Haus keine Änderungs- und Anpassungsforderungen geben wird oder für uns unumgänglich werden. Bei Änderung oder Erweiterung eines der 10 Reihenhäuser gemäß B-Plan ist in jedem Falle die Zustimmung der beiden Nachbarn einzuholen, um Baumängel und Verschattung zu vermeiden. <p>Vor Einrichten der Baustelle bzw. Baubeginn sind erforderlich: Beweissicherungsverfahren für unser Haus,</p>	<p>Zu 1.: Die Dachneigung wird überprüft und wird so festgesetzt, dass die vorhandene Dachneigung innerhalb des festgesetzten Rahmens liegt.</p> <p>Zu 2.: Die Maßkette wird ergänzt und die Abstände zwischen dem Weg und des möglichen Neubaus werden im Plan vermerkt.</p> <p>Zu 3.: Eine Tiefgarage, wie im ausgelegten Plan dargestellt, wird nicht mehr gebaut. Sollte eine Tiefgarage innerhalb der Baufenster der Neubauten errichtet werden, dann dürfte sie nicht größer sein als die überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p>Zu 4.: Nachbarrechtliche Rechte werden beachtet. Grünanpflanzungen sind nur unter Beachtung des Nachbarschaftsrechts möglich. Hinzu kommt, dass jeweils 2 Bäume pro Neubau direkt an der Straße „An den Pappeln“ in einem Streifen von 1,5-2,5 Metern gepflanzt werden. Diese Bäume führen nicht zu Verschattungen.</p> <p>Zu 5.: Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante eines Fertigfußbodens wird auf NHN Höhen bezogen ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zu 6.: Diese Anregungen werden überprüft. Die Angaben in den Unterlagen dürften nicht unterschiedlich sein, das wird entsprechend verändert.</p> <p>Zu 7.: Diese Anregung kann nicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden, ist aber Bestandteil einer eventuellen Baugenehmigung die jeder Einzelne für sein Grundstück beantragen kann. Die Bauaufsicht hat das dann zu überprüfen, was dort angesprochen wird, z. B. die Verschattung und andere Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p data-bbox="125 233 1021 288">Gutachten bei möglichen Erschütterungen und Eingriffen in den Grundwasserspiegel über deren Unschädlichkeit für Haus und Weg und</p> <p data-bbox="125 328 1021 384">eine verbindliche Aussage, wie das Befahren und Belasten bzw. Schädigung unseres Weges sicher vermieden wird.</p> <p data-bbox="125 456 909 512">Die mit der Baumaßnahme gem. B-Plan ggf. erforderlichen Maßnahmen an Ver- und Entsorgungsleitungen- und Anlagen sind vom Bauträger zu 100% zu übernehmen.</p> <p data-bbox="125 520 1021 576">Die uns möglicherweise dabei entstehenden höheren Er- oder Unterhaltungskosten sind an uns abzulösen.</p> <p data-bbox="125 616 1066 671">Wir setzen voraus, daß die Ein- und Ausfahrt 2 zum P-Platz auch von uns als Fußweg genutzt werden kann oder eine andere Verbindung z. B. in der jetzigen Lage möglich wird.</p> <p data-bbox="125 679 842 735">Dann könnte unsere Adresse „An den Pappeln“ bleiben, ggf. mit dem Zusatz Straßenanschluss über die Straße „Auf der Hude“.</p> <p data-bbox="125 743 999 799">Wir meinen, daß die Gemeinde und Genossenschaft uns eine annehmbare Ersatzlösung der damaligen von ihnen getroffenen Entscheidungen sicherstellen müssen.</p> <p data-bbox="125 903 371 927">Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="107 1102 734 1182" style="background-color: #cccccc; height: 50px; width: 100%;"></div>	<p data-bbox="1133 233 2141 392">Derartige Forderungen, die durchaus berechtigt sind, können nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden, sind aber zu beachten bei den durchzuführenden Baumaßnahmen für Neubauten. Je nach Schwierigkeit und möglicher Betroffenheit von vorhandenen Gebäuden wird die Bauaufsicht entsprechende Auflagen in einer Baugenehmigung fordern.</p> <p data-bbox="1133 432 2141 695">Die Anregungen bezüglich der Entsorgungsleitungen und des möglichen Gehweges ist privatrechtlich zu regeln. Die Gemeinde setzt aber im neuen Entwurf des Bebauungsplanes eine Verkehrsfläche fest, die diese Verbindung möglich macht. Da es sich aber um keine öffentliche Straße, sondern eine private Verkehrsfläche handelt, sind auch privatrechtliche Vereinbarungen erforderlich. Die Gemeinde kann das, solange die Verkehrsfläche nicht öffentlich wird, innerhalb dieses Bebauungsplanes nicht regeln.</p>




Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Einwendung zum B-Plan 25 in Auslegung</p> <p>Guten Tag Herr Dürlich, guten Tag Herr Lentz.</p> <p>Hiermit möchte ich die folgenden Einwendungen zum B-Plan 25 erheben:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 10px;"> <p>Person 2</p> </div> <p>Planstand Juni 2020</p> <p>Einwurfsdatum: 02. Sep. 2020</p> <hr/> <p>Punkt 3.1</p> <p>Die bisher dort erwähnten Angaben: „Farben rot, braun und rotbraun, Putz in weißen oder hellabgetönten Farben“, sind eher old-fashioned und schränken die Gestaltung zu stark ein.</p> <p>Um eine zeitgemäße Fassadengestaltung zu ermöglichen und auch um gestalterischen Fehltrifflon zu begegnen, bitte ich um Aufnahme folgender Formulierungen in Punkt 3.1.:</p> <p>Verblendmauerwerk Farben: rot, braun, rostrot, beige und hellgrau Oberflächen: bunt oder bunt gemischt, nicht uni, nicht glatt, nicht bossiert, nicht glänzend Putzfarben: weiß, hell abgetönt, Einzelflächen hell- bis dunkelgrau, hell- bis dunkelbraun.</p> <p>Ich bitte darum diese Punkte sorgsam abzuwägen. Später ist es zu spät. Ob und wann darüber schon - oder noch nicht - beraten wurde und wieviel Zeit dazu ins Land ging, spielt vor allem bei dem Ausmaß der Bauvolumen keine Rolle. Solange sich der B-Plan im Auslegungsverfahren befindet, muß sich der Bauausschuß mit den Einwendungen befassen, sie sorgsam abwägen und beschließen.</p> <hr/> <p>Punkt 3.2</p> <p>Die Dachneigung war für WR 2, 3 und 4 auf 0° - 5° festgelegt worden, das ist</p> <ul style="list-style-type: none"> - in Planzeichnung Teil A mit 5° nicht korrekt - in der Zeichenerklärung mit 25° - 50° nicht korrekt - im Text Teil B mit „bis 5°“ bezeichnet nicht unkorrekt <p>dargestellt. Ich bitte darum, alle Angaben korrekt einzufügen um etwaigen Fehlinterpretationen in der Planung der Häuser aus dem Weg zu gehen.</p> <p>Außerdem weise ich darauf hin, dass die Fraktionen Konsens über die Bauform der Einzelgebäude gemäß den im Bauausschuß präsentierten Flachdachmodellen gefunden hatten. Auch hatte der Stadtbauplaner Herr Kühl eine Animation der Gebäude mit Flachdach im Bauausschuß vorgestellt.</p> <p>Aufgrund des großen Bauvolumens im Strassenzug und damit im Ortsbild bitte ich darum, weder der mediterranen Bauweise mit flach geneigtem Zelt-/Walmdach noch der undifferenzierten, wenig gestaltenden Pultplatte als Dachform im Architektenentwurf Spielraum zu geben, und die Dachneigung bei WR 2, 3 und 4 komplett auf 0° zu senken, sowie bei allen WR's Pultdachformen auszuschließen.</p> <hr/> <p>Zeichenerklärung Sonstige Planzeichen</p> <p>Ein weiterer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteter Weg möge zwischen den 3 Einzelgebäuden WR3 von der Gemeinde mit der Kreisbaugenossenschaft erwirkt werden. Den zum größten Teil betagten Bewohnern der Reihenhäuser kann ein Verbringen der Mülltonnen über Weg 2 nicht zugemutet werden. Die Müllabfuhr von der Strasse Auf der Hude ist nicht sichergestellt. Die Käufer hatten seinerzeit beim Bau der Reihenhäuser durch die Kreisbaugenossenschaft die Anliegerkosten zur Straße An den Pappeln bezahlt. Die postalischen Adressen mögen beibehalten werden können. Für eine entsprechende Beschilderung - auch für Notfallwagen - möge gemeindeseitig Sorge getragen werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Zu Punkt 3.1: Der in der Anregung gemachte Vorschlag wird in den Bebauungsplan im Text-Teil B unter Ziffer 3.1 übernommen.</p> <p>Zu Punkt 3.2: Für die vorderen Gebäude soll die Festsetzung bestehen bleiben mit maximal 5% Dachneigung, hier ist immer das Höchstmaß gemeint. Die Darstellung in der Zeichenerklärung ist ein Beispiel und spiegelt nicht alle Festsetzungen wieder, sondern zeigt nur an, wo welche Festsetzungen getroffen wurden. Die Festsetzungen der Dachneigung erfolgt mit 0°-5°, die Unterlagen werden der Festsetzung angepasst. Zu den Anregungen der Zeichenerklärung und sonstigen Planzeichen kann die Gemeinde nur planungsrechtlich festsetzen und, wie bereits vorher erläutert, wird die Straße als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festlegung ob privat oder öffentlich erfolgt nicht im B-Plan. Beides ist möglich, zurzeit ist es aber so, dass eine öffentliche Verkehrsfläche nicht möglich ist, deswegen wird es eine private Verkehrsfläche.</p> <p>Alle darauf stattfindenden Bewegungen und Wünsche über Zugänge sind privatrechtlich zwischen den jeweiligen Eigentümern zu regeln. Dies kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan nicht regeln.</p> <p>Eine Regelung wäre nur möglich, wenn die Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, das ist zurzeit aber nicht das Planungsziel der Gemeinde.</p>


Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vom 10.08.20 bis 11.09.20

Anregungen von Personen	Abwägung
<p data-bbox="125 272 492 296">Einwendung zum B-Plan 25 in Auslegung</p> <p data-bbox="781 272 920 292">Planstand Juni 2020</p>	

Anregungen von Personen	Abwägung
<p data-bbox="132 247 546 405"></p> <p data-bbox="138 416 389 549">Amt Hohe Elbgeest z.H. Frau Gade – Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p data-bbox="423 416 719 592"></p> <p data-bbox="770 247 976 272">Wohltorf den, 06.09.2020</p> <p data-bbox="824 279 1043 347">Person 3</p> <p data-bbox="763 379 999 515">Amt Hohe Elbgeest Eing. 08. Sep. 2020 JA Amt TU</p> <p data-bbox="869 564 922 695"></p> <p data-bbox="315 651 591 683">Widerspruch!</p> <p data-bbox="199 708 712 735">zur Amtlichen Bekanntmachung Nr. 88/2020</p> <p data-bbox="145 762 1025 810">Betr.: Bebauungsplanes Nr. 25 "An den Pappeln" für das Gebiet: "Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln"</p> <p data-bbox="145 906 927 1023">Sehr geehrte Frau Gade-Müller, sehr geehrte Damen und Herren, hiermit widerspreche ich den oben genannten Bebauungsplan in folgenden Punkt. - den Bau einer Tiefgarage (da die Kosten auf die Mieter umgeschlagen werden)</p> <p data-bbox="145 1066 277 1091"><u>Begründung:</u></p> <p data-bbox="145 1107 994 1177">Der Bau und der Unterhalt der Tiefgarage ist für den Eigentümer sehr teuer und hier sehr aufwendig und die entstandenen Kosten wird Dieser auf die Mieter umschlagen.</p> <p data-bbox="138 1241 490 1385"></p>	<p data-bbox="1128 1107 2136 1177">Der Bau einer Tiefgarage wird im jetzt zur Auslegung kommenden Entwurf des Bebauungsplanes nicht mehr vorgeschrieben.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung				
<p data-bbox="645 248 824 268">Wohltorf den, 07.09.2020</p> <p data-bbox="813 280 1032 349" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Person 4</p> <div data-bbox="118 244 495 384" style="background-color: #cccccc; width: 150px; height: 80px; margin-bottom: 10px;"></div> <p data-bbox="136 400 327 442">Amt Hohe Elbgeest z.H. Frau Gade – Müller</p> <p data-bbox="136 458 356 480">Christa-Höppner-Platz 1</p> <p data-bbox="136 499 311 521">21521 Dassendorf</p> <div data-bbox="398 448 658 600" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"><p style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">BSK</p><p style="text-align: center;">Eingang 15. Sep. 2020</p><table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 25%; height: 20px;"></td><td style="width: 25%; height: 20px;"></td><td style="width: 25%; height: 20px;"></td><td style="width: 25%; height: 20px;"></td></tr></table></div> <div data-bbox="698 427 911 550" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"><p style="text-align: center;">Amt Hohe Elbgeest</p><p style="text-align: center;">Eing. 08. Sep. 2020</p><p style="text-align: center;">PA Amt <i>tu</i></p></div> <p data-bbox="293 608 539 635" style="text-align: center;">Widerspruch!</p> <p data-bbox="192 659 647 683" style="text-align: center;">zur Amtlichen Bekanntmachung Nr. 88/2020</p> <p data-bbox="143 707 927 754">Betr.: Bebauungsplanes Nr. 25 "An den Pappeln" für das Gebiet: "Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln"</p> <p data-bbox="143 836 698 860">Sehr geehrte Frau Gade-Müller, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="143 876 866 900">hiermit widersprechen wir den oben genannten Bebauungsplan in folgenden Punkten.</p> <ul data-bbox="143 916 842 979" style="list-style-type: none">- den Bau einer Tiefgarage (da die Kosten auf die Mieter umgeschlagen werden)- Abriss der Wohnblöcke An den Pappeln 5 bis 29 <p data-bbox="143 1000 259 1023"><u>Begründung:</u></p> <p data-bbox="143 1032 826 1077">Durch den Abriss der Wohnblöcke werden sozialverträgliche und kostengünstige Wohnungen vernichtet.</p> <p data-bbox="143 1086 898 1155">Der Bau und der Unterhalt der Tiefgarage ist für den Eigentümer sehr teuer und hier sehr aufwendig und die entstandenen Kosten wird Dieser auf die Mieter umschlagen.</p> <div data-bbox="136 1206 394 1331" style="background-color: #cccccc; width: 110px; height: 70px; margin-top: 20px;"></div> <p data-bbox="152 1390 434 1412">Anlage: Unterschriftensammlung</p>					<p data-bbox="1128 735 2136 799">Der Bau einer Tiefgarage wird im jetzt zur Auslegung kommenden Entwurf des Bebauungsplanes nicht mehr vorgeschrieben.</p> <p data-bbox="1128 836 2136 970">Der Abriss der vorhandenen Wohngebäude und die Schaffung neuer Wohnräume sind erforderlich, damit den Mietern bzw. Nutzern der Gebäude auch Wohnungen zur Verfügung gestellt werden mit entsprechend vorgeschriebener Raumhöhe, Größe und Zuordnung der einzelnen Zimmer.</p> <p data-bbox="1128 1007 2136 1070">Da es nicht möglich ist in den vorhandenen Wohnblöcken Wohnungen mit einer erforderlichen Raumhöhe zu errichten, sollen dort Neubauten erfolgen.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p data-bbox="129 231 344 359"></p> <p data-bbox="728 247 817 271">10.09.2020</p> <p data-bbox="824 295 1043 363" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Person 5</p> <p data-bbox="138 411 338 478">Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p data-bbox="434 379 701 544"></p> <p data-bbox="138 582 591 630">Stellungnahme/Einwendung Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „An den Pappeln“</p> <p data-bbox="757 544 808 671"></p> <p data-bbox="138 730 409 754">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="138 802 875 930">der B-Plan Entwurf sieht für die Reihenhäuser „An den Pappeln 31-49“ keine Zufahrt mehr vor. Diese Grundstücke sind aber Anlieger der Straße An den Pappeln. Die vorhandene Zufahrt von der Straße An den Pappeln ist daher beizubehalten oder ggf. an anderer Stelle vorzusehen.</p> <p data-bbox="138 975 891 1241">Zum Überfahrtsrecht besteht eine Vereinbarung der Eigentümer mit der Kreisbaugenossenschaft aus dem Jahr 2010 (Anlage 1). Diese entstand vor dem Hintergrund der Vermeidung einer gerichtlichen Auseinandersetzung. Die Argumentation ergibt sich auch aus dem Schreiben von Bürgermeister Birkner vom 07.04.2010 (Anlage 2). Die Vereinbarung vom 30.09.2010 gewährte auf unbestimmte Zeit die Überfahrt zur Straße „An den Pappeln“, so wie von Gemeinde und Kreisbaugenossenschaft ursprünglich gewollt und seit 50 Jahren praktiziert, siehe Vorkaufrechtsverzichtsbedingung der Gemeinde aus 1970 (Anlage 3).</p> <p data-bbox="138 1286 898 1414">Beteiligt in 2010 war der damalige Bürgermeister Herr Birkner, der darauf hinwies, daß die Baugenossenschaft die Vereinbarung mit den Reihenhauseigentümern zum Überfahrtsrecht gar nicht einseitig und eigenmächtig aufheben könne, da eine bauliche Veränderung der vorhandenen Wohnblöcke der Zustimmung der Gemeinde bedürfe. Mit dem nun vorliegenden</p>	<p data-bbox="1122 767 2136 1038">Die Gemeinde kann Überfahrtsrechte nicht in einem Bebauungsplan festsetzen, wohl aber planungsrechtlich die Voraussetzungen schaffen, dass dieses in privatrechtlicher Vereinbarung möglich sein kann. Der Entwurf des Bebauungsplanes beachtet diese Anregung, die Gemeinde hat eine „Ringverbindung“ im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt. Sollte eine Erschließung über die festgesetzte Verkehrsfläche aufgrund nicht vorhandener privatrechtlicher Vereinbarung nicht möglich sein, so bleibt es bei der bisher gültigen Zufahrt von der Gemeindestraße aus „Auf der Hude“.</p> <p data-bbox="1122 1074 2136 1206">Die Verbindung der Zufahrt/ des Zufahrtsweges direkt zu „An den Pappeln“ ist nur über eine privatrechtliche Vereinbarung, möglich unter der Voraussetzung, dass dies vorher planungsrechtlich geregelt ist und, dass es erfolgt.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>B-Plan Entwurf wird aber gerade die Baugenossenschaft einseitig durch eine Zustimmung der Gemeindevertretung begünstigt und die Eigentümer benachteiligt.</p> <p>Die Belange der Eigentümer und Bewohner der 10 Reihenhäuser werden im Planentwurf nicht ausreichend berücksichtigt. In der Begründung findet man zwar 8 Seiten (gleich 50%) zum Natur- und Artenschutz, aber nur den einen folgenden lapidaren Satz zu diesen Häusern: „Sie werden von der Straße „Auf der Hude“ über eine kleine wassergebundene Stichstraße erschlossen.“ Die Hilfszufahrt zur Straße Auf der Hude ist keine Ersatzlösung. Wie soll die postalische Anschrift gewährleistet bleiben? Die Bewohner der Reihenhäuser könnten dann gar nicht mehr gefunden werden. In einem Notfall verginge kostbare Zeit. Wer von den Entscheidern übernimmt die Verantwortung über Leben und Tod? Auch Feuerwehrfahrzeuge könnten nur passieren, wenn hundertjährige Eichen gefällt würden.</p> <p>Weiterhin ist die Frage der Erschließungs- und Versorgungsleitungen für die Reihenhäuser wohl gar nicht geprüft. Die Verlegung erfolgte beim Bau der Reihenhäuser durch die Baugenossenschaft. Falls durch zukünftig geplante Baumaßnahmen aufgrund des B-Planes Leitungen verändert werden müssen, ist sicherzustellen, daß dafür nicht die Reihenhauseigentümer aufzukommen haben.</p> <p>Ich bitte, die Planung in diesem Sinne überarbeiten zu lassen.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> 	<p>Die Anregungen werden insoweit berücksichtigt, dass die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, dass Zufahrten direkt von der Gemeindestraße „An den Pappeln“ möglich sein können, wenn es Vereinbarungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern gibt.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf.: Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.001 From:Rembert RAE +49 40 41322911 07/09/2020 17:15 #061 P.001/014</p> <p style="text-align: center;">Person 6</p> <p>REMBERT.RECHTSANWÄLTE PartmbB</p> <p>REMBERT.RECHTSANWÄLTE KAJEN 12-20459 HAMBURG</p> <p>Gemeinde Wohltorf c/o Amt Hohe Elbgeest Baumt Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Eing. 08. Sep. 2020</p> <p>Vorab per Telefax: 04104/962 60 54 04104/990 68</p> <p>LK396 Bearbeiter: Jens Patzke Sekretariat: Larissa Krause Durchwahl: 040/41 32 29-65</p> <p>Aktenzeichen: 890/20 JP11 / LK Hamburg, den 07.09.2020</p> <p>Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf mit der Bezeichnung „An den Pappeln“ für das Gebiet: „Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2020 bis zum 11.09.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir zeigen Ihnen hiermit an, dass wir die rechtlichen Interessen des [redacted] vertreten. Eine auf die Kanzlei lautende Vollmacht haben wir diesem Schreiben in beglaubigter Fotokopie in der Anlage beigelegt.</p> <p>Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks [redacted] eingetragen im Grundbuch von [redacted]</p> <p>Dr. Dieter Putzler (bis 2017) Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Rembert Müller Rechtsanwalt für Familienrecht Mediator Reinhard Schmidt Fachanwalt für Arbeitsrecht Miriam B. Jahn Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht Jan Hardemerten Fachanwalt für Versicherungsrecht Fachanwalt für Verkehrsrecht Katharina Orthmann LL.M. Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht Martin Obermayer Fachanwalt für Arbeitsrecht Lehrbeauftragter Arbeitsrecht (FH - HH) Nikolai Fleuger LL.M. Fachanwalt für Verwaltungsrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Jens Patzke Fachanwalt für Verwaltungsrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Christina Mating Fachanwältin für Familienrecht Testamentsvollstreckerin (AGT) Michael Schmidt Fachanwalt für Verwaltungsrecht Prof. Thomas Karczewski Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Honorarprofessor Hochschule 21 Buxtehude Florian Herbst Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Gabriele Wunderlich Fachanwältin für Familienrecht Spezialistin für Erbrecht</p> <p>Kajen 12 - 20459 Hamburg Telefon (040) 41 32 29-0 Telefax (040) 41 32 29-11 hamburg@rembert-rechtsanwaelte.de www.rembert-rechtsanwaelte.de</p> <p>Hamburger Sparkasse IBAN: DE04 2005 0550 1316 1278 00 BIC: HASPDE33XXX</p> <p>Dt. Apotheker- u. Ärztebank eG IBAN: DE95 3008 0801 0007 6735 79 BIC: DAAEDED0XXX</p> <p>Anderkonto Hamburger Sparkasse IBAN: DE01 2005 0550 1316 1316 13 BIC: HASPDE33XXX</p> <p>Rembert Rechtsanwälte Rembert Müller Putzler + Partner eingetragene Partner- schaft mit beschränkter Berufshaftung Amtsgericht Hamburg PR Nr. 190</p>	

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.002 From:Rembert RAe +49 40 41322911 07/09/2020 17:16 #061 P.002/014</p> <p>Seite - 2 REMBERT. RECHTSANWÄLTE</p> <p>Namens und in Vollmacht unserer Mandanten geben wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf mit der Bezeichnung „An den Pappeln“ für das Gebiet: „Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln“ folgende</p> <p style="text-align: center;">Stellungnahme</p> <p>ab:</p> <p>Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf sind rechtswidrig und verletzen subjektive Rechte unserer Mandanten.</p> <p>Sollte der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf wie geplant in Kraft treten, würde ein Normenkontrollverfahren unserer Mandanten Erfolg haben. Der auslegende Bebauungsplan-Entwurf Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf wird seitens unserer Mandanten aus folgenden Gründen abgelehnt und beanstandet:</p> <p>1. Namens und in Vollmacht unserer Mandanten rügen wir einen Verstoß gegen § 13a Abs. 3 S. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt wird, ist die Durchführung der öffentlichen Auslegung an § 3 Abs. 2 BauGB zu messen. Zwar hat die Gemeinde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, anstelle der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB nur der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Davon hat die Gemeinde Wohltorf aber keinen Gebrauch gemacht. Vielmehr hat sie sich für die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB entschieden, wie die amtliche Bekanntmachung Nr. 88/2020 der Gemeinde Wohltorf dokumentiert. Dann aber gelten auch die Vorgaben dieser Norm (vgl. BayVGH, Urteil vom 14.07.2016 – 2 N 15.283; Kratzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 13 Rn 38a).</p>	<p>Die Anregung, dass ein Normenkontrollverfahren durchgeführt werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Das ist ein grundsätzliches Recht, dass das Baugesetzbuch zulässt.</p> <p>Die unter Punkt 1 aufgeführten Anregungen sind nicht zutreffend. Die Gemeinde hat den Plan öffentlich ausgelegt und wird auch unter Beachtung der Anregungen von Personen eine weitere öffentliche Auslegung unter Beachtung der weiteren planerischen Überlegungen der Gemeinde durchführen.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.003 From:Rembert RAe +49 40 41322911 07/09/2020 17:17 #061 P.003/014</p> <p>Seite - 3 REMBERT. RECHTSANWÄLTE</p> <p>Vorlegend wird ein Verstoß gegen die gesetzlichen Anforderungen des § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB gerügt.</p> <p>Gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB sind der Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung einschließlich des Umweltberichtes auszulegen, also zu jedermann Einsicht auszulegen. Dies gilt auch für die umweltbezogenen Stellungnahmen. Gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 1. HS BauGB sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen, verbunden mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Diese Regelungen sind auf die Aarhus-Konvention und ihre Umsetzung durch die Richtlinie 2003/735/EG, insbesondere Art. 3 Nr. 4 RL 2003/35/EG, zurückzuführen.</p> <p>Die Bekanntmachung der Planentwürfe soll für den Bürger Anstoßfunktion haben und dient der verbesserten Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit und soll letztlich die Transparenz der Planung verbessern.</p> <p>Die höchstrichterliche Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts verlangt in Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben des § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB die Angaben der Verwaltung dazu, welche „Arten umweltbezogener Informationen“ verfügbar sind und deren ortsübliche Bekanntmachung.</p> <p>Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat bereits mit Urteil vom 12.06.2012 zum Az.: 8 S 1337/10 in DVBl 2007, 1177 in den amtlichen Leitsätzen ausgeführt:</p> <p>„1. Zur Erfüllung der aus § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB folgenden Pflicht, Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntzumachen, ist es ausreichend, aber auch erforderlich, die vorhandenen Unterlagen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in einer schlagwortartigen Kurzcharakterisierung zu bezeichnen (Im Anschluss an VGH Mannheim, Urteil vom 17.06.2010 – 5 S 884/09 – BRS 76 Nr. 14).</p> <p>Diesen Anforderungen ist nicht genügt, wenn in dem Bekanntmachungstext lediglich auf ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie den Umweltbericht</p>	<p>Zu Punkt 1-3: Der Bebauungsplan wird aufgestellt nach dem §13a des Baugesetzbuches. Ein Umweltbericht ist gem. §13a nicht erforderlich. Der Hinweis darauf in den Anregungen ist nicht richtig.</p> <p>Entsprechend sind auch keine weiteren Ausführungen bezüglich der Umweltbelange in den Bekanntmachungen aufzuführen.</p> <p>Die Auswahl des Verfahrens nach §13a ist richtig erfolgt. Da es sich um die Überplanung eines Innenbereiches handelt, kann der Bebauungsplan in der Innenentwicklung gem. §13a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Die Voraussetzungen, dass §13a angewendet werden kann, sind gegeben.</p> <p>Innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermittelt. Es wird auch ein möglicher Ausgleich ermittelt, der aber gemäß §13a nicht durchgeführt werden muss. Das wird im Detail in der Begründung aufgeführt.</p> <p>Bezüglich der Bereiche die den Artenschutz betreffen, erfolgt ein entsprechender Ausgleich.</p> <p>Die benannten Flurstücke, die angeblich Außenbereich sind, sind dem Innenbereich zuzuordnen, da sie eingeschlossen sind von Bebauung und im Nordwesten an der westlichen Seite durch die Bahnstrecke Hamburg-Berlin.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.004 From:Rembert RAe +49 40 41322911 07/09/2020 17:17 #061 P.004/014</p> <p>Seite - 4 REMBERT, RECHTSANWÄLTE</p> <p><i>Hingewiesen wird, die in dem letzteren enthalten und umweltbezogenen Informationen aber nicht mit einer themenbezogenen Kurzcharakterisierung gekennzeichnet werden. In einem solchen Fall ist die Rechtsverletzung auch nicht nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 2 BauGB unbeachtlich, da der Begriff der „einzelnen“ Angaben in dieser Vorschrift quantitativ zu verstehen ist.“</i></p> <p>Bestätigt wurde diese Entscheidung des Bundesgerichtshofs Baden-Württemberg vom 12.07.2012 zum Az.: B S 1337/10 durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts mit Datum vom 18.07.2013 zum Az.: 4 CN 3/12.</p> <p>Der Leitsatz dieses Urteils (zitiert nach Juris) lautet:</p> <p><i>„§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt (BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 - 4 CN 3/12).“</i></p> <p>Mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts genügt ein bloßer Hinweis auf die Auslegung von Gutachten nicht. In der vorliegenden Bekanntmachung Nr. 88/2020 der Gemeinde Wohltorf fehlt sogar jeder Hinweis auf die Angaben, welche Arten „umweltbezogener Informationen“ verfügbar sind.</p> <p>Eine transparente, an der Anstoßfunktion orientierte öffentliche Bekanntmachung liegt in der Formulierung der öffentlichen Bekanntmachung Nr. 88/2020 gerade nicht.</p> <p>Der Hinweis von einer Umweltprüfung sei abgesehen worden, weil der Bebauungsplan nach § 13a der Innenentwicklung dient, entschuldigt dieses Verhalten nicht.</p> <p>Denn zunächst einmal muss in der Bekanntmachung auf das gesamte Material samt Gutachten verwiesen werden, um der Anstoßfunktion nach der Aarhus-Konvention gerecht zu werden.</p>	

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.005 From:Rembert RAe +49 40 41322911 07/09/2020 17:18 #061 P.005/014</p> <p>Seite - 5 REMBERT. RECHTSANWÄLTE</p> <p>2. Entgegen der Annahme der Gemeinde Wohltorf handelt es sich bei dem beabsichtigten Bebauungsplan nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB.</p> <p>Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist nicht eröffnet.</p> <p>Denn in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dürfen jedenfalls kein Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenze des Siedlungsbereichs liegen.</p> <p>Zwar ist der Begriff des Innenbereichs nicht legal definiert, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaufachlicher Terminus vorausgesetzt, seine Interpretation durch die Gemeinde unterliegt aber der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle. Ein Beurteilungsspielraum hat die Gemeinde nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht (BVerwG, Urteil vom 04.11.2015, BVerwG 4 CN 9.14 in BVerwGE 153, 174-183).</p> <p>Zur Konkretisierung des auslegungsbedürftigen Rechtsbegriffs „Innenentwicklung“ hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 04.11.2015 zum Az.: BVerwG 4 CN 9.14 wörtlich ausgeführt:</p> <p>„Der Begriff der Innenentwicklung ist nicht legal definiert, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaufachlicher Terminus vorausgesetzt (Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Losebl., Stand August 2015, § 13a Rn 24). Seine Interpretation durch die Gemeinde unterliegt der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle. Einen Beurteilungsspielraum hat die Gemeinde nicht. Denn der Begriff der Innenentwicklung ist nicht wegen hoher Komplexität oder besonderer Dynamik der geregelten Materie so vage und seine Konkretisierung so schwierig, dass die richterliche Kontrolle an die Funktionsgrenzen der Rechtsprechung stößt und deshalb der Gemeinde ein begrenzter Entscheidungsfreiraum zuzubilligen wäre (vgl. BVerfG, Beschluss vom 17. April 1991 - 1 BvR 419/81, 1 BvR 213/83 - BVerfGE 84, 34 <50>). Vielmehr gilt auch hier der Grundsatz, dass die Konkretisierung auslegungsbedürftiger Rechtsbegriffe Sache der Gerichte ist, welche die Rechtsanwendung der Verwaltung uneingeschränkt nachzuprüfen haben.</p>	

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.007 From:Rembert RAe +49 40 41322911 07/09/2020 17:19 #061 P.007/014</p> <p>Seite - 7 REMBERT. RECHTSANWÄLTE</p> <p>3. Spiegelstrich der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Projekte (ABI. L 197 S. 30) - Plan-UP-RL.</p> <p>Dem Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nach alledem die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken versagt. Dies gilt jedenfalls im Grundsatz und entgegen der Ansicht des Oberverwaltungsgerichts auch dann, wenn die Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt ist, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellt und damit - so ist zu ergänzen - für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Betracht kommt. Eine "Innenentwicklung nach außen" ermöglicht § 13a BauGB nicht. Ob die Vorschrift die Überplanung eines "Außenbereichs im Innenbereich" (vgl. dazu BVerwG, Beschluss vom 15. September 2005 - 4 BN 37.05 - Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 205 S. 31) erlaubt oder die Beplanung eines Gebiets, das seine Außenbereichseigenschaft bereits dadurch verloren hat, dass es zuvor Gegenstand einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geworden ist, bedarf hier keiner Entscheidung."</p> <p>Diese strenge Sichtweise des Begriffs der „Innenentwicklung“ entspricht nicht nur der Systematik des Baugesetzbuchs, der Gesetzesbegründung und dem Sinn und Zweck der Vorschrift, sondern die strenge Sichtweise legt auch das Union Recht nah, um den Verzicht auf die Umweltprüfung zu rechtfertigen (vgl. EuGH, Urteil vom 18.04.2013 - C-463/11 in BRS 80 Nr. 1 Rn 39; BVerwG, Beschluss vom 31.07.2014 - 4 BN 12/14 in NVwZ 2015, 161 Rn 10; BVerwG, Urteil vom 04.11.2015 - 4 CN 9/14).</p> <p>Ohne nähere Darlegung führt der Plangeber in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf aus, dass die Voraussetzungen nach § 13a BauGB vorliegen. Auch aus der öffentlichen Bekanntmachung Nr. 88/2020 ergibt sich keine weitergehende Begründung zur gewählten Verfahrensart nach § 13a BauGB.</p> <p>Tatsächlich greift der Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf auf den Außenbereich zu und verschiebt die äußere Grenze des Siedlungsbereichs, der mit der nordwestlichen Gebäudewand auf dem Flurstücken 32/4 und 32/5 endet, weit in den nordwestlichen hinteren Grundstücksbereich der Grundstücke Auf den Pappeln 5-9.</p>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.008 From:Rembert RAe +49 40 41322911 07/09/2020 17:19 #061 P.008/014</p> <p>Seite - 8 REMBERT. RECHTSANWÄLTE</p> <p>Die Gemeinde durfte deshalb von der Ermächtigung des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB keinen Gebrauch machen. Tatsächlich werden Außenbereichsflächen des Grundstücks, Auf den Papeln 5-9 in unzulässigerweise im Verfahren nach § 13a BauGB überplant.</p> <p>3. Die Wahl des beschleunigten Verfahrens statt des gebotenen Regelverfahrens hat dazu geführt, dass es die Gemeinde in rechtswidriger Weise unterlassen hat, eine Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und nach § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen umfassenden Umweltbericht zu erstellen, der als Teil der Begründung nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB mit dem Entwurf öffentlich ausgelegt und nach § 9 Abs. 8 BauGB der Begründung beigelegt ist.</p> <p>Auch dieser Fehler ist nach § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beachtlich.</p> <p>Da diese Fehler sich aus der Konsequenz der falschen Verfahrenswahl ergeben, mithin „folgerichtig“ sind, spielt das Ergebnis keine Rolle.</p> <p>Die Gemeinde hat in Ihrer öffentlichen Bekanntmachung mit Datum vom 28.07.2020 zur Nr. 88/2020 ausdrücklich selbst darauf hingewiesen, dass sie den Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt hat.</p> <p>Auch dieser Fehler führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.</p> <p>4. Gerügt wird namens und in Vollmacht unserer Mandanten weiter, dass entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die von der Planung berührten Belange, die dem Plangeber bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zu treffend ermittelt oder falsch bewertet worden sind und der Mangel darüber hinaus auf das bisherige Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf ist gemäß § 2 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für unwirksam zu erklären.</p> <p>Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwägung ist, dass die betroffenen Belange zunächst ordnungsgemäß ermittelt und in die Abwägung eingestellt worden sind. Das als Verfahrensnorm ausgestattete Gebot des § 2 Abs. 3 BauGB tritt selbstständig vor die inhaltlichen</p>	<p>Zu Punkt 4: Hier ist nicht erkennbar, was mit den Anregungen gemeint ist. Der Bebauungsplan Nr. 25 ist weder als Satzung beschlossen, noch bekannt gemacht worden, deswegen kann man ihn nicht für unwirksam erklären, sondern er befindet sich in der Aufstellung.</p> <p>Eine ordnungsgemäße Abwägung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und führt aufgrund der gemachten Stellungnahmen und der Veränderung des Bebauungsplanes zu einer erneuten öffentlichen Auslegung die unter Beteiligung der Öffentlichkeit der Träger öffentlicher Belange und der Verbände durchgeführt wird.</p> <p>Bezüglich der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,22 gibt es Veränderungen. Auch deshalb erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 25. Die Grundflächenzahl von 0,22 bleibt nicht bestehen, es erfolgt eine Festlegung mit einer Grundflächenzahl von 0,25, die auch den Größenordnungen der jetzigen Nutzungen der Grundstücke gerecht wird.</p>

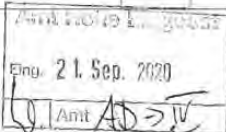
Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.009 From:Rembert RAe +49 40 41322911 07/09/2020 17:20 #061 P.009/014</p> <p>Seite - 9 REMBERT. RECHTSANWÄLTE</p> <p>Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot nach § 2 Abs. 2 BauGB (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 06.05.2009 – 1 C 1097/08, vgl. auch BVerwG, Urteil vom 29.04.2010 in BauR 2010, 1701).</p> <p>Ob die Planung Ergebnis einer gerechten Abwägung ist, ist letztlich wiederum nach der materiellen Beeinträchtigung der jeweils Betroffenen zu beurteilen (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.2010 in BauR 2010, 1701).</p> <p>Ein Defizit bei der Ermittlung des Sachverhalts kann dagegen bereits auf der Stufe der Ermittlung und Bewertung zur Aufhebung eines Bebauungsplanes führen. Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials hat der Plangeber gemäß § 2 Abs. 3 BauGB die nach Lage der Dinge einzustellen Belange zu ermitteln und zu bewerten, die für die Abwägung von Bedeutung sind.</p> <p>Der Begriff „Belange“ ist dabei weit auszulegen.</p> <p>Belange sind im Einzelfall dann für die Bauleitplanung städtebaulich bedeutsam und damit abwägungserheblich, wenn sie nach der konkreten Situation die Bodennutzung betreffen und sich auf diese auswirken (BVerwG, 19.04.2012 – 4 CN 3/11 in BauR 2012, 1351; BVerwG, 12.12.1996 – 4 C 105/66 in BVerwGE 34, 301; BVerwG, 05.07.1974 – 4 C 50/72).</p> <p>Aus den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf lässt sich entnehmen, dass die Gemeinde die betroffenen öffentlichen und privaten Belange nicht umfassend ermittelt und gewichtet hat.</p> <p>Die Festsetzungen zu Beschränkung der Baubearbeitbarkeit des Grundstücks unserer Mandanten sind gravierend, weil lediglich eine Bebaubarkeit mit zwei Wohnungen auf dem Grundstück zugelassen wird. Hinzukommt, dass die festgesetzten Baugrenzen mitten durch das Bestandsgebäude geführt werden, sodass eine bauliche Entwicklung des Bestandsgebäudes unverhältnismäßig eingeschränkt wird.</p> <p>Gegenüber der bisherigen Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB wird die Entwicklung des Grundstücks erheblich eingeschränkt und damit die bauliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks unserer Mandanten.</p>	




Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.010 From:Rembert RÄe +49 40 41322911 07/09/2020 17:21 #061 P.010/014</p> <p>Seite - 10 REMBERT. RECHTSANWÄLTE</p> <p>Dies gilt auch vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,22, der Gesamtgebäudehöhe mit einer Begrenzung auf 10 m und der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit höchstens zwei Vollgeschossen.</p> <p>Diese Festsetzungen zu Beschränkung der Bebaubarkeit können sich für die betroffenen Grundstückseigentümer im festgesetzten reinen Wohngebiet gleichsam wie eine „Teilentgelung“ auswirken, weshalb dem Bestandsschutz ein in dem von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbares Gewicht zukommt (vgl. hierzu BVerfG, Beschluss vom 22.02.1999 – 1 BvR 565/91 in NVwZ 1999, 979; BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 in NVwZ 2003, 727).</p> <p>In den Fällen, in denen die Gemeinde ein bisher nach § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet überplant und die Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer durch den künftigen Bebauungsplan maßgeblich einschränkt, ist nicht nur sorgfältig die aktuell vorhandene Bebauung vor Erlass des Bebauungsplans im Planaufstellungsverfahren durch die Gemeinde zu ermitteln und zu analysieren, sondern es muss auch sorgfältig die mögliche bauliche Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke ermittelt werden, die sich nach § 34 BauGB ohne Erlass des Bebauungsplans ergeben würde.</p> <p>Für die Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der Festsetzung von privaten Grünflächen sowie der Überplanung bereits bebauter Grundstücke hat das Oberverwaltungsgericht Greifswald mit Urteil vom 05.06.2012 zum Az.: 3 K 36/11 maßgebliche Feststellungen zu den Ermittlungspflichten der Gemeinde für die Nutzungsmöglichkeit von Grundstücken getroffen.</p> <p>Eine solche entsprechende Beurteilung für jedes einzelne Grundstück im Plangebiet fehlt, insbesondere zu den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks unserer Mandanten.</p> <p>Ein weiterer gravierender Ermittlungsfehler ist darin begründet, dass keine wissenschaftlichen Anforderungen genügende Lärmemissionsprognose zulasten des Grundstücks unserer Mandanten durch die geplante Stellplatzanlage und die Zufahrt auf dem Nachbargrundstück auf den Pappeln 5-9 vorliegt.</p> <p>Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die von der Planung berührten Belange nicht umfassend ermittelt und zutreffend bewertet worden sind.</p>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.011 From:Rembert RAE +49 40 41322911 07/09/2020 17:21 #061 P.011/014</p> <p>Seite - 11 REMBERT. RECHTSANWÄLTE</p> <p>5. Die Planung genügt weiterhin nicht den Anforderungen, die sich aus den naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen ergeben, die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Die Gemeinde hat es versäumt, erforderliche Ausgleichs-, und Ersatzmaßnahmen festzulegen (vgl. zu den Grundsätzen BVerwG in BauR 1997, 607, 609 ff.).</p> <p>6. Die vorgesehene Planung verstößt darüber hinaus gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wonach störende und störanfällige Nutzungen möglichst voneinander zu trennen sind.</p> <p>Statt auf dem Grundstück Auf den Pappeln 5–9 eine Tiefgarage festzusetzen, wurden auf dem Grundstück Auf den Pappeln 5–9 Flächen für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt, sodass mit erheblichen Lärmimmissionen zulasten des Grundstücks unserer Mandanten zu rechnen ist, weil zudem auch noch die zwingende Zufahrt unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Grundstück unserer Mandanten [REDACTED] vorgesehen ist.</p> <p>7. Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf verstößt darüber hinaus in mehrfacher Hinsicht gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, da die im Bebauungsplan Nr. 25 betroffene Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belangen nicht zutreffend erfolgt ist.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB muss dem Bebauungsplan eine sachgerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange zugrunde liegen (BVerwGE 34, 301; BVerwGE 45, 309 (325 ff.); BVerwGE 47, 144 (148); BVerwGE 59, 87 (98)).</p> <p>Neben den vorgenannten Rügen wegen der fehlerhaften Ermittlung und fehlerhaften Bewertung des Abwägungsmaterials liegt auch ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB vor, weil die Planung im Ergebnis gegen das Gebot der gerechten Abwägung verstößt (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.2010 in BauR 2010, 1701).</p> <p>Ein Verstoß gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Gebot ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anzunehmen, wenn entweder eine sachgerechte Abwägung</p>	<p>Zu Punkt 5: Die gemäß Baugesetzbuch §13a vorgeschriebenen Verfahrensregeln und Anforderungen aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung sind über §13a entsprechend durchgeführt worden.</p> <p>Zu 6.: Auf den Bau einer Tiefgarage wird verzichtet. Die Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen (WR5) wird von vorhandenen Grundstücken weiter abgesetzt gebaut, dass Lärmimmissionen nicht auftreten können. Sollte aufgrund der lärmtechnischen Untersuchung eine Lärmschutzwand erforderlich sein zur vorhandenen Bebauung, dann wird diese errichtet. Die Lärmschutzwand ist eine bauliche Maßnahme, die Abstandsflächen werden beachtet.</p> <p>Zu 7.: Eine ordnungsgemäße Abwägung der Anregungen erfolgt zum Zeitpunkt des Beschlusses der Gemeindevertretung und der entsprechenden Ausschüsse. Diese Abwägung führt zu Veränderungen der Planunterlagen und deshalb wird eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.</p> <p>Vorhandene Gebäude haben natürlich Bestandsschutz.</p> <p>Bezüglich der überbaubaren Grundstückflächen erfolgt in dem neuen Entwurf des Bebauungsplanes eine gleich große Festsetzung wie auf den Nachbargrundstücken die daran nördlich anschließen. Eine Verschlechterung des bebauten Grundstückes ist nicht erkennbar.</p> <p>Der Hinweis bezüglich des Staffelgeschosses wird zur Kenntnis genommen, die Gemeinde hält aber eine derartige Festsetzung für durchführbar und deswegen bleibt sie im Bebauungsplan so bestehen.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.012 From:Rembert RAE +49 40 41322911 07/09/2020 17:22 #061 P.012/014</p> <p>Seite - 12 REMBERT. RECHTSANWÄLTE</p> <p>überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an den Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht (ständige Rechtsprechung des BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – 4 C 105.66 in BVerwGE 94, 301 (309ff.) und Urteil vom 12.02.1975 – 4 C 2/74 in BVerwGE 48, 56).</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf greift in unverhältnismäßiger Weise in das Eigentumsrecht unserer Mandanten und verkennt auch wesentliche öffentliche Belange im Rahmen der Abwägung.</p> <p>Der Bebauungsplan Wohltorf 25 führt zu schweren unerträglichen Umfeldelwirkungen, die auch Gesundheitsgefahren zulasten unserer Mandanten begründen können, obwohl die Wohnnutzung auf Ihrem Grundstück bestandsgeschützt ist.</p> <p>Aufgrund der umfangreichen Stellplatzanlagen auf den Nachbargrundstücken Auf den Pappeln 5–9 und Auf den Pappeln 15–29 ist zulasten unserer Mandanten mit erheblichen Immissionen zu rechnen.</p> <p>Darüber hinaus wird in unverhältnismäßiger Weise in die Möglichkeiten eingegriffen das Bestandsgebäude in dem Blockinnenbereich hinein zu erweitern. Es ist nicht einzusehen, warum das Baufeld Richtung Norden so stark eingegrenzt wird, während auf dem Nachbargrundstück Auf den Pappeln 5–9 ein nahezu doppelt so tiefes Baufenster festgesetzt wird. Hinzukommt, dass das Grundstück unserer Mandanten mindestens Flächen für vier Wohneinheiten aufweist. Es stellt eine willkürliche Ungleichbehandlung dar, dass auf den östlichen Grundstücken acht Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind und auf den Grundstücken Auf den Pappeln 5–9 sogar 16 Wohnungen, aber auf dem Grundstück unserer Mandanten lediglich zwei Wohnungen im Wohngebäude zulässig sind. Diese gravierende Ungleichbehandlung ist durch keinen sachlichen Grund gerechtfertigt.</p> <p>Hinzukommt, dass eine funktionsgerechte sachliche Errichtung eines Staffelgeschosses an der Bauvorschrift gemäß Ziffer 3.8 Teil B des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf scheitert, weil das Staffelgeschoss auf allen Seiten des Gebäudes in einer Tiefe von mindestens 2 m auszuführen ist. Dies macht eine sinnvolle Erweiterung im Staffelgeschoss nahezu unmöglich.</p>	




Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.013 From:Rembert RÄe +49 40 41322911 07/09/2020 17:22 #061 P.013/014</p> <p>Seite - 13 REMBERT. RECHTSANWÄLTE</p> <p>Im Ergebnis wird der derzeitige Bebauungsplanentwurf Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf deshalb als rechtsfehlerhaft abgelehnt und würde in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam zu erklären sein.</p> <p> Jens Patzke Rechtsanwalt</p>	<p>Die Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes wird vom Oberverwaltungsgericht festgestellt nach der Behandlung eines Normenkontrollverfahrens. Nur mit einer Stellungnahme ist es damit nicht erledigt.</p>


Anregungen von Personen	Abwägung
<p data-bbox="851 236 1066 304" style="text-align: center;">Person 7</p> <p data-bbox="152 475 344 568">Gemeinde Wohltorf Herr Dürlich Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p data-bbox="376 507 600 639"></p> <p data-bbox="165 715 842 756">Verw.-Nr. Sachbearbeiter Datum Leona Graage 17. September 2020</p> <p data-bbox="159 783 521 804">Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p data-bbox="159 826 371 847">Sehr geehrter Herr Dürlich,</p> <p data-bbox="159 868 987 935">der Bauungsplan Nr. 25 ist per Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde Wohltorf offen gelegt worden. sind mit unserem Grundbesitz in unmittelbar von dem Bauungsplan betroffen.</p> <p data-bbox="159 956 958 1023">Aktuell ist der vorgenannte Grundbesitz in geschlossener Bauweise mit drei Mehrfamilienhäusern und insgesamt 36 Mietwohnungen bebaut. Zusätzlich stehen auf unserem Grundbesitz einige Garagen und es werden oberirdische Stellplätze für die Mieter vorgehalten.</p> <p data-bbox="159 1043 981 1158">Wie wir dem Bauungsplan entnehmen, soll eine eventuelle Neubebauung des Grundbesitzes zukünftig in offener Bauweise geschehen. Zusätzlich ist vorgesehen, dass für die Flurstücke 31/24 – 31/31 die Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Ferner stellen die vorgesehene GRZ von 0,22 und die vorgesehene Gebäudehöhe von max. 10 m (niedriger als der aktuelle Bestand) nicht hinnehmbare Einschränkungen dar.</p> <p data-bbox="159 1179 943 1270">Wir haben uns mit dem Inhalt des Bauungsplans intensiv auseinandergesetzt und sind zum Ergebnis gekommen, dass eine Neugestaltung des Grundbesitzes im Sinne des Bauungsplanes für uns unwirtschaftlich ist. Von daher sind wir mit dem Bauungsplan nicht einverstanden und legen formell Widerspruch ein.</p> <p data-bbox="159 1291 972 1334">Ferner sind wir nicht damit einverstanden, dass der Bauungsplan vorsieht, dass ein öffentlicher Weg auf dem Flurstück 31/32 vorgesehen wird.</p> <p data-bbox="159 1355 958 1398">Eine Abschrift dieses Schreibens erhalten das Amt Hohe Elbgeest, Frau Gade-Müller und der Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg zur Kenntnisnahme.</p>	<p data-bbox="1128 839 2136 935">Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und insoweit berücksichtigt, dass aufgrund der Veränderungen eine erneute öffentliche Auslegung erfolgt. Dies ist durch die Veränderung der Planung erforderlich.</p>


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 FD Planung und Bauen z.Hd. Frau C. Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p></p> <p>Obere Denkmalschutzbehörde Planungskontrolle</p> <p>Ihr Zeichen: 621.00 KH 441726/ Ihre Nachricht vom: 08.07.2020/ Mein Zeichen: Wohltorf-Bplan25/ Unsere Nachricht vom:</p> <p>Kerstin Orłowski kerstin.orłowski@alsh.landsh.de Telefon: 04621 387-20 Telefax: 04621 387-54</p> <p>Schleswig, den 09.07.2020</p> <p>Gemeinde Wohltorf Bebauungsplan Nr. 25 „An den Pappel“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</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>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, siehe Ziffer 7 der Begründung.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Apel</p> <p>Von: Kai Kröger [kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de] Gesendet: Donnerstag, 9. Juli 2020 11:17 An: Fock Cc: 'c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de'; Marcel Kessel Betreff: AW: Beteiligung zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p>Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p>das e-werk Sachsenwald ist Strom- und Gasnetzbetreiber in Wohltorf und betreut im Auftrage der Gemeinde die Straßenbeleuchtungsanlagen.</p> <p>Die Stromkabel und die Gasleitung zur Versorgung der Gebäude „An den Pappeln 31+33+35+37+39+41+43+45+47+49“ verlaufen über das Grundstück der Kreisbaugenossenschaft. Genauso ein Beleuchtungskabel der Gemeinde, welches die Straßenleuchten vor den v.g. Häusern einspeist.</p> <p>Die Gasleitung kann auf der bestehenden Trasse verbleiben und ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des e-werkes im B-Plan zu sichern.</p> <p>Die Stromkabel des e-werkes als auch das Beleuchtungskabel der Gemeinde sind auf Kosten des Veranlassers/Verursachers/Bauherren auf eine neue Trasse zu verlegen und die Trasse ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des e-werkes bzw. der Gemeinde im B-Plan zu sichern.</p> <p>An der Kreuzung „An den Pappel – Auf der Hude“ steht eine Trafostation, welche im B-Plan auszuweisen ist.</p> <p>Vorschlag Planänderung:</p> 	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Das gesamte Gebiet „An den Pappeln“ innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 soll städtebaulich neu geregelt werden.</p> <p>Es ist somit sinnvoll auch die Leitungen dem städtebaulichen Konzept anzupassen. Dies trifft sowohl für die Versorgungsleitungen zu, als auch für die Leitungen des Abwasserverbandes.</p> <p>Die Gemeinde schlägt vor, um Bauvorhaben nicht zu gefährden, Baumaßnahmen nicht zu erschweren und um für die Zukunft eine ordnungsgemäße Trassenführung der Versorgungsleitung zu haben, diese innerhalb der vorgesehenen privaten Verkehrsfläche zu verlegen. Eine Kollision mit Baumaßnahmen ist dann ausgeschlossen.</p> <p>Die Trafostation wird in den Planzeichnungen des Bebauungsplanes Nr. 25 übernommen.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung


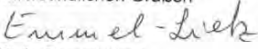
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Apel</p> <p>Von: Maike Bock [maike.bock@bil-leitungsauskunft.de] Gesendet: Mittwoch, 8. Juli 2020 16:22 An: Fock Cc: Info@bil-leitungsauskunft.de Betreff: AW: Beteiligung zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf Anlagen: BIL_Flyer Bauwirtschaft_2020.pdf</p>  <p>Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p>es freut uns, dass Sie über BIL Leitungsauskünfte oder Stellungnahmen einholen wollen. Emails an die BIL eG erreichen unsere Mitarbeiter aber keine Leitungsnetzbetreiber. Die BIL eG kann Ihnen per Email keine Antworten zu Maßnahmen erteilen.</p> <p>Bitte benutzen Sie für Ihre Anfragen unser Online-Portal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de. Klicken Sie auf ‚Neue Anfrage‘ und zeichnen Sie die Fläche Ihrer geplanten Maßnahme ein. Geben Sie dann die Detailinformationen zu Ihrem Vorhaben in die Eingabemaske ein und senden Sie Ihre Anfrage mit ‚Anfrage abschließen‘ ab.</p> <p>Nach Absenden der Anfrage erhalten Sie sofort eine Liste der zuständigen (und nichtzuständigen) Unternehmen. Die als zuständig ermittelten Unternehmen erhalten Ihre Anfrage automatisch direkt zugestellt. Optional können Sie Ihre Anfrage an jeden Ihnen bekannten Leitungsnetzbetreiber weiterleiten. Auf diesem Wege können Sie Ihre einmal formulierte Anfrage an jeden Leitungsnetzbetreiber in Deutschland zustellen.</p> <p>Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage und in der angehängten Broschüre.</p> <p>Bitte beachten Sie auch unsere Video-Anleitungen, mit denen Sie sich Schritt für Schritt über die Bedienung und Funktionsweise von BIL vertraut machen können: https://bil-leitungsauskunft.de/funktion-und-videos/</p> <p>Freundliche Grüße Ihr BIL-Team</p>  <p>BIL eG Josef-Wirmer-Straße 1-3 53123 Bonn Tel.: +49 228 92 58 52 90 www.bil-leitungsauskunft.de</p>  <p>Diese E-Mail wurde versandt im Auftrag der BIL eG. Vertretungsberechtigte Vorstände: Dipl.-Ing. Jens Focke und Rechtsanwalt Markus Heinrich, Sitz der eingetragenen Genossenschaft: Josef-Wirmer Straße 1-3, 53123 Bonn, Germany, eingetragen beim Registergericht Amtsgericht Bonn, Register-Nr.: GNR394, Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27a Umsatzsteuergesetz / VAT-ID: DE 815 571 550. Steuer-Nummer: 5206/5897/0207.</p> <p>Diese E-Mail (mit zugehörigen Dateien) enthält möglicherweise Informationen, die vertraulich sind, dem Urheberrecht unterliegen oder ein Geschäftsgeheimnis darstellen. Falls Sie diese Nachricht irrtümlicherweise erhalten haben, benachrichtigen Sie uns bitte umgehend, indem Sie eine Antwort senden, und löschen Sie bitte diese E-Mail und Ihre Antwort darauf. Sämtliche aufgeführten Ansichten oder Meinungen sind ausschließlich diejenigen des Autors und entsprechen nicht notwendigerweise denen der BIL eG. Alle Rechte vorbehalten!</p> <p>1</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Apel</p> <p>Von: Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de] Gesendet: Freitag, 10. Juli 2020 14:33 An: 'Apel' Betreff: WG: Beteiligung zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf, Stellungnahme LBEG</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>Von: Pöttsch, Thomas Werner [mailto:ThomasWerner.Poetzsch@lbeq.niedersachsen.de] Gesendet: Freitag, 10. Juli 2020 12:26 An: Gade-Müller Betreff: WG: Beteiligung zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p>Mein Zeichen: L1.2/L68505-04/2020-0061/002</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>in dem o. g. Plangebiet befinden sich Erdgasleitungen der HanseWerk AG.</p> <p>Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher</p> <p>Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.</p> <p>Ich bitte Sie, sich mit dem o. g. Unternehmen in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen und Glückauf</p> <p>Thomas Pöttsch</p> <p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Referat 1.2 - Bergbau Ost - Stilleweg 2 30655 Hannover</p> <p>Telefon 0511/643-2969 Telefax 0511/643-2959 E-mail thomas.poetzsch@lbeq.niedersachsen.de</p> <p>1</p> 	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und so berücksichtigt wie es auf Seite 2 geschrieben ist.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
 <p>BUNDESWEHR</p> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 • 53123 Bonn BSK Bau + Stadtplaner Kontor Mühlenplatz 1 23879 Mölln/Lauenburg</p> <p>Nur per E-Mail fock@bsk-moelln.de</p> <p>Aktenzeichen: 45-60-00 / K-1-457-20 Ansprechpartner: Herr Jelinek Telefon: 0228 5504-4573 E-Mail: baubwfoeb@bundeswehr.org Datum: 15.07.2020</p> <p>Anforderung einer Stellungnahme;</p> <p>Betreff: Beteiligung zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p>Nr.: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.</p> <p>Bezug: Ihr Schreiben vom 08.07.2020 - Ihr Zeichen:</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>Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist nicht weiter notwendig</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Jelinek</p> <p><i>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</i></p> <p>BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR</p> <p>REFERAT INFRA 1 3</p> <p>Fontainengraben 200 53123 Bonn Postfach 29 63 53019 Bonn</p> <p>Tel.+ 49 (0) 228 5504-4573 Fax+ 49 (0) 228 55489-5763</p> <p>WWW.BUNDESWEHR.DE</p> <p>INFRASTRUKTUR</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und es wird auch zur Kenntnis genommen, dass die Bundeswehr keinerlei Einwände gegen den Bebauungsplan hat.</p>




Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: right;"></p> <p>Gade-Müller</p> <p>Von: TenneT Fremdplanung ZN <fremdplanung-zn@tennet.eu> Gesendet: Mittwoch, 15. Juli 2020 07:18 An: Gade-Müller Cc: TenneT Lehrte-GSG-TLL-Sekretariat Betreff: 20-001070 - WG: Beteiligung zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf Anlagen: Lärmgutachten B-Plan 25 Wohltorf.pdf; 2016-07-04 B-Pan-25 lageplan Bestand-BA-01-03-2017 Lageplan 1000.pdf; 2020-06-19 23. Änd-F Plan 23.pdf; 2020-06-25b B-Plan25 AndenPappeln 1-1000 B-Plan25 _AndenPappeln.pdf; 2020-06-16 Begründung B-Plan 25.pdf; B 25 Wohltorf_Schall Stellplätze.pdf; Wohltorf_B-Plan-25_Artenschutz_2017-06-29.pdf; Anschreiben-TöB.pdf; Adressen TOeB -.pdf</p> <p>Lfd. Nr.: 20-001070</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange.</p> <p>Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Valentin Günther</p> <p>Grid Service Germany Transmission Lines Maintenance & Service Groups Lehrte</p> <p>T +49 (0)5132 89-6377 F +49 (0)5132 89-2343 M +49 (0)172 5442408 E fremdplanung-zn@tennet.eu www.tennet.eu</p> <p>TenneT TSO GmbH Eisenbahnängsweg 2 a 31275 Lehrte</p> <p>Vorsitzende des Aufsichtsrats: Manon von Beek Geschäftsführung: Otto Jäger, Tim Meyerjürgens, Barnardus Voorhorst Sitz der Gesellschaft: Bayreuth AG Bayreuth: HRB 4923</p> <p>Bitte danken Sie vor dem Ausdruck dieser E-Mail an die Umwelt</p> <hr/> <p>Von: Fock [mailto:fock@bsk-moelln.de] Gesendet: Mittwoch, 8. Juli 2020 15:14 An: bauldwtoeb@bundeswehr.org; T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de; koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de; Bettina.Eisfelder@wimi.landsh.de; bauleitplanung@im.landsh.de; landesplanung@im.landsh.de; lftbil@auswertung@mzb.landsh.de; taugustin@lksh.de; rainer.ploehn@by-sh.landsh.de; trappe@eba.bund.de; planungskontrolle@alsh.landsh.de; michael.suma@lur.landsh.de; jan.rehfeldt@lur.landsh.de; anja.schnack@gmsh.de; thomas.poetzsch@lbeq.niedersachsen.de; planung@hvv.de; planung@vhbus.de; bauleitplanung@ihk-luebeck.de; bihenning@hwk-luebeck.de; TenneT Fremdplanung ZN; info@glv-rz.de; r.radov@abwasserverband-lbg.de; ej.vollbrandt@t-online.de; verbandsbeteiligung@nabu-sh.de; AG-29@LNV-SH.de; Bund-sh@bund-sh.de; 'Reitmeier, Sven'; Phiel@hfuk-nord.de; kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de; =?iso-8859-1?Q?grundst=FCcksmanagment=40waerme.hamburg?=@gtltntpps0401.tennet.eu; bebauungsplan.strom@stromnetz-hamburg.de; m.mueller@awsh.de; dorit.dohrendorf@sh-netz.com; Andrea.schroeter@sachsenwald.de; bauleitplanung@wentorf.de; bauleitplanung@reinbek.de; info@bl-leitungsauskunft.de</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung Belange der TenneT nicht berührt.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="219 279 331 311">Schleswig-Holstein Der echte Norden</p> <p data-bbox="654 279 896 359"> GM.SH Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AG</p> <p data-bbox="228 418 519 481">Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AG Postfach 1269 24011 Kiel Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p data-bbox="716 418 891 459">Geschäftsbereich Landesbau Fachgruppe Öffentliches Baurecht bauleitplanung@gmsh.de</p> <p data-bbox="770 475 891 545">Kirstin Wüst Org.-Z. 2713.22 Telefon: 0431 599-2302 Telefax: 0431 599-1294 kirstin.wuest@gmsh.de</p> <p data-bbox="465 466 698 603"></p> <p data-bbox="766 566 891 587">Kiel, 15.07.2020</p> <p data-bbox="228 667 896 730">Ihre Mail vom 08. Juli 2020 – Gemeinde Wohltorf Bebauungsplan Nr. 25 „An den Pappeln“ für das Gebiet: „Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln“</p> <p data-bbox="228 750 806 769">Hier: Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <p data-bbox="228 810 465 829">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="228 853 896 917">die mir per Mail zugesandten Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig – Holstein hin überprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.</p> <p data-bbox="228 938 604 957">Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p data-bbox="228 1002 403 1045">Mit freundlichen Grüßen In Vertretung</p> <p data-bbox="228 1066 488 1109">Ines Al-Kershī Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.</p> <p data-bbox="224 1308 761 1372"><small>Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AG Gartenstraße 6, 24103 Kiel Telefon: 0431 599-0 Telefax: 0431 599 1188 mail@gmsh.de www.gmsh.de Geschäftsführer: Frank Eisoldt HRÄ 3948 KI, Registergericht Kiel Steuernummer: 20/296/45974 Bankverbindung: Förde Sparkasse IBAN: DE30 2105 0170 1002 5955 00 BIC: NOLADE21KIE</small></p>	<p data-bbox="1124 734 2139 798">Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Gebäudemanagement S-H zur Planung keine Einwände erhebt.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p> <p>SH  Schleswig-Holstein Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration</p> <p>Landeskriminalamt Schleswig-Holstein Mühlenweg 166 24116 Kiel</p> <p>LKA, Abt. 3, Dez. 33 (Kampfmittelräumdienst), SG 331</p> <p>BSK Bau + Stadtplaner Kontor Architekten - Ingenieure Frau Feldt Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p> <p>Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: 08.07.2020 Mein Zeichen: 2020-B-176 Meine Nachricht vom:</p> <p>Karla Emmel-Lietz Kampfmittelraeumdienst@mzb.landsh.de Telefon: +494340 4049-413 Telefax: +494340 4049-414</p> <p>Empfang 17. Juli 2020</p> <p>13.07.2020</p> <p>B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p>Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p>hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt.</p> <p>Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.</p> <p>Die Gemeinde/Stadt Wohltorf liegt in keinem uns bekannten Bombenabwurfgebiet.</p> <p>Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.</p> <p>Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt)</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Karla Emmel-Lietz</p> <p><small>Dienstgebäude: Lärchenweg 17, 24242 Felde Telefon (Geschäftsstelle) +494340 4049-3 Telefax +494340 4049-413 kampfmittelraeumdienst@mzb.landsh.de E-Mail-Adressen: Kein Zugang für verschlüsselte Dokumente.</small></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken bestehen.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <h2 style="text-align: center;"><u>Merkblatt</u></h2> <p><u>Historie:</u></p> <p>Zum Ende des zweiten Weltkrieges war Schleswig – Holstein das letzte „freie“ Bundesland. Aus diesem Grunde versuchten alle Wehrmachtseinheiten sich dorthin zurück zu ziehen. Dort lösten diese sich auf und ca. 1,5 Millionen Soldaten gerieten in Kriegsgefangenschaft. Das Wissen darüber führte dazu, dass sich die Soldaten überall ihrer Waffen, Munition und Ausrüstung entledigten.</p> <p>Dadurch kann es überall zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder Ausrüstungsgegenständen kommen. Offensichtlich schlechter Zustand und starke Rostbildung sind kein Beweis für die Ungefährlichkeit eines Kampfmittels.</p> <p>Wer solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werdenDie Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellenDer Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichtenDie Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden	


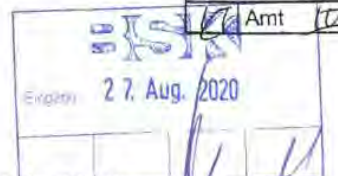


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
 <p data-bbox="725 244 943 263">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p data-bbox="219 331 472 483">DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck BSK BAU + STADTPLANER KONTOR ARCHITEKTEN - INGENIEURE Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p>  <p data-bbox="143 568 533 699">REFERENZEN Schreiben vom 08.07.2020 ANSPRECHPARTNER PTI 11, PPB F Lübeck, Dipl. Ing. Klaus Reichert TELEFONNUMMER 0451/ 488-1053 DATUM 20.07.2020 BETRIFFT Wohltorf, 23. Ä. des F-Planes und B-Plan Nr. 25 hier: Stellungnahme Vorgangsnr.:200905 001+002</p> <p data-bbox="219 722 450 742">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="219 766 573 785">wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p data-bbox="219 809 936 895">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 data-bbox="219 919 898 962">Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:</p> <p data-bbox="219 986 936 1118">Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p data-bbox="219 1142 891 1161">Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul data-bbox="253 1185 920 1251" style="list-style-type: none">• 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, <p data-bbox="219 1291 875 1406">DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Hausanschrift: Technik Niederlassung Nord, Überseering 2, 22297 Hamburg Postanschrift: Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck Telefon: +49 40 30600-0 E-Mail: T-NL-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: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn UStIdNr. DE 814645262</p> <p data-bbox="120 1362 136 1426">128 488 110000P</p>	<p data-bbox="1126 1074 2119 1106">Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, siehe Begründung Ziffer 5.</p>

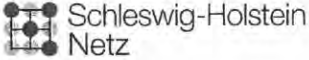


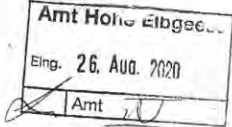

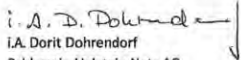
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
 <p data-bbox="824 256 1077 277">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p data-bbox="168 419 320 437">DATUM 20.07.2020</p> <p data-bbox="141 446 999 466">EMPFÄNGER BSK BAU + STADTPLANER KONTOR, ARCHITEKTEN – INGENIEURE, Mühlenplatz 1, 23879 Mölln</p> <p data-bbox="174 475 241 493">SEITE 2</p> <ul data-bbox="259 552 1075 807" style="list-style-type: none">• 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: <p data-bbox="277 837 562 911">Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen Fackenburger Allee 31</p> <p data-bbox="277 943 394 960">23554 Lübeck</p> <p data-bbox="277 994 860 1042">Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung:</p> <p data-bbox="277 1074 640 1093">T-NL-NPTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de</p> <p data-bbox="230 1126 418 1145">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="230 1153 259 1171">i.V.</p>  <p data-bbox="230 1233 367 1252">Jonas Frommholz</p> <p data-bbox="602 1153 631 1171">i.A.</p>  <p data-bbox="602 1233 716 1252">Klaus Reichert</p>	<p data-bbox="1128 600 2119 628">Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, siehe Begründung Ziffer 5.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Apel</p> <hr/> <p>Von: Winkler, Matthias [winkler@hvv.de] Gesendet: Mittwoch, 29. Juli 2020 12:46 An: 'Fock' Betreff: B-Plan Wohltorf 25 - Verschickung vom 08.07.2020</p>  <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir im Grundsatz einverstanden. Allerdings regen wir angesichts der sehr guten ÖPNV-Erschließung des Plangebietes durch die unmittelbar benachbarte S-Bahn-Station eine geringere Stellplatzanzahl an. Laut Schalltechnischer Stellungnahme sind bei 46 geplanten WE 56 Stellplätze vorgesehen, was einem Stellplatzschlüssel von 1,22 entspricht. Wir erachten - wie in der Begründung auf Seite 4 ausgeführt - einen Stellplatzschlüssel von 1,0 als angemessen und ausreichend.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Matthias Winkler Bereich Schienenverkehr/Planung</p>  <hr/> <p><small>Hamburger Verkehrsverbund GmbH Steindamm 94 20099 Hamburg Germany Telefon: 040/32 57 75 - 452 Fax: 040/32 57 75 - 820 E-Mail: info@hvv.de hvv.de hvv.de/facebook hvv.de/youtube</small></p> <p><small>Geschäftsführer: Lutz Aigner (Sprecher) Dietrich Hartmann Aufsichtsratsvorsitzender: Amtsgericht Hamburg HRB 10 497 ID-Nr. DE 179 732 501</small></p>	<p>Die Gemeinde setzt innerhalb des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 25 fest, dass je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen ist. Zurzeit sind 38 Stellplätze für die Bewohner der Häuser vorgesehen und somit sind 38 Wohnungen für die Häuser in den Bereichen WR2, WR3 und WR4 möglich. In WR1, den Reihenhäusern, ist jeweils eine Wohnung vorhanden. Im WR1 sind 2 Wohnungen maximal je Gebäude zugelassen. Die Bauart der Häuser lässt eine zweite Wohnung nur unter baulichen Veränderungen zu, es muss aber die Wahlmöglichkeit gegeben werden.</p> <p>Die schalltechnische Stellungnahme des Büros M+O wird überarbeitet und den neuen Richtlinien angepasst.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Apel</p> <hr/> <p>Von: Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de] Gesendet: Dienstag, 4. August 2020 09:41 An: 'Apel' Betreff: WG: Gemeinde Wohltorf Bebauungsplan Nr. 25 / BPL 129155, Stellungnahme Stromnetz Hamburg</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>Von: Sawannia Jill [mailto:jill.sawannia@stromnetz-hamburg.de] Gesendet: Montag, 3. August 2020 09:34 An: Gade-Müller Betreff: Gemeinde Wohltorf Bebauungsplan Nr. 25 / BPL 129155</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>hiermit teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stromnetz Hamburg GmbH keine Bedenken gegen die Ausführung bestehen.</p> <p>Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Jill Sawannia Vertragszahlungen und Dienstbarkeiten</p> <p> Stromnetz Hamburg</p> <p>Stromnetz Hamburg GmbH Trassenmanagement / Grundstücksbenutzung Bramfelder Chaussee 130 22177 Hamburg</p> <p>Telefon 040 49202 3884</p> <p>jill.sawannia@stromnetz-hamburg.de www.stromnetz-hamburg.de www.youtube.com/stromnetzhamburg</p> <p>1</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stromnetz Hamburg GmbH keine Bedenken gegen die Ausführung bestehen.</p>

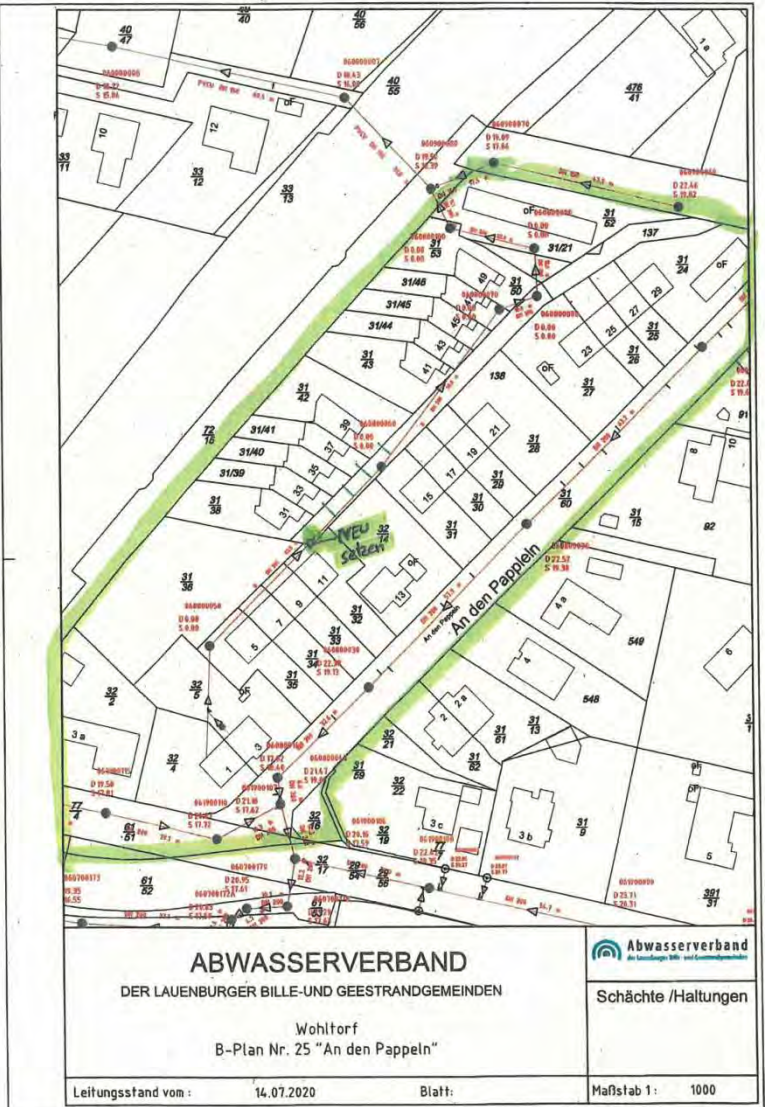
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="748 213 972 352"></p> <p data-bbox="174 272 786 379">Apel Von: Dahmen, Nils [Nils.Dahmen@vhhbus.de] Gesendet: Donnerstag, 20. August 2020 11:56 An: 'Fock'; 'Gade-Müller'; 'K.Haralambous' Betreff: AW: Beteiligung zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p data-bbox="174 411 931 592">Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung am B-Planverfahren 25 der Gemeinde Wohltorf. Wir weisen darauf hin, dass im Falle von Betriebsunterbrechungen bei der S-Bahn auf der K64 immer wieder Schienenersatzverkehre stattfinden. Weiterhin verkehrt im Plangebiet die Buslinie 735, die von der Straße Am Tonteich kommend über die Eichenallee mit dortiger Haltestelle weiter auf die K64 in Richtung Wentorf/ Aumühle verläuft. Wir bitten dies - falls erforderlich - im Lärmgutachten zu berücksichtigen. Bei einer möglichen Anpassung der Straßenräume bitten wir ebenfalls um Berücksichtigung der Belange des ÖPNV.</p> <p data-bbox="174 608 360 639">Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="174 660 300 692">Nils Dahmen Betriebsplanung</p> <p data-bbox="174 715 533 820">Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH Curslackner Neuer Deich 37, 21029 Hamburg Tel 040 72594-212 Fax 040 72594-88212 Mobil - nils.dahmen@vhhbus.de Internet www.vhhbus.de</p> <p data-bbox="174 839 450 895">https://www.facebook.com/vhhjobs https://www.instagram.com/vhhbus https://twitter.com/vhhbus</p> <p data-bbox="174 911 197 927">--</p> <p data-bbox="174 948 707 975">Aufsichtsratsvorsitzender: Staatsrat Martin Bill, Geschäftsführung: Toralf Müller, Nora Wolters Sitz der Gesellschaft: Hamburg Steuernummer: 27 277 00857 Amtsgericht Hamburg HRB-Nr. 138378</p> <p data-bbox="174 1054 591 1110">Von: Fock <fock@bsk-moelln.de> Gesendet: Mittwoch, 8. Juli 2020 15:14 Betreff: Beteiligung zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p data-bbox="174 1134 443 1150">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="174 1174 936 1230">anbei übersenden wir Ihnen Unterlagen zu o.a. Bauleitplanung in digitaler Form. Für eventuell auftretende Fragen steht Ihnen Frau Apel unter der Telefonnummer 04542 / 849461 selbstverständlich zur Verfügung.</p> <p data-bbox="174 1286 338 1302">mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="174 1321 286 1337">Franziska Feldt</p> <p data-bbox="555 1369 568 1385">1</p>	<p data-bbox="1126 432 2136 560">Die Straßenverkehrsflächen sind in der jetzt vorhandenen Form im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere zusätzliche Straßenräume werden nicht benötigt. Die Straßenräume sind jetzt ausreichend und können für den ÖPNV benutzt werden.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="224 239 627 319">Gewässerentwicklungsverband Bille</p> <p data-bbox="716 223 1075 351"></p> <p data-bbox="134 399 448 446">Gewässerentwicklungsverband Bille Robert - Busch - Str. 21a • 23909 Ratzeburg</p> <p data-bbox="134 446 403 574">Amt Hohe Elbgeest Bauamt Frau Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p data-bbox="425 478 672 574">Amt Hohe Elbgeest Eing. 25. Aug. 2020</p> <p data-bbox="246 590 582 766"></p> <p data-bbox="134 766 582 821">Gemeinde Wohltorf Bebauungsplan Nr. 25 „Ah den Pappeln“</p> <p data-bbox="134 869 470 901">Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p data-bbox="134 925 1008 1005">das o. g. B-Plan-Gebiet befindet sich außerhalb der Gewässerunterhaltungsverbände des Kreises Herzogtum Lauenburg, jedoch innerhalb des Gewässerentwicklungsverbandes Bille.</p> <p data-bbox="134 1029 1008 1141">Dieser hat keine Bedenken gegen den B-Plan Nr. 25, da das anfallende Regenwasser gesammelt werden und auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden soll. Anfallendes Niederschlagswasser der jeweiligen Straße wird in die vorhandene Regenwasserleitung eingeleitet.</p> <p data-bbox="134 1189 403 1220">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="134 1244 358 1372">i. A.  A. Skrzypczinski</p> <p data-bbox="716 399 1075 750">Tel. - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 0 Fax - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 1 E-Mail: info@glv-rz.de Bankverbindung: Kreissparkasse Hzgt Lauenburg BLZ: 230 527 50 Kto.-Nr.: 919 772 IBAN: DE91 2305 2750 0000 9197 72 BIC: NOLADE21RZB Sachbearbeiter: Frau Skrzypczinski Unser Zeichen: 40-II-1337.20.08.20 Ihr Zeichen: 621,00 KH 441726 Durchwahl: 0 45 41 / 85 70 88 - 6 E-Mail: Skrzypczinski@glv-rz.de Datum: 20.08.2020</p> <p data-bbox="896 750 963 893"></p>	<p data-bbox="1120 734 2128 798">Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Gewässerentwicklungsverband Bille keine Bedenken gegen den B-Plan Nr. 25 hat.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
     <p>Schleswig-Holstein Netz AG, Möllner Str. 42, 21493 Schwarzenbek</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Frau Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p>Gemeinde Wohltorf Bebauungsplan 25 23. Änderung des Flächennutzungsplanes Ihr Schreiben vom 07.07.2020</p> <p>Sehr geehrte 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 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</p>  <p>i.A. Dorit Dohrendorf Schleswig-Holstein Netz AG Netzcenter Schwarzenbek</p> <p>Sitz: Quickborn Amtsgericht Pinneberg HRB 8122 PI</p> <p>Vorstand Kirsten Fust Dr. Joachim Kabs 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>


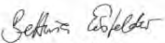
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Apel</p> <p>Von: Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de] Gesendet: Mittwoch, 2. September 2020 16:33 An: 'Apel' Betreff: WG: Stellungnahme, B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf, Stellungnahme Handwerkskammer</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>C. Gade-Müller</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>Von: Birgit Henning [mailto:bhenning@hwk-luebeck.de] Gesendet: Mittwoch, 2. September 2020 15:09 An: Gade-Müller Betreff: Stellungnahme, B-Plan Nr. 25 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.</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 Breite Straße 10 /12 23552 Lübeck Telefon 0451 1506-237 Telefax 0451 1506-277 E-Mail bhenning@hwk-luebeck.de Internet www.hwk-luebeck.de</p> <p>i</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken gegen die Planung hat.</p>


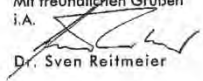
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<div data-bbox="145 220 929 614">  <p>Abwasserverband der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden DER VERBANDSVORSTEHER</p> <p>Abwasserverband LBG, Höhenhomer Weg 12, 21529 Krüppelshagen-Fahrendorf</p> <p>Aktenzzeichen 7110 Eingang 07. Sep. 2020</p> <p>Sachbearbeitung Herr Radoy</p> <p>Zimmer 1.06</p> <p>Telefon 04104/96357-10</p> <p>Zentralruf 04104/96357-0</p> <p>Telefax 04104/96357-66</p> <p>E-Mail R.Radoy@Abwasserverband-LBG.de</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Eing. 02. Sep. 2020</p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Mein Zeichen, meine Nachricht vom Datum 01.09.2020</p> <p>Gemeinde Wohltorf Bebauungsplan Nr. 25 „An den Pappeln“ für das Gebiet „Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln“ hier: frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) und § 2 (2) BauGB Stellungnahme zur Schmutzwasserentsorgung im Bebauungsplan 25</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>den Entwurf zu dem o.g. Bebauungsplan sowie die Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung habe ich erhalten und hinsichtlich meiner Belange geprüft.</p> <p>Zum besseren Verständnis meiner folgenden Ausführungen bitte ich um Kenntnisnahme des beigefügten Lageplanes. Diesem ist die derzeitige Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes zu entnehmen.</p> <p>In der Straße „An den Pappeln“ befindet sich die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes.</p> <p>In dem privaten Stichweg (Flurstücke 138 + 137) im Bebauungsgebiet befindet sich ebenfalls eine zentrale Schmutzwasserkanalisation, dort sind die z.Zt. die Grundstücke aus dem Bebauungsgebiet (bis auf Hausnummer 3a) angeschlossen.</p> <p>Für die Reihenhäuser (Hausnummern 5-11, 15-21, 23-29) befinden sich bereits Abzweiger in der Straße „An den Pappeln“, diese erreichen jedoch nicht die Grundstücksgrenzen. Die Anschlüsse an die vorhandene Kanalisation im Stichweg ist nicht mehr genehmigungsfähig, entsprechend müssen die Anschlüsse in der Straße „An den Pappeln“ erfolgen.</p> <p>Bei Hausnummer 31 ist ein neuer Endschacht zu setzen. Eine Überbauung der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Dementsprechend sind für die Grundstücke mit den Flurstücken 32/4 und 32/5 (Hausnummer 1+3) eine Umlegung der privaten Schmutzwasserleitungen mit Anschluss in die Straße „An den Pappeln“ erforderlich.</p> <p>Hausadresse: Abwasserverband der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden, Höhenhomer Weg 12, 21529 Krüppelshagen-Fahrendorf</p> <p>Öffnungszeiten: Montag und Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr, Dienstag 15.00 - 17.30 Uhr, und nach Vereinbarung</p> <p>Bankverbindung: Hamburger Sparkasse, GLS, BIC: HASPDE33, IBAN: DE23 2005 0550 1002 2228 24</p> </div>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Leitungen des Abwasserverbandes verlaufen auf den jeweiligen Grundstücken, nicht angepasst an ehemalige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und auch nicht passend für die im Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsfläche. Im Sinne einer ordnungsgemäßen Bebauung und Erschließung des Bereiches ist eine ordnungsgemäße Führung der Abwasserleitung erforderlich. Die Leitungen sollten so verlegt werden, dass die Grundstücke, die an der Straße „An den Pappeln“ liegen, direkt an die Leitung angeschlossen werden. Für die Reihenhäuser ist ein ordnungsgemäßer Anschluss innerhalb der alten ausgewiesenen Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht oder der neu vorgesehenen Verkehrsfläche erforderlich.</p> <p>Entsprechende Unterlagen sind vor Ausführung der Erschließung vorzulegen.</p>


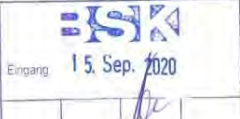
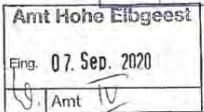


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
 <p>ABWASSERVERBAND DER LAUENBURGER BILLE-UND GEESTRANDGEMEINDEN</p> <p>Wohltorf B-Plan Nr. 25 "An den Pappeln"</p> <p>Leitungsstand vom : 14.07.2020 Blatt: Maßstab 1: 1000</p> <p>Abwasserverband Abwasseranlagen WBL - vom 1.1.2010 bis 31.12.2019</p> <p>Schächte /Haltungen</p>	

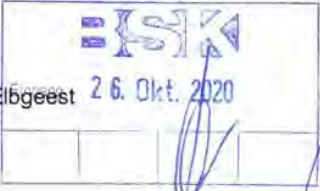
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Apel</p> <p>Von: IHKLUB Bauleitplanung [bauleitplanung@ihk-luebeck.de] Gesendet: Donnerstag, 10. September 2020 08:28 An: Fock; Gade-Müller Betreff: AW: Beteiligung zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p>Gemeinde Wohltorf Bebauungsplan Nr. 25 „An den Pappeln“ für das Gebiet: „Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln“ hier: Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB // Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</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>Industrie- und Handelskammer zu Lübeck Fackenburger Allee 2, 23554 Lübeck Tel.: 0451 6006-188 Fax: 0451 6006-4188 E-Mail: stangl@ihk-luebeck.de www.ihk-schleswig-holstein.de</p> <p>Kompletten Service und umfassende Wirtschaftsinfos finden Sie auf www.ihk-schleswig-holstein.de</p> <p>Von: Fock <fock@bsk-moelln.de> Gesendet: Donnerstag, 9. Juli 2020 14:14 An: IHKLUB Bauleitplanung <bauleitplanung@ihk-luebeck.de> Cc: Apel <apel@bsk-moelln.de> Betreff: Beteiligung zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>anbei übersenden wir Ihnen Unterlagen zu o.a. Bauleitplanung in digitaler Form. Für eventuell auftretende Fragen steht Ihnen Frau Apel unter der Telefonnummer 04542 / 849461 selbstverständlich zur Verfügung.</p> <p>mit freundlichen Grüßen</p> <p>Franziska Feldt</p> <p>01.01.2020 = 60 Jahre BSK</p> <p>BSK BAU + STADTPLANER KONTOR ARCHITEKTEN - INGENIEURE Mühlenplatz 1</p> <p>1</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bezüglich der Planung erhebt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="257 276 562 320">Naturschutzbund Deutschland Gruppe Geesthacht e.V.</p> <p data-bbox="533 312 763 448"></p> <p data-bbox="786 256 920 400"> Gruppe Geesthacht 10. September 2020</p> <p data-bbox="241 464 909 502">Die NABU Gruppe Geesthacht nimmt im Auftrag und in Abstimmung mit dem NABU Landesverband Schleswig-Holstein im Rahmen der Verbandsbeteiligung Stellung</p> <p data-bbox="241 523 909 598">zum Bebauungsplan Nr. 25 „An den Pappeln“ für das Gebiet: „Nördliche Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln“ der Gemeinde Wohltorf Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p data-bbox="241 619 801 639">Der NABU bedankt sich zunächst für die Unterlagen und nimmt wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="241 660 909 815">Er nimmt die Überplanung eines ausgewachsenen Wohnquartiers, die den Abriss älterer Bausubstanz und den Ersatz durch Neubauten zum Ziel hat, zur Kenntnis. Dem NABU erschließt sich nicht, dass dabei auch die seit vielen Jahren entwickelten Grünstrukturen – Hecken und Bäume – komplett beseitigt werden müssen. Er fordert daher, zumindest einige das Quartier prägende Bäume zu erhalten, z.B. die Eiche im nordöstlichen Bereich an der Durchfahrt zu den Reihenhäusern, Birken im südöstlichen hinteren Bereich sowie der beeindruckenden Tanne an der Straße „an den Pappeln“ im südlichen Bereich. Und er fordert, auch die Grünstruktur entlang der Bahnlinie als zu erhalten festzusetzen.</p> <p data-bbox="241 836 909 879">Er geht davon aus, dass die beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sorgfältig beachtet und kontrolliert werden, um das Töten und Verletzen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden.</p> <p data-bbox="241 900 909 943">Der NABU bittet um die weitere Beteiligung am Planverfahren und die Benachrichtigung über die Abwägungsergebnisse.</p> <p data-bbox="241 979 405 1000">Geesthacht, 10.9.2020</p> <p data-bbox="241 1011 371 1032">Jürgen Vollbrandt</p> <p data-bbox="891 1331 931 1351">- 1 -</p>	<p data-bbox="1128 496 1883 533">Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p data-bbox="1128 564 2136 699">Es werden eine Vielzahl von Bäumen zum Erhalt in die Planung festgesetzt, u.a. die großen Stieleichen im Norden und die Roteichen im Süden des Gebietes. Die Grünstruktur entlang der Bahnlinie befindet sich zum größten Teil außerhalb des Plangeltungsbereiches.</p> <p data-bbox="1128 730 2136 799">Außerdem wird für Ersatz /Ausgleich gesorgt für die Grünstruktur, die aufgrund der vorgesehenen Planung nicht erhalten bleiben kann.</p> <p data-bbox="1128 836 2136 904">Die Anregung zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p> <p>SH  Schleswig-Holstein Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus</p> <p>Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Postfach 71 28 24171 Kiel</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Die Amtsdirektorin für die Gemeinde Wohltorf -Bauamt- Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf per Mail an c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de</p> <p><u>Nachrichtlich:</u> Kreis Hzgt. Lauenburg Der Landrat - Kreisplanungsamt - - Straßenverkehrsbehörde - 23909 Ratzeburg per Mail an info@kreis-rz.de</p> <p>LBV.SH Standort Lübeck Jerusalemsberg 9 23568 Lübeck per Mail an madlen.schubert@lbv-sh.landsh.de</p> <p>Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf hier: Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB</p> <p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.</p> <p>Das Referat ÖPNV, Eisenbahnen meines Hauses nimmt wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none">Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen keine Bedenken. Dabei wird davon ausgegangen, dass das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen (DB Netz AG) direkt beteiligt wurde. <p> Bettina Eisfelder</p> <p><small>Dienstgebäude: Düsterbrookweg 94, 24105 Kiel Telefon: 0431 988-4760 Fax: 0431 988-4700 empfang@wimi.landsh.de De-Mail: poststelle@wimi.landsh.de-mail.de www.wirtschaftsministerium.schleswig-holstein.de Buslinie 41/42 E-Mail-Adressen: Kein Zugang für verschlüsselte Dokumente.</small></p>	<p>Abwägung</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Referat ÖPNV, Eisenbahn des Landes S-H gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Bedenken erhebt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung				
<div style="text-align: center;">  </div> <p>Landessportverband Schleswig-Holstein e.V. - Wittenbeker Weg 49 - 24114 Kiel</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Bauamt Frau C. Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p>9. September 2020</p> <p>Dr. Sven Reitmeier Tel.: 0431/6486-118 Fax: 0431/6486-291 E-Mail: sven.reitmeier@lsv-sh.de</p> <p>Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>Grundlage der Stellungnahme des Landessportverbandes Schleswig-Holstein (LSV SH) ist die Stellungnahme des Kreissportverbandes Hgzt. Lauenburg (KSV Hgzt. Lau), die wir hiermit zum Gegenstand unserer Stellungnahme machen.</p> <p>Die den LSV SH erreichenden Planungsunterlagen werden aufgrund der besseren Vor-Ort-Kenntnisse und der Kenntnis ggf. vorliegender Betroffenheiten durch unsere Kreissportverbände bearbeitet. Die dafür zuständigen Personen der Kreissportverbände sind i.d.R. <u>ehrenamtlich</u> tätige Mitarbeiter. In jedem Fall trifft dies für die Vertreter der ansässigen Sportvereine zu, die durch den KSV zu Rate gezogen werden.</p> <p>Insofern ist die eingeräumte Frist von acht Wochen für die Stellungnahme ein ausreichend langer Zeitraum, zumal die Ferienzeit betroffen war. Bei den uns bisher vorgelegten Planungsvorhaben besteht mit den zuständigen Behörden die Absprache, dem Landessportverband eine Stellungnahmefrist von mindestens acht Wochen einzuräumen. Dieser Zeitraum wird benötigt, um die betroffenen Sportverbände und -vereine angemessen einbinden zu können.</p> <p><u>Wir bitten, diesen Sachverhalt auch bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen.</u></p> <p>Seitens des LSV SH werden gegen den vorbezeichneten Planungsentwurf der Gemeinde Wohltorf keine Bedenken oder Einwände vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen i.A.  Dr. Sven Reitmeier</p> <p>Partner und Förderer des LSV</p> <table border="0"> <tr> <td> <p>„Jesu des Sports“ Wittenbeker Weg 49 24114 Kiel StNr. 20/292/80205</p> </td> <td> <p>Telefon 04 31 / 64 86-0 Fax 04 31 / 64 86-1 50 E-Mail: info@lsv-sh.de www.lsv-sh.de</p> </td> <td> <p>Förde Sparkasse IBAN DE 41 2105 0170 1001 7930 15 BIC NWIB2333</p> </td> <td> <p>PROVINZIAL</p> <p>Wir haben gleiche Arbeitszeit Mo – Do 9.00 – 15.30 Uhr Fr. 9.00 – 12.00 Uhr</p> </td> </tr> </table>	<p>„Jesu des Sports“ Wittenbeker Weg 49 24114 Kiel StNr. 20/292/80205</p>	<p>Telefon 04 31 / 64 86-0 Fax 04 31 / 64 86-1 50 E-Mail: info@lsv-sh.de www.lsv-sh.de</p>	<p>Förde Sparkasse IBAN DE 41 2105 0170 1001 7930 15 BIC NWIB2333</p>	<p>PROVINZIAL</p> <p>Wir haben gleiche Arbeitszeit Mo – Do 9.00 – 15.30 Uhr Fr. 9.00 – 12.00 Uhr</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Seitens des Landessportverbandes S-H gegen die Planung keine Bedenken oder Einwände vorgebracht werden.</p>
<p>„Jesu des Sports“ Wittenbeker Weg 49 24114 Kiel StNr. 20/292/80205</p>	<p>Telefon 04 31 / 64 86-0 Fax 04 31 / 64 86-1 50 E-Mail: info@lsv-sh.de www.lsv-sh.de</p>	<p>Förde Sparkasse IBAN DE 41 2105 0170 1001 7930 15 BIC NWIB2333</p>	<p>PROVINZIAL</p> <p>Wir haben gleiche Arbeitszeit Mo – Do 9.00 – 15.30 Uhr Fr. 9.00 – 12.00 Uhr</p>		

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: center;"> Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein</p> <p>Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein Grüner Kamp 15-17, 24768 Rendsburg</p> <p>Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Unser Zeichen 123</p> <p>Tel.-Durchwahl 94 53- 172 Fax-Durchwahl 94 53- 179 E-Mail taugustin@lksh.de</p> <p>Rendsburg, 1. September 2020</p> <p>Betrifft: <u>Stadt/ Gemeinde Wohltorf</u></p> <p><u>AZ. 624.00 KH 441926</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>B-Plan Nr. 25 „Am Alten Pappel“</u></p> <p><input type="checkbox"/> <u>Satzung</u></p> <p><input type="checkbox"/> <u>F-Plan</u></p> <p>Aus unserer Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Thies Augustin</p> <p>Dienstgebäude Grüner Kamp 15-17 24768 Rendsburg Telefon (04331) 94 53-0 Telefax (04331) 94 53-199 Internet: www.lksh.de E-Mail: lksh@lksh.de UST-Id-Nr.: DE 134 658 917</p> <p>Kontoverbindungen Sparkasse Mittelholstein AG IBAN: DE29 2145 0000 0000 0072 76 BIC: NOLADE21RDB Kieler Volksbank eG IBAN: DE55 2109 0007 0090 2118 04 BIC: GENODEF1KIL</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Landwirtschaftskammer S-H zu der Planung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche bestehen.</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>über Amtdirektorin des Amtes Hohe Elbgeest</p> <p></p> <p><u>nachrichtlich</u> als E-Mail Ministerium für Inneres, ländliche Räume u. Integration des Landes Schleswig-Holstein Abteilung IV 527 – Städtebau, Ortsplanung u. Städtebaurecht Düsternbrooker Weg 92 24105 Kiel</p> <p>Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf hier: Stellungnahme gemäß § 4(1) i.V.m. §13a Baugesetzbuch (BauGB) Mit Bericht vom 07.07.2020 übersandte mir der Amtsvorsteher des Amtes Hohe Elbgeest den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Fachdienst Kommunalaufsicht</u> (Frau Stranghöner, Tel.: 235) Gegen den beigefügten B-Plan habe ich keine Bedenken. Da die Begründung zum o. a. B-Plan keine Aussage darüber enthält, ob und wenn ja, in welcher Höhe der Gemeinde Kosten entstehen, vermag ich eine Beurteilung, ob die Gemeinde etwaige aus der Planung erwachsende Belastungen tragen kann, nicht abzugeben Weitere Gesichtspunkte, die aus landesplanerischen und ortsplanerischen Gründen gegebenenfalls zu berücksichtigen sind, bleiben durch diese Stellungnahme unberührt.</p> <p>Fachdienst: Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur Ansprechpartner: Frau Behrmann Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg Zimmer: 226 Telefon: 04541 888-436 E-Mail: behrmann@kreis-rz.de Mein Zeichen: 31.26.1-1337.25 Datum: 22.10.2020</p>	<p><u>Fachdienst Kommunalaufsicht</u></p> <p>Die Anregungen des Fachdienstes Kommunalaufsicht werden insoweit berücksichtigt, dass in der Begründung aufgeführt wird, dass weitere Erschließungskosten für die Gemeinde nicht anfallen werden, weil sie zurzeit vorsieht, die festgesetzte Straßenfläche, die parallel zu den Reihenhäusern verläuft und als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist, als private Verkehrsfläche zu führen. Für die Gemeinde ist noch nicht erkennbar, ob es später irgendwann einmal eine öffentliche Verkehrsfläche wird. Die Straße „An den Pappeln“ ist ausgebaut.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><u>Fachdienst Brandschutz</u> (Herr Hack, Tel.: 503)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten. 2. 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. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten. 3. Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. 4. Die öffentlich-rechtliche Erschließung für das Gebiet WR 1 ist <u>vor</u> Baubeginn sicher zu stellen. <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> (Herr Kock, Tel.: 455)</p> <p>Nach dem gemeinsamen Erlass des Innenministers und Umweltministers Schleswig-Holstein vom 10. Oktober 2019 ist für die geplante Neubebauung zunächst eine Wasserhaushaltsbilanz nach dem Merkblatt „ARW-1“ des Landes Schleswig-Holstein zu erstellen. Nach dem Erlass kann die Erschließung zukünftiger Baugebiete nur als gesichert gelten, wenn auf der Grundlage der Nachweise nach „ARW-1“ eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Auf der Grundlage des o.g. Erlasses ist die Erschließung zzt. nicht gesichert.</p> <p><u>Fachdienst Naturschutz</u> (Herr May Tel.: -530)</p> <p>Zu dem Entwurf des o.g. Bauleitplans (Stand Juni 2020) einschließlich der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 29.06.2017 nimmt die Untere Naturschutzbehörde wie folgt Stellung.</p> <p>Es wird begrüßt, dass u.a. die beiden Eichenbäume bei der vorhandenen Garagenanlage im Nordosten des Geltungsbereichs zum Erhalt festgesetzt werden. Bedenken bestehen jedoch zu der geplanten Abgrenzung/Ausdehnung der dortigen Fläche für Gemeinschaftsgaragen bis an den Stamm des nördlichsten Baumes und weit im Kronenbereich des anderen Baumes. Um Beeinträchtigungen der Bäume zu vermeiden, ist die vorgenannte Fläche</p>	<p><u>Fachdienst Brandschutz</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, siehe Ziffer 5 der Begründung.</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt:</p> <p>Die Begründung wird unter Ziffer 5 entsprechend ergänzt. Die Flächen, die jetzt überplant werden, sind alle bebaut. Es werden neue Baukörper erstellt in einer anderen Bauart und anderen Stellung. Die Regenentwässerung für die vorhandenen Gebäude ist zurzeit geregelt, entsprechend ist auch zu regeln, dass dieses erfolgt für die neu zu erstellenden Gebäude.</p> <p>Zusätzliche Wassermengen, die schnell abgeführt werden müssen, sind zurzeit nicht erkennbar.</p> <p>Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend zu beantragen auf der Grundlage der Nachweise nach „ARW-1“. Der Hinweis, dass zurzeit die Erschließung nicht gesichert ist, ist zutreffend.</p> <p><u>Fachdienst Naturschutz</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Gemeinschaftsgaragen an der Straße „An den Pappeln“ gelegen haben Bestandschutz. Festgesetzt wird eine Stellplatzfläche nördlich der im Bauungsplan überbaubaren Grundstücksfläche im Gebiet WR2 als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze.</p> <p>Für die Fläche westlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bleibt die Festsetzung mit GSt/GGa bestehen.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>zurückzunehmen und zwar bis auf die Ausdehnung der vorhandenen Garagenanlage. Text Teil B Ziffer 3.10 des Entwurfes ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Text Teil B Ziffer 5.1 – Erhaltungsmaßnahmen für Bäume – wird grundsätzlich begrüßt. Ich bitte die Festsetzung jedoch mit der Aussage zu ergänzen, dass bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronenbereich unzulässig sind – siehe hierzu auch die Ausführungen unter Ziffer 8.3 der Begründung.</p> <p>Es wird gebeten festzusetzen, dass die zu erhaltenden Bäume vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern sind.</p> <p>Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist zur Sicherung der ökologischen Funktion für Brutvögel der Gehölze Ausgleich erforderlich. Hierfür erfolgt eine Gehölzanpflanzung im Umfang von 180 m² außerhalb des Plangebiets im Stiftungsgebiet „Wentorfer Lohe“ in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg. Die dortige Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt – siehe u.a. S. 17 der Begründung und Text Teil B Ziffer 6.2.</p> <p>Zur rechtlichen Sicherung der Maßnahme ist ein Vertrag zwischen der Gemeinde Wohltorf und der Stiftung Naturschutz erforderlich, der nicht später als die Satzung wirksam werden darf. Der Vertrag wird der Begründung des Plans als Anlage beigefügt. Um Vorlage eines entsprechenden Vertragsentwurfes wird gebeten.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p>Von der Nutzungsschablone für WR 3 führen 2 Linien in die Planzeichnung. Eine Unterschiedliche Nutzung ist allerdings nicht erkennbar. Kann auf eine Linie verzichtet werden?</p> <p>Ich bitte in Punkt 3 der Begründung deutlicher hervorzuheben, dass sich der B-Plan nicht aus dem Ursprungsplan entwickelt und daher die 23. Berichtigung des F-Planes vorgenommen wird.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>	<p>Die Festsetzung Ziffer 5.1 wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung Ziffer 5.1 wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme zum externen Ausgleich wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Nutzungsschablone 3 wird entsprechend korrigiert bzw. angepasst.</p> <p>Die Ziffer 3 wird in der Begründung mit den Aussagen bezüglich der 23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes entsprechend ergänzt.</p>