

# Gemeinde Wohltorf

## Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

## Ausschluss nach § 22 GO:

<b>Beschlussvorlage</b> <b>13/137/2023</b> Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich		Datum: 03.04.2023 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt
<b>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 - - Satzungsbeschluss -</b>		
Beratungsfolge:		
Datum 03.05.2023	Gremium Gemeindevertretung Wohltorf	Zuständigkeit Entscheidung

## Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 25 „An den Pappeln“ abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung entsprechend der beigefügten Anlage, die Bestandteil des Beschlusses ist, geprüft.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung Wohltorf 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“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 „An den Pappeln“ für das Gebiet: „Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln“ durch die Gemeindevertretung Wohltorf ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunde eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige

Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung ins Internet über der Adresse „www.wohltorf.de“ in Rubrik Bauleitplanung eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Flächennutzungsplan zu berichtigen.

**Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung Wohltorf hat in ihrer Sitzung am 19.04.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25 „An den Pappeln“ gefasst. Der Bebauungsplan hat vom 10.08.2020 bis zum 11.09.2020 öffentlich ausgelegen. Die Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 07.07.2020. Die erneute verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 28.03.2023 bis zum 18.04.2023.


**Finanzielle Auswirkungen:**


im Verwaltungshaushalt: Nein

Im Vermögenshaushalt: Nein

**Anlage/n:**

- 1 B-Plan 25 - Stellungnahmen Personen §3 Abs. 2 BauGB
- 2 B-Plan 25 - Stellungnahmen TÖB §4 Abs.2 + §2 Abs.2 BauGB
- 3 B-Plan 25 - Stellungnahmen TÖB §4a Abs.3 + §2 Abs. 2 BauGB
- 4 B-Plan 25 - Stellungnahmen Personen §4a Abs. 3 BauGB
- 5 B-Plan 25 - Planzeichnung
- 6 B-Plan 25 - Begründung
- 7 B-Plan 25 - Anlage Begründung 2023-04-24 Fotos
- 8 B-Plan 25 - Anlage Begründung 2023-04-24 Lageplan mit Luftbild
- 9 Prüfbogen - Ausfüllhinweise-§13a Wohltorf
- 10 23. Änd. F-Plan durch Berichtigung
- 11 Lageplan Bestand
- 12 Artenschutz 2023
- 13 Gestattungsvertrag Ausgleichsmaßnahme
- 14 B-Plan Nr. 25 - Lärmgutachten

Anregungen von Personen	Abwägung
<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto 20px auto;"> <b>Person 1</b> </div> <p>Einschreiben  Gemeinde Wohltorf – Der Bürgermeister  d. d. Bauamt des Amtes Hohe Elbegeist  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 [redacted] erwerben, 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"> <li>1. Die Dachneigung der RH ist nicht ganz zutreffend.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. Der Abstand zur Tiefgaragentrennung ist wesentlich kleiner, der Platz wird wohl für Böschung/Baugrubensicherung benötigt. Anderenfalls bitte Abstand wie unter 2. Explosions-oder Kanaldielenrammen sind schon in der Ausschreibung auszuschließen.</li> <li>4. Bei der Bepflanzung ist eine weitere Verschattung unserer Häuser nachhaltig zu unterbinden.</li> <li>5. Die Angaben von NN-Höhen vermisse ich. Wir gehen davon aus, daß unser Weg und die Straße auf demselben Niveau sind.</li> <li>6. 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.</li> <li>7. 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.</li> </ol> <p>Vor Einrichten der Baustelle bzw. Baubeginn sind erforderlich:  Beweissicherungsverfahren für unser Haus,</p>	<p>Zu 1.:  Die Dachneigung wurde überprüft und wird mit 10 - 50° festgesetzt, sodass 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.:  Für die überbaubaren Grundstücksflächen 1, 2 und 3 in dem Gebiet WR3 soll zwingend eine Tiefgarage errichtet werden. Die äußere Begrenzung dieser Tiefgarage ist 4 m entfernt von der Gemeindestraße „An den Pappeln“ und 4 m entfernt von der östlichen Grenze des Geh,-Fahr und Leitungsrechtes über das die Reihenhausergrundstücke erschlossen werden.</p> <p>Eine Art der Böschungssicherung kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Dies ist über das Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Selbstverständlich so, dass keinerlei Schäden an vorhandener Bebauung entstehen.</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 - 2,0 Metern gepflanzt werden. Diese Bäume führen nicht zu Verschattungen.</p> <p>Zu 5.:  Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird auf NHN Höhen bezogen ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zu 6.:  Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 wird gegenüber dem vorher ausgelegten Entwurfes geändert. Es gilt die Planfassung vom März 2023.</p>



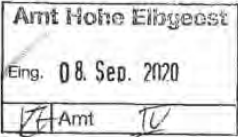


Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Gutachten bei möglichen Erschütterungen und Eingriffen in den Grundwasserspiegel über deren Unschädlichkeit für Haus und Weg und</p> <p>eine verbindliche Aussage, wie das Befahren und Belasten bzw. Schädigung unseres Weges sicher vermieden wird.</p> <p>Die mit der Baumaßnahme gem. B-Plan ggf. erforderlichen Maßnahmen an Ver- und Entsorgungsleitungen- und Anlagen sind vom Bauträger zu 100% zu übernehmen. Die uns möglicherweise dabei entstehenden höheren Er- oder Unterhaltungskosten sind an uns abzulösen.</p> <p>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. Dann könnte unsere Adresse „An den Pappeln“ bleiben, ggf. mit dem Zusatz Straßenanschluss über die Straße „Auf der Hude“. Wir meinen, daß die Gemeinde und Genossenschaft uns eine annehmbare Ersatzlösung der damaligen von ihnen getroffenen Entscheidungen sicherstellen müssen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>Zu 7.:</p> <p>Diese Anregung kann nicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden, ist aber Bestandteil einer eventuellen Baugenehmigung, die jeder Einzelne für sein Grundstück beantragen kann. Ob Nachbarrechte betroffen sind und eine Zustimmung des Nachbarn nötig ist, prüft die Bauaufsicht.</p> <p>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>Die mit den Neubaumaßnahmen verbundenen Verlegungen, Umlegungen und Neuverlegungen von den Ver- und Entsorgungsleitungen sind seitens des Verursachers zu tragen. Dies regeln die jeweiligen Verbände bzw. Einrichtungen und die Versorgungsträger.</p> <p>Die Erschließungsmöglichkeiten innerhalb dieses Bebauungsplanentwurfs werden geregelt über Geh,- Fahr und Leitungsrechte. Zum einen bleibt das Geh,- Fahr und Leitungsrecht bestehen was jetzt vorhanden ist mit einer Zu- und Abfahrt zur Gemeindestraße „Auf der Hude“.</p> <p>Da in WR3 für die überbaubaren Grundstücksflächen 1, 2 und 3 eine Tiefgarage notwendig wird, bzw. festgesetzt wird, kann eine Zuwegung zwischen diesen Häusern zu den Reihenhäusern nicht erfolgen.</p> <p>Es kann aber nur privatrechtlich geregelt werden, ob ein Zugang zu den Reihenhäusern ermöglicht wird, zwischen diesen Gebäuden von der Straße „An den Pappeln“ ausgehend. Die Gemeinde kann dies nur planungsrechtlich regeln.</p>


Anregungen von Personen	Abwägung
	<p>Festgesetzt im Bebauungsplan ist ein Geh,- Fahr und Leitungsrecht zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen 4 und 5 innerhalb des Gebietes WR3 und WR4, das zum einen der Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen und einer möglichen Tiefgarage unter der überbaubaren Fläche 5 vorgesehen ist, aber auch gedacht ist als Zuwegung bzw. Zugang zu den Reihenhäusern mit den überbaubaren Grundstücksflächen 8 und 9.</p> <p>Diese Nutzung der Grundstücke der Reihenhäuser kann <b>nur privatrechtlich</b> erfolgen. Die mit Geh,-Fahr und Leitungsrechten belasteten Flächen werden unterschieden in den Fläche 1 und die Fläche 2 für die es unterschiedliche Nutzer gibt, die im Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend aufgeführt sind.</p>


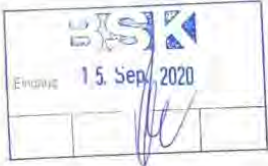
Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Einwendung zum B-Plan 25 in Auslegung</p> <p>Guten Tag Herr Dürlich, guten Tag Herr Lentz.</p> <p>Hiermit möchte ich die folgenden Einwendungen zum B-Plan 25 erheben:</p> <p><b>Punkt 3.1</b></p> <p>Die bisher dort erwähnten Angaben: „Farben rot, braun und rotbraun, 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 Fehlgriffen 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> <p><b>Punkt 3.2</b></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"> <li>- in Planzeichnung Teil A mit 5° nicht korrekt</li> <li>- in der Zeichenerklärung mit 25° - 50° nicht korrekt</li> <li>- im Text Teil B mit „bis 5°“ bezeichnet nicht unkorrekt</li> </ul> <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 Kühn 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 Zeit-/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> <p><b>Zeichenerklärung</b> <b>Sonstige Planzeichen</b></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 <b>Auf der Hude</b> ist nicht sichergestellt. Die Kähler hatten seinerzeit beim Bau der Reihenhäuser durch die Kreisbaugenossenschaft die Anliegerkosten zur Straße <b>An den Pappeln</b> 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> <div data-bbox="510 209 1048 368" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold; border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">Person 2</p> </div>	<p>Zu Punkt 3.1:</p> <p>Der in der Anregung gemachte Vorschlag wurde teilweise in den Bebauungsplan im Text-Teil B unter Ziffer 3.1 übernommen und ergänzt: „Die Außenwände sind in Verblendmauerwerk und Putz zulässig. Für Verblendmauerwerk sind die Farben Rot, Braun, Rostrot, Beige und Hellgrau zulässig. Putzflächen sind in Weiß oder Hell abgetönt zulässig. Einzelflächen sind in Hell- bis Dunkelgrau und Hell- bis Dunkelbraun zulässig. Als Fassadenfarbe sind grelle Farben in Anlehnung an RAL-Farben mit den Nummern 1003 (Signalgelb), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 4008 (Signalviolett), 5005 (Signalblau) unzulässig. Ebenso sind reflektierende, spiegelnde oder polierte oder über Lichtquellen hinterleuchtete oder beleuchtete Materialien nicht zulässig. Holz -, Glas- und Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Fassadenbegrünung sind allgemein zulässig. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind der Farbgebung einheitlich auszuführen.“</p> <p>Zu Punkt 3.2:</p> <p>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. Die Gemeinde kann nur planungsrechtliche Voraussetzungen schaffen die bestimmte Möglichkeiten einschließen unter anderem einen Zugang, eine Zuwegung, eine Zufahrt zu hinter liegenden Grundstücken.</p> <p>Flächen die mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzt werden, sind die Wünsche über Zugänge und Zufahrten privatrechtlich zwischen den jeweiligen Eigentümern zu regeln. Dies kann die Gemeinde nicht über diesen Bebauungsplan festsetzen.</p>


Innerhalb der Fläche WR3 unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 1, 2 und 3 ist auf Planungswunsch der Gemeinde eine Tiefgarage zu errichten unter anderem auch deshalb, dass aus städtebaulichen Gestaltungsgründen parkende Fahrzeuge unterirdisch untergebracht werden.

Der Bebauungsplan kann und darf weder die Mietkosten für spätere Nutzer festlegen noch beachten.

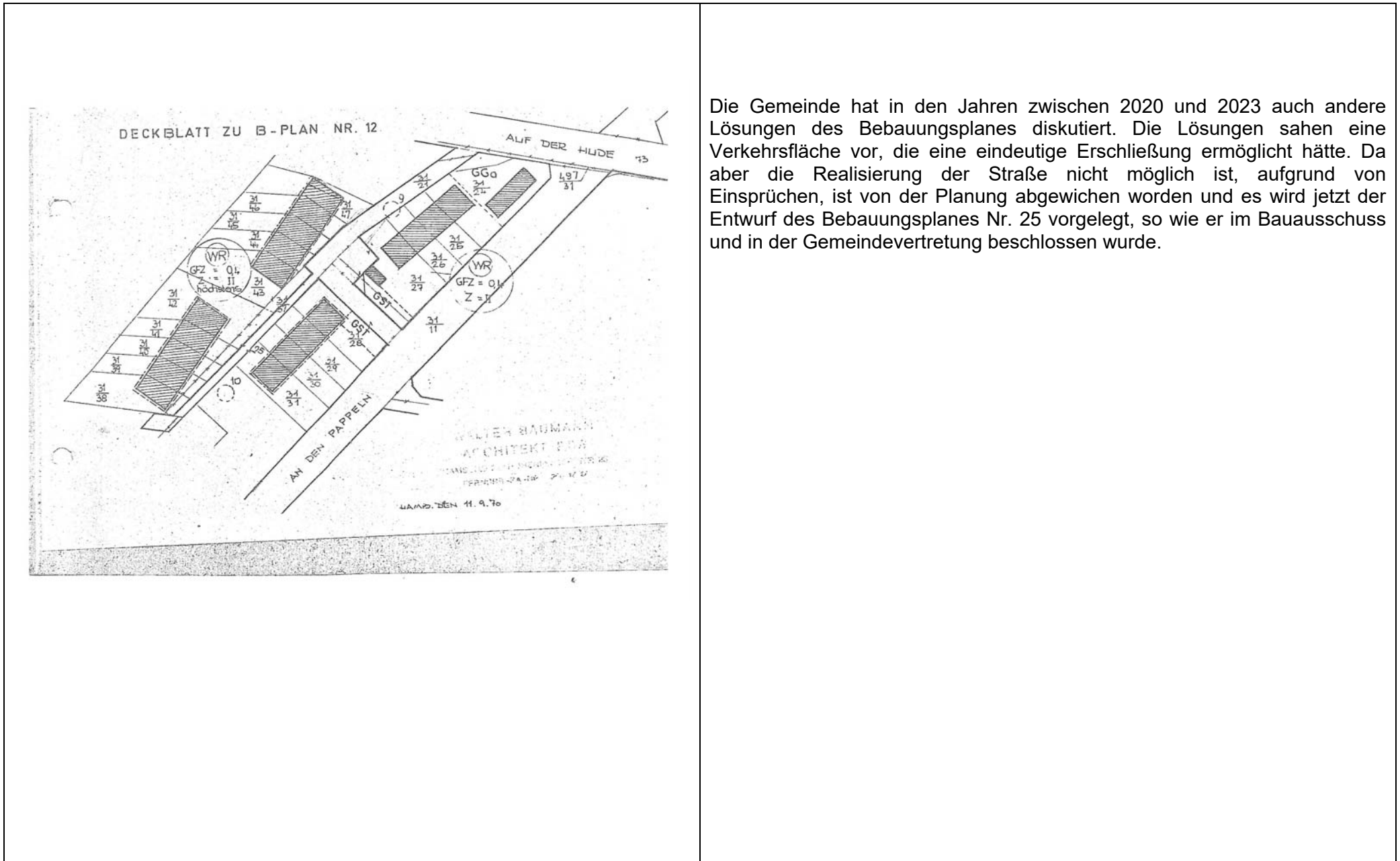
Anregungen von Personen	Abwägung
<p data-bbox="129 247 544 403"></p> <p data-bbox="770 247 972 268">Wohltorf den, 06.09.2020</p> <p data-bbox="824 279 1043 347" style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"><b>Person 3</b></p> <p data-bbox="138 414 387 549">Amt Hohe Elbgeest z.H. Frau Gade – Müller <b>Christa-Höppner-Platz 1</b> 21521 Dassendorf</p> <p data-bbox="421 416 719 592"></p> <p data-bbox="763 379 999 515"></p> <p data-bbox="869 564 922 699"></p> <p data-bbox="315 651 589 683" style="text-align: center;"><b>Widerspruch!</b></p> <p data-bbox="197 707 712 738" style="text-align: center;"><b>zur Amtlichen Bekanntmachung Nr. 88/2020</b></p> <p data-bbox="143 762 1025 810"><b>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"</b></p> <p data-bbox="143 906 927 1026">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="143 1066 277 1090"><u>Begründung:</u></p> <p data-bbox="143 1106 994 1177">Der Bau und der Unterhalt der Tiefgarage ist für den Eigentümer sehr teuer und hier sehr aufwendig und die entstandenene Kosten wird Dieser auf die Mieter umschlagen.</p> <p data-bbox="136 1241 488 1385"></p>	<p data-bbox="1126 938 2136 1074">Aus städtebaulichen Gründen zur Gestaltung und Anpassung an die umliegende Bebauung soll gemäß Festsetzung innerhalb des Gebietes WR3 und den überbaubaren Grundstücksflächen 1, 2 und 3 eine Tiefgarage errichtet werden. Dies wird so von der Gemeinde festgesetzt.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p data-bbox="645 248 824 268">Wohltorf den, 07.09.2020</p> <div data-bbox="118 244 495 384" style="background-color: gray; width: 168px; height: 88px; margin-bottom: 10px;"></div> <div data-bbox="813 280 1032 349" style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;"><b>Person 4</b></div> <p data-bbox="136 400 356 523"><b>Amt Hohe Elbgeest</b> z.H. Frau Gade – Müller <b>Christa-Höppner-Platz 1</b> <b>21521 Dassendorf</b></p> <div data-bbox="398 448 658 600" style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-right: 10px;"> Eingang <b>15. Sep. 2020</b></div> <div data-bbox="698 427 913 552" style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"><b>Amt Hohe Elbgeest</b> Eing. <b>08. Sep. 2020</b> PA Amt <i>TC</i></div> <p data-bbox="293 608 539 635" style="text-align: center;"><b>Widerspruch!</b></p> <p data-bbox="192 659 651 683" style="text-align: center;"><b>zur Amtlichen Bekanntmachung Nr. 88/2020</b></p> <p data-bbox="143 707 927 754"><b>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"</b></p> <p data-bbox="143 834 703 858">Sehr geehrte Frau Gade-Müller, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="143 874 869 898">hiermit widersprechen wir den oben genannten Bebauungsplan in folgenden Punkten.</p> <ul data-bbox="143 914 842 978" style="list-style-type: none"><li>- den Bau einer Tiefgarage ( da die Kosten auf die Mieter umgeschlagen werden )</li><li>- Abriss der Wohnblöcke An den Pappeln 5 bis 29</li></ul> <p data-bbox="143 1002 264 1026"><u>Begründung:</u></p> <p data-bbox="143 1034 831 1074">Durch den Abriss der Wohnblöcke werden sozialverträgliche und kostengünstige Wohnungen vernichtet.</p> <p data-bbox="143 1090 904 1153">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="141 1209 394 1329" style="background-color: gray; width: 113px; height: 75px; margin-top: 20px;"></div> <p data-bbox="152 1393 434 1417">Anlage: Unterschriftensammlung</p>	<p data-bbox="1126 906 2136 1074">Aus städtebaulichen Gründen wird die zwingende Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt für das Baugebiet WR3, hier aber nur für die überbaubaren Grundstücksflächen 1, 2, und 3. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Gemeindestraße „Auf der Hude“ und ist auch so im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.</p> <p data-bbox="1126 1106 2136 1241">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="1126 1281 2136 1345">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
<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">10.09.2020</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto 10px auto;">Person 5</div> <div style="margin-bottom: 10px;">  </div> <p>Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p>Stellungnahme/Einwendung Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „An den Pappeln“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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>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>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>Die Gemeinde kann Überfahrtsrechte nicht in einem Bebauungsplan festsetzen, wohl aber planungsrechtlich die Voraussetzungen schaffen, dass dieses in privatrechtlicher Vereinbarung möglich sein kann. Sollte eine Erschließung über das festgesetzte Geh,- Fahr- und Leitungsrecht 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>Die Verbindung der Zufahrt/ des Zufahrtsweges direkt zu „An den Pappeln“ ist nur über eine privatrechtliche Vereinbarung, möglich.</p> <p>Privatrechtliche Vereinbarungen sind kündbar. Zum Beispiel wäre dies der Fall, wenn bauliche Maßnahmen es erfordern. Von dieser Maßnahme hat der Grundstückseigentümer Gebrauch gemacht und duldet derzeit die Nutzer bis Baubeginn.</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> <p>Die Zufahrt zur Straße „Auf der Hude“ ist keine Hilfszufahrt, sondern ist die einzig rechtlich gesicherte Zufahrt der Reihenhäuser. Die Gemeinde hat versucht eine andere Lösung zu finden, diese wurde aber seitens der betroffenen Eigentümer nicht akzeptiert, deswegen bleibt es bei der jetzt vorhandenen Zufahrt über die Gemeindestraße „Auf der Hude“.</p> <p>Ob zur Sicherung der Zufahrt, die auch als solche gesichert ist, verlangt wird, dass Bäume gefällt werden, dann ist dies zu prüfen für die Erschließungssicherung des Geh,- Fahr- und Leitungsrechtes für die Reihenhäuser.</p> <p>Die Ver- und Entsorgungsleitungen auf den eigenen Grundstücken sind, falls Veränderungen notwendig sind, durchzuführen Eigentümern von den jeweiligen. Die Kostenregelungen für den Bau, für die Verlegung, Vergrößerung oder Verkleinerung von Ver- und Entsorgungsleitungen können nicht innerhalb eines Bebauungsplanes geklärt werden. Dies ist zwischen den jeweiligen Eigentümern und den Ver- und Entsorgungsträgern zu regeln.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p style="text-align: center;"><b>Person 5</b></p> <p><b>Apel</b></p> <p>Von: Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de]  Gesendet: Mittwoch, 3. Juni 2020 09:09  An: [REDACTED]  Cc: [REDACTED]  Betreff: AW: Fragen und Einwände zu Bebauungsplan Nr. 25 Gemeinde Wohltorf</p> <p>[REDACTED]</p> <p>es ist beabsichtigt in der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den B-Plan zu beschließen. Ihre E-Mail werde ich als vorzeitige Stellungnahme, welche dann mit den anderen eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet wird.</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><b>Vor</b> [REDACTED]  Gesendet: Dienstag, 2. Juni 2020 10:54  An: Maass@kreis-rz.de; wolf-dietrich.lentz@gmx.de; Bgm Wohltorf; Gade-Müller; thieszen@kreisbau-lbg.de  Betreff: Fragen und Einwände zu Bebauungsplan Nr. 25 Gemeinde Wohltorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu der Bauausschusssitzung vom 27.05. habe ich folgende Fragen und Einwände:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aus welchem Grund soll die Baugrenze für die Flurstücke 31/42 und 31/43 verschoben werden?  Schon allein ein Neubau eines Carports auf dem Flurstück 31/43, welcher zur Entlastung der Parksituation in der Straße beitragen würde, oder der Bau eines Gartenhauses wären dann z.B. nicht mehr möglich. Dieses bedeutet eine Wertminderung der Grundstücke!</li> <li>2. Im aktuellen Bebauungsplan fehlt eine Überfahrt für die Reihenhauseigentümer, die seit über 50 Jahren über die Flurstücke 31/27 und 31/28 besteht.  Ich z.B. habe das Gewohnheitsrecht hierzu nicht aufgegeben.  Es ist mir klar, daß eine (unbefestigte) Zufahrtmöglichkeit über die Straße "Auf der Hude" geschaffen wurde, für die leider eine sehr alte Eiche gefällt wurde.  Die Reihenhauseigentümer sind weiterhin Anlieger der Straße "An den Pappeln", für die seinerzeit auch Ausbalkkosten bezahlt wurden.  Wie sollten uns in Zukunft ortsfremde Personen finden und besonders der Rettungsdienst?  Wer soll für die Kosten einer Ausschilderung aufkommen?  Sollen die Reihenhauseigentümer im Falle eines Ausbaus der Straßen "An den Pappeln" oder "Auf der Hude" in Zukunft für beide Straßen bezahlen?</li> </ol> <p>Ein Lösungsvorschlag meinerseits wäre eine Zufahrt über das Flurstück 31/32, da dort ohnehin ein Weg zum geplanten Parkplatz (31/36) angedacht ist.  Was den Parkplatz betrifft, hege ich im Allgemeinen Zweifel, ob dieser überhaupt ausreichend von den Mietern genutzt werden wird, da es gerade auch durch die geplante Ampel viel bequemer sein wird, in der Straße zu parken.</p> <p>Eine Überarbeitung des Bebauungsplans vor der Auslegung halte ich demzufolge für dringend erforderlich. Bitte stimmen Sie sich untereinander ab und senden Sie den Reihenhauseigentümern eine Information.</p> <p>Vielen Dank im Voraus.</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen sind vor dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung Wohltorf und vor der zur Verfügungstellung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung vorgetragen worden. Dennoch wird das Vorgetragene in die Abwägungen aufgenommen, die der Stellungnahme Person 5 zuzuordnen sind. mit der Angabe von Anregungen vom 10.09.2020.</p> <p>Zu 1.:  Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 gab es keinen verbindlichen Bebauungsplan für den Bereich des jetzigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25. Uns ist nur die anliegende Skizze bekannt, bezeichnet als Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahre 1970 und auf dieser Skizze sind die Baugrenzen erheblich kleiner dargestellt als im Bebauungsplan Nr. 25 und es ist eine GFZ von 0,4 vorgeschrieben. Im Bebauungsplan Nr. 25 ist eine GRZ 0,35 festgesetzt. Das lässt eine bessere Ausnutzung zu, als dies 1970 angedacht war. Es gilt § 12 und § 14 der BauNVO.</p> <p>Zu 2.:  Die Überfahrt für die Reihenhäuser, war nicht im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Um aber die Nutzung dann so durchführen zu können, bedarf es privatrechtlicher Vereinbarungen, die nicht über den Bebauungsplan geregelt werden können.</p> <p>Seitens der Gemeinde kann noch nicht geprüft werden ob hier ein Gewohnheitsrecht besteht. Dies ist auch privatrechtlich zu regeln.</p> <p>Sowohl für ortsfremde Personen als auch für Rettungsdienste (Rettungswagen, Notärzte und Feuerwehr) wird es durchaus schwierig sein über die vorhandene Zufahrt die Reihenhäuser zu erreichen, dennoch ist das über die erteilten Genehmigungen so vorgesehen. Wie bereits vorher erläutert, sieht der Bebauungsplan vor, dass im südlichen Bereich eine Zufahrt über ein fremdes Grundstück erfolgen sollte. Auch hier bedarf es einer besonderen Regelung.</p>



Die Gemeinde hat in den Jahren zwischen 2020 und 2023 auch andere Lösungen des Bebauungsplanes diskutiert. Die Lösungen sahen eine Verkehrsfläche vor, die eine eindeutige Erschließung ermöglicht hätte. Da aber die Realisierung der Straße nicht möglich ist, aufgrund von Einsprüchen, ist von der Planung abgewichen worden und es wird jetzt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 vorgelegt, so wie er im Bauausschuss und in der Gemeindevertretung beschlossen wurde.

Anregungen von Personen	Abwägung
<p style="text-align: right;"><b>Person 5</b></p> <p><b>Von:</b> [REDACTED]  <b>Gesendet:</b> Freitag, 11. September 2020 21:25  <b>An:</b> Gade-Müller &lt;c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de&gt;  <b>Betreff:</b> Ergänzende Stellungnahme/Einwendung/ Fragen und Einwände zu Bebauungsplan Nr. 25 Gemeinde Wohltorf</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p style="text-align: center;">Eingang 14. Sep. 2020</p> </div> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,  zu meiner Mail vom 02.06.2020 möchte ich noch Folgendes hinzufügen:</p> <p>zu Punkt 1:  Eine Vereinheitlichung (wie Herr Lenz auf einer Sitzung erklärte) als Grund für eine Verschiebung der Baugrenze ist nicht akzeptabel.  Wie Sie aus der entsprechenden Anlage ersehen können, mußten 1973 erhöhte Aubaubeiträge durch die Endreihenhaus-eigentümer bezahlt werden, mit der Begründung, daß "für diese bessere Gestaltungsmöglichkeiten bestehen als für ein Mittelhaus". Mit der geplanten Änderung würde diese Begründung nun somit ad absurdum geführt und der Wert der Endreihenhausgrundstücke gemindert!</p> <p>zu Punkt 2:  Wie Sie aus der Anlage (B-Plan Nr. 12) ersehen können, war der Weg über den jetzigen Parkplatz (der seinerzeit für die Reiheneigentümer geschaffen und dann im Laufe der Jahre von der Kreisbaugenossenschaft umbeschriftet und sukzessive an die Mehrfamilienhausmieter vermietet wurde!) schon seit 1970 fest eingeplant und dies für die Reiheneigentümer, die diesen seitdem rechtmäßig nutzen. Die Reiheneigentümer sind und bleiben Anlieger der Straße "An den Pappeln", zumal entsprechende Straßenausbeiträge bezahlt wurden (s. Anlage).</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p>Die Zufahrt von der Straße "Auf der Hude" war schon immer für die von der Fa. Matz vermieteten Garagen gedacht.  Des Weiteren ist festzustellen, daß rechtmäßig Versorgungsleitungen über die Flurstücke der KBG führen und dies ebenfalls seit Bau der Reihenhäuser, deren Grundstücke von der KBG an die Reiheneigentümer verkauft wurden.  Diese Tatsache(n) scheinen im guten letzten Jahrzehnt von der KBG vergessen worden zu sein, denn wie sonst lassen sich die unverständlichen Maßnahmen (z.B. Absperrung des Weges über den Parkplatz durch einen Bauzaun vor wenigen Jahren, "Umwidmung" des Parkplatzes) erklären?  Bitte sorgen Sie dafür, daß die Reihenhäuser durch den Bebauungsplan Nr. 25 nicht "abgehängt" werden und die meist über 60 Jahre alten Reihenhausbewohner nicht erneuten finanziellen Belastungen sowie weiteren unzumutbaren Belastungen ausgesetzt werden!  Der Bebauungsplan sollte für alle Anwohner in diesem Gebiet sozial gerecht sein.  Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b>Zu Punkt 1:</b>  Hierzu wird auf die Erläuterungen zur Stellungnahme vom 02.06.2020 1. Verwiesen.</p> <p><b>Zu Punkt 2:</b>  Die Rechtmäßigkeit der Nutzung kann nicht im Planverfahren festgestellt werden. Zur Erschließung der Reihenhäuser dient das Geh,- Fahr- und Leitungsrecht über eine Zu- und Abfahrt der Gemeindestraße „Auf der Hude“. Hierzu sind entsprechende Rechte eingetragen worden und auch eine Baulast.</p> <p>Für die Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen ist zu beachten, dass diese über Privatgrundstücke verlaufen. Es sollte vorgesehen werden, dass bei einer Neuordnung des Gebietes diese Leitungen, die dringend erneuerungsbedürftig sind, innerhalb der Geh,- Fahr und Leitungsrechte verlegt werden.</p> <p>Zu den möglichen finanziellen Belastungen der Eigentümer innerhalb des Plangeltungsbereiches kann nichts über den Entwurf des Bebauungsplanes geregelt und erläutert werden.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Von: [REDACTED] Gesendet: Freitag, 11. September 2020 15:54 An: Gade-Müller &lt;c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de&gt; Betreff: B-Plan Entwurf Nr.25 An den Pappeln</p> <p style="text-align: right;"></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bitte ändern Sie die Baufelder zwischen den Reihenhäusern (Nr. 39 und 41) so wie im Vorentwurf aus März 2017 ursprünglich vorgesehen.</p> <p>Durch den Beschluß vom 27.05.20 werden die Eigentümer gegenüber der bisherigen Praxis benachteiligt.</p> <p>Die Endreihenhäuser wurden in der Vergangenheit gegenüber den Mittelhäusern zu höheren Ausbaubeiträgen herangezogen. Als Begründung wurde seitens der Verwaltung darauf verwiesen, daß die Endreihenhäuser bessere Erweiterungs- und Gestaltungsmöglichkeiten haben, s. Schreiben Amt Aumühle-Wohltorf vom 28.03.1973 (Anlage). Ein größeres Baufeld entspricht daher berechtigten Interessen der Eigentümer.</p> <p>[REDACTED]</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche wird darauf hingewiesen, dass diese so groß ist, dass die Grundflächenzahl, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt wird, auch erfüllt werden kann. Die überbaubare Grundstücksfläche ist bei den Endreihenhäusern größer als bei den Mittelreihenhäusern. Eine Gestaltungs- und Erweiterungsmöglichkeit ist somit gegeben.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.001                  From:Rembert RÄe +49 40 41322911 07/09/2020 17:15 #061 P.001/014</p> <p style="text-align: center;"><b>Person 6</b></p> <p><b>REMBERT.RECHTSANWÄLTE</b> PartmbB</p> <p>REMBERT.RECHTSANWÄLTE KAJEN 12 · 20450 HAMBURG</p> <p>Gemeinde Wohltorf                  c/o Amt Hohe Elbgeest                  Bauamt                  Christa-Höppner-Platz 1                  21521 Dassendorf</p> <p><b>Amt Hohe Elbgeest</b>                  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><b>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</b></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 <b>Anlage</b> beigelegt.</p> <p>Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks [redacted] eingetragen im Grundbuch von [redacted]</p> <p><b>Dr. Dieter Putzler</b> (bis 2017)                  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  <b>Rembert Müller</b>                  Rechtsanwalt für Familienrecht                  Mediator  <b>Reinhard Schmidt</b>                  Fachanwalt für Arbeitsrecht  <b>Miriam B. Jehn</b>                  Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht  <b>Jan Herdemerten</b>                  Fachanwalt für Versicherungsrecht                  Fachanwalt für Verkehrsrecht  <b>Katharina Orthmann LL.M.</b>                  Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht  <b>Martin Obermaier</b>                  Fachanwalt für Arbeitsrecht                  Lehrbeauftragter Arbeitsrecht (FH - HH)  <b>Nikolaus Fleuger LL.M.</b>                  Fachanwalt für Verwaltungsrecht                  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  <b>Jens Patzke</b>                  Fachanwalt für Verwaltungsrecht                  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  <b>Dr. Christina Mätzig</b>                  Fachanwältin für Familienrecht                  Testamentvollstreckerin (IAGT)  <b>Michael Schmidt</b>                  Fachanwalt für Verwaltungsrecht  <b>Prof. Thomas Karczewski</b>                  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht                  Honorarprofessor Hochschule 21 Buxtehude  <b>Florian Herbat</b>                  Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  <b>Gabriele Wunderlich</b>                  Fachanwältin für Familienrecht                  Spezialistin für Erbrecht</p> <p>Kajen 12 · 20450 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: DE34 2005 0550 1316 1278 00                  BIC: HASPDE33XXX</p> <p>Dt. Apotheker- u. Ärztebank aG                  IBAN: DE95 3008 0801 0007 6735 73                  BIC: DAAEED33XXX</p> <p>Anderkonto                  Hamburger Sparkasse                  IBAN: DE51 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><b>Stellungnahme</b></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><b>1.</b> 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  <b>From:Rembert RAe +49 40 41322911 07/09/2020 17:17 #061 P.003/014</b></p> <p>Seite - 3 <b>REMBERT. RECHTSANWÄLTE</b></p> <p>Vorliegend 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 2003/35/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><b>„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).</b></p> <p><b>Diesen Anforderungen ist nicht genügt, wenn in dem Bekanntmachungstext lediglich auf ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie den Umweltbericht</b></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> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt im Zentrum der Gemeinde Wohltorf und ist Standort verschiedener Wohnungsbauten. In einigen Gebäuden gibt es gewerbliche Einrichtungen, die aufgrund ihrer Art in einem reinen Wohngebiet zulässig sind.</p> <p>Auf den Grundstücken innerhalb des Plangeltungsbereiches soll zur</p>

	<p>Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in verschiedenen Wohnformen, unter Beachtung der städtebaulichen Struktur, Planung ausgeübt werden.</p> <p>Daher kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Die Voraussetzungen liegen vor. Es handelt sich bei der zu überplanenden Fläche um eine Innenbereichsfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da sie mit ca. 3.663 m<sup>2</sup> überplanter maximaler Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Das Vorhaben unterliegt nicht der UVP-Pflicht oder gibt Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.</p> <p>Im Einzelnen wird das Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB folgendermaßen begründet:</p> <p>Innenentwicklung als Aufgabe der Bauleitplanung:</p> <p>Das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung bedeutet im Zusammenhang mit anderen Vorschriften, dass Außenentwicklungen nachrangig zu behandeln sind. Dabei besitzt die Innenentwicklung eine bestimmte „Privilegierung“.</p> <p>Nach § 14d Abs. 1 Satz 2 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bleibt das Verfahren nach § 13a BauGB von der Regelung der Umweltprüfung („Strategische Umweltprüfung“) unberührt. Im Übrigen kommt, was das Verhältnis zur UVP-Pflicht betrifft, § 17 UVPG zur Anwendung. Um jedoch die europarechtlichen Vorgaben zu wahren, sind bestimmte Größenvorgaben zu beachten.</p> <p>Die in § 13a BauGB festgelegten Größenvorgaben zur Abgrenzung von UVP-Pflichtigkeit entsprechen dem EU-Recht.</p> <p>Im Übrigen sind Umweltbelange auch im beschleunigten Verfahren uneingeschränkt zu prüfen. Es kann allerdings - städtebaulich ebenso wie umweltrechtlich - nicht gefordert werden, dass generell keine „zusätzlichen“ Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bauliche Vorhaben sind in aller Regel mit Umweltauswirkungen verbunden. Das EU-Recht geht davon aus,</p>
--	--

	<p>dass unterhalb bestimmter Schwellen die Umweltauswirkungen keiner Umweltprüfung bedürfen. Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wäre der Schwellenwert im Einzelfall bei 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche erreicht.</p> <p>Eine Erleichterung der Innenbereichsvorhaben hat wichtige ökologische und städtebauliche Vorteile gegenüber Außenentwicklungen und dies mit Vergrößerung der Siedlungsräume oder mit einer Zersiedelung der Landschaft.</p> <p>Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nur dann, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.</p> <p>Im Übrigen bedarf es keiner Begründung, welches Bebauungsplanverfahren die Gemeinde wählt; es müssen für das gewählte Verfahren nur die jeweils bestehenden gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sein.</p> <p>Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gilt insbesondere Nachstehendes, das insgesamt von der Gemeinde beachtet wurde, bzw. wird:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sind entsprechend anwendbar.</li><li>• Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die beabsichtigte Planung zu informieren. Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</li><li>• Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Dieser ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.</li><li>• Einem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben soll in</li></ul>
--	--

	<p>angemessener Weise Rechnung getragen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs i.S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Daher wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.</li></ul> <p>Zum nicht gesetzlich definierten städtebaulichen Begriff der Innenentwicklung hält das Gesetz drei Anwendungsfälle (ohne abschließenden Charakter) vor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wiedernutzbarmachung von Flächen,</li><li>• Nachverdichtung</li><li>• Andere Maßnahmen der Innenentwicklung</li></ul> <p>Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Fläche, die mit Wohngebäuden und Kleingewerbe bebaut ist. Die Wohngebäude haben ein Alter erreicht und einen Zustand, dass diese nicht mehr voll nutzbar sind, um ein zeitgemäßes Wohnen zuzulassen. Die Gemeinde nimmt dies zum Anlass den Bebauungsplan aufzustellen, damit neue Gebäude geschaffen werden können, mit Wohnungen des heutigen Standards. Gleichzeitig möchte die Gemeinde kleinere, bisher unbebaute Flächen in die Bebauung mit einbeziehen.</p> <p>Die Gemeinde achtet insbesondere bei der Neufestlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und deren Festsetzungen darauf, dass sich die Neubebauung harmonisch in das städtebauliche Bild dieses Gemeindeteiles einfügt.</p> <p>Die drei vorgenannten Anwendungsfälle werden somit beachtet und deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Verfahren § 13a BauGB möglich bzw. gegeben.</p> <p>Der Begriff der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB bezieht sich also auch auf die sogenannte „Außenbereiche im Innenbereich“, also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebende Gründe entgegenstehen. Dazu</p>
--	---

	<p>könnten auch gehören innerhalb des Planbereichs befindliche kleinere brachgefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB nicht bebaubare Flächen.</p> <p>Entscheidend ist, ob unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist.</p> <p>Beim Bebauungsplan Nr. 25 handelt es sich um den bisher nicht bebauten Teil des Grundstückes mit der überbaubaren Fläche WR4 und hier ist der hintere Grundstücksbereich zwischen dem vorhandenen Wohngebäude und der Bahnstrecke betroffen. Diese Fläche ist innerhalb des Bebauungsplanes mit einzubeziehen und aufgrund der vorgenannten Ausführung lässt dieses auch der § 13a des Baugesetzbuches zu.</p> <p>Kein UVP-pflichtiges Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB):</p> <p>Das beschleunigte Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan erkennbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG ausweisen soll. Dies ist hier nicht der Fall.</p> <p>Da innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 keine Geschossflächenzahl festgesetzt wird, sondern lediglich eine Grundflächenzahl, ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich und wird parallel zum Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 durchgeführt.</p>
--	--

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Det./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.004  <b>From:Rembert RAe +49 40 41322911 07/09/2020 17:17 #061 P.004/014</b></p> <p>Seite - 4 <span style="float: right;">REMBERT, RECHTSANWÄLTE</span></p> <p><b><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></b></p> <p>Bestätigt wurde diese Entscheidung des Bundesgerichtshofs Baden-Württemberg vom 12.07.2012 zum Az.: 8 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><b><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></b></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 <b>REMBERT. RECHTSANWÄLTE</b></p> <p><b>2.</b>            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><b>„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 &lt;50&gt;). Vielmehr gilt auch hier der Grundsatz, dass die Konkretisierung auslegungsbedürftiger Rechtsbegriffe Sache der Gerichte ist, welche die Rechtsanwendung der Verwaltung uneingeschränkt nachzuprüfen haben.</b></p>	

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit      07/09/2020 17:08    +49 40 41322911      P.006  From:Rembert RÄe      +49 40 41322911      07/09/2020 17:18    #061 P.006/014</p> <p>Seite - 6      REMBERT. RECHTSANWÄLTE</p> <p><b>Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folgt aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung.</b></p> <p>Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Er grenzt Bebauungspläne der Innenentwicklung von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen, und will mit § 13a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt er beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (BT-Drs. 16/2496 S. 12 zu Nr. 8 und Abs. 1). Mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen, u.a. dem Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB), will er einen Anreiz dafür setzen, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedlung des Außenbereichs absehen (vgl. Söfker, in: Mitschang &lt;Hrsg.&gt;, Innenentwicklung - Fach- und Rechtsfragen der Umsetzung, 2014, 191) und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern. Mit dem Ziel, eine Flächeninanspruchnahme im bisherigen Außenbereich zu vermeiden, leistet der Bebauungsplan der Innenentwicklung zugleich einen Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung im Sinne des Anhangs II Nr. 1</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><b>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 (ABl. L 197 S. 30) - Plan-UP-RL.</b></p> <p><b>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 Einbeziehungsatzung 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 Einbeziehungsatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geworden ist, bedarf hier keiner Entscheidung."</b></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  <b>From:Rembert RAe +49 40 41322911 07/09/2020 17:19 #061 P.008/014</b></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><b>3.</b>  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><b>4.</b>  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 für das Gebiet WR3 von 0,23, welche für Terrassen und Balkone um 10% überschritten werden darf.</p>

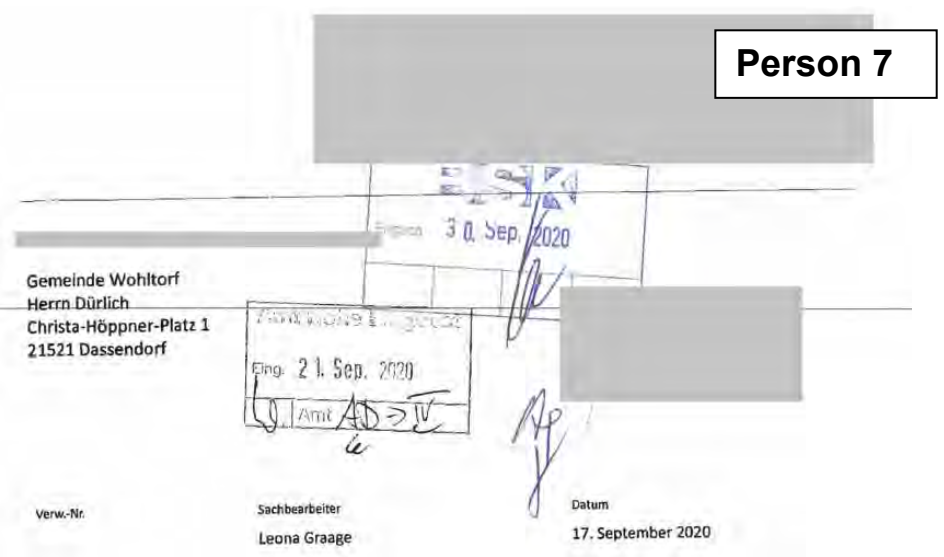
Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.009            From:Rembert RAe +49 40 41322911 07/09/2020 17:20 #061 P.009/014</p> <p>Seite - 9 <b>REMBERT. RECHTSANWÄLTE</b></p> <p>Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der 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 einzustellenden 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>	<p>Die Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 25 schränken die bisherige Bebaubarkeit nicht ein.</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 „Teilentgung“ 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>	<p>Eine derartige Bebauung ist aufgrund der Festsetzungen möglich.</p>

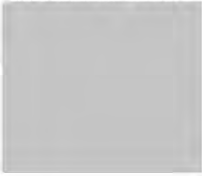
Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Empf. Dat./-Zeit 07/09/2020 17:08 +49 40 41322911 P.011            From:Rembert RAe +49 40 41322911 07/09/2020 17:21 #061 P.011/014</p> <p>Seite - 11 <b>REMBERT. RECHTSANWÄLTE</b></p> <p><b>5.</b>            Die Planung genügt weiterhin nicht den Anforderungen, die 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><b>6.</b>            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 <span style="background-color: gray; color: gray;">                    </span> vorgesehen ist.</p> <p><b>7.</b>            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 BauGB vorgeschriebenen Verfahrensregeln und Anforderungen aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung sind über §13a BauGB entsprechend durchgeführt worden.</p> <p>Zu 6.:            Eine Lärmschutzwand ist aufgrund der schalltechnischen Untersuchung vom 23. Februar 2023 (Projekt-Nr.: 22-567) nicht erforderlich und wurde in der Begründung unter Punkt 6 aufgeführt.</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 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  <b>From:Rembert RAE +49 40 41322911 07/09/2020 17:22 #061 P.012/014</b></p> <p>Seite - 12 <b>REMBERT. RECHTSANWÄLTE</b></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 Umfeldwirkungen, 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>	<p>Der jetzige Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 beachtet die Eigentumsrechte der betroffene Grundstücke.</p> <p>Diese Anregungen werden beachtet. Richtung Norden wird die Baugrenze soweit verschoben wie sie verschoben werden darf, nämlich 3,0 m von der jetzigen Grundstücksgrenze entfernt wird diese festgesetzt. Das gleiche erfolgt mit der Baugrenze in südlicher Richtung. Die Baugrenzen zur Gemeindestraße An den Pappeln erhält den gleichen Abstand der seitens der Gemeinde zur Gestaltung der Vorgärten gewünscht ist von 8,0 m. Die hintere Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen mit der vorhandenen Außenmauer der Gebäude sowie sie zurzeit bestehen um keine Nachteile für die dahinterliegenden Grundstücke zu erzeugen. Diese Vorgenannten Festlegungen treffen auch zu für die im Entwurf des Bebauungsplanes vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen WR3 und hier die Bauflächen 1, 2 und 3 für 4 gelten die gleichen Abstände.</p> <p>Die Gemeinde folgt diesen Anregungen zum Teil siehe Text - Teil B Ziffer 3.4.</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.</p>


Anregungen von Personen	Abwägung
<div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">Person 7</div>  <p>Gemeinde Wohltorf Herr Dürlich Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p>Verw.-Nr. Sachbearbeiter Leona Graage</p> <p>Datum 17. September 2020</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Dürlich,</p> <p>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>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>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>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>Ferner sind wir nicht damit einverstanden, dass der Bauungsplan vorsieht, dass ein öffentlicher Weg auf dem Flurstück 31/32 vorgesehen wird.</p> <p>Eine Abschrift dieses Schreibens erhalten das Amt Hohe Elbgeest, Frau Gade-Müller und der Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg zur Kenntnisnahme.</p>	<p>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>




Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Von: [REDACTED]  <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 15. Februar 2018 13:44  <b>An:</b> Bgrm Wohltorf  <b>Betreff:</b> Eingabe zum B-Plan 25 - BV "An den Pappeln"  <b>Wichtigkeit:</b> Hoch</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  sehr geehrter Herr Dürlich,</p> <p>hinsichtlich des am 6.12.2017 öffentlich vorgestellten BV „An den Pappeln“ bitte ich um um  Stellungnahme zu meinen nachfolgenden Punkten:</p> <p>1.) Die Bauhöhe soll 14 (!) Meter betragen  <u>Einwand:</u> Angesichts der umliegenden Bebauung stellt die Planung mit 14 Meter Höhe eine ortsunübliche und m.E. mit dem Ortsbild unverträgliche Bauhöhe dar.  a) Wie stehen der Gemeinderat bzw. der Bauausschuss zu meinem Einwand?  b) Ich bitte um ausführliche Begründung dieser geplanten Bauhöhe und Darlegung der Notwendigkeit.  c) Ferner bitte ich bitte dringend um Prüfung der Möglichkeit mit maximal 10 Meter Bauhöhe auszukommen und stelle hiermit vorsorglich den Antrag, die Bauhöhe auf maximal 10 Meter zu begrenzen.</p> <p>2.) Die Bebauung soll in 5 (!) Meter Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zugelassen werden.  <u>Einwand:</u> Angesichts der umliegenden Bebauung und in anbetracht der geplanten Bauhöhe (s. Pkt. 1.) stellt die Planung mit 5 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze eine ortsunübliche und m.E. mit dem Ortsbild unverträgliche Bebauung dar.  a) Wie stehen der Gemeinderat bzw. der Bauausschuss zu meinem Einwand?  b) Ich bitte um ausführliche Begründung dieser geplanten Abstände und Darlegung der Notwendigkeit.  c) Ferner bitte ich bitte dringend um Prüfung der Möglichkeit mit 10 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze auszukommen und stelle hiermit vorsorglich den Antrag, die Abstand der Bebauung zur Grundstücksgrenze auf 10 Meter anzuheben.</p> <p>3.) Die Planung sieht auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden eine sehr hohe Anzahl von bodenversiegelten Parkplätzen vor.  <u>Einwand:</u> Angesichts der Nähe zu den Naturschutzgebieten Biletal und der gesamten FFH Zone Sachsenwald erscheint eine immer weiter voranschreitende Flächenversiegelung dem durch das öffentliche Interesse festgestellten Bedürfnis nach Erhalt des natürlichen Charakters dieser wertvollen FFH Region und dem gesetzgeberischen Willen zum Naturschutz diametral entgegen zu stehen. Weiterhin ist angesichts der derzeitigen politischen Bestrebungen, die Umweltbelastungen durch Kfz Nutzung immer weiter einzuschränken der Bau immer weiterer Parkplätze geradezu sinnentleert. Folglich ist der Bau von diesen Parkplätzen nicht vertraglich mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Wohltorf als naturnahe Gemeinde.  a) Wie stehen der Gemeinderat bzw. der Bauausschuss zu meinem Einwand?  b) Ich bitte um eine sachgerechte Begründung dafür, warum anstelle einer vertraglichen Tiefgarage hier mit Oberflächenparkplätzen geplant wird.  c) Vorsorglich stelle ich den Antrag, die Bewilligung der Oberflächenparkplätze zu versagen und statt dessen den Bau einer zeitgemässen Tiefgarage aufzuerlegen.</p> <p>4.) Die geplante Bebauung sieht vor, die derzeitige Anzahl der Wohneinheiten beizubehalten und dabei das umbaute Volumen um ca. 50% zu vergrößern. Mit der geplanten Höhe der Bebauung sowie deren Nähe zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen wird das bisherige Erscheinungsbild der bebauten Flächen erheblich verändert. Der optische Eindruck einer erheblichen Verdichtung ist objektiv richtig.</p> <p style="text-align: center;">2</p>	<p>Zu 1.:  Die Höhe des Baukörpers wird gemäß abgestimmtem und auszulegendem Entwurf des Bebauungsplanes auf maximal 10,50 m festgesetzt. Die 14,00 m insoweit damit nicht mehr anzuwenden.</p> <p>Zu 2.:  Die Lage der überbaubaren Grundstücksfenster ist so gewählt worden, dass ein Abstand von 8,00 m zur Außenkante der Gemeindestraße „An den Pappeln“ besteht und dass die westliche Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche an die westliche Gebäudeseite der vorhandenen Gebäude angepasst ist.</p> <p>Zu 3.:  Um die Oberfläche weiter zu versiegeln hat die Gemeinde festgelegt, dass für die überbaubaren Grundstücksflächen 1, 2 und 3 innerhalb des Wohngebietes WR3 die Stellplätze nur in einer Tiefgarage untergebracht werden können. Die Gemeinde hat auch festgelegt, dass die Oberfläche der Tiefgarage zu begrünen ist. Damit sind Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen, nicht auf der Geländeoberfläche, sondern nur in der Tiefgarage geschaffen worden.</p> <p>Zu 4.:  Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in einer lockeren Unterteilung ist eine Lichtdurchflutung der Flächen gewährleistet ist.</p> <p>In sehr zurückhaltender Weise wird eine Verdichtung der Bebauung in der Ausnutzung vorgesehen, da das Baugesetzbuch darauf hinweist und vorschreibt, dass eine Entwicklung einer Gemeinde nur im bebauten Bereich stattfinden soll und nur im Ausnahmefall in den Außenflächen.</p> <p>Die Gemeinde hat sehr zurückhaltend weitere Flächen ausgewiesen und festgesetzt.</p>


Anregungen von Personen	Abwägung
<p><u>Einwand:</u> Die Planung stellt eine erhebliche Verdichtung der Bebauung gegenüber dem derzeitigen Status Quo dar. Diese Verdichtung steht den Charakter der Wohngemeinde Wohltorf entgegen und stellt für alle An- und Einwohner eine unzumutbare Veränderung des Ortsbildes von Wohltorf dar.</p> <p>a) Wie stehen der Gemeinderat bzw. der Bauausschuss zu meinem Einwand? b) Ich bitte um ausführliche Begründung dieser geplanten Bauabsichten und Darlegung der Notwendigkeit. c) Mit welchen Massnahmen gedenkt die Gemeinde einer unzumutbaren und mit dem Ortsbild unverträglichen Verdichtung entgegenzuwirken? d) Vorsorglich stelle ich den Antrag, die Bewilligung der vorgelgten Planung zu versagen und auf Einreichung verträglicher Planungen zu bestehen.</p> <p>Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und sehe Ihrer Stellungnahme sehr entgegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> 	

Anregungen von Personen	Abwägung
<div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p><b>Person 9</b></p> </div> <p>Offener Brief an die Gemeindevertreter der Gemeinde Wohltorf zum Thema Ortsgestaltung</p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;">               Eingang 05. Dez. 2017         </div> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren der Gemeindevertretung,</p> <p>seit Jahren findet man als Einleitung auf der Internetseite der Gemeinde den folgenden Text:</p> <p><i>„Unsere Gemeinde, erstmals 1308 urkundlich erwähnt, liegt östlich der Metropolregion Hamburg am Rande des Sachsenwaldes und ist geprägt von einer villenartigen Bebauung, den landwirtschaftlichen Betrieben und den Freiflächen, die für eine auch optische Auflockerung sorgen. Ziel der politisch Verantwortlichen in der Gemeindevertretung ist es, dieses grüne, aufgelockerte Gepräge mit Bille, Tonteich und den offenen Fluren zu erhalten.“</i></p> <p>Im Zusammenhang mit der Erstellung verschiedener Bebauungspläne im Bereich der Gemeinde scheint sich dieses Leitbild nun nicht mehr wiederzufinden. Vielleicht wird es aber auch nur unterschiedlich verstanden.</p> <p>Im Zusammenhang mit den B-Plänen Nr. 1 und Nr. 25 vermittelt sich der Eindruck, dass hier eine eigene Vorstellung der Gemeinde zur Entwicklung der Flächen fehlt. Auch die bereits lange anhaltende Diskussion um den Dorfkern zeigt, dass eine intensive Auseinandersetzung mit den Inhalten des Baurechts und der daraus resultierenden Möglichkeiten notwendig ist.</p> <p>Wenn die Arbeiten zur Aufstellung/Änderung der B-Pläne durch den Hauptinteressenten an einer rechtssicheren Bebauungsgrundlage finanziert werden und der Finanzier mit dem Planer bestens auch anderweitig vernetzt ist, ist dieses nicht grundsätzlich verwerflich.</p> <p>Die Konstellation sollte aber bei den Gemeindevertretern dazu führen, die Planungsvorschläge besonders gewissenhaft darauf zu prüfen, ob sie mit den eigenen Vorstellungen übereinstimmen. Hierzu ist es notwendig eigene Vorstellungen zumindest soweit zu entwickeln, dass man sich im klaren ist, was man nicht möchte.</p>	<p>Hierzu ist anzumerken, dass weder ein Investor noch andere Einrichtungen das Planungsrecht der Gemeinde beschneiden können. Hierbei ist es nicht wichtig, ob eine Honorarbezahlung für Planer über den Investor oder über die Gemeinde erfolgt. Derartige Regelungen lässt das Baugesetzbuch in § 11 städtebaulicher Vertrag zu.</p> <p>Egal in welcher Regelung dieser Vertrag abgeschlossen ist, grundsätzlich gilt § 1 des Baugesetzbuches und dazu passend der Abs. 3 Satz 2: „Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzung besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“</p> <p>Damit ist eindeutig beschrieben, dass die Gemeinde Freiheiten hat den Bebauungsplan aufzustellen oder auch das Planverfahren einzustellen. Im Rahmen der Planung beachtet die Gemeinde neben allen anderen Paragrafen des Baugesetzbuches hier auch den § 1a des Baugesetzbuches in dem deutlich gemacht wird, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Es soll darauf geachtet werden, dass eine Nachverdichtung gegenüber Neuflächenausweisungen außerhalb des bebauten Bereiches zu bevorzugen ist.</p>




Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Nimmt man die Einleitung auf der Homepage der Gemeinde ernst und wünscht sich eine Entwicklung des Ortsbildes, die den Charakter der Gemeinde beibehält und nicht zu beliebig mit anderen Städten und Gemeinden austauschbaren Ortsbildern führt, so gilt es die Straßenbilder Wohltorfs in ihrem Charakter zu erhalten.</p> <p>Im Zusammenhang mit den B-Plänen 1 und 25 schließt dieses allerdings deutlich größere Bebauungshöhen und deutlich (im Rahmen des Vorschlags) verdichtete Bebauung mit entsprechender Anpassung der Baufenster aus, wie sie im letzten Entwurf enthalten sind.</p> <p>Die dort in der Umgebung bislang vorhandene Bebauung mit genutzten Grundflächenzahlen von meist unter 0,2, häufig nur im Bereich von unter 0,17 würde sich einer bald doppelt so dicht bebauten Fläche gegenüber sehen.</p> <p>Eine Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe auf das annähernd 1½-fache der bisherigen Bebauung hinzugenommen, ergeben sich ganz andere Bebauungsmöglichkeiten mit erheblichem Einfluss auf das Straßenbild und die Beschattung der umliegenden Grundstücke.</p> <p>Auch die sich ergebende Parkplatzsituation ist zumindest im Rahmen des B-plans 25 meines Erachtens bislang nicht richtig eingeschätzt. Zu Zeiten, in denen die Blöcke der Genossenschaft noch vollständig bewohnt waren, war die Straße an den Pappeln einseitig regelmäßig vollständig zugeparkt. Seit in den Wohnblöcken erheblicher Leerstand vorhanden ist, ist die Straße ebenfalls leer.</p> <p>Bei einer deutlichen Vergrößerung der Wohnungsflächen mit einhergehender Vergrößerung der Anwohnerzahl wird wieder der öffentliche Raum als Parkfläche genutzt werden und dieses in verstärktem Umfang, welches sicherlich auch Auswirkungen auf die Straßen Parkalle und auf der Hude haben wird, sofern nicht von den Bauherren entsprechende Flächen vorzuhalten sind.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie auch die Strahlwirkung der aktuell aufzustellenden B-Pläne auf folgende Pläne und etwaige Bebauungsanfragen. Eine Ausnahme für einen einzelnen Grundstückseigentümer, der auf seinen Flächen jeweils 0,35 bebauen darf (Versiegelung sogar teilweise bis 0,60!), alle umliegenden Anwohner allerdings weniger, ist nicht verständlich, zumal es hier nicht um Bestandsschutz geht.</p>	<p>Die angesprochene Gebäudehöhe entspricht der vorhandenen Gebäude.</p> <p>Bezüglich der Parkplatzsituation wurde seitens der Gemeinde darauf geachtet, dass diese nicht oberflächlich untergebracht werden und deshalb in Teilen des Bebauungsplanes die Festsetzung zur Errichtung einer Tiefgarage erfolgt.</p>


Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Mit welchem Recht soll hier eine erhebliche Bevorzugung des B-Plan-Finanzierers erfolgen?</p> <p>Auch hat die Straße an den Pappeln keinen trennenden Charakter, so dass sicherlich auch auf der gegenüber liegenden Straßenseite entsprechende Bebauung zuzulassen wäre.</p> <p>Das Straßenbild könnte meines Erachtens darunter deutlich leiden.</p> <p>Wenn es um Wohnraumschaffung geht, bestehen innerhalb der Gemeinde ausreichende Möglichkeiten auf großen Grundstücken weiteren Wohnraum wachsen zu lassen ohne eine so deutliche Erhöhung von Grundflächenzahlen zu bemühen. Dadurch würde der Charakter der Bebauung viel weniger verändert.</p> <p>Bei der Gelegenheit möchte ich auch auf die Tendenzen in unserer ähnlich strukturierten Nachbargemeinde Aumühle hinweisen, die nach Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten aktuell wieder den umgekehrten Weg eingeschlagen hat.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, ich bitte Sie sich ein plastisches Bild zu machen, von den Bebauungsmöglichkeiten, die die von Ihnen zu verabschiedenden Bebauungspläne ermöglichen und sich jeweils zu fragen, ob jede danach zulässige Bebauungsmöglichkeit in Ihr Bild von unserer Gemeinde passt!</p> <p>Lassen Sie sich nicht davon beeinflussen, wenn sich Bauherren aus eigenem, legitimem wirtschaftlichen Interesse bereit erklärt haben, die Aufstellung von Bebauungsplänen zu finanzieren. Sie stehen nicht in deren Schuld! Sie stehen in der Verantwortung gegenüber den Bürgern der Gemeinde Wohltorf, die sich bewusst für ein Leben in dieser Randgemeinde, „geprägt von einer villenartigen Bebauung, den landwirtschaftlichen Betrieben und den Freiflächen, die für eine auch optische Auflockerung sorgen“ (o.g. Zitat von der Internetseite der Gemeinde), entschieden haben und im allgemeinen diesen Charakter wünschen, zu schätzen wissen und erhalten möchten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>Die Gemeinde lässt sich weder von Grundstückseigentümern noch von irgendwelchen Investoren bei der Planaufstellung beeinflussen. Sie achtet auf die städtebauliche Entwicklung und auf die Ziele, die die Gemeinde hat. Ein Einwirken auf die Planung ist über die Beteiligung während der Auslegungen für jedermann mit Stellungnahmen die eingehen möglich. Diese sind gerecht mit den Planungszielen und mit den Wünschen und Anregungen in den abgegebenen Stellungnahmen abzuwägen.</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><b>Gemeinde Wohltorf Bebauungsplan Nr. 25 „An den Pappeln“</b> <b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</b> 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 Punkt 7 der Begründung.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Apel</b></p> <p><b>Von:</b> Kai Kröger [kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de] <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 9. Juli 2020 11:17 <b>An:</b> Fock <b>Cc:</b> 'c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de'; Marcel Kessel <b>Betreff:</b> 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 Leitungen befinden sich auf privatem Grund und Boden. Daher sind Umlegungen privatrechtlich mit den Eigentümern und dem e-werk sowie dem Abwasserverband zu regeln.</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 Geh-, Fahr und Leitungsrechte 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
	<p>Abwägung</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Apel</b></p> <p><b>Von:</b> Maike Bock [maike.bock@bil-leitungsauskunft.de] <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 8. Juli 2020 16:22 <b>An:</b> Fock <b>Cc:</b> info@bil-leitungsauskunft.de <b>Betreff:</b> AW: Beteiligung zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf <b>Anlagen:</b> 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: <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a>. 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 <a href="#">Homepage</a> und in der angehängten <a href="#">Broschüre</a>.</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: <a href="https://bil-leitungsauskunft.de/funktion-und-videos/">https://bil-leitungsauskunft.de/funktion-und-videos/</a></p> <p>Freundliche Grüße Ihr BIL-Team</p>  <p><b>BIL</b> Die Leitungsauskunft.</p> <p><b>BIL eG</b> Josef-Wirmer-Straße 1-3 53123 Bonn Tel.: +49 228 92 58 52 90 <a href="http://www.bil-leitungsauskunft.de">www.bil-leitungsauskunft.de</a></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><b>Apel</b></p> <p><b>Von:</b> Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de] <b>Gesendet:</b> Freitag, 10. Juli 2020 14:33 <b>An:</b> 'Apel' <b>Betreff:</b> 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>===== Amt Hohe Elbgeest Bauamt Christine Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf Tel.: 04104/990-607 Fax.: 04104/990-7607 =====</p> <p><b>Von:</b> Pöttsch, Thomas Werner [mailto:ThomasWerner.Poetzsch@lbeg.niedersachsen.de] <b>Gesendet:</b> Freitag, 10. Juli 2020 12:26 <b>An:</b> Gade-Müller <b>Betreff:</b> 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 <a href="mailto:thomas.poetzsch@lbeg.niedersachsen.de">thomas.poetzsch@lbeg.niedersachsen.de</a></p> <p style="text-align: center;">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><b>BUNDESWEHR</b></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><b>Nur per E-Mail</b> fock@bsk-moelln.de</p> <p>Aktenzeichen: 45-60-00 / K-I-457-20 Ansprechpartner: Herr Jelinek Telefon: 0228 5504-4573 E-Mail: baubwtr@bundeswehr.org Datum: 15.07.2020</p> <p><b>Anforderung einer Stellungnahme;</b></p> <p>Beteiligung zum <b>B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</b></p> <p>Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</p> <p>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><b>BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR</b></p> <p>REFERAT INFRA I 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><b>Gade-Müller</b></p> <p><b>Von:</b> TenneT Fremdplanung ZN &lt;fremdplanung-zn@tennet.eu&gt; <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 15. Juli 2020 07:18 <b>An:</b> Gade-Müller <b>Cc:</b> TenneT Lehrte-GSG-TLL-Sekretariat <b>Betreff:</b> 20-001070 - WG: Beteiligung zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf <b>Anlagen:</b> 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><b>Valentin Günther</b></p> <p>Grid Service Germany   Transmission Lines   Maintenance &amp; Service Groups Lehrte</p> <p>T +49 (0)5132 89-6377 F +49 (0)5132 89-2343 M +49 (0)172 5442408 E <a href="mailto:fremdplanung-zn@tennet.eu">fremdplanung-zn@tennet.eu</a> <a href="http://www.tennet.eu">www.tennet.eu</a></p> <p>TenneT TSO GmbH Eisenbahnängsweg 2 a 31275 Lehrte</p> <p>Vorsitzende des Aufsichtsrats: Manon van Beek Geschäftsführung: Otto Jagen, Tim Meyerjürgens, Bernardus Voorhorst Sitz der Gesellschaft: Bayreuth AG Bayreuth: HRB 4923</p> <p>Bitte denken Sie vor dem Ausdruck dieser E-Mail an die Umwelt</p> <hr/> <p><b>Von:</b> Fock [<a href="mailto:fock@bsk-moelln.de">mailto:fock@bsk-moelln.de</a>] <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 8. Juli 2020 15:14 <b>An:</b> <a href="mailto:baludbwtoeb@bundeswehr.org">baludbwtoeb@bundeswehr.org</a>; <a href="mailto:T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de">T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de</a>; <a href="mailto:koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de">koordinationsanfragen@kabeldeutschland.de</a>; <a href="mailto:Bettina.Eisfelder@wimi.landsh.de">Bettina.Eisfelder@wimi.landsh.de</a>; <a href="mailto:bauleitplanung@im.landsh.de">bauleitplanung@im.landsh.de</a>; <a href="mailto:landesplanung@im.landsh.de">landesplanung@im.landsh.de</a>; <a href="mailto:luftbilddauswertung@mzb.landsh.de">luftbilddauswertung@mzb.landsh.de</a>; <a href="mailto:taugustin@lksh.de">taugustin@lksh.de</a>; <a href="mailto:rainer.ploehn@by-sh.landsh.de">rainer.ploehn@by-sh.landsh.de</a>; <a href="mailto:trappe@eba.bund.de">trappe@eba.bund.de</a>; <a href="mailto:planungskontrolle@alsh.landsh.de">planungskontrolle@alsh.landsh.de</a>; <a href="mailto:michael.suma@lur.landsh.de">michael.suma@lur.landsh.de</a>; <a href="mailto:jan.rehfeldt@lur.landsh.de">jan.rehfeldt@lur.landsh.de</a>; <a href="mailto:Anja.schnack@gmsh.de">Anja.schnack@gmsh.de</a>; <a href="mailto:thomas.poetzsch@lbeq.niedersachsen.de">thomas.poetzsch@lbeq.niedersachsen.de</a>; <a href="mailto:planung@hvv.de">planung@hvv.de</a>; <a href="mailto:planung@vhbus.de">planung@vhbus.de</a>; <a href="mailto:bauleitplanung@hik-luebeck.de">bauleitplanung@hik-luebeck.de</a>; <a href="mailto:bihennig@hwk-luebeck.de">bihennig@hwk-luebeck.de</a>; TenneT Fremdplanung ZN; <a href="mailto:info@glv-rz.de">info@glv-rz.de</a>; <a href="mailto:r.radov@abwasserverband-lbg.de">r.radov@abwasserverband-lbg.de</a>; <a href="mailto:ej.vollbrandt@t-online.de">ej.vollbrandt@t-online.de</a>; <a href="mailto:verbandsbeteiligung@nabu-sh.de">verbandsbeteiligung@nabu-sh.de</a>; AG-29@LVN-SH.de; Bund-sh@bund-sh.de; 'Reitmeier, Sven'; <a href="mailto:Phiel@hfuk-nord.de">Phiel@hfuk-nord.de</a>; <a href="mailto:kai.kroeger@erwerk-sachsenwald.de">kai.kroeger@erwerk-sachsenwald.de</a>; =?iso-8859-1?Q?grundst=FCcksmanagment=40waerme.hamburg?=@gtltntpps0401.tennet.eu; <a href="mailto:bebauungsplan.strom@stromnetz-hamburg.de">bebauungsplan.strom@stromnetz-hamburg.de</a>; <a href="mailto:m.mueller@awsh.de">m.mueller@awsh.de</a>; <a href="mailto:dorit.dohrendorf@sh-netz.com">dorit.dohrendorf@sh-netz.com</a>; <a href="mailto:Andrea.schroeter@sachsenwald.de">Andrea.schroeter@sachsenwald.de</a>; <a href="mailto:bauleitplanung@wentorf.de">bauleitplanung@wentorf.de</a>; <a href="mailto:bauleitplanung@reinbek.de">bauleitplanung@reinbek.de</a>; <a href="mailto:info@bil-leitungsauskunft.de">info@bil-leitungsauskunft.de</a></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="219 280 331 312">Schleswig-Holstein Der echte Norden</p> <p data-bbox="654 277 898 357"> <b>GM.SH</b> Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR</p> <p data-bbox="228 416 519 483">Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR   Postfach 1269   24011 Kiel Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p data-bbox="719 416 891 459">Geschäftsbereich Landesbau Fachgruppe Öffentliches Baurecht bauleitplanung@gmsh.de</p> <p data-bbox="770 472 891 544">Kirstin Wüst Org.-Z. 2713.22 Telefon: 0431 599-2302 Telefax: 0431 599-1294 <a href="mailto:kirstin.wuest@gmsh.de">kirstin.wuest@gmsh.de</a></p> <p data-bbox="465 467 696 603"></p> <p data-bbox="763 568 891 587">Kiel, 15.07.2020</p> <p data-bbox="228 667 898 730"><b>Ihre Mail vom 08. Juli 2020 – Gemeinde Wohltorf</b> <b>Bebauungsplan Nr. 25 „An den Pappeln“ für das Gebiet: „Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln“</b></p> <p data-bbox="228 751 801 770">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="228 855 891 914">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="228 938 607 957">Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p data-bbox="228 1002 398 1042">Mit freundlichen Grüßen In Vertretung</p> <p data-bbox="228 1066 488 1106">Ines Al-Kersh Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.</p> <p data-bbox="228 1310 757 1374"><small>Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR   Gartenstraße 6, 24103 Kiel Telefon: 0431 599-0   Telefax: 0431 599 1188   <a href="mailto:mail@gmsh.de">mail@gmsh.de</a>   <a href="http://www.gmsh.de">www.gmsh.de</a> Geschäftsführer: Frank Essoldt   HRA 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 735 2136 799">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>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>13.07.2020</p> <p><b>B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</b></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 <i>Emmel-Lietz</i> 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> <p style="text-align: center;"><b><u>Merkblatt</u></b></p> <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><b>Wer solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten:</b></p> <p>Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden</p> <p>Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen</p> <p>Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.</p> <p>Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten</p> <p>Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden</p>	





Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
 <p style="text-align: right;"><b>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</b></p> <p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> Fackenburg Allee 31b, 23554 Lübeck</p> <p><b>BSK BAU + STADTPLANER KONTOR</b> ARCHITEKTEN - INGENIEURE Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p>  <p><b>REFERENZEN</b> Schreiben vom 08.07.2020 <b>ANSPRECHPARTNER</b> PTI 11, PPB F Lübeck, Dipl. Ing. Klaus Reichert <b>TELEFONNUMMER</b> 0451/ 488-1053 <b>DATUM</b> 20.07.2020 <b>BETRIFFT</b> Wohltorf, 23. Ä. des F-Planes und B-Plan Nr. 25 hier: Stellungnahme Vorgangsnr.:200905 001+002</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:</p> <p>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 Ausbaureife Entscheidung 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>Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 =&gt;50 MB zu ermöglichen,</li> </ul> <p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> Hausanschrift: Technik Niederlassung Nord, Überseering 2, 22297 Hamburg Postanschrift: Fackenburg 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   USt-IdNr. DE 814645262</p> <p style="font-size: small;">123 666 766/STP</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, siehe Begründung Punkt 5.</p>

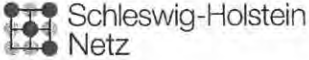

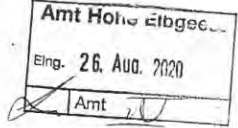
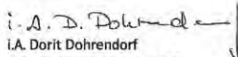
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
 <p data-bbox="824 252 1075 274">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p data-bbox="168 416 320 435">DATUM 20.07.2020</p> <p data-bbox="141 443 992 462">EMPFÄNGER BSK BAU + STADTPLANER KONTOR, ARCHITEKTEN – INGENIEURE, Mühlenplatz 1, 23879 Mölln</p> <p data-bbox="174 472 241 491">SEITE 2</p> <ul data-bbox="257 550 1070 805" style="list-style-type: none"><li>• dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</li><li>• dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,</li><li>• 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,</li><li>• 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:</li></ul> <p data-bbox="277 836 562 911">Deutsche Telekom Technik GmbH PT1 11, Planungsanzeigen Fackenburger Allee 31</p> <p data-bbox="277 940 394 959">23554 Lübeck</p> <p data-bbox="277 991 857 1038">Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung:</p> <p data-bbox="277 1070 640 1090"><a href="mailto:T-NL-N-PT1-11-Planungsanzeigen@telekom.de">T-NL-N-PT1-11-Planungsanzeigen@telekom.de</a></p> <p data-bbox="230 1123 416 1142">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="230 1150 259 1169">i.V.</p>  <p data-bbox="230 1230 365 1249">Jonas Frommholz</p> <p data-bbox="602 1150 631 1169">i.A.</p>  <p data-bbox="602 1230 716 1249">Klaus Reichert</p>	<p data-bbox="1126 598 2128 630">Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, siehe Begründung Punkt 5.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Apel</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Winkler, Matthias [winkler@hvv.de] <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 29. Juli 2020 12:46 <b>An:</b> 'Fock' <b>Betreff:</b> 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><b>Hamburger Verkehrsverbund GmbH</b> Steindamm 94   20099 Hamburg   Germany Telefon: 040/32 57 75 - 452   Fax: 040/32 57 75 - 820   E-Mail: <a href="mailto:info@hvv.de">info@hvv.de</a> <a href="http://hvv.de">hvv.de</a>   <a href="https://www.facebook.com/hvv">hvv.de/facebook</a>   <a href="https://www.youtube.com/hvv">hvv.de/youtube</a></p> <p>Geschäftsführer: Lutz Aigner (Sprecher)   Dietrich Hartmann Aufsichtsratsvorsitzender: Amtsgericht Hamburg HRB 10 497   ID-Nr. DE 179 732 501</p>	<p>Die Gemeinde setzt innerhalb des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 25 fest, dass je Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen ist.</p> <p>Im Entwurf ist auch die maximale Anzahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt und diese sind den einzelnen Baugebieten WR1 bis WR4 zugeordnet.</p> <p>Im 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 wurde überarbeitet und den neuen Richtlinien angepasst. Es liegt eine neue schalltechnische Stellungnahme vom 23. Februar 2023 vor.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Apel</b></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> <div style="text-align: right;"> <i>Apel</i></div> <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: 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><b>Jill Sawannia</b> Vertragszahlungen und Dienstbarkeiten</p>  <p>Stromnetz Hamburg GmbH Trassenmanagement / Grundstücksbenutzung Bramfelder Chaussee 130 22177 Hamburg</p> <p>Telefon 040 49202 3884</p> <p><a href="mailto:jill.sawannia@stromnetz-hamburg.de">jill.sawannia@stromnetz-hamburg.de</a> <a href="http://www.stromnetz-hamburg.de">www.stromnetz-hamburg.de</a> <a href="http://www.youtube.com/stromnetzhamburg">www.youtube.com/stromnetzhamburg</a></p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stromnetz Hamburg GmbH keine Bedenken gegen die Ausführung bestehen.</p>

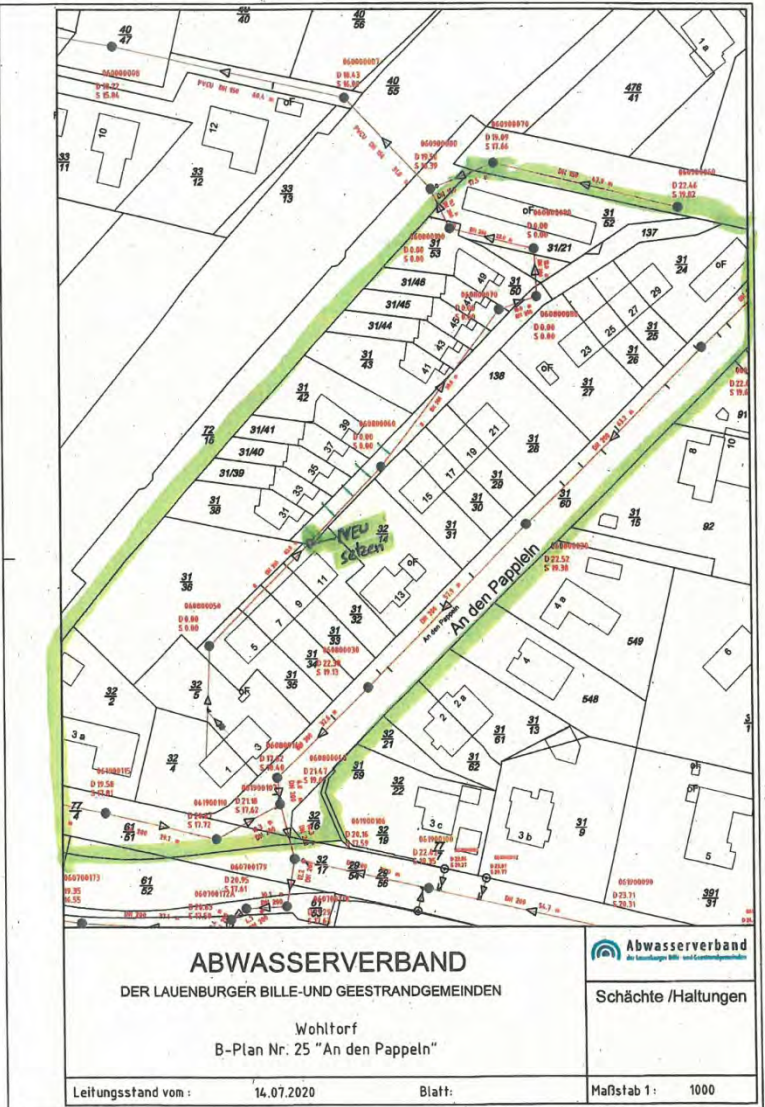

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Apel</b></p> <p><b>Von:</b> Dahmen, Nils [Nils.Dahmen@vhhbus.de] <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 20. August 2020 11:56 <b>An:</b> 'Fock'; 'Gade-Müller'; 'K.Haralambous' <b>Betreff:</b> AW: Beteiligung zum B-Plan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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>Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen</p> <p>Nils Dahmen Betriebsplanung</p> <p><b>Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH</b> Curslackner Neuer Deich 37, 21029 Hamburg Tel 040 72594-212 Fax 040 72594-88212 Mobil - <a href="mailto:nils.dahmen@vhhbus.de">nils.dahmen@vhhbus.de</a> Internet <a href="http://www.vhhbus.de">www.vhhbus.de</a></p> <p><a href="https://www.facebook.com/vhhjobs">https://www.facebook.com/vhhjobs</a> <a href="https://www.instagram.com/vhhbus">https://www.instagram.com/vhhbus</a> <a href="https://twitter.com/vhhbus">https://twitter.com/vhhbus</a></p> <p>--</p> <p><small>Aufsichtsratsvorsitzender: Staatsrat Martin Bill, Geschäftsführung: Toralf Müller, Nora Wolters Sitz der Gesellschaft: Hamburg Steuernummer: 27 277 00857 Amtsgericht Hamburg HRB-Nr.: 138378</small></p> <p><b>Von:</b> Fock &lt;<a href="mailto:fock@bsk-moelln.de">fock@bsk-moelln.de</a>&gt; <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 8. Juli 2020 15:14 <b>Betreff:</b> 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>1</p>	<p>Der einzige Straßenraum der innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 festgesetzt wird, ist die Gemeindestraße „An den Pappeln“. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist groß genug, um Flächen für den ÖPNV zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung hat alle Verkehrsbewegungen beachtet.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: center;"><b>Gewässerentwicklungsverband Bille</b></p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Gewässerentwicklungsverband Bille Robert - Bosch - Str. 21a • 23909 Ratzeburg</p> <p><b>Amt Hohe Elbgeest Bauamt Frau Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</b></p> <p style="text-align: right;"><b>Amt Hohe Elbgeest</b> Eing. 25. Aug. 2020</p> <p style="text-align: center;"></p> <p><b>Gemeinde Wohltorf Bebauungsplan Nr. 25 „An den Pappeln“</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>das o. g. B-Plan-Gebiet befindet sich außerhalb der Gewässerunterhaltungsverbände des Kreises Herzogtum Lauenburg, jedoch innerhalb des Gewässerentwicklungsverbandes Bille.</p> <p>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>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A.  A. Skrzypczinski</p> <p style="text-align: right;"></p> <p>Tel. - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 0 Fax - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 1 E-Mail: info@glv-rz.de</p> <p>Bankverbindung: Kreissparkasse Hzgt Lauenburg BLZ: 230 527 50 Kto.-Nr.: 919 772 IBAN: DE91 2305 2750 0000 9197 72 BIC: NOLADE21RZB</p> <p>Sachbearbeiter: Frau Skrzypczinski Unser Zeichen: 40-II-1337.20.08.20 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>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Gewässerentwicklungsverband Bille keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 25 hat.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p> Schleswig-Holstein Netz Schleswig-Holstein Netz AG, Möllner Str. 42, 21493 Schwarzenbek</p> <p> Partner für Nachhaltigkeit</p> <p> Amt Hohe Elbgeest Eing. 26. Aug. 2020</p> <p><b>Amt Hohe Elbgeest</b> Frau Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p><b>Gemeinde Wohltorf</b> 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 <b>Merkblatt</b> „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website <a href="http://www.sh-netz.com">www.sh-netz.com</a> Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: <a href="mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com">leitungsauskunft@sh-netz.com</a></p> <p>Freundliche Grüße  i.A. Dorit Dohrendorf Schleswig-Holstein Netz AG Netzcenter Schwarzenbek</p> <p><b>Schleswig-Holstein Netz AG</b> Möllner Str. 42 21493 Schwarzenbek <a href="http://www.sh-netz.com">www.sh-netz.com</a></p> <p><b>Ihr Ansprechpartner</b> Dorit Dohrendorf Netzcenter Schwarzenbek T +49 41 51-88 04-23 11 F +49 41 51-88 04-23 95 <a href="mailto:dorit.dohrendorf@sh-netz.com">dorit.dohrendorf@sh-netz.com</a></p> <p><b>Datum</b> 25. August 2020</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><b>Apel</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de] <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 2. September 2020 16:33 <b>An:</b> 'Apel' <b>Betreff:</b> 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></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><b>Von:</b> Birgit Henning [mailto:bhenning@hwk-luebeck.de] <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 2. September 2020 15:09 <b>An:</b> Gade-Müller <b>Betreff:</b> 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 <a href="mailto:bhenning@hwk-luebeck.de">bhenning@hwk-luebeck.de</a> Internet <a href="http://www.hwk-luebeck.de">www.hwk-luebeck.de</a></p> <p>i</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken zur Planung hat.</p>




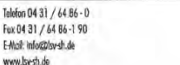
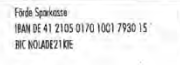


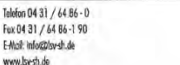
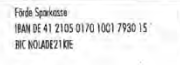


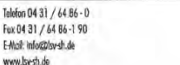
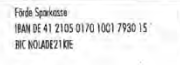

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung			
<div data-bbox="145 220 929 518">  <h2 style="margin: 0;">Abwasserverband</h2> <p style="margin: 0;">der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden DER VERBANDSVORSTEHER</p> <p style="font-size: small; margin: 0;">Abwasserverband LBG, Höhenhomer Weg 12, 21529 Krüppelhagen-Fahrendorf</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p style="margin: 0;">An das Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 21521 Dassendorf</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">Eing. 02. Sep. 2020</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-top: 5px;"> <p style="margin: 0; font-size: small;">Aktenzahlen 7110 Eingang 07. Sep. 2020</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">Sachbearbeitung Herr Radoy</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">Zimmer 1.06</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">Telefon 04104/96357-10</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">Zentralruf 04104/96357-0</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">Telefax 04104/96357-66</p> <p style="margin: 0; font-size: small;">E-Mail R.Radoy@Abwasserverband-LBG.de</p> </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom      Mein Zeichen, meine Nachricht vom      Datum  <span style="float: right;">01.09.2020</span></p> <p><b>Gemeinde Wohltorf</b>  <b>Bebauungsplan Nr. 25 „An den Pappeln“ für das Gebiet „Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln“</b>  <b>hier: frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) und § 2 (2) BauGB</b>  <b>Stellungnahme zur Schmutzwasserentsorgung im Bebauungsplan 25</b></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> <div style="font-size: x-small; margin-top: 20px;"> <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <b>Hausadresse:</b>                  Abwasserverband der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden                  Höhenhomer Weg 12                  21529 Krüppelhagen-Fahrendorf             </td> <td style="vertical-align: top; padding-left: 20px;"> <b>Öffnungszeiten:</b>                  Montag und Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr                  Dienstag 15.00 – 17.30 Uhr                  und nach Vereinbarung             </td> <td style="vertical-align: top; padding-left: 20px;"> <b>Bankverbindung:</b>                  Geldinstitut: Hamburger Sparkasse                  BIC: HASPDE33                  IBAN: DE23 2005 0550 1002 2226 24             </td> </tr> </table> </div>	<b>Hausadresse:</b> Abwasserverband der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden Höhenhomer Weg 12 21529 Krüppelhagen-Fahrendorf	<b>Öffnungszeiten:</b> Montag und Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr Dienstag 15.00 – 17.30 Uhr und nach Vereinbarung	<b>Bankverbindung:</b> Geldinstitut: Hamburger Sparkasse BIC: HASPDE33 IBAN: DE23 2005 0550 1002 2226 24	<p style="margin-top: 50px;">Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Leitungen des Abwasserverbandes verlaufen auf den jeweiligen Grundstücken, nicht angepasst an die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Im Sinne einer ordnungsgemäßen Bebauung und Erschließung des Bereiches ist eine neue Führung der Abwasserleitung erforderlich. Die Leitungen sollten so verlegt werden, dass die Grundstücke, die an der Straße „An den Pappeln“ liegen, direkt an diese Leitung angeschlossen werden. Für die Reihenhäuser ist ein ordnungsgemäßer Anschluss innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich.</p> <p>In der Erschließungsplanung ist zu beachten, dass bei Hausnummer 31 ein neuer Endschacht zu setzen ist. Eine Überbauung der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Dementsprechend sind für die Grundstücke mit den Flurstücken 32/4 und 32/5 eine Umlegung der privaten Schmutzwasserleitungen mit Anschluss an die Straße „An den Pappeln“ erforderlich.</p>
<b>Hausadresse:</b> Abwasserverband der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden Höhenhomer Weg 12 21529 Krüppelhagen-Fahrendorf	<b>Öffnungszeiten:</b> Montag und Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr Dienstag 15.00 – 17.30 Uhr und nach Vereinbarung	<b>Bankverbindung:</b> Geldinstitut: Hamburger Sparkasse BIC: HASPDE33 IBAN: DE23 2005 0550 1002 2226 24		



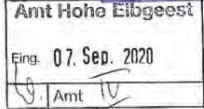

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
 <p data-bbox="376 1201 654 1230"><b>ABWASSERVERBAND</b></p> <p data-bbox="309 1238 689 1254">DER LAUENBURGER BILLE-UND GEESTRANDGEMEINDEN</p> <p data-bbox="481 1275 629 1315">Wohltorf B-Plan Nr. 25 "An den Pappeln"</p> <p data-bbox="257 1337 907 1356">Leistungsstand vom : 14.07.2020 Blatt: Maßstab 1: 1000</p> <p data-bbox="779 1193 936 1220"> <b>Abwasserverband</b> für Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden</p> <p data-bbox="779 1241 936 1260">Schächte /Haltungen</p>	


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Apel</b></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><b>Gemeinde Wohltorf</b> 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: <a href="mailto:stangl@ihk-luebeck.de">stangl@ihk-luebeck.de</a> <a href="http://www.ihk-schleswig-holstein.de">www.ihk-schleswig-holstein.de</a></p> <p>Kompletten Service und umfassende Wirtschaftsinfos finden Sie auf <a href="http://www.ihk-schleswig-holstein.de">www.ihk-schleswig-holstein.de</a></p> <p>Von: Fock &lt;<a href="mailto:fock@bsk-moelln.de">fock@bsk-moelln.de</a>&gt; Gesendet: Donnerstag, 9. Juli 2020 14:14 An: IHKLUB Bauleitplanung &lt;<a href="mailto:bauleitplanung@ihk-luebeck.de">bauleitplanung@ihk-luebeck.de</a>&gt; Cc: Apel &lt;<a href="mailto:apel@bsk-moelln.de">apel@bsk-moelln.de</a>&gt; 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><b>01.01.2020 = 60 Jahre BSK</b></p> <p><b>BSK BAU + STADTPLANER KONTOR</b> 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="241 464 909 504">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="241 523 909 600"><b>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</b> 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="241 659 909 815">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="241 834 909 879">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="241 898 909 943">Der NABU bittet um die weitere Beteiligung am Planverfahren und die Benachrichtigung über die Abwägungsergebnisse.</p> <p data-bbox="241 975 405 995">Geesthacht, 10.9.2020</p> <p data-bbox="241 1015 371 1035">Jürgen Vollbrandt</p> <p data-bbox="887 1329 931 1350">- 1 -</p>	<p data-bbox="1126 499 1883 531">Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p data-bbox="1126 568 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="1126 735 2136 799">Außerdem wird für Ersatz/Ausgleich gesorgt für die Grünstruktur, die aufgrund der vorgesehenen Planung nicht erhalten bleiben kann.</p> <p data-bbox="1126 836 2136 900">Die Anregung zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Schleswig-Holstein</b> Der echte Norden</p> <p><b>SH</b>  <b>Schleswig-Holstein</b> 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 Amsdirektorin für die Gemeinde Wohltorf -Bauamt- Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf per Mail an <a href="mailto:c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de">c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de</a></p> <p><u>Nachrichtlich:</u> Kreis Hzgt. Lauenburg Der Landrat - Kreisplanungsamt - - Straßenverkehrsbehörde - 23909 Ratzeburg per Mail an <a href="mailto:info@kreis-rz.de">info@kreis-rz.de</a></p> <p>LBV.SH Standort Lübeck Jerusalemsberg 9 23568 Lübeck per Mail an <a href="mailto:madlen.schubert@lbv-sh.landsh.de">madlen.schubert@lbv-sh.landsh.de</a></p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</b> hier: Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB</p> <p>8. September 2020</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 <b>ÖPNV, Eisenbahnen</b> meines Hauses nimmt wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen keine Bedenken. Dabei wird davon ausgegangen, dass das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen (DB Netz AG) direkt beteiligt wurde.</li></ul> <p> Bettina Eisfelder</p> <p><small>Dienstgebäude: Düsterbrookweg 94, 24105 Kiel   Telefon 0431 988-4760   Fax 0431 988-4700   <a href="mailto:empfang@wimi.landsh.de">empfang@wimi.landsh.de</a>   De-Mail: <a href="mailto:poststelle@wimi.landsh.de">poststelle@wimi.landsh.de</a>   <a href="http://www.wirtschaftsministerium.schleswig-holstein.de">www.wirtschaftsministerium.schleswig-holstein.de</a>   Buslinie 41/42   E-Mail-Adressen: Kein Zugang für verschlüsselte Dokumente.</small></p>	<p><b>Abwägung</b></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. - Winnebeker Weg 49 - 24114 Kiel</p> <p><b>Amt Hohe Elbgeest</b> Bauamt Frau C. Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</p> <p><b>Landessportverband Schleswig-Holstein</b> RECHT/PERSONAL/UMWELT</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><b>Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p>Grundlage der Stellungnahme des Landessportverbandes Schleswig-Holstein (LSV SH) ist die Stellungnahme des Kreissportverbandes Hzgt. Lauenburg (KSV Hzgt. 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 <u>Stellungnahmefrist</u> von mindestens <b>acht Wochen</b> 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 <b>keine Bedenken</b> oder <b>Einwände</b> vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen i.A.  Dr. Sven Reitmeier</p> <p>Partner und Förderer des LSV</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><b>PROVINZIAL</b></p>					<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Seitens des Landessportverbandes S-H zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Einwände vorgebracht werden.</p>
					


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<div data-bbox="667 212 896 276" style="text-align: right;"><p>Landwirtschafts- kammer Schleswig-Holstein</p></div> <div data-bbox="129 395 338 427" style="font-size: small;">Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein Grüner Kamp 15-17, 24768 Rendsburg</div> <div data-bbox="136 448 320 504">Amt Hohe Elbgeest Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dassendorf</div> <div data-bbox="405 316 741 568" style="text-align: center;"> </div> <div data-bbox="752 403 902 635" style="font-size: small;">Unser Zeichen <b>123</b> Tel.-Durchwahl 94 53- <b>172</b> Fax-Durchwahl 94 53- <b>179</b> E-Mail <b>taugustin@lksh.de</b> Rendsburg, <b>1. September 2020</b></div> <div data-bbox="136 659 719 762" style="margin-top: 20px;">Betrifft: <u>Stadt/ Gemeinde Wohltorf</u> <u>AZ. 624.00 KH 441926</u></div> <div data-bbox="208 802 719 962" style="margin-top: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> <u>B-Plan Nr. 25 „Am den Pappel“</u> <input type="checkbox"/> <u>Satzung</u> <input type="checkbox"/> <u>F-Plan</u></div> <div data-bbox="136 994 663 1046" style="margin-top: 20px;">Aus unserer Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.</div> <div data-bbox="136 1110 327 1129" style="margin-top: 20px;">Mit freundlichen Grüßen</div> <div data-bbox="136 1137 259 1217" style="margin-top: 10px;"> Thies Augustin</div> <div data-bbox="759 1166 918 1425" style="font-size: x-small; margin-top: 20px;">Dienstgebäude Grüner Kamp 15-17 24768 Rendsburg Telefon (04331) 94 53-0 Telefax (04331) 94 53-199 Internet: www.lksh.de E-Mail: lksn@lksh.de USt-Id-Nr.: DE 134858 917 Kontoverbindungen Sparkasse Mittelholstein AG IBAN: DE79 2145 0000 0000 0072 76 BIC: NOLADE21RDB Kieler Volksbank eG IBAN: DE55 2109 0007 0090 2118 04 BIC: GENODEF1KIL</div>	<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>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></p> <p>nachrichtlich 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><b>Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf hier: Stellungnahme gemäß § 4(1) i.V.m. §13a Baugesetzbuch (BauGB)</b> 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 <b>Anregungen und Hinweise:</b></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><u>Fachdienst Kommunalaufsicht</u></p> <p>Die Anregungen des Fachdienstes Kommunalaufsicht werden insoweit berücksichtigt, in der Begründung wird aufgeführt, dass weitere Erschließungskosten für die Gemeinde nicht anfallen werden, weil die Erschließung der Grundstücke über die ausgebaute Straße „An den Pappeln“ und über die privatrechtlich geregelte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt.</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"> <li>1. Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. Die öffentlich-rechtliche Erschließung für das Gebiet WR 1 ist <u>vor</u> Baubeginn sicher zu stellen.</li> </ol> <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 Punkt 5 der Begründung. Eine entsprechende Baulast ist eingetragen.</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt:  Die Begründung wird unter Punkt 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 für die neu zu erstellenden Gebäude auch die Regenwasserentwässerung zu regeln.</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, wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Anträge sind vor Baubeginn zu stellen.</p> <p><u>Fachdienst Naturschutz</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:  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, der Nutzer des neu zu errichtenden Gebäudes</p> <p>Im nördlichen Plangeltungsbereich erfolgt eine Festsetzung der vorhandenen Anlage als GSt und GGa.</p>


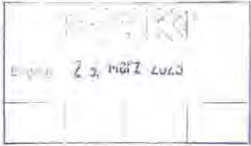


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>zurückzunehmen und zwar bis auf die Ausdehnung der vorhandenen Garagenanlage. Text Teil B Ziffer 3.10 des Entwurfes ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Text Teil B Ziffer 5.1 – Erhaltungsmaßnahmen für Bäume – wird grundsätzlich 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 m<sup>2</sup> 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. Dem Fachdienst Naturschutz wird der Vertragsentwurf vorgelegt und noch vor der Bekanntmachung der Satzung rechtswirksam unterschrieben.</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>Der Punkt 3 wird in der Begründung mit den Aussagen bezüglich der 23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes entsprechend ergänzt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung																				
<div style="text-align: center;">  <p><b>BUNDESWEHR</b></p> </div> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 - 53123 Bonn</p> <p>BSK Bau + Stadtplaner Kontor Mühlenplatz 1 23879 Molln</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">  </div> <p>Nur per E-Mail: <a href="mailto:feldt@bsk-moelln.de">feldt@bsk-moelln.de</a></p> <table border="0"> <tr> <td>Aktenzeichen</td> <td>Ansprachperson</td> <td>Telefon</td> <td>E-Mail</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>45-60-00 / I-0440-23-BBP</td> <td>Frau Dietz</td> <td>0228 5504-4573</td> <td>baludbwtoeb@bundeswehr.org</td> <td>27.03.2023</td> </tr> </table> <p>Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange - BauGB hier: Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf Bezug: Ihr Schreiben vom 27.03.2023 - Ihr Zeichen: Kühl/Feldt</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Dietz</p> <p><small>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 - 53123 Bonn</small></p> <p>BSK Bau + Stadtplaner Kontor Mühlenplatz 1 23879 Molln</p> <p>Nur per E-Mail: <a href="mailto:feldt@bsk-moelln.de">feldt@bsk-moelln.de</a></p> <table border="0"> <tr> <td>Aktenzeichen</td> <td>Ansprachperson</td> <td>Telefon</td> <td>E-Mail</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>45-60-00 / I-0440-23-BBP</td> <td>Frau Dietz</td> <td>0228 5504-4573</td> <td>baludbwtoeb@bundeswehr.org</td> <td>27.03.2023</td> </tr> </table> <div style="text-align: center;">  <p><b>BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR</b></p> <p>REFERAT INFRA I 3</p> <p><small>Fontainengraben 200 53123 Bonn Postfach 29 63 53019 Bonn</small></p> <p><small>Telefon +49 (0) 228 5504-0 Fax +49 (0) 228 550489-5763 <a href="http://WWW.BUNDESWEHR.DE">WWW.BUNDESWEHR.DE</a></small></p> <div style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 2px 10px; display: inline-block;">INFRASTRUKTUR</div> </div> <p><b>Allgemeine Information:</b> Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stück). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.</p> <p><i>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</i></p>	Aktenzeichen	Ansprachperson	Telefon	E-Mail	Datum	45-60-00 / I-0440-23-BBP	Frau Dietz	0228 5504-4573	baludbwtoeb@bundeswehr.org	27.03.2023	Aktenzeichen	Ansprachperson	Telefon	E-Mail	Datum	45-60-00 / I-0440-23-BBP	Frau Dietz	0228 5504-4573	baludbwtoeb@bundeswehr.org	27.03.2023	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und es wird auch zur Kenntnis genommen, dass die Bundeswehr keinerlei Einwände gegen den Bebauungsplan hat.</p>
Aktenzeichen	Ansprachperson	Telefon	E-Mail	Datum																	
45-60-00 / I-0440-23-BBP	Frau Dietz	0228 5504-4573	baludbwtoeb@bundeswehr.org	27.03.2023																	
Aktenzeichen	Ansprachperson	Telefon	E-Mail	Datum																	
45-60-00 / I-0440-23-BBP	Frau Dietz	0228 5504-4573	baludbwtoeb@bundeswehr.org	27.03.2023																	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="703 201 853 316"> BUNDESWEHR</p> <p data-bbox="107 316 616 384">Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange BauGB hier: Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf Bezug: Ihr Schreiben vom 27.03.2023 - Ihr Zeichen: Kühl/Feldt</p> <p data-bbox="107 403 338 421">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="107 443 685 501">vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p data-bbox="107 528 297 569">Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p data-bbox="107 611 159 628">Dietz</p> <p data-bbox="703 1377 864 1394">WWW.BUNDESWEHR.DE</p> <p data-bbox="197 1410 618 1428"><i>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</i></p> <p data-bbox="703 1406 864 1428">INFRASTRUKTUR</p>	<p data-bbox="1128 399 2136 496">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>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p>  <p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein</p> <p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantau-Str. 70   24837 Schleswig</p> <p>BSK BAU + STADTPLANER KONTOR ARCHITEKTEN - INGENIEURE z.Hd. Frau Franziska Feldt Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p>  <p>Obere Denkmalschutzbehörde Planungskontrolle</p> <p>Ihr Zeichen: / Ihre Nachricht vom: 27.03.2023/ Mein Zeichen: Wohltorf-Bplan25/ Unsere Nachricht vom: 09.07.2020</p> <p>Kerstin Orlowski kerstin.orkowski@alsh.landsh.de Telefon: 04621 387-20 Telefax: 04621 387-54</p> <p>Schleswig, den 27.03.2023</p> <p><b>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"</b> <b>Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB</b> Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein</p> <p>Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p>die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf korrekt berücksichtigt. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Kerstin Orlowski</p> <p><small>Dienstgebäude: Brockdorff-Rantau-Str. 70, 24837 Schleswig   Telefon 04621 387-0   Telefax 04621 387-55   alsh@alsh.landsh.de   www.archaeologie.schleswig-holstein.de   E-Mail-Adressen: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente</small></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des archäologischen Denkmalschutzes in der Begründung korrekt berücksichtigt werden und daher keine Bedenken bestehen.</p>



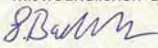
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Kai Kröger [kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de]  <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 29. März 2023 07:22  <b>An:</b> Feldt  <b>Betreff:</b> AW: ToeB Beteiligung: Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <div data-bbox="772 327 1064 510" style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>Gemeinde Wohltorf</p> <p>Empfang 29. März 2023</p> </div> <p>Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p>das e-werk-Sachsenwald betreibt das Strom- und Gasnetz in Wohltorf und betreut im Auftrage der Gemeinde die Straßenbeleuchtungsanlagen.</p> <p>In dem B-Plan 35 befinden sich Leitungen und Anlagen des e-werkes. Vor Beginn von Bautätigkeiten sind die Leitungslagen beim e-werk anzufragen.</p> <p>Sollten sich noch Fragen ergeben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <div data-bbox="884 614 952 726" style="text-align: center;">  </div> <p>Mit freundlichen Grüßen  e-werk Sachsenwald GmbH</p> <p>i. V. Kai Kröger  Technischer Leiter</p> <hr/> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="112 893 302 957">  </div> <div data-bbox="358 885 604 973"> <p>Kai Kröger  e-werk Sachsenwald GmbH  Hermann-Körner-Str. 61- 63  21465 Reinbek</p> </div> <div data-bbox="683 885 985 973"> <p>Tel: 040 / 72737331  Fax: 040 / 72737340  <a href="mailto:kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de">kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de</a>  <a href="http://www.ewerk-sachsenwald.de">www.ewerk-sachsenwald.de</a></p> </div> </div> <hr/> <p><small>Geschäftsführer: Thomas Kanitz  Hermann-Körner-Str. 61- 63, 21465, Reinbek  Handelsregister Lübeck HRB 1011 RE  USI-IdNr.: DE135095897</small></p> <p><small>Diese Nachricht enthält vertrauliche Informationen und ist nur für die genannten Empfänger bestimmt. Falls Sie kein genannter Empfänger sind, dürfen Sie diese E-Mail nicht verbreiten, verteilen oder kopieren. Bitte benachrichtigen Sie <a href="mailto:kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de">kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de</a> umgehend per E-Mail, falls Sie diese E-Mail fälschlicherweise erhalten haben, und löschen Sie sie von ihrem System. Eine sichere und fehlerfreie E-Mail-Übertragung kann nicht gewährleistet werden, da Informationen abgefangen, beschädigt, zerstört, verzögert werden, verloren gehen, unvollständig sein oder Viren enthalten können. Aus diesem Grund übernimmt e-werk Sachsenwald GmbH keine Haftung für jedwede Fehler oder Auslassungen in dieser Nachricht, die auf eine E-Mail-Übertragung zurückzuführen sind. Falls eine Bestätigung erforderlich ist, fordern Sie bitte eine gedruckte Version an.</small></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, dass das e-werk-Sachsenwald das Strom- und Gasnetz in Wohltorf betreibt und vor Beginn der Bautätigkeiten die Leitungslagen anzufragen sind.</p>



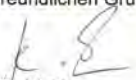
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p></p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck</p> <p>BSK BAU + STADTPLANER KONTOR ARCHITEKTEN - INGENIEURE Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p>  <p>Klaus Reichert   PTI 11, B1 Lübeck +49 451 488-1053   kreichert@telekom.de 28. März 2023   Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf+ 23. Ä. des F-Planes hier: Stellungnahme Vorgangsnr.: 200905 003+004</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken.</p> <p>Die Telekom beabsichtigt den B-Plan mit FTTH zu versorgen</p> <p>Freundliche Grüße i. A.</p> <p> Sascha Schöpf</p> <p> i.A. Klaus Reichert</p> <p><small>Technik Niederlassung Nord, Überseering 2, 22297 Hamburg   +49 40/30600-0   www.telekom.com Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68   IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68   SWIFT-BIC: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender)   Geschäftsführung: Dr. Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn   USt-IdNr. DE 814645262</small></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen und beabsichtigt, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH keine Bedenken gegen die Planung hat und beabsichtigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit FTTH (Glasfaser) zu versorgen.</p>




Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung								
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;">   </div> <p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 51 01 53, 30631 Hannover</p> <p>per e-mail</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;">  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 27.03.2023</p> <p>Mein Zeichen (Bei Antwort angeben) TOEB.2023.03.00356</p> <p>Durchwahl 05116433341</p> <p>Hannover 31.03.2023</p> </div> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">E-Mail toeb-beteiligung@beg.niedersachsen.de</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet: "Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln"</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</b></p> <p>Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an <a href="mailto:Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de">Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de</a>. Weitere Informationen erhalten Sie <a href="#">hier</a>. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>HanseWerk AG</td> <td>Energetische oder nicht-energetische Leitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: x-small; margin-top: 20px;"> <div> <p><b>Dienstgebäude</b> GEOZENTRUM HANNOVER Sillweg 2 30655 Hannover</p> <p><b>Verkehrsanhbindung</b> Südbrunnlinie 7 bis Pappelwiese</p> </div> <div> <p><b>Telefon</b> 0511 643-0 Telefax 0511 643-2304</p> <p><b>E-Mail</b> <a href="mailto:Poststelle@lbeg.niedersachsen.de">Poststelle@lbeg.niedersachsen.de</a></p> <p><b>Internet</b> <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de">http://www.lbeg.niedersachsen.de</a></p> </div> <div> <p><b>Bankverbindung</b> NordLB IBAN: DE 84 2505 0000 0100 0223 95 SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX</p> </div> <div> <p><b>Steuernummer</b> Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord: 25/02029467 USt.-ID-Nummer: DE 911289769</p> </div> </div>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	-	HanseWerk AG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	betriebsbereit / in Betrieb	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Die HanseWerk AG wurde über die Schleswig-HolsteinNetz AG an dem Planungsverfahren beteiligt.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus						
-	HanseWerk AG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	betriebsbereit / in Betrieb						


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="443 209 479 228" style="text-align: center;">- 2 -</p> <p data-bbox="107 293 197 312"><b>Hinweise</b></p> <p data-bbox="107 314 810 448">Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <a href="#">NIBIS* Kartenserver</a>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p data-bbox="107 467 810 544">Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem <a href="#">NIBIS* Kartenserver</a> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigten ggf. am Verfahren zu beteiligen.</p> <p data-bbox="107 563 810 598">Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte">www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte</a>.</p> <p data-bbox="107 617 810 655">In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p data-bbox="107 675 810 790">Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p> <p data-bbox="107 844 286 882">Mit freundlichen Grüßen i.A.</p> <p data-bbox="107 901 215 920">Sacha Weege</p> <p data-bbox="107 940 551 959">Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig</p>	









Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <p><b>Von:</b> Ulrike.Winter-Rackuhr@bev.bund.de <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 30. März 2023 09:53 <b>An:</b> feldt@bsk-moelln.de <b>Betreff:</b> AW: ToeB Beteiligung: Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p>  <p>Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p>Flächen des Bundeseisenbahnvermögens sind von dieser Maßnahme nicht betroffen, eine Stellungnahme unsererseits erübrigt sich somit.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Ulrike Winter-Rackuhr</p> <p>Bundeseisenbahnvermögen Dienststelle Nord BEV 2566 Immobilien</p> <p>Herschelstraße 3, 30159 Hannover Tel.: 0511/ 16998-252 Fax: 0511/ 16998-5252 E-Mail: <a href="mailto:ulrike.winter-rackuhr@bev.bund.de">ulrike.winter-rackuhr@bev.bund.de</a> Internet: <a href="http://www.bev.bund.de">http://www.bev.bund.de</a> <a href="https://www.bev.bund.de/DE/Service/Datenschutz/internet-datenschutz_node.html;jsessionid=47359CBA47E09AF494472350BBF6E2DD.intranet661">https://www.bev.bund.de/DE/Service/Datenschutz/internet-datenschutz_node.html;jsessionid=47359CBA47E09AF494472350BBF6E2DD.intranet661</a></p> <p>-----Ursprüngliche Nachricht----- Von: Feldt [<a href="mailto:feldt@bsk-moelln.de">mailto:feldt@bsk-moelln.de</a>] Gesendet: Montag, 27. März 2023 09:24 An: Winter-Rackuhr, Ulrike &lt;<a href="mailto:Ulrike.Winter-Rackuhr@bev.bund.de">Ulrike.Winter-Rackuhr@bev.bund.de</a>&gt; Betreff: ToeB Beteiligung: Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>anbei übersenden wir Ihnen die Unterlagen zu der o.a. Bauleitplanung in digitaler Form. Für eventuell auftretende Fragen stehen wir Ihnen 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 23879 Mölln Tel. 04542 / 8494-40 Fax 04542 / 6281</p> 	<p>Es wird zu Kenntnis genommen, dass von der Maßnahme keine Flächen des Bundeseisenbahnvermögens betroffen sind und sich somit eine Stellungnahme erübrigt.</p>




Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p> <p>SH  Schleswig-Holstein Landesamt für Umwelt</p> <p>Landesamt für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein Meesening 9, 23566 Lübeck; Postfach 10 81 24 / 23530 Lübeck</p> <p>BSK Bau Stadtplaner Kontor Postfach 1178 23871 Mölln</p> <p>Eingang 01. April 2023 </p> <p>Ihr Zeichen: Kühl/Feldt Ihre Nachricht vom: 28.03.2023 Mein Zeichen: 7622 Meine Nachricht vom: /</p> <p>Lasse Buchholz Lasse.Buchholz@ifu.landsh.de Telefon: 0451/855-414 Telefax: 0451/855-270</p> <p>30.03.2023</p> <p><i>Fe</i></p> <p><b>ToeB Beteiligung: Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</b> <b>Hier: immissionsschutzrechtliche Stellungnahme</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit E-Mail vom 28.03.2023, fordern Sie eine Stellungnahme zum o.a. Vorhaben. Aus hiesiger Sicht bestehen unter Beachtung der eingereichten Unterlagen keine Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Lasse Buchholz</p> <p><small>Dienstgebäude Meesening 9, 23566 Lübeck (Barrierefreier Zugang)   Telefon 0451 / 885-0   Telefax 0451/ 885-270   luebeck.poststelle@ifu.landsh.de   DE-Mail: poststelle@ifu.landsh.DE-MAIL.de   beBPO: Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein   www.schleswig-holstein.de/llur/   Erreichbarkeit: Mo – Do 09:00 – 15:00, Fr 09:00 – 12:00 Uhr und nach Vereinbarung   Internet: www.schleswig-holstein.de/ifu   E-Mail: luebeck.poststelle@ifu.landsh.de Zugang für verschlüsselte oder qualifiziert elektronisch signierte Dokumente über: poststelle@ifu.landsh.DE-Mail.de oder über EGVP (Governikus): LLUR-SH Lübeck Poststelle</small></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Landesamtes für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Schleswig-Holstein Der echte Norden</p> <p>SH  Schleswig-Holstein Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung</p> <p>Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung   Waldhallenweg 11, 23879 Möln</p> <p>BSK Bau- und Stadtplaner Kontor Postfach 11 78 23871 Möln</p> <p></p> <p>Untere Forstbehörde</p> <p>Ihr Zeichen: Kühl/Feldt Ihre Nachricht vom: 24.03.2023 Mein Zeichen: 92733/2023 Meine Nachricht vom:</p> <p>Jan Rehfeldt Jan.Rehfeldt@lwl.landsch.de Telefon: 04542/82201-28 Telefax: 04542/82201-40</p> <p><i>Rehfeldt</i></p> <p>31.03.2023</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</b> hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p>zur oben genannten Bebauungsplan bestehen forstbehördlicherseits keine Bedenken, da Waldfläche durch die Planung nicht betroffen ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Jan Rehfeldt</p> <p><small>Telefon: 04542/82201-28 Telefax: +49-431-988-6-458128 Internet: <a href="https://www.schleswig-holstein.de/lwl">https://www.schleswig-holstein.de/lwl</a> E-Mail: <a href="mailto:Jan.Rehfeldt@lwl.landsch.de">Jan.Rehfeldt@lwl.landsch.de</a> Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte Dokumente</small></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus forstbehördlicherseits von dem Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung keine Bedenken bestehen, da die Waldfläche nicht betroffen ist.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="168 225 492 284">Gewässerentwicklungsverband Bille</p> <p data-bbox="562 212 846 316"> PRO GEWÄSSER Wir kümmern uns</p> <p data-bbox="107 352 331 384">Gewässerentwicklungsverband Bille Robert - Bosch - Str. 21a • 23909 Ratzeburg</p> <p data-bbox="107 384 315 486">BSK Bau + Stadtplaner Kontor Frau Feldt Postfach 11 78 23871 Mölln</p> <p data-bbox="280 422 533 587"></p> <p data-bbox="571 352 846 622">Tel. - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 0 Fax - Nr.: 0 45 41 / 85 70 88 - 99 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-1337.03.04.23 Ihr Zeichen: Kühn/Feldt Durchwahl: 0 45 41 / 85 70 88 - 16 E-Mail: Skrzypczinski@glv-rz.de Datum: 03.04.2023</p> <p data-bbox="107 638 801 702"><b>Gemeinde Wohltorf</b> <b>Bebauungsplan Nr. 25 „Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln“</b></p> <p data-bbox="107 742 302 762">Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p data-bbox="107 782 790 845">das o. g. B-Plan-Gebiet befindet sich außerhalb der Gewässerunterhaltungsverbände des Kreises Herzogtum Lauenburg, jedoch innerhalb des Gewässerentwicklungsverbandes Bille.</p> <p data-bbox="107 865 790 949">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="107 989 302 1010">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="107 1034 145 1054">i. A.</p> <p data-bbox="123 1077 280 1157"> A. Skrzypczinski</p> <p data-bbox="660 1324 795 1340">40_II_1337.03.04.23.docx</p>	<p data-bbox="1131 805 2128 869">Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Gewässerentwicklungsverband Bille keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 25 hat.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p>  <p><b>Von:</b> m.mueller@awsh.de  <b>Gesendet:</b> Dienstag, 4. April 2023 11:41  <b>An:</b> feldt@bsk-moelln.de  <b>Betreff:</b> AW: ToeB Beteiligung: Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p>Guten Tag Frau Feldt, vielen Dank für die Zusendung der o.g. Unterlagen. Die formalen Randbedingungen, die die Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung darstellen, sind sehr gut in der Begründung enthalten. Nach einem Telefonat mit Herrn Kühli aus Ihrem Hause, bitte ich hinsichtlich der technischen Abwicklung der Abfallentsorgung folgende Zusammenhänge mit in die Begründung aufzunehmen:  Die in der Planung dargestellte durchgehende Erschließungsstraße des Plangebietes zwischen den Straßen „Auf der Hude“ und „An den Pappeln“ wird durch Müllfahrzeuge nicht befahren. Die Straße ist technisch nicht für die Befahrung mit LKW's bis 30 t ausgelegt. An den Abfuhrtagen sind die Abfallbehälter an den jeweiligen Mündungsbereichen der Erschließungsstraße zur Abfuhr bereit zu stellen. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass entsprechende Flächen zur Bereitstellung mit in die Planung aufgenommen werden. Die Dimensionierung dieser Flächen richtet sich insbesondere nach den angeschlossenen Wohneinheiten bzw. nach den Abfuhrhythmen der einzelnen Abfallfraktionen; letztere können allerdings von Jahr zu Jahr variieren.</p> <p>Bei weiteren Fragen rufen / mailen Sie mich / mir gerne zurück.</p> <p>Freundliche Grüße aus Elmenhorst</p> <p>Martin Müller  Abfallwirtschaft / Stoffstrom</p> <p>Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH  Leinweberring 13  21493 Elmenhorst/Lanken</p> <p>Telefon: 04151 8793-252  Mobil: 0176 8808 521  E-Mail: m.mueller@awsh.de  Internet: www.awsh.de</p> <p>Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung  Sitz der Gesellschaft: D-21493 Elmenhorst/Lanken  Handelsregister: HRB 8548 HL  Geschäftsführer: Dennis Kissel</p> <p><b>Von:</b> Feldt &lt;feldt@bsk-moelln.de&gt;  <b>Gesendet:</b> Montag, 27. März 2023 09:18  <b>An:</b> BAIUDBwToeB@bundeswehr.org; toeb.sh@bundesimmobilien.de; T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de; koordinationsanfragen@kabelDeutschland.de; Bauleitplanung@im.landsh.de; poststelle-flintbek@lur.landsh.de; Luebeck.Poststelle@lur.landsh.de; toeb-beteiligung@lbg-niedersachsen.de; denkmalamt@ld.landsh.de; planungskontrolle@alsh.landsh.de; planung@hvv.de; planung@vhbus.de; bauleitplanung@gmsh.de; taugustin@lks.de; bauleitplanung@ihk-luebeck.de; bauleitplanung@hwk-luebeck.de; info@glv-rz.de; r.radov@abwasserverband-lbg.de; heike.kramer@nabu-geesthacht.de; verbandsbeteiligung@nabu-sh.de; AG-29@LNV-sh.de; Bund-sh@bund-sh.de; bauleitplanung-hww@hamburgwasser.de; sven.reitmeier@lsv-sh.de; wehrfuehrung@feuerwehr-wohltorf.de; kai.kroeger@ewerk-sachsenwald.de; grundstuecksmanagement@waerme.hamburg.de; info@waerme.hamburg; bebauungsplan.strom@stromnetz-hamburg.de; Müller, Martin &lt;m.mueller@awsh.de&gt;; Dorit.dohrendorf@sh-netz.com; trappe@eba.bund.de; Db_dbimm.nl.hmb.postfach@deutschebahn.com; Ulrike.Winter-Rackuhr@bev.bun; sb1-hmb-swn@eba.bund.de; Andrea.schroeter@sachsenwald.de; bauleitplanung@wentorf.de; bauleitplanung@reinbek.de  <b>Betreff:</b> ToeB Beteiligung: Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Die Stellungnahme der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen hinsichtlich der technischen Abwicklung der Abfallentsorgung werden in der Begründung unter Punkt 5 ergänzt.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <hr/> <p>Von: Matthias Winkler [winkler@hvv.de] Gesendet: Dienstag, 4. April 2023 15:47 An: 'Feldt' Betreff: B-Plan Wohltorf 25 4a(3) Stellungnahme - Verschickung vom 27.03.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Matthias Winkler Bereich Schienenverkehr/Planung</p> <p>Hamburger Verkehrsverbund GmbH Steindamm 94   20099 Hamburg   Germany Telefon: +4940325775452   Mobil: +491748838516   Fax: +4940325775820 E-Mail: <a href="mailto:winkler@hvv.de">winkler@hvv.de</a></p> <p>Geschäftsführung: Anna-Theresa Korbitt, Raimund Brodeh Aufsichtsratsvorsitzender: Staatsrat Martin Bill Amtsgericht Hamburg HRB 10 497   ID-Nr. DE 179 732 501</p> <p>   </p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p>	<p>Es wird zu Kenntnis genommen, dass der Hamburger Verkehrsverbund mit den Ausweisungen der Planung einverstanden ist.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p></p> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht Hammerbrookstraße 44 22097 Hamburg Deutschland www.deutschebahn.com</p> <p>Deutsche Bahn AG + DB Immobilien + Hammerbrookstraße 44 • 22097 Hamburg BSK BAU + STADTPLANER KONTOR ARCHITEKTEN - INGENIEURE Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p> <p>Frau Christiane Klump Telefon 040 3918-6149 Fax 040 3918-4526 christiane.klump@deutschebahn.com</p> <p></p> <p>Unser Zeichen: CR.R 042 CK TÖB-SH-22-15129</p> <p>14.04.2023</p> <p>Strecke 6100 Bln-Spandau – Hamburg-Altona in ca. Bahnkilometer 263,85 -264,15 links der Bahn</p> <p>Ihre Mail vom 27.03.2023 <b>Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet: „Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg -Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln“</b></p> <p><b>Hier: Erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der nach § 59 BNatSchG anerkannten Verbände gemäß § 4a Abs. 3 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung an dem o.g. genannten Verfahren.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Konzernstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum Verfahren.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen unter Beachtung nachfolgender Auflagen/Bedingungen und Hinweise keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu ...</p> <p>Deutsche Bahn AG Sitz: Berlin Registergericht: Berlin-Charlottenburg HRB 30 000 USt-IdNr.: DE 811569869</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates: Werner Gaizer</p> <p>Vorstand: Dr. Richard Lutz, Vorsitzender</p> <p>Dr. Levin Holle Berthold Huber Dr. Daniela Gerd tom Markotten Dr. Sigrid Evelyn Nikutta Evelyn Palla Dr. Michael Paterson Martin Seiler</p> <p>Unser Anliegen: </p> <p><small>Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: <a href="http://www.deutschebahn.com/datenschutz">www.deutschebahn.com/datenschutz</a></small></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen unter Beachtung der Hinweise keine Bedenken bestehen. Die aufgeführten Bedingungen und Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird unter Punkt 5 und die Planzeichnung unter ‚Hinweise‘ ergänzt.</p>


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<div data-bbox="208 269 273 317" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="499 365 535 387" data-label="Text"> <p>2/3</p> </div> <div data-bbox="201 397 873 458" data-label="Text"> <p>beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste, Informationstlogistik – Kundenservice, ✉ dzd-bestellservice@deutschebahn.com.</p> </div> <div data-bbox="201 470 896 550" data-label="Text"> <p>Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.</p> </div> <div data-bbox="201 561 896 699" data-label="Text"> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.</p> </div> <div data-bbox="201 710 896 826" data-label="Text"> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> </div> <div data-bbox="201 837 896 900" data-label="Text"> <p>Die Abstände sind einzuhalten. Einer Abstandsflächenübernahme wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> </div> <div data-bbox="201 911 896 971" data-label="Text"> <p>Wir bitten um Aufnahme der vorgenannten Punkte und um Zusendung der Satzung bzw. Abwägung zu gegebener Zeit. Bitte nutzen Sie hierfür und für zukünftige Anfragen nach Möglichkeit unser Funktionspostfach: DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com. Vielen Dank.</p> </div> <div data-bbox="201 1005 387 1046" data-label="Text"> <p>Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG</p> </div> <div data-bbox="201 1145 427 1197" data-label="Text"> <p>Björn i.V. Claaßen</p> </div> <div data-bbox="331 1147 425 1197" data-label="Text"> <p><small>Digital unterschrieben von Björn Claaßen Datum: 2023.04.14 11:05:18 +02'00'</small></p> </div> <div data-bbox="564 1145 683 1190" data-label="Text"> <p>Christiane i.A. Klump</p> </div> <div data-bbox="721 1147 835 1190" data-label="Text"> <p><small>Digital unterschrieben von Christiane Klump Datum: 2023.04.14 10:19:36 +02'00'</small></p> </div>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="210 272 273 316"></p> <p data-bbox="506 368 539 387">3/3</p> <p data-bbox="210 400 891 469"><b>+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++</b></p> <div data-bbox="203 491 900 644" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p data-bbox="210 496 846 531"><a href="#">Chatbot Petra</a> steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.</p><p data-bbox="210 531 555 547">Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:</p><p data-bbox="210 547 891 563"><a href="https://www.deutschebahn.com/de/peschaefte/immobilien/hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien-5750618">https://www.deutschebahn.com/de/peschaefte/immobilien/hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien-5750618</a></p><div data-bbox="512 571 591 644"></div></div>	

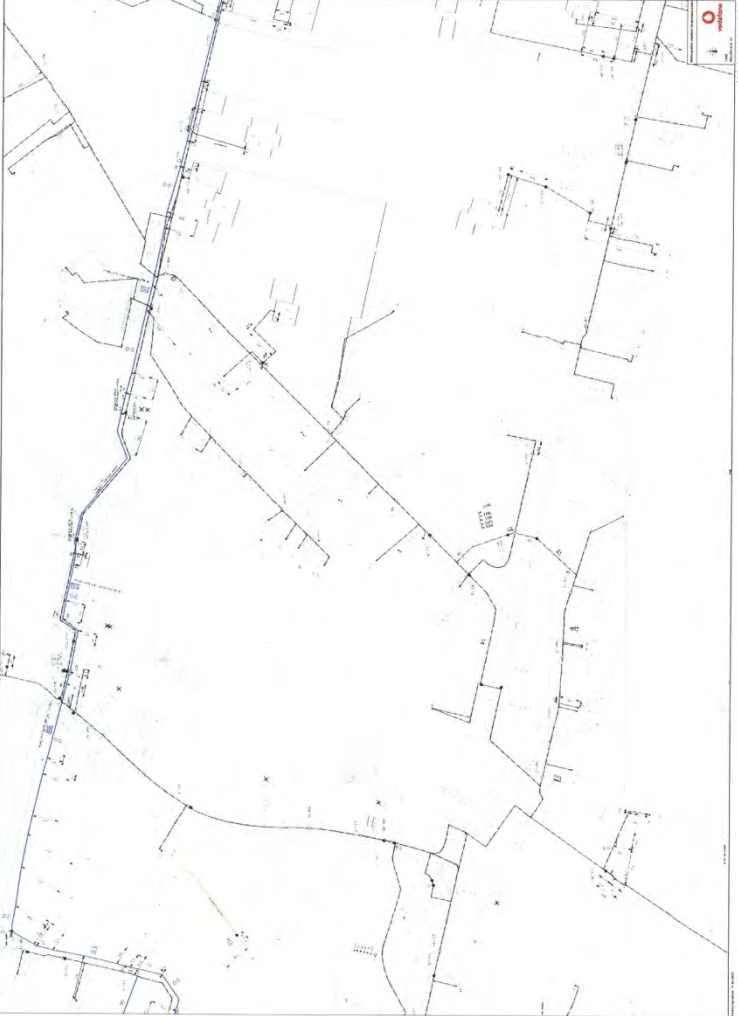
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung				
<p data-bbox="183 422 472 437">Landessportverband Schleswig-Holstein e. V. · Winterbeker Weg 49 · 24114 Kiel</p> <div data-bbox="683 284 884 470"></div> <p data-bbox="183 501 414 593">BSK BAU + STADTPLANER KONTOR Frau Franziska Feldt Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p> <div data-bbox="376 496 607 651"></div> <p data-bbox="689 539 792 558">17. April 2023</p> <p data-bbox="689 576 862 651">Dr. Sven Reitmeier Tel.: 0431/6486-118 Fax: 0431/6486-190 E-Mail: sven.reitmeier@lsv-sh.de</p> <p data-bbox="183 671 712 691"><b>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</b></p> <p data-bbox="183 711 358 730">Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p data-bbox="183 748 862 804">Grundlage der Stellungnahme des Landessportverbandes Schleswig-Holstein (LSV SH) ist die Stellungnahme des Kreissportverbandes Hzgt. Lauenburg (KSV Lau), die wir hiermit zum Gegenstand unserer Stellungnahme machen.</p> <p data-bbox="183 821 862 991">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. ehrenamtlich tätige Mitarbeiter. In jedem Fall trifft dies für die Vertreter der ansässigen Sportvereine zu, die durch den KSV zu Rate gezogen werden. Insofern ist die eingeräumte Frist von ca. vier Wochen für die Stellungnahme ein zu knapper Zeitraum. Es 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 data-bbox="183 1008 761 1027">Wir bitten, diesen Sachverhalt bei auch zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen.</p> <p data-bbox="183 1045 862 1085">Nach Durchsicht der Unterlagen zu dem vorbezeichneten Planentwurf haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p data-bbox="183 1102 347 1137">Mit freundlichem Gruß i.A.</p> <div data-bbox="183 1125 392 1189"></div> <p data-bbox="183 1174 318 1193">Dr. Sven Reitmeier</p> <p data-bbox="183 1233 324 1252">Partner und Förderer des LSV</p> <div data-bbox="392 1260 884 1284"></div> <hr/> <table border="0" data-bbox="183 1300 884 1372"><tr><td data-bbox="183 1300 257 1372">„Itinus des Sports“ Winterbeker Weg 49 24114 Kiel StNr. 20/292/80205</td><td data-bbox="392 1300 481 1372">Telefon (0431) 64 86-0 Fax (0431) 64 86-190 E-Mail: info@lsv-sh.de www.lsv-sh.de</td><td data-bbox="593 1300 728 1372">Förder-Sparkasse IBAN: BR41210501701001798015 BIC: NOLADE33XXX</td><td data-bbox="772 1300 884 1372">Wir haben gleiche Arbeitszeit! Mo. - Do. 9.00 - 15.00 Uhr Fr. 9.00 - 12.00 Uhr</td></tr></table>	„Itinus des Sports“ Winterbeker Weg 49 24114 Kiel StNr. 20/292/80205	Telefon (0431) 64 86-0 Fax (0431) 64 86-190 E-Mail: info@lsv-sh.de www.lsv-sh.de	Förder-Sparkasse IBAN: BR41210501701001798015 BIC: NOLADE33XXX	Wir haben gleiche Arbeitszeit! Mo. - Do. 9.00 - 15.00 Uhr Fr. 9.00 - 12.00 Uhr	<p data-bbox="1131 938 2139 1037">Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landessportverband Schleswig-Holstein keine Bedenken oder Anregungen bezüglich der Planung hervorbringt.</p>
„Itinus des Sports“ Winterbeker Weg 49 24114 Kiel StNr. 20/292/80205	Telefon (0431) 64 86-0 Fax (0431) 64 86-190 E-Mail: info@lsv-sh.de www.lsv-sh.de	Förder-Sparkasse IBAN: BR41210501701001798015 BIC: NOLADE33XXX	Wir haben gleiche Arbeitszeit! Mo. - Do. 9.00 - 15.00 Uhr Fr. 9.00 - 12.00 Uhr		


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Koordinationsanfrage Vodafone DE [koordinationsanfragen.de@vodafone.com] <b>Gesendet:</b> Montag, 17. April 2023 15:46 <b>An:</b> felde@bsk-moelln.de <b>Betreff:</b> Stellungnahme S01240610, VF und VDG, Gemeinde Wohltorf, Kühl/Feldt, 23. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung Aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 25</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Amsinckstr. 59 * 20097 Hamburg</p> <p>BSK - Bau + Stadtplaner Kontor - Franziska Feldt Mühlenplatz 1 23879 Mölln/Lauenburg</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01240610 E-Mail: <a href="mailto:TDRB-N.Hamburg@vodafone.com">TDRB-N.Hamburg@vodafone.com</a> Datum: 17.04.2023 Gemeinde Wohltorf, Kühl/Feldt, 23. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung Aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 25</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.03.2023.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</a></li><li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</a></li><li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone GmbH</a></li><li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</a></li></ul> <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p> <p>1</p> 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH, gegen die 23. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung aufgrund des Bebauungsplanes, keine Einwände geltend macht.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <p><b>Von:</b> Koordinationsanfrage Vodafone DE [koordinationsanfragen.de@vodafone.com] <b>Gesendet:</b> Montag, 17. April 2023 15:46 <b>An:</b> feldt@bsk-moelln.de <b>Cc:</b> Neubaugebiete; Koordinationsanfrage Vodafone DE <b>Betreff:</b> Stellungnahme S01240609, VF und VDG, Gemeinde Wohltorf, Kühl/Feldt, Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet: "Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln"</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Amsinckstr. 59 * 20097 Hamburg</p> <p>BSK - Bau + Stadtplaner Kontor - Franziska Feldt Mühlenplatz 1 23879 Mölln/Lauenburg</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01240609 E-Mail: <a href="mailto:TDRB-N.Hamburg@vodafone.com">TDRB-N.Hamburg@vodafone.com</a> Datum: 17.04.2023 Gemeinde Wohltorf, Kühl/Feldt, Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet: "Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.03.2023.</p> <p>Eine Ausbauteilung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg <a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</a></li><li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</a></li><li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone GmbH</a></li><li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</a></li></ul> <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</p> <p>1</p>	<p>Abwägung</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, dass die Vodafone GmbH eine Ausbauteilung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft.</p>

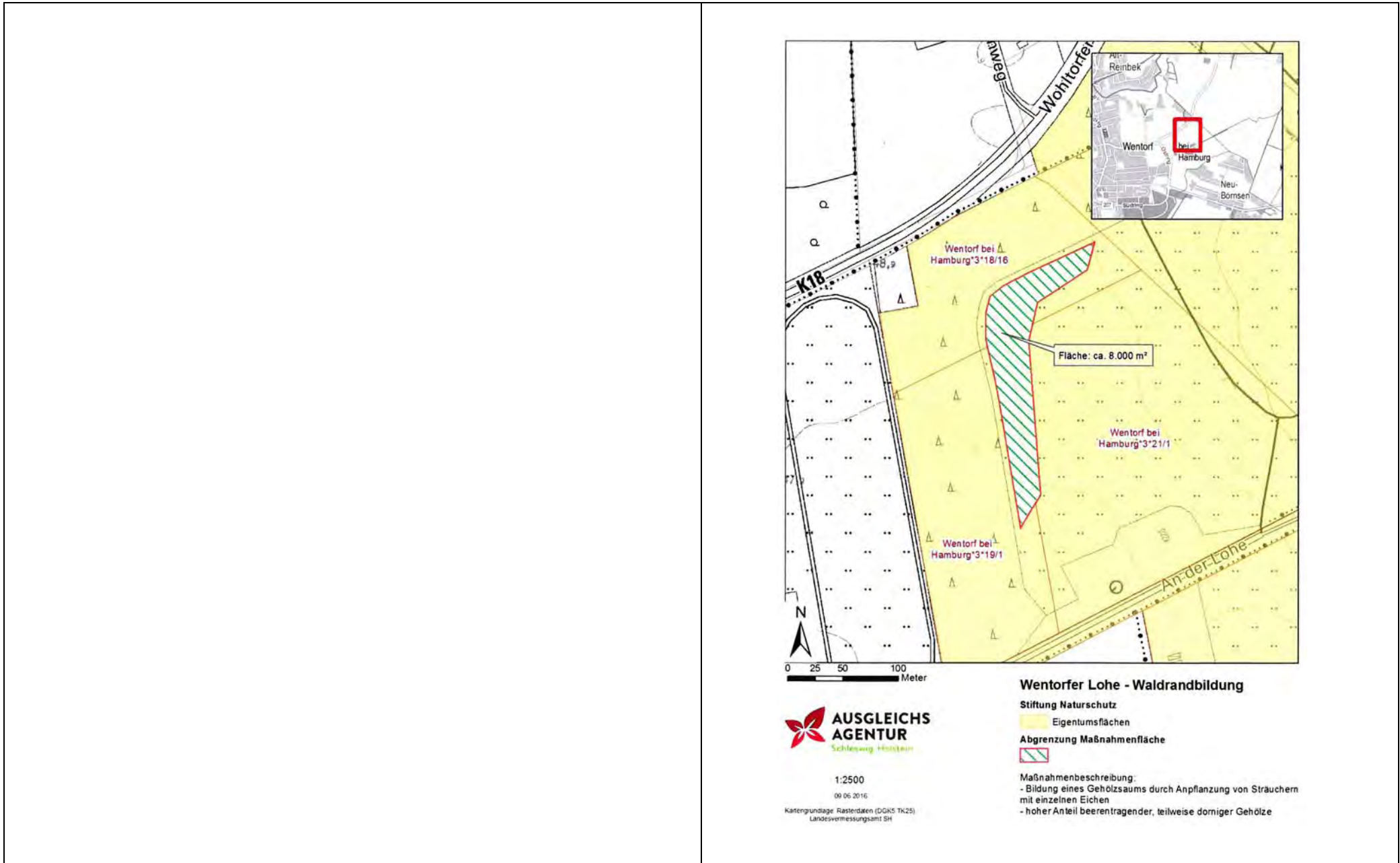
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Koordinationsanfrage Vodafone DE [koordinationsanfragen.de@vodafone.com] <b>Gesendet:</b> Montag, 17. April 2023 15:45 <b>An:</b> feldt@bsk-moelln.de <b>Cc:</b> Koordinationsanfrage Vodafone DE <b>Betreff:</b> Stellungnahme S01240608, VF und VDG, Gemeinde Wohltorf, Kühl/Feldt, Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet: "Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln" <b>Anlagen:</b> Wohltorf_B-Plan_Nr_25_VFD.pdf</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Amsinckstr. 59 * 20097 Hamburg</p> <p>BSK - Bau + Stadtplaner Kontor - Franziska Feldt Mühlenplatz 1 23879 Mölln/Lauenburg</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01240608 E-Mail: <a href="mailto:TDRB-N.Hamburg@vodafone.com">TDRB-N.Hamburg@vodafone.com</a> Datum: 17.04.2023 Gemeinde Wohltorf, Kühl/Feldt, Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet: "Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.03.2023.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an <a href="mailto:TDRB-N.Hamburg@vodafone.com">TDRB-N.Hamburg@vodafone.com</a>, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Kaberschutzanweisung Vodafone GmbH</a></li><li>• <a href="#">Kaberschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</a></li><li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone GmbH</a></li><li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</a></li></ul> <p style="text-align: center;">1</p> 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, dass sich in dem Planbereich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH befinden, welche bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind. Die Vodafone GmbH wird bei einer Umverlegung oder Baufeldfreimachung mindestens 3 Monate vor Baubeginn kontaktiert. Die Begründung wird entsprechend unter Punkt 5 ergänzt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p data-bbox="145 284 495 325">Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</p> <p data-bbox="145 344 685 368">Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p> <p data-bbox="510 1369 524 1385">2</p>	


Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
	






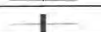

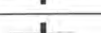

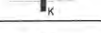





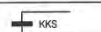

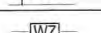

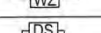

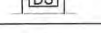






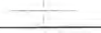

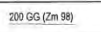
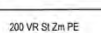
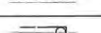
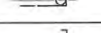






Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg</p> <p>BSK BAU + STADTPLANER KONTOR Mühlenplatz 1 23879 Mölin</p> <p>Fachdienst: Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur Ansprechpartner: Frau Thiessen Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg Zimmer: 226 Telefon: 04541 888-434 E-Mail: thiessen@kreis-rz.de Mein Zeichen: 31.26.1-1337.25 Datum: 18.04.2023</p>  <p>nachrichtlich 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>Bürgermeister der Gemeinde Wohltorf <u>über</u> Amtdirektorin des Amtes Hohe Elbgeest</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</b> <b>hier: Stellungnahme gemäß § 4a (3) i.V.m. §13a Baugesetzbuch (BauGB)</b></p> <p>Mit Bericht vom 27.03.2023 übersandte mir das Büro den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender <b>Anregungen und Hinweise:</b></p> <p><u>Fachdienst Gesundheit (Frau Klein, Tel.: 387)</u></p> <p>In der Begründung des B- Planes Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf wird unter Pkt. 6 „Immissionschutz“ die schalltechnische Untersuchung aus dem Gutachten Nr. 22-567 vom 23. Februar 2023 der Firma M+O Immissionsschutz zitiert. Dieses gibt Empfehlungen zur Festsetzungen im B-Plan. Diese Empfehlungen sollten im B-Plan festgesetzt werden.</p>	<p><u>Fachdienst Gesundheit:</u> Die Anregungen werden berücksichtigt. Innerhalb des Planentwurfs sind bereits die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung des Büros M+O in den Text aufgenommen worden und sind damit festgesetzt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft (Herr Kock, Tel.: 455)</u></p> <p>In der Abwägung zur Stellungnahme des Kreises/Fachdienst Wasserwirtschaft vom 22.10.2020 wird darauf verwiesen, dass eine Wasserhaushaltsbetrachtung nach dem Merkblatt ARW-1 des Landes Schleswig-Holstein im Rahmen zu stellender wasserrechtlicher Erlaubnisanträge vor Bauausführung erfolgen soll. Nach dem gemeinsamen Erlass des Innen- und Umweltministeriums SH „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom 10.10.2019 soll diese Wasserhaushaltsbetrachtung jedoch zum Bauleitplanungsverfahren vorliegen, damit die Ziele der Wasserhaushaltsbetrachtung im Bebauungsplan integriert werden können, und die Wasserbehörde eine wasserrechtliche Zulassung für die Entwässerung im Bebauungsplangebiet in Aussicht stellen kann.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Bebauung mit vorhandener Entwässerung in dem B-Plangebiet attestiere ich ausnahmsweise dem Bebauungsplan auch ohne ARW-1-Betrachtung eine zulassungsfähige Entwässerung.</p> <p><u>Höhere Verwaltungsbehörde (Herr Möller, Tel.: - 431)</u></p> <p><b>3.9</b> Die Grundflächenzahl kann nicht durch eine Vorschrift, die auf das Bauordnungsrecht beruht, geregelt werden, sondern nur über das Planungsrecht (z. B. über § 19 BauNVO).</p> <p><b>6.2</b> Ich möchte vorsichtshalber den folgenden Hinweis geben: Setzt ein Bebauungsplan zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an anderer Stelle fest, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Aufführung in der der Begründung reicht nicht aus, da die Begründung nur eine Anlage zum Bebauungsplan ist (siehe § 2a BauGB). Aus der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs muss sich in solchen Fällen hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage solcher Ausgleichsflächen ergeben, um die von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geforderte "Anstoßfunktion" zu erreichen (Hessischer VG, vom 18.05.2017 - 4C 2399/15.N; Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 24. Februar 2021 - 5 S 2159/18 -, Rn. 25 ff., juris; Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16. August 2019 - 7 D 5/18.NE -, Rn. 56 ff., juris). Spätestens in der Schlussbekanntmachung wäre mindestens ein fehlender Hinweis durch eine textliche Umschreibung mit insbesondere Gemeinde-bezeichnung, Gemarkung, Flurstück und Lageplan vorzunehmen.</p> <p><u>Fachdienst Naturschutz (Frau Buck Tel.: -530)</u></p> <p>Zu der Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig wird zur Kenntnis genommen, dass für diesen Bebauungsplan ausnahmsweise ohne ARW-1-Betrachtung eine zulassungsfähige Entwässerung nicht direkt nachgewiesen wurde, aber die Zulassung erteilt wurde.</p> <p><u>Höhere Verwaltungsbehörde:</u> <u>Zu 3.9:</u> Der Hinweis zu Ziffer 3.9 des Text-Teil B wird dahingehend berücksichtigt, dass unter der Ziffer 3.9 der Hinweis auf den zuständigen Paragraphen der Baunutzungsverordnung den §19 hingewiesen wird.</p> <p><u>Zu 6.2:</u> Ausgleichsmaßnahmen über Ökokonten sind für die ordnungsgemäße Bekanntmachung eines Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB unerheblich. Das Ausgleichsdefizit gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Ökokonten durchgeführt. Zu den rechtsstaatlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Bekanntmachung gehört lediglich die Identifizierbarkeit derjenigen Flächen, für die der Plan Festsetzungen trifft; denn nur so weit reicht seine Regelungswirkung. Im Plan wird dementsprechend über den externen Ausgleich unter ‚Hinweise‘ informiert. Durch die kartografische Darstellung in Verbindung mit der Nennung, kann jedermann klar erkennen, wo sich das Gebiet befindet. Weiterer Nennungen oder Beschreibungen bedarf es nicht.</p>






Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p>Der artenschutzrechtliche Ausgleich soll über das Ökokonto „Wentorfer Lohe“ erfolgen. Ich weise darauf hin, dass bisher noch kein Vertrag mit der Stiftung bei der UNB eingegangen ist, dies aber vor Inkrafttreten der Satzung erfolgen muss.</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Gez. Ulrike Thiessen</p>	<p>Der erforderliche Vertrag für den Ausgleich über das Ökokonto „Wentorfer Lohe“ liegt vor. Dieser wird vor Inkrafttreten der Satzung rechtsverbindlich unterschrieben.</p>



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Bauleitplanung-HWW [Bauleitplanung-HWW@hamburgwasser.de] <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 19. April 2023 15:23 <b>An:</b> Feldt <b>Betreff:</b> AW: ToeB Beteiligung: Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf <b>Anlagen:</b> Legende Trinkwasser.pdf; HWW-Leitungsbestandsplan.pdf</p> <p>Guten Tag Frau Feldt,</p> <p>gegen den o.g. Bebauungsplan werden seitens der Hamburger Wasserwerke GmbH keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass der Bereich des Bebauungsplanes von der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Trinkwasser versorgt wird (Begründung Punkt 5, Seite 11).</p> <p>Eine weitere Wasserversorgung des im Plan erfassten Gebietes ist nur möglich, wenn wir rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung einen formlosen Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, erhalten.</p> <p>Zudem muss bei der Festlegung evtl. neuer Straßenquerschnitte ausreichender Raum für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen berücksichtigt werden.</p> <p>Vorhandene bauliche Einrichtungen der HWW (z. B. Rohrleitungen usw.) müssen erhalten bleiben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Carsten Syllwasschy <a href="#">#gernperDu</a></p> <p>Infrastrukturkoordination und Erschließungen Sachgebietsleiter Beauskunftung / Sicherung Anlagenbestand Infrastrukturentwicklung HAMBURG WASSER</p> <p>Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg Telefon +49 (0) 40 7888 82129 E-Mail: <a href="mailto:carsten.syllwasschy@hamburgwasser.de">carsten.syllwasschy@hamburgwasser.de</a></p> <p>Internet: <a href="http://www.hamburgwasser.de">www.hamburgwasser.de</a> Facebook: <a href="https://www.facebook.com/hamburgwasser">www.facebook.com/hamburgwasser</a> Twitter: <a href="https://www.twitter.com/hamburgwasser">www.twitter.com/hamburgwasser</a> Instagram: <a href="https://www.instagram.com/hamburgwasser">www.instagram.com/hamburgwasser</a></p> 	<p>Es wird zu Kenntnis genommen und berücksichtigt, dass seitens der Hamburger Wasserwerke GmbH keine Einwendungen erhoben werden, allerdings rechtzeitig vor Beginn einer zusätzlichen Bebauung einen formlosen Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben erhalten muss.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		Abwägung	
<p>Technischer Standard Zeichenerklärung Geonis/ WebOffice Wasser</p> 			
	Hydrant		Kabeltrasse
	Hydrant seitlich des Rohres mit Hydrantenschieber		Steuerkabel
	Schieber		Bauprojekt in Planung/ in Ausführung
	Klappe		Dienstbarkeit
	Ventil		geplanter Hausanschluss (GoConnect)
	Entlüftungsventil Be+Entlüftungsventil		geplante Versorgungsleitung
	Kathodische Korrosionsanlage		Dialysezentrum
	Wasserzähler		Schieber geschlossen
	Druckerhöhungsstation		Schutzrohr
	Spülung		Förderbrunnen
	Anschlusschieber		Blockheizkraftwerk
	Hydrant, Schieber, Klappe, Ventil, Entlüftungsventil stillgel.		
	Übergang (Nennweite, Material, Baujahr)	Kurzezeichen für Rohrwerkstoffe	
	kreuzende Leitungen	GG	Grauguss laminar
	Leitung	GGG	Grauguss globular (duktil)
	nachträglich aufgekleidete Ltg.	GGG Zm	wie oben mit Zementauskl.
	Verbundrohr	GGG Zm Sy	wie oben+ Synotex- Außenschutz
	Schutzrohr mit Überlauf	GGG Zm PE	wie oben + PE-Außenschutz
	Trennung	St	Stahl
	Trinkwasserleitung Versorgung	St Zm	Stahl mit Zementmörtelauskleidung
	Trinkwassertransportleitung	St Zm PE Sw	wie oben+PE-Außenschutz+Schweiß-Verb.
	Rohwasserleitung	St Zm PE Sm	wie oben, aber Muffenverbindung
	Schlammwasserleitung	VR St Zm PE	Verbundrohr
	Spülwasserleitung	PE	Polyethylen
	Klarwasserleitung	PE SLA	PE aluminiumkaschiert
	Oberflächenwasserleitung	Cu	Kupfer
	Reinwasserkanäle	AZ	Asbestzement
	Trinkwasserleitung stillgelegt	PVC	Polyvinylchlorid



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p><b>Feldt</b></p> <div data-bbox="792 209 1079 384"></div> <p><b>Von:</b> Ramona Stangl [ramona.stangl@luebeck.ihk.de] <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 20. April 2023 13:03 <b>An:</b> Feldt <b>Betreff:</b> AW: ToeB Beteiligung: Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf</p> <p><b>Gemeinde Wohltorf</b> Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet: nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg – Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln hier: Erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der nach § 59 BNatSchG anerkannten Verbände gem. § 4a Abs. 3 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p>die Planunterlagen haben wir geprüft. Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.</p> <p>Freundliche Grüße Ramona Stangl Geschäftsbereichsassistentin   Standortpolitik</p> <hr/> <p>Industrie- und Handelskammer zu Lübeck Fackenburger Allee 2, 23554 Lübeck Tel.: 0451 6006-188 E-Mail: ramona.stangl@luebeck.ihk.de www.ihk.de/schleswig-holstein</p> <p></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen dass die IHK keine Bedenken bezüglich der Planung erhebt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p style="text-align: center;"><b>AG-29</b></p> <p><b>Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein</b> Landesnaturschutzverband - AG Geobotanik - Landesjagdverband Landessportfischerverband - Naturschutzgesellschaft Schutzstation Wattenmeer Schleswig-Holsteinischer Heimatbund - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Verein Jordsand Tel.: 0431/93027, Fax: 0431/92047, eMail: AG-29@lnv-sh.de, Internet: www.LNV-SH.de</p> <p>AG-29, Burgstraße 4, D-24103 Kiel</p> <p>BSK Bau + Stadtplaner Kontor Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p>  <p>Ihr Zeichen / vom Kühl/Feldt / 24.03.2023</p> <p>Unser Zeichen / vom Sr 280 / 2023</p> <p style="text-align: right;">Kiel, den 20.04.2023</p> <p><b>Gemeinde Wohltorf</b> <b>Bebauungsplanes Nr. 25</b> Hier: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen zu vorstehend genannter Planung.</p> <p>Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände haben keine grundlegenden Bedenken und stimmen hiermit der Planung grundsätzlich zu.</p> <p>Voraussetzung für die Zustimmung ist die uneingeschränkte Einhaltung bzw. Umsetzung aller aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>gez. Dr. Sabine Schroeter</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägung
<p> Eisenbahn-Bundesamt <span style="float: right;">Außenstelle Hamburg/Schwerin</span></p> <p><u>Eisenbahn-Bundesamt, Schanzestraße 80, 20357 Hamburg</u> Per Email</p> <p>BSK BAU + STADTPLANER KONTOR Architekten - Ingenieure Mühlenplatz 1 23879 Mölln</p> <p></p> <p>Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben) 57123-571pt/017-2023#092</p> <p>Bearbeitung: Silke Gappa Telefon: +49 (40) 23908-164 Telefax: +49 (40) 23908-5399 E-Mail: sb1-hmb-swn@eba.bund.de Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de Datum: 21.04.2023 EVH-Nummer: 256039</p> <p>Betreff: Gemeinde Wohltorf BP25/23. Änd. FNP; Beteiligung Bezug: Ihre Beteiligung vom 27.03.2023 Anlagen: 0</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Feldt,</p> <p>Ihr Schreiben wird beim Eisenbahn-Bundesamt unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke Nr. 6100 Berlin-Spandau – Hamburg-Altona. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.</p> <p>Es ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Hausanschrift: Schanzestraße 80, 20357 Hamburg Tel.-Nr. +49 (40) 23908-0 Fax-Nr. +49 (40) 23908-5399 De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de</p> <p>Überweisungen an Bundeskasse Trier Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20 IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590 Leitweg-ID: 991-11203-07</p> <p style="text-align: right;">Seite 1 von 2</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend unter Punkt 5 ergänzt.</p>

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

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>From: 494041322911 Page: 1/15 Date: 03.04.2023 16:29:39 10.00410499000 03/04/2023 10.42 # 010 1.0011010</p> <p><b>REMBERT.RECHTSANWÄLTE</b> PartmbB</p> <p>REMBERT.RECHTSANWÄLTE-KAJEN 12 · 20450 HAMBURG</p> <p>Amte Hohe Elbgeest Eing. - 3. April 2023 Amte</p> <p>Vorab per Telefax: 04104/99068 04104/9626054</p> <p>Bearbeiter: Jens Patzke Sekretariat: Meike Schuster Durchwahl: 040/41 32 29-65</p> <p>Aktenzeichen: 890/20 JP11 / KS Hamburg, den 03.04.2023</p> <p><b>Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „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 erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.03.2023 bis zum 18.04.2023</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir zeigen Ihnen hiermit an, dass wir die rechtlichen Interessen [redacted] vertreten. Eine auf die Kanzlei lautende Vollmacht haben wir diesem Schreiben in beglaubigter Fotokopie in der Anlage beigelegt.</p> <p><b>Dr. Dieter Putzler</b> (bis 2017) Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</p> <p><b>Rombert Müller</b> Rechtsanwalt für Familienrecht Mediator</p> <p><b>Rainhard Schmidt</b> Fachanwalt für Arbeitsrecht</p> <p><b>Miriam B. Jahn</b> Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht</p> <p><b>Jan Hordemerten</b> Fachanwalt für Versicherungsrecht Fachanwalt für Verkehrsrecht</p> <p><b>Katharina Orthmann LL.M.</b> Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht</p> <p><b>Martin Oberweser</b> Fachanwalt für Arbeitsrecht Lehrbeauftragter Arbeitsrecht (FH - RH)</p> <p><b>Nikola Flauger LL.M.</b> Fachanwalt für Verwaltungsrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</p> <p><b>Jens Patzke</b> Fachanwalt für Verwaltungsrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</p> <p><b>Dr. Christina Miting</b> Fachanwältin für Familienrecht Testamentsvollstreckerin (AGT)</p> <p><b>Michael Schmidt</b> Fachanwalt für Verwaltungsrecht</p> <p><b>Prof. Thomas Karczewski</b> Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Honorarprofessor Hochschule 21 Buxtehude</p> <p><b>Florian Herbst</b> Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</p> <p><b>Gabriele Wunderlich</b> Fachanwältin für Familienrecht Spezialistin für Erbrecht</p> <p>Kajen 12 · 20450 Hamburg Telefon: (040) 41 32 29-0 Telefax: (040) 41 32 29-11 hamburg@rembert-rechtsanwaelte.de www.rembert-rechtsanwaelte.de</p> <p><b>Hamburger Sparkasse</b> IBAN: DE94 2005 0800 1316 1278 00 BIC: HASPDEH3333</p> <p><b>Dr. Apotheke u. Arztbank eG</b> IBAN: DE89 3006 0601 0007 8736 73 BIC: DAAEED33XXX</p> <p><b>Anderkonto</b> <b>Hamburger Sparkasse</b> IBAN: DE81 2005 0950 1316 1316 13 BIC: HASPDEH3333</p> <p><b>Rembert Rechtsanwälte Rombert Müller Putzler + Partner eingetragene Partner- schaft mit beschränkter Berufshaftung Amtsgericht Hamburg PR Nr. 190</b></p>	<p><b>Person 1</b></p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>From: 494041322811 Page: 2/15 Date: 03.04.2023 16:29:39 10.00410488000 03/04/2023 16.29 #010 F.002/010</p> <p>Seite - 2 <b>REMBERT. RECHTSANWÄLTE</b></p> <p>Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] eingetragen im Grundbuch [REDACTED] katasteramtlich bezeichnet als [REDACTED]</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;"><b>Stellungnahme</b></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 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf wie geplant in Kraft treten, würde ein Normenkontrollverfahren unserer Mandanten Erfolg haben. Der ausliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf wird seitens unserer Mandanten aus folgenden Gründen abgelehnt und beanstandet:</p> <p><b>1.</b></p> <p>Entgegen der Annahme der Gemeinde Wohltorf und entgegen der Annahme der Planbegründung 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 einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dürfen jedenfalls keine Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen des Siedlungsgebiets liegen. Zwar ist der Begriff des Innenbereichs nicht legal definiert, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaulicher Terminus vorausgesetzt, seine Interpretation durch die Gemeinde unterliegt aber der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle.</p>	<p>Die Gemeinde hat sich im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 sehr intensiv damit beschäftigt nach welchem Verfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 durchgeführt werden kann. Die Gemeinde hat anhand einer Prüfung festgelegt, welches Planverfahren zu nehmen ist. Diese Vorprüfung ergab, dass der Bebauungsplan Nr. 25 unter Anwendung des § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die vorher angesprochene Prüfung zur Festlegung der Art des Planverfahrens wird der Abwägung angefügt und ist Bestandteil der Abwägung zu Anregungen der Person 1.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>From: 494041322311 Page: 3/15 Date: 03.04.2023 18:29:39  10.00410483000 03/04/2023 10.43 #010 1.000/010</p> <p>Selbe - 3 <span style="float: right;">REMBERT, RECHTSANWÄLTE</span></p> <p>Einen 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 bis 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><b>„Der Begriff der Innenentwicklung ist nicht legal definiert, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaufachlicher Terminus vorausgesetzt (Krautzberger, In: Ernst/Zinkahn/ Bleienberg/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.</b></p> <p>Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folgt aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung.</p> <p>Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche</p>	<p>Im Detail hat die Gemeinde auch geprüft, ob die unbebaute Fläche westlich des Wohnblocks W (siehe Anlage zu den Abwägungen) belegen, begrenzt im Norden durch die vorhandenen Reihenhäuser, im Osten durch das v. g. Wohnhaus, im Süden durch ein Wohngebäude und im Westen durch die Bahnstrecke Hamburg-Berlin. Westlich dieser Fläche befindet sich der Bahnhof der Gemeinde Wohltorf und direkt angrenzend die Unterführung zum Bahnhof und deren Zugang aus nördlicher und südlicher Richtung entlang der Westseite des Plangeltungsbereiches.</p> <p>Die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gekommen, dass dieser Bereich der zurzeit genutzt wie in der Anlage zur Abwägung beschrieben ist, nicht als Außenbereich zu betrachten ist und deshalb eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen ist. Insoweit ist die Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB auf der Grundlage des Baugesetzbuches und der bekannten Rechtsprechung ordnungsgemäß festgelegt worden.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p style="text-align: center;">From: 494041322511 Page: 4/15 Date: 03.04.2023 16:28:39  <small>10.00410433000 03/04/2023 10:43 #010 F.004/D10</small></p> <p>Seite - 4 <span style="float: right;">REMBERT. RECHTSANWÄLTE</span></p> <p>Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Er grenzt Bebauungspläne der Innenentwicklung von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen, und will mit § 13a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt er beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (BT-Drs. 16/2496 S. 12 zu Nr. 8 und Abs. 1). Mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Vereinfachungen, u. a. dem Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB), will er einen Anreiz dafür setzen, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedlung des Außenbereichs absehen (vgl. Söfker, in: Mitschang (Hrsg.), Innenentwicklung - Fach- und Rechtsfragen der Umsetzung, 2014, 191) und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern. Mit dem Ziel, eine Flächeninanspruchnahme im bisherigen Außenbereich zu vermeiden, leistet der Bebauungsplan der Innenentwicklung zugleich einen Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung im Sinne des Anhangs II Nr. 1 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 (ABl. 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</p>	

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>From: 494041322811 Page: 5/15 Date: 03.04.2023 16:29:38 10.004 10425000 03/04/2023 10:44 #010 F.UVD/V10</p> <p>Seite - 5</p> <p>REMBERT. RECHTSANWÄLTE</p> <p><b>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."</b></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 diese strenge Sichtweise legt auch das Unionsrecht nahe, um den Verzicht auf die Umweltprüfung zu rechtfertigen (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 auf Seite 7 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf aus, die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB lägen vor. Insbesondere eine Abgrenzung des Innen- und des Außenbereichs findet nicht statt. Vielmehr heißt es in der Begründung auf Seite 7 zum Bebauungsplan wörtlich:</p> <p><b>„Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt im Zentrum der Gemeinde Wohltorf und ist Standort verschiedener Wohngebäuden. In einigen Gebäuden gibt es gewerbliche Einrichtungen, die aufgrund ihrer Art in einem reinen Wohngebiet zulässig sind.</b></p> <p><b>Auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes soll zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in verschiedenen Wohnformen, unter Beachtung der städtebaulichen Struktur, Planung ausgeübt werden.</b></p> <p><b>Daher kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.“</b></p> <p>Auch in der öffentlichen Bekanntmachung gibt es zum Anwendungsbereich des § 13a BauGB keine weitere Begründung zur gewählten Verfahrensart.</p>	<p>Innerhalb des Schreibens, dass die Anregungen der Person 1 beinhaltet, wird die Seite 7 der Begründung angesprochen, das ist durchaus richtig, aber auf den folgenden Seiten 8 und 9 wird noch weitergehend auf die Auswahl des §13a BauGB, für das anzuwendende Planverfahren in der Begründung, eingegangen.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>From: 494041322911 Page: 6/15 Date: 03.04.2023 16:29:38                  1 U.UU4 U499U00 U3/U4/2U23 10.44 #010 F.UU0/U10</p> <p>Seite - 6 <b>REMBERT, RECHTSANWÄLTE</b></p> <p>Tatsächlich greift der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf im rückwärtigen Bereich der Bestandswohnbebauung zwischen der Straße An den Pappeln Richtung Nordwesten auf Freiflächen entlang der Bahntrasse zurück, die dem Außenbereich zuzuordnen sind.</p> <p>Denn diese Flächen stellen aufgrund ihrer Größe keine Baulücken dar, sondern sind einer eigenen Entwicklung fähig. Da es sich um keine Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt, sondern vielmehr Außenbereichsinseln darstellen, dürfte die Gemeinde deshalb von der Ermächtigung des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB keine Gebrauch machen.</p> <p><b>2.</b></p> <p>Die Wahl des beschleunigten Verfahrens statt des gebotenen Regelverfahrens hat dazu geführt, dass die Gemeinde es rechtswidrig unterlassen hat, eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und nach § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB einen 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>Dieser Fehler ist nach § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beachtlich,</p> <p>Das dieser Fehler sich aus der Konsequenz der falschen Verfahrenswahl ergeben hat, mithin „folgerichtig“ ist, spielt für das Ergebnis keine Rolle.</p> <p>Sollte der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf in dieser Form beschlossen und öffentlich bekannt gemacht werden, würde der Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam zu erklären sein.</p> <p>Die Gemeinde Wohltorf hat in ihrer öffentlichen Bekanntmachung mit Datum vom 20.03.2023 ausdrücklich selbst darauf hingewiesen, dass sie den Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt hat.</p> <p>Dieser Fehler führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt keine Flächen des Außenbereiches, sondern nur eine kleine unbebaute Fläche, die zwischen an drei Seiten vorhandener Wohnbebauung, der Lärmschutzwand der Bahnstrecke Hamburg-Berlin und den baulichen Anlagen des Bahnhofes Wohltorf liegt.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Einrichtungen ist diese Fläche keinesfalls dem Außenbereich zuzurechnen.</p> <p>Bei einem Verfahren nach §13a kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes mit einer Umweltprüfung verzichtet werden. Die Gemeinde hat sich umfänglich mit allen Fragen im Vorfeld zur Auswahl des anzuwendenden Planverfahrens, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung beinhalten, befasst.</p> <p>Die durchgeführte Prüfung wird dieser Abwägung beigelegt.</p> <p>Das Ergebnis ist eindeutig, es ist das Planverfahren nach §13a anwendbar.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p style="text-align: right;">REMBERT, RECHTSANWÄLTE</p> <p>Seite - 7</p> <p><b>3.</b></p> <p>Der angegriffene Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf leidet an einem beachtlichen Verfahrensfehler, weil die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme bei der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB unangemessen verkürzt worden sind. Dieser Verfahrensfehler ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlich und führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Gemeinde hat das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. Auch wenn dieses beschleunigte Verfahren gewählt wurde, ist die Gemeinde verpflichtet, die öffentliche Auslegung anhand der Vorgaben des § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.</p> <p>Zwar hat die Gemeinde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 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 einzuräumen.</p> <p>Davon hat die Gemeinde hier aber keinen Gebrauch gemacht.</p> <p>Vielmehr hat sie sich für die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB entschieden.</p> <p>Dann aber gelten auch die Vorgaben dieser Norm mit den bei erneuter Auslegung eingeräumten Möglichkeiten des § 4a Abs. 3 BauGB (vgl. <i>Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 13 Rn 38a; Berliner Kommentar zum BauGB, § 13 Rn33</i>).</p> <p>Nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde bei der erneuten Offenlage des Planentwurfs nach seiner Änderung oder Ergänzung die gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB einmonatige Dauer der Auslegung und die entsprechende Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzen.</p> <p>Die hier vorgenommene Verkürzung auf den Zeitraum von 22 Tagen (14 Werktagen) ist angesichts der Osterfeiertage und darüber hinaus im Hinblick auf die Schleswig-Holsteinischen Schulferien nicht mehr angemessen (vgl. in diesem Zusammenhang: <i>VGH München, Urteil vom 14.07.2016, 2 N 15.472</i>).</p>	<p>Gemäß Beschlüssen der Gemeindevertretung ist das Verfahren bisher wie folgt abgelaufen:</p> <p>Die Gemeinde hat auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB verzichtet.</p> <p>Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt gem. §4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §3 Abs. 2 BauGB und dies vom 10.08. bis zum 11.09.2020.</p> <p>Danach hat sich die Gemeinde bis zum Jahre 2023 intensiv mit den Anwohnern und Anliegern sowie den Grundstückseigentümern innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 auseinander gesetzt und hat versucht die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde und die der betroffenen Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Wohltorf in Einklang zu bringen.</p> <p>Das Ergebnis ist ein Bebauungsplanentwurf, der dann zur erneuten öffentlichen Auslegung gekommen ist, dies gem. §4a Abs. 3 BauGB, diese Auslegung erfolgte vom 28.03.-18.04.2023.</p> <p>Aufgrund der Änderungen erfolgte diese erneute Auslegung gem. §4a Abs. 3 BauGB mit einem verkürztem Zeitraum.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>From: 494041322611 Page: 8/15 Date: 03.04.2023 18:29:39                      10.00#1048000 03/04/2023 18.43 #010 F.UU0/UID</p> <p>Seite - 8</p> <p style="text-align: center;"><b>REMBERT, RECHTSANWÄLTE</b></p> <p>Selbst wenn das Gesetz keine genaue Definition enthält, was als Fristsetzung noch angemessen ist, muss die öffentliche Auslegung mithin den Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung erfüllen.</p> <p>Nach der Intention des Gesetzgebers ist das Ziel der Regelung in § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Verfahrensbeschleunigung.</p> <p>Eine effektive Öffentlichkeitsbeteiligung setzt aber voraus, dass die Öffentlichkeit zunächst die Möglichkeit erhält, sich ausreichend zu informieren, und anschließend noch genügend Zeit verbleibt, um substantiiert Stellung zu nehmen.</p> <p>Die gilt auch für Bebauungspläne wie dem vorliegenden, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden (vgl. In diesem Zusammenhang: VGH München, Urteil vom 14.07.2016, 2 N 15.472).</p> <p>Um wie viele Tage die einmonatige Frist verkürzt werden kann, ohne die quellitätssichernde Funktion der Öffentlichkeitsbeteiligung zu beeinträchtigen, kann nur unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls festgestellt werden. So wird normalerweise eine Frist von 14 Tagen bereits als nicht ausreichend angesehen (vgl. in diesem Zusammenhang: VGH München, Urteil vom 14.07.2016, 2 N 15.472).</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass nur montagnachmittags die öffentliche Auslegung im Amt Hohe Elbgeest stattfindet. An allen anderen Werktagen ist nur vormittags eine Einsichtnahme der Unterlagen im Amt Hohe Elbgeest möglich.</p> <p>Hinzu kommt, dass weite Teile der Auslegungsfrist in die Schleswig-Holsteinischen Schulferien gelegt worden sind.</p> <p>Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass bei einer gesetzlichen Monatsfrist Feiertage in den Zeitraum der öffentlichen Auslegung fallen dürfen, dieser Entscheidungsmaßstab ist jedoch bei der verkürzten Auslegungsfrist des § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB nicht anzuwenden (vgl. In diesem Zusammenhang: VGH Mannheim, Urteil vom 28.11.2012, 3 S 2313/10).</p> <p>Im Übrigen hat die Gemeinde in Ihrer erneuten öffentlichen Auslegung gravierende Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs vorgenommen, nämlich insbesondere durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes parallel zur Straße An den Pappeln ein</p>	


Anregungen von Personen	Abwägung
<p style="text-align: right;">From: 494041322911 Page: 9/15 Date: 03.04.2023 16:29:39 10.00410489000 03/04/2023 10.45 #D10 F.UU9/UID</p> <p style="text-align: center;">REMBERT. RECHTSANWÄLTE</p> <p>Seite - 9</p> <p>Kreisverkehr ermöglicht, der künftig zu einer starken Verkehrsbelastung der Grundstücke An den Pappeln führt. Im Übrigen wurde gegenüber dem Stand im Auslegungszeitraum 10.08.2020 bis 11.09.2020 die Gebäudehöhe, GRZ, Dachform und Anzahl der Wohnungen im Plangebiet verändert. Es geht mithin nicht mehr lediglich um eine Randkorrektur, so dass eine mindestens einmonatige erneute öffentliche Auslegung angemessen gewesen wäre. Mit dieser verkürzten erneuten öffentlichen Auslegung über die Osterfeiertagen in den Schleswig-Holsteinischen Schulferien ist der Anstoßfunktion nicht Genüge getan.</p> <p>Dieser Verfahrensfehler wird nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als beachtlicher Verfahrensfehler zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes in einem Normenkontrollverfahren führen.</p> <p>4.</p> <p>Gedügt 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 zutreffend ermittelt oder falsch bewertet worden sind und der Mangel darüber hinaus auf das bisherige Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist.</p> <p>Sollte der Bebauungsplan-Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „An den Pappeln“ der Gemeinde Wohltorf in der vorliegenden Form abschließend öffentlich bekannt gemacht werden, wäre er 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 ausgestaltete Gebot des § 2 Abs. 3 BauGB tritt selbstständig vor die inhaltlichen Anforderungen an eine 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; OVG Koblenz, Urteil vom 12.07.2012, 1 C 11236/11; OVG Koblenz, Urteil vom 31.07.2008, 1 C 10193/08; vgl. auch BVerwG, Urteil vom 29.04.2010 in BauR 2010, 1701).</p>	<p>Die Änderungen des Planentwurfes waren i. w. die städtebauliche Vorstellung der Gemeinde größere, dem Gebietscharakter entsprechende Vorgärten zu schaffen und dies um eine einheitliche und harmonische Bebauung zu ermöglichen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Grundstücks der Person 1 ist durch diese Festlegung nicht erkennbar, zumal das vorhandene Gebäude aus der jetzt vorhandenen Bebauungsreihe abweicht.</p> <p>Die Begrenzung der nordwestlichen Baugrenze mit einem Abstand von 6,90 m bis 8,0 m zum Geh,- Fahr,- und Leitungsrecht, entspricht dem Planungsziel der Gemeinde, dass die nordwestlichen Gebäudeseiten neuer Gebäude nicht über die der jetzt bestehenden Gebäude hinaus gehen.</p> <p>Durch die Festsetzungen, die den Planungszielen der Gemeinde entsprechen, erhält die Person 1 eine überbaubare Grundstücksfläche, die unter Beachtung einer offenen Bauweise (Grenzabstände sind zu beachten), eine ordnungsgemäße Bebauung zulässt.</p> <p>Auch bei einer nicht durchgeführten Veränderung der Grundstücksgrenzen ist eine „ordnungsgemäße“ Bebauung im Rahmen der Festsetzungen möglich.</p> <p>Um die städtebaulichen Ziele zu erreichen wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Südwesten hin erweitert, um Baukörper errichten zu können, wie sie in WR3 seitens der Gemeinde gewünscht werden.</p> <p>Grundstücksverhandlungen und Grundstücksteilungen können nicht innerhalb des Bebauungsplanes geregelt werden.</p>


Anregungen von Personen	Abwägung
<p style="text-align: center;">From: 494041322911 Page: 10/15 Date: 03.04.2023 16:29:39  <small>10.00410489000 03/04/2023 10.40 #010 1.010/010</small></p> <p>Seite - 10 <span style="float: right;">REMBERT. RECHTSANWÄLTE</span></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 einzustellenden Belange zu ermitteln und zu bewerten, die für die Abwägung von Bedeutung sind.</p> <p>Der Begriff „Belange“ ist dabei weit auszulegen.</p> <p>Er ist nicht auf subjektive Rechte privater, institutionelle Garantien oder Kompetenzen und Befugnisse öffentlicher Träger beschränkt, sondern umfasst auch darüber hinaus sonstige Interessen.</p> <p>„Interesse“ ist dabei der subjektive Wert, Nutzen oder Vorteil, den bestimmte Gegenstände, Zustände und Entwicklungen für Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange, bzw. bestimmte natürliche oder juristische Personen des Privatrechts besitzen.</p> <p>Belange sind für die planerische Abwägung und damit für § 2 Abs. 3 BauGB erheblich, wenn sie einen bodenrechtlichen Bezug haben. Wesensmerkmal im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB, bzw. § 1 Abs. 7 BauGB ist ihr konkreter Bezug in der jeweiligen Planungssituation.</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 (vgl. 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 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf lässt sich nicht entnehmen, dass die Gemeinde die betroffenen öffentlichen und privaten Belange umfassend ermittelt hat.</p> <p>So bleibt es dabei, dass die Gemeinde sich nicht ausreichend damit auseinandergesetzt hat, wie das Bestandsgebäude auf dem Grundstück [redacted] baulich erweitert werden kann. Dies verdeutlicht die Tatsache, dass das Baufenster durch das Bestandsgebäude reicht</p>	

Anregungen von Personen	Abwägung
<p style="text-align: right;">Date: 03.04.2023 16:29:39 #010 F.011/010</p> <p style="text-align: right;">REMBERT, RECHTSANWÄLTE</p> <p>Seite - 11</p> <p>und nordwestlich über das angrenzende Grundstück mit der katasteramtlichen Bezeichnung verläuft.</p> <p>Das Baufenster für das Grundstück verläuft mithin über eine Grundstücksfläche, über die unsere Mandanten gar nicht verfügungsbefugt sind. Die städtebauliche Festsetzung der Baugrenzen ist mithin gar nicht vollzugsfähig für die betroffenen Grundstückseigentümer.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Grundstückseigentümer nicht mehr die Dachform frei wählen können. Während nach dem bisherigen Bebauungsplan-Entwurf eine Dachneigung von 25° bis 50° vorgeschrieben war, soll nunmehr die Dachneigung lediglich 0° bis 5° aufweisen. Bei einer maximalen Gesamtgebäudehöhe von 10,50 m wird das Baurecht zulasten unserer Mandanten so eingeschränkt, dass diese kein Dachgeschoss mehr herstellen können.</p> <p>Die Festsetzung dieser Beschränkung betrifft unsere Mandantin gleichsam wie eine „Teilenteignung“, 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 Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken getroffen.</p>	<p>Um eine einheitliche städtebaulich gewünschte Form neuer Gebäude in WR3 zu ermöglichen, beträgt Festsetzung der Dachneigung auf den Gebäuden 0 - 5 Grad.</p> <p>Um eine zwei geschossige Bebauung zu ermöglichen wurde die Höhe der Gebäude mit 10,50 m über der Oberkante des fertigen Fußboden des Erdgeschosses festgesetzt.</p> <p>Der § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Hierzu ist unter anderem der Abs. 1 von besonderer Bedeutung und zu beachten: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben: das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“</p> <p>Bisher sind die umliegenden Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern bebaut, die der Straße „An den Pappeln“ zugewandten Seite zwischen 13 m und 21 m entfernt sind. Lediglich das angesprochene betreffende Grundstück und das darauf stehende Gebäude hat eine Entfernung von 5 m zu der vorgenannten Gemeindestraße.</p> <p>Die bebauten Grundstücke die nördlich und südlich des betroffenen Grundstückes bebaut sind, haben nach Überprüfung eine Grundflächenzahl von 0,11 und 0,19. Das betroffene Grundstück hat eine ausgenutzte GRZ von 0,17. Diese Angaben sind nur zur Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Bebauung des betroffenen Grundstückes müsste sich den vorhandenen Gebäuden insoweit anpassen und auch einfügen.</p> <p>Um hier ein einheitliches Bild des Straßenraumes und der Grundstücke zu bekommen, ist auch ein Grund, warum die Gemeinde den Bebauungsplan</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>From: 494041322911 Page: 12/15 Date: 03.04.2023 18:29:39  <small>10.00410499000 03/04/2023 18.40 #010 F.012/010</small></p> <p>Selbst - 12 <b>REMBERT, RECHTSANWÄLTE</b></p> <p>Eine solche entsprechende Beurteilung für jedes einzelne Grundstück im Plangebiet fehlt nach wie vor, insbesondere zu der baulichen Entwicklungsmöglichkeit des Grundstücks unserer Mandanten.</p> <p>Ein weiterer gravierender Ermittlungsfehler ist darin begründet, dass keine wissenschaftlichen Anforderungen genügende Lärmemissionsprognose für die Zufahrtssituation auf das Flurstück 31/36 vorliegt mit den Auswirkungen zulasten des Grundstücks unserer Mandanten.</p> <p>Während im Bebauungsplan-Entwurf in der Vergangenheit zumindest im vorderen Grundstücksbereich ausgehend von der Straße An den Pappeln zwischen den Flurstücken eine Lärmschutzwand vorgesehen war, soll diese nunmehr vollständig entfallen. Richtig wäre vielmehr bei der geplanten Umfahrung des Grundstücks unserer Mandanten und der Zufahrt zur Stellplatzanlage auf dem Flurstück 31/36 an der gesamten Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück eine Lärmschutzwand festzusetzen.</p> <p>Das Ergebnis der nunmehr vorgelegten Schalltechnischen Untersuchung vom 23.02.2023 scheint willkürlich und ergebnisorientiert.</p> <p><b>5.</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf verstößt darüber hinaus in mehrfacher Hinsicht gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, da die im Bebauungsplan-Entwurf getroffene Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange 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 (vgl. BVerwGE 34, 301; BVerwGE 45, 309 (325 f.); BVerwGE 47, 144 (148); BVerwGE 59, 87 (98)).</p> <p>Neben den vorgenannten Rügen wegen einer fehlerhaften Ermittlung und fehlerhaften Bewertung des Abwägungsmaterials liegt auch ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB selbst 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>aufstellt. Mit den entsprechenden Festsetzungen der Abstände von der Gemeindestraße „An den Pappeln“ für das hier betreffende Grundstück aber auch für die Grundstücke nördlich und südlich davon, soll das o.g. Ziel erreicht werden.</p> <p>Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 sind größere Ausnutzungen des Grundstückes, auch in der jetzigen Form, möglich. Eine besondere Beeinträchtigung des betroffenen Grundstücks ist daher nicht gegeben.</p> <p>Das Lärmschutzgutachten wurde erstellt unter Beachtung der Planungsunterlagen u. a. auch des Geh-, Fahr und Leitungsrechtes, dass sich südlich des Grundstückseigentümers der überbaubaren Grundstücksfläche 4 befindet.</p> <p>Dieses Geh-, Fahr und Leitungsrecht ist in die Richtung nach Süden aus zwei Gründen verlegt worden.          Ein Grund ist die Schaffung eines Grundstücks, das eine Bebauung ermöglicht im Sinne der baulichen Entwicklungsziele der Gemeinde nämlich mit einem Baukörper, der sich der Struktur des dieses Bereiches der Gemeinde Wohltorf anpasst.          Ein zweiter Grund ist der, dass mögliche Verkehrsbewegungen auf dieser Fläche (GFL), die ausgesprochen gering sind, weiter vom bestehenden Haus abgesetzt zugelassen werden soll.</p> <p>Der neue Entwurf des Bebauungsplanes wurde dem „Gutachterbüro“ vorgelegt, das eine Lärmemissionsprognose zu erstellen hatte. Diese ist sachgerecht und fachgerecht durchgeführt worden. Sie ist keineswegs willkürlich und ergebnisorientiert aufgestellt worden, sondern stellt die tatsächlichen Umstände dar.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>From: 494041322011 Page: 13/15 Date: 03.04.2023 16:29:39  <small>10.004.10450000 03/04/2023 16.47 1010 P.013/010</small></p> <p>Seite = 13 <b>REMBERT. RECHTSANWÄLTE</b></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 überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an 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 und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht (<i>ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, Urteil vom 12.12.1969 – 4 C 105.66 in BVerwGE 94, 301 (309 ff.) und Urteil vom 12.02.1975 – 4 C 2/74 in BVerwGE 48, 56</i>).</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf greift in unverhältnismäßiger Weise in das Eigentumsrecht unserer Mandanten ein und verkennt auch wesentliche zu beachtende private Belange in der Abwägung.</p> <p>So sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung willkürlich. Während im bisherigen Bebauungsplan-Entwurf eine GRZ von 0,25 galt und eine Festsetzung von 2 Wohnungen in offener Bauweise bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m mit einem Dachaufbau mit einer Dachneigung von 25° bis 50° soll nunmehr bei einer zweigeschossigen Bauweise eine GRZ von 0,23 gelten bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m und einer Dachneigung von 0° bis 5°.</p> <p>Tatsächlich aber wird eine Erweiterung des Bestandes durch die Festsetzung des Baufensters unmöglich gemacht.</p> <p>Durch die Festsetzung der geringen Dachneigung ist der Ausbau eines Dachgeschosses nicht möglich. Dies wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m ausgeschlossen. Es gibt keinen städtebaulich besonderen Grund, der diese Festsetzungen rechtfertigt. Die Baufreiheit unserer Mandanten wird nicht nur angemessen eingeschränkt, sondern das Grundstück unserer Mandanten wird in unverhältnismäßiger Weise auch durch die Erschließungssituation der rückwärtigen Reihenhäuser und die Stellplatzanlage auf dem Nachbargrundstück belastet. Tatsächlich hätte dem Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks aufgegeben werden können, eine Tiefgarage zu errichten, statt eine offene Stellplatzanlage herzustellen, die die Nachbargrundstücke unnötig mit Lärm belastet. Hinzu kommt, dass es in der Vergangenheit keine unnötige Umfahrung zugunsten der bestehenden Reihenhauszelle ausgehend von der Straße an den Pappeln gab. Diese Umfahrung ist entbehrlich. Die Gemeinde sieht zwar nunmehr davon ab, eine eigene Gemeindestraße zu</p>	<p>Aufgrund der gewünschten Entwicklung und der städtebaulichen Ziele der Gemeinde wird die GRZ mit 0,23 festgesetzt für Balkone sind Überschreitungen der Baugrenzen zulässig und zwar dieses dann um 10% (siehe Text-Teil B, Ziffer:3.9).</p> <p>Die Gebäudehöhe lässt durchaus die Errichtung zweigeschossiger Gebäude mit einem Staffelgeschoss zu.</p> <p>Eine Beschränkung, so wie sie vorher bestand, mit maximal 2 Wohnungen gibt es in der Form nicht mehr. Mittlerweile sind erheblich mehr Wohnungen zulässig, nämlich mit bis zu 10 Wohnungen je Baukörper.</p> <p>Eine Bebauung des betroffenen Grundstücks der Person 1 ist durch die Festsetzungen gut möglich und dies bei voller Ausnutzung der Grundflächenzahl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.</p> <p>Die Gemeinde wünscht in dem Bereich des betroffenen Grundstücks eine Bebauung mit maximal 2 Geschossen und einem Staffelgeschoss. Um die Höhe der Bestandsgebäude beizubehalten wird eine Höhe der neu zu errichtenden Gebäude festgesetzt. Damit es nicht zu starken Beeinträchtigungen (z. B. Verschattungen) der westlich davon liegenden Grundstücke führen kommt, wurde die maximale Gebäudehöhe mit 10,50 m ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt.</p> <p>Diese maximale Gebäudehöhe lässt, wie bereits vorher erläutert, eine zweigeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss zu.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Flur III.</p> <p>From: 494041322911 Page: 14/15 Date: 03.04.2023 16:29:39 10.00410499000 03/04/2023 10.41 # 010 F.014/010</p> <p>Selbst - 14</p> <p>REMBERT. RECHTSANWÄLTE</p> <p>errichten, hat aber ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke festgesetzt, obwohl diese Grundstücke bisher ohne die zusätzliche Erschließung ausgehend von der Straße An den Pappeln genehmigt und errichtet worden sind.</p> <p>Diese Beeinträchtigung wirkt umso belastender für die Mandanten, weil als Kompensation eine Lärmschutzwand zwischen den Flurstücken [REDACTED] nicht mehr vorgesehen ist. Im Ergebnis liegt damit ein gravierender Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB vor. Im Ergebnis ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf deshalb rechtsfehlerhaft und würde in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt werden.</p> <p> Jens Patzke Rechtsanwalt</p>	<p>Eine Lärmschutzwand ist, dadurch dass die Zuwegung weiter nach Südwesten verschoben wurde und aufgrund der Lärmemissionsprognose nicht mehr erforderlich und wird auch seitens der Gemeinde nicht mehr vorgesehen..</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p data-bbox="490 220 954 408">[Redacted]</p> <p data-bbox="857 236 1077 304"><b>Person 2</b></p> <p data-bbox="165 419 557 464">[Redacted]</p> <p data-bbox="176 470 360 549">Amt Hohe Elbgeest z.Hd. Frau Gade-Müller Christa-Höppner-Platz 1 21521 Dessendorf</p> <p data-bbox="241 539 472 667"> Eingang 18. April 2023</p> <p data-bbox="456 491 869 603">Amt Hohe Elbgeest Eing. 14. April 2023 [Signature]</p> <p data-bbox="183 668 237 687">Verw.-Nr.</p> <p data-bbox="642 665 687 683">Datum</p> <p data-bbox="638 687 739 708">11. April 2023</p> <p data-bbox="176 738 555 791"><b>Fragen und Anmerkungen zum B-Plan An den Pappeln, Wohltorf</b></p> <p data-bbox="176 836 414 860">Sehr geehrte Frau Gade-Müller,</p> <p data-bbox="176 869 929 895">als Anlage übersenden wir Ihnen Fragen und Anmerkungen zu dem B-Plan „An den Pappeln“ in Wohltorf.</p> <p data-bbox="176 919 584 948">[Redacted]</p> <p data-bbox="176 962 360 987">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="154 991 371 1102">[Redacted]</p> <p data-bbox="495 967 779 1107">[Redacted]</p> <p data-bbox="154 1350 916 1426">[Redacted]</p>	

Anregungen von Personen	Abwägung
<p><u>Fragen und Anmerkungen am B-Plan 25 nach Auslegungsbeschluss vom 15.03.2023</u></p> <p><b>1. Fassadengestaltung</b> (S.5 der Begründung, Ziffer 3.1 des Text Teil B)</p> <p><u>Festgesetzter Inhalt:</u> <del>Holz-, Glas- und Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Gleichzeitig sind Fassadenbegrünungen jedoch allgemein zulässig.</del></p> <p><u>Frage:</u> Begrünte Fassadensysteme basieren häufig auf einer Unterkonstruktion aus Metall oder Holz oder sehen zumindest Rankhilfen etc. aus diesen Materialien vor. Wie passen die beiden obigen Festsetzungen zueinander?</p> <p><b>2. Zurücktretende Versätze der Staffelgeschosse im WR3+WR4</b> (S.5 der Begründung, Ziffer 3.4 des Text Teil B)</p> <p><u>Festgesetzter Inhalt:</u> Mindestanforderung an zurücktretenden Versätze von 2m an Südost, Südwest- und Nordwestseite sowie 1m an der Nordostseite, mit Ausnahme von Treppenhäusern und Liftanlagen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Diese Vorgabe führt dazu, dass die Staffelgeschosse insbesondere im WR3, nicht im üblichen Rahmen ausgenutzt werden können. Üblicherweise dürfen oberste Geschosse, um nicht als Vollgeschoss nach LBO SH zu gelten, über ¼ der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken. Da durch die vorgegebenen Baufenster im WR3 ohnehin nur kleine Gebäudeabmessungen möglich sind, schlagen die festgesetzten Versätze überproportional ins Gewicht.</p> <p>Die Baufenster und Grundflächenzahlen haben einen vergleichweisen restriktiven Charakter. Die Flächen der Staffelgeschosse sind zudem bereits durch die darunterliegende Bebauung versiegelt. Die Festsetzung sollte überdacht werden.</p> <p><u>Frage:</u> Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Gemeinde mit dieser Festsetzung die Positionierung der Treppenhäuser und Liftanlagen beeinflussen möchte. Könnten von obiger Festsetzung zu den Versätzen abgewichen werden, sofern eine Planung Treppenhaus, Lift und Eingang im nördlichen Bereich des Baufensters vorsieht?</p> <p><b>3. Lage und Zuschnitt Gemeinschaftsstellplätze im WR4</b> (Planzeichnung)</p> <p><u>Festgesetzter Inhalt:</u> Die Gemeinschaftsstellplätze weisen große Abstände zum Baufenster 8 auf.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Durch den großen Abstand zum Baufenster 8 wird das Grundstück im WR 4 benachteiligt. Es entstehen so an der Grenze zum benachbarten Grundstück nicht nutzbare Flächen, die durch die Stellplatzanlage und ihre Zufahrt von der Baufensterfläche abgeschnitten sind.</p>	<p><b>Zu 1: Fassadengestaltung:</b> Die im Bebauungsplan aufgeführten Festsetzungen führen nicht dazu, dass derartige Konstruktionen nicht an Fassaden angebracht werden können.</p> <p><b>Zu 2: Zurücktreten der Versätze der Staffelgeschosse in WR3 und WR4:</b> Der Gemeinde ist bekannt, dass der maximale Wert, der zulässig ist für ein nicht Vollgeschoss, durch die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht erreicht werden können.</p> <p>Ziel der Gemeinde war es, dass das Staffelgeschoss weit von den äußeren Wänden der unterliegenden Vollgeschosse versetzt wird, damit die Bebauung nicht so massiv erscheint und sich anpasst an vorhandene Gebäude.</p> <p>Lediglich an einer Seite, der Nordostseite, ist der Abstand von 2,0 m auf 1,0 m reduziert worden. Es ist das Ziel der Gemeinde, dass die Eingangsbereiche an der Seite vorgesehen werden sollten.</p> <p><b>Zu 3: Lage und Zuschnitte der Gemeinschaftsstellplätze in WR4:</b> Die Gemeinde folgt dieser Anregung nicht. Sie möchte aufgrund der, wenn auch geringfügiger Verkehrsbelastung der Stellplätze, einen Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung erhalten. Dies trifft auch zu für die überbaubare Grundstücksfläche 4, auch wenn hier nur die überbaubare Grundstücksfläche 8 angesprochen worden ist. Eine Vergrößerung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist seitens der Gemeinde nicht vorgesehen.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Gleichzeitig erhöhen sie die nötige GRZ II im Bereich des WR4, da die Gemeinschaftsstellplatzanlage so bis an die Westgrenze geführt werden muss.</p> <p><u>Vorschlag für veränderte Festsetzung in WR4:</u> Ausweitung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze in Richtung des Baufelds 8.</p> <p><u>4. Zufahrt WR4 (Planzeichnung)</u></p> <p><u>Festgesetzter Inhalt:</u> unklar</p> <hr/> <p><u>Fragen:</u> Stellt der dargestellte Bereich 2 für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die verbindliche Lage der Zufahrt und Zuwegung zur Gemeinschaftsstellplatzanlage des WR 4 dar oder kann diese auch Richtung Nordosten verschoben werden? Die Fläche ist nicht vermaßt.</p> <p><u>5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (S.10+11 der Begründung, Planzeichnung)</u></p> <p><u>Festgesetzter Inhalt:</u> Es sind 2 Bereiche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten vorgesehen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Festsetzungen hinsichtlich des Bereichs 2 sind aus der Begründung heraus für sich nicht nachvollziehbar. Aus dem ersten Satz (S. 11) der Begründung lässt sich richtigerweise entnehmen, dass es für die Realisierung privat-rechtlicher Regelungen bedarf. Welchen rechtlichen Charakter hat der eigetragene Bereich 2 durch den B-Plan?</p> <p><u>Fragen:</u> Welchen rechtlichen Charakter hat der eigetragene Bereich 2 durch den B-Plan? Welches Erfordernis gibt es für den Bereich 2, wenn die Reihenhäuser doch über den Bereich 1 bereits erschlossen sind, WR 3 unmittelbare Straßenzugänge hat und WR4 Eigentümer der besagten Fläche ist?</p> <p><u>6. Nebenanlagen im WR3+WR4</u> (S.6 der Begründung; Ziffer 2.3+2.4 des Text Teil B sowie rot-gestrichelte Umrandung der Planzeichnung)</p> <p><u>Festgesetzter Inhalt:</u> Stellplätze und laut Planzeichnung auch Nebenanlagen sind nur in den rot-gestrichelten Umrandungen zulässig. Im WR3 betrifft dies die zulässige Fläche für die Tiefgarage, im WR4 die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sowie deren Zufahrt. Weiterhin ist die Deckenoberseite einer Tiefgarage, außerhalb der Flächen für notwendige Zuwegungen zu begrünen und zu bepflanzen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Diese Vorgabe führt dazu, dass übliche Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätze, Müllcontainer oder auch Spielflächen etc. nur in den gekennzeichneten Flächen realisiert werden dürften.</p>	<p><b>Zu 4: Zufahrt WR4:</b> Eine Vermaßung der Fläche erfolgt. Insoweit werden die Anregungen berücksichtigt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die Zufahrt und Zuwegung zu den Gemeinschaftsstellplätzen.</p> <p><b>Zu 5: Geh-, Fahr und Leitungsrechte:</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dabei handelt es sich um ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht, es sind für Nutzung von Einrichtungen und Personen, die keine Eigentumsrechte haben, privatrechtliche Regelungen notwendig. Es ist sinnvoll, dass wenn die Neubebauung der Flächen erfolgt, die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche (GFL) verlegt werden.</p> <p>Über diese Fläche kann ein Zugang oder eine Zuwegung zu den Reihenhäusern erfolgen, dies ist privatrechtlich zu regeln.</p> <p>Ein Erfordernis der Festsetzung des Geh-, Fahr und Leitungsrechtes 2 ist schon aufgrund der neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen geboten.</p> <p><b>Zu 6: Nebenanlagen WR3 und WR4:</b> Die textlichen Festsetzungen der Ziffern 2.3 und 2.4 schreiben zwingend vor, welche Bereiche in die GRZ 2 mit einzurechnen sind. Der Text unter Ziffer 2.3 schreibt im letzten Satz vor, dass innerhalb WR3 für die überbaubaren Grundstücksflächen 1, 2 und 3 die Errichtung einer Tiefgarage zwingend vorgeschrieben ist.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Hieraus würde für das WR 4 folgen, dass die Anzahl der möglichen Stellplätze sich entsprechend verringern würde und große Grundstücksbereiche nicht mit Nebenanlagen bestückt werden dürften. Für die Nutzung des Gebäudes wäre es jedoch wünschenswert, wenn z.B. die Müllsammlung unweit des Eingangs stattfinden könnte und man zur Fahrradnutzung keine weiten Umwege zurücklegen muss.</p> <p>Auch der Abholplatz für Müll, welcher zwangsläufig zur Straße „An den Pappeln“ liegen muss, wäre durch die Festsetzung nicht realisierbar.</p> <p>Für die Baufenster 1-3 des WR3 würde, gekoppelt mit der Festsetzung der verpflichtenden Begrünung der Tiefgaragendecke außerhalb nötiger Zuwegungen folgen, dass Nebenanlagen nur innerhalb des kleinen Differenzbereichs zwischen der zulässigen rot gestrichelten Fläche und der tatsächlich realisierten Tiefgaragenfläche möglich wären.</p> <p>Auch die Abholplätze für Müll, welcher zwangsläufig zur Straße „An den Pappeln“ liegen muss, wäre durch die Festsetzung nicht realisierbar.</p> <p>Für das Baufenster 4 des WR3 wären Nebenanlagen aktuell nur innerhalb des Baufensters realisierbar.</p> <p>Vorschlag für veränderte Festsetzung in WR3+WR4: Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster sowie der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen möglich.</p> <p><b>7. GRZ II im WR4</b> (Ziffer 2.4 des Text Teil B)</p> <p><u>Festgesetzter Inhalt:</u> GRZ II = 0,55</p> <p><u>Anmerkung:</u> Durch die Gemeinschaftsstellplätze im Norden entstehen sehr lange Zufahrts- und Erschließungswege, welche die GRZ II deutlich belasten. Die zulässige Zahl wäre bei Realisierung des Zeichenstands (Baufenster + Zufahrt und Gemeinschaftsstellplätze) ohne den zusätzlich erforderlichen Müllabholplatz im Süden bereits ausgereizt.</p> <p><u>Vorschlag für veränderte Festsetzung in WR4:</u> GRZ II auf 0,60 erhöhen</p> <p><b>8. Ersatzanpflanzungen</b> (Begründung S.19)</p> <p><u>Festgesetzter Inhalt:</u> Ersatzanpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fällen vorzunehmen und nachzuweisen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Sinnvollerweise werden Ersatzanpflanzungen erst nach Ende einer Baumaßnahme durchgeführt. Der Zeitraum zwischen der Fällung vor Baubeginn und der Ersatzanpflanzung nach Baufertigstellung ist mit einem Jahr zu knapp bemessen.</p> <p><u>Vorschlag für veränderte Festsetzung:</u> Bei Baumfällungen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen stehen, sind die Ersatzanpflanzungen innerhalb von 3 Monaten nach Nutzungsaufnahme/Baufertigstellung nachzuweisen.</p>	<p>In Ziffer 2.4 gilt das gleiche zur GRZ 2 und im letzten Absatz steht innerhalb WR4 sind nur für die überbaubare Grundstücksfläche 5 die Gemeinschaftsstellplätze und/oder eine Tiefgarage zulässig.</p> <p>Zu 2.3 heißt das, dass die Tiefgarage erforderlich ist, sie schließt aber auch nicht aus, dass andere Anlagen wie z. B. Fahrradstände und Bereiche in denen Wertstoffbehälter unterirdisch aufgestellt werden, verboten sind.</p> <p>In Ziffer 2.4 ist damit vorgeschrieben, dass nur für die Wohnungen in dem Baufenster 5 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können und eine weitere Vermietung und Verpachtung nicht zulässig ist. Ziel ist es, dass die Verkehrsmenge auf der Zufahrt zu diesen Stellplätzen möglichst gering gehalten wird.</p> <p><b>Zu 7: GRZ in WR4:</b> Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt: Die GRZ 2 wird nicht erhöht. Sicherlich sind die 0,55 eng ausgelegt, aber ausreichend damit, dass die zugelassenen Anlagen so errichtet werden können, dass für sämtliche Wohnungen, die auf der überbaubaren Grundstücksfläche 5 errichtet werden, u. a. Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p><b>Zu 8. Ersatzpflanzungen:</b> Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt: Es handelt sich um „zum Erhalt festgesetzten Bäumen“, das heißt, <u>die Bäume sind zu erhalten</u>. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz dieser Bäume, auch während einer Baumaßnahme, festgesetzt. Somit soll erreicht werden, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume fachgerecht geschützt werden und dass die Bäume die Bautätigkeiten schadensfrei überstehen. Sollte später, aus irgendeiner Grund wie z.B. Krankheit oder Blitzeinschlag ein von den zu erhaltenden Bäumen ausnahmsweise gefällt werden müssen, ist dieser Baum, gemäß der Begründung, je nach Größe mit ein oder mehreren Bäumen zu ersetzen. Davon ist ein Baum direkt am Standort des zu fallenden Baumes zu pflanzen. Die Pflanzung innerhalb eines Jahres ist üblich und hat mit einer Baufertigstellung nichts zu tun.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p style="text-align: right;"><b>Person 3</b></p> <p><b>Feldt</b></p> <p>Von: Gade-Müller [c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de] Gesendet: Dienstag, 18. April 2023 15:24 An: Kühl, Feldt Betreff: WG: [EXTERN] Amtliche Bekanntmachung Nr. 25/2023 » - Stellungnahme [REDACTED]</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>Wir bearbeiten Ihre Wünsche und Angelegenheiten gerne nach vorheriger Terminabsprache. Wir freuen uns, wenn Sie sich freiwillig im Amtsgebäude an bekannte Hygiene- und Abstandsregeln halten. Von: von [REDACTED] Gesendet: Dienstag, 18. April 2023 15:01 An: Gade-Müller &lt;c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de&gt; Betreff: [EXTERN] Amtliche Bekanntmachung Nr. 25/2023 »</p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Mueller Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Hiermit lege ich gegen den Neuen Entwurf des Bebauungsplanes Nr.25/2023 Widerspruch ein.</p> <p>1: Es wird erneut eine Tiefgarage vorgesehen.</p> <p>2: Abriss der Häuser An den Pappeln.</p> <p>Begründung.</p> <p>Die vorgesehene Tiefgarage ist teuer und wird die Mietnebenkosten unnötig in die Höhe treiben. Der Abriss der günstigen Wohnungen vertreibt Wohltorfer Bürger. Neuer Wohnraum ist teuer. Nicht jeder Bewohner der Wohnungen deren Abriss vorgesehen ist kann sich diesen Teuren Wohnraum leisten. Es wird hier ohne Rücksicht auf die Bedürfnisse der Bewohner entschieden. Wohltorfer Bürger werden ihr zu Hause verlieren. Es wird argumentiert das ein Neubau nur Vorteile bringt. Dem widerspreche ich hier entschieden.</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, finden aber seitens der Gemeinde keine Berücksichtigung. Die Gemeinde hält es für städtebaulich wichtig, dass unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 1, 2 und 3 und der dafür festgesetzten Fläche eine Tiefgarage errichtet wird und zwar zusammenhängend für die 3 vorgenannten überbaubaren Grundstücksflächen. Die Gemeinde setzt dies so fest damit zur offenen Gestaltung dieser Wohnanlage, das Abstellen der Fahrzeuge unterirdisch erfolgt. Zwischen den Gebäuden deren Abstände nicht sehr üppig sind, sollen begrünte Flächen entstehen, um einen offenen, mit hoher Wohnqualität ausgestatteten Bereich, in der Gemeinde Wohltorf zu schaffen.</p> <p>Von der Errichtung einer Tiefgarage in diesem Bereich wird nicht abgesehen.</p>

Anregungen von Personen	Abwägung
<p>Lehre Wohnungen in den Häusern An den Pappeln sind innerhalb kürzester Zeit wieder bewohnt. Die Wohnungen sind zwar alt aber gemütlich und günstig.</p> <p>Die Mietwohnung bzw die Häuser können durchaus für die Zukunft fit gemacht werden.</p> <p>Ich selber wohne seit 1997 in der Wohnung [REDACTED] und bin hier glücklich und Zufrieden.</p> <p>Es ist für mich definitiv nicht nachvollziehbar wie hier mit Meoschen umgegangen wird.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>[REDACTED]</p>	





# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## Gemeinde Wohltorf Bebauungsplan Nr. 25

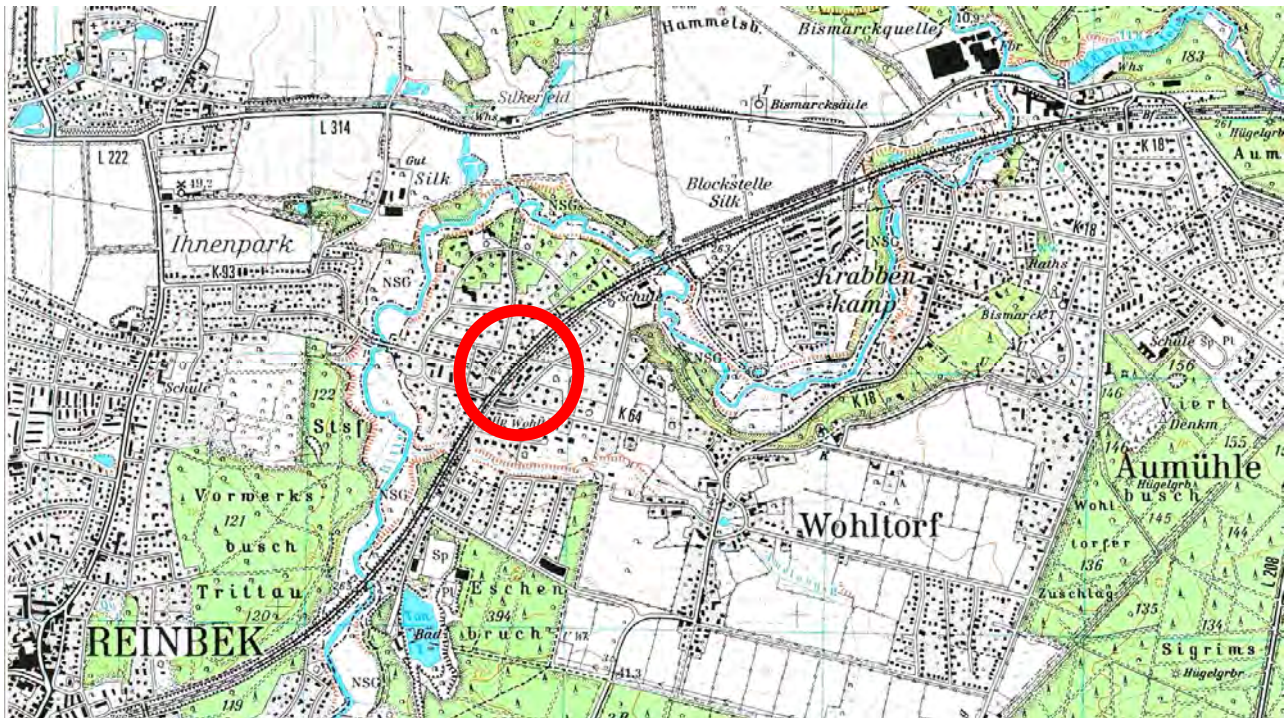
Verfahrensstand:  
Satzung gemäß § 10 BauGB

Stand:  
April 2023

**Verfasser:**  
BSK Bau + Stadtplaner Kontor  
Mühlenplatz 1  
23879 Mölln

**Bearbeitung:**  
Horst Kühl  
Lena Lichtin  
Franziska Feldt

**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 Lauenburg e.G. 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.

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

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

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

## FESTSETZUNGEN

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

Der § 3 BauNVO lässt für das festgesetzte Gebiet als reines Wohngebiet die Nutzung wie sie im Text-Teil B unter Ziffer 1.1 aufgeführt sind zu.

Zulässig sind

1. Wohngebäude

2. Anlagen zur Kinderbetreuung die dem Bedürfnis der Bewohner des Gebietes dienen und es sollen noch ausnahmsweise zugelassen werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ziel der Gemeinde ist es westlich der Gemeindestraße „An den Pappeln“ die Bebauung neu zu ordnen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Hierbei beachtet die Gemeinde, dass neue Baukörper, wenn sie errichtet werden, so ausgerichtet sind, dass Tageslicht die Räume die dem Wohnen dienen, durchfluten.

Ebenfalls sind die überbaren Grundstücksflächen so angeordnet, dass die im gesamten Bereich dieses Gemeindeteils vorhandene offene Bauweise sich auch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 fortsetzt.

Gleichzeitig ist die Gemeinde in ihrem Ziel daran interessiert, dass parkende Fahrzeuge, die den neuen Wohngebäuden zuzuordnen sind, nicht auf der Straße „An den Pappeln“ geparkt werden. Hierzu dienen die Ausweisungen für Gemeinschaftsstellplätzen, Gemeinschaftsgaragen und auch einer zwingend vorgeschriebenen Tiefgarage.

Zur offenen Gestaltung der baulichen Anlagen gehört auch, dass die Außenflächen dem Charakter der Gegend entsprechend gestaltet werden. Das heißt, dass große, lange Baukörper nicht in Ostwestrichtung errichtet werden können, sondern durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen Bauten ermöglicht werden, die dem städtebaulichen Bild der Umgebung angepasst sind.

Die Gemeinde möchte eine offene Gestaltung der Bebauung in dem Bereich an der Straße „An den Pappeln schaffen“, deshalb sind einzelne überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen, die dieses ermöglichen.

Um bei den von der jetzigen Bebauung abweichenden Form der Gebäude ein vergleichbares Gebäudevolumen sicher zu stellen, wird insbesondere auf den Bauflächen WR3 und WR4 festgesetzt, dass dort nur Flachdächer zulässig sind mit der Dachneigung von 0-5 Grad.

In den anderen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 25 sind die Festsetzungen dem Bestand angepasst worden.

Wichtig war auch für die Gemeinde, und das berücksichtigt dieser Bebauungsplan, dass die nordwestliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht über die Gebäudeseiten der vorhandenen Gebäude hinausgeht.

Zur besonderen Gestaltung des Straßenraumes und der damit verbundenen Vorgärten innerhalb des Bereiches WR3 und WR4 sind die Abstände der südöstlichen Baugrenzen auf 8 m vom äußeren Rand der Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden, damit ein offener, dem Gebietscharakter entsprechend Vorgartenbereich bei Neuerrichtung der Gebäude geschaffen werden kann.

Die Gemeinde strebt an, eine moderate Erhöhung der vorhandenen Wohnungsanzahlen durch die Neuplanung zu ermöglichen. Um die städtebauliche Struktur erhalten zu können, erfolgen die Festsetzungen so, dass in WR1 je Gebäude maximal 2 Wohnungen, in WR2 je Gebäude maximal 4 Wohnungen, in WR3 je Gebäude maximal 10 Wohnungen und in WR4 maximal 20 Wohnungen je Gebäude zulässig sind.

Mit der möglicherweise zunehmenden Anzahl der Wohnungen steigt die Anwohnerdichte, an und damit auch verbunden die benötigte Fläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Um den Straßenraum der Gemeindestraße „An den Pappeln“ auch mit grünordnerischen Maßnahmen darzustellen, sind im Bereich der jeweiligen Grundstücksflächen bei Neubauten Baumanpflanzungen auf den Grundstücken vorgeschrieben, dies hat mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu erfolgen.

Entsprechende Festlegungen werden in dieser Begründung aufgeführt bzw. sind sie auch im Text-Teil B des Bebauungsplanes festgesetzt.

Dies vorausgesetzt, führt zu den nachstehend aufgeführten Festsetzungen, so wie sie im Bebauungsplan aufgeführt sind.

### 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)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Anlagen, die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannt werden, überschritten werden.

Diese Überschreitung beträgt in WR3 maximal bis zu GRZ 0,7 und in WR4 maximal bis zu GRZ 0,55 maximal. In den Bereichen WR1 und WR2 darf für die v. g. Anlagen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um 50% überschritten werden.

In den Ziffern 2.1 und 2.2 des Text-Teil B befinden sich Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen.

Die Gesamtgebäudehöhe (GGH) der baulichen Anlagen hat für den größten Planbereich (WR 1, WR3 und WR 4) maximal 10,50 m. Untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF), obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

Für den südlichen Planbereich bzw. direkt nördlich der Eichenalle (WR2) hat die Gesamtgebäudehöhe (GGH) maximal 9,00 m zu betragen.

Die Gesamtgebäudehöhe in dem Bereich WR2 an der Eichenallee ist aus gestalterischen Gründen der Höhenlage der Gebäude, die sich östlich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 befinden, angepasst.

Die Festlegung der maximalen Höhe der Oberkante eines Fertigfußbodens wird auf NHN Höhen bezogen ermittelt.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO

Die Außenwände sind in Verblendmauerwerk und Putz zulässig. Für Verblendmauerwerk sind die Farben Rot, Braun, Rostrot, Beige und Hellgrau zulässig. Putzflächen sind in Weiß oder Hell abgetönt zulässig. Einzelflächen sind in Hell- bis Dunkelgrau und Hell- bis Dunkelbraun zulässig. Als Fassadenfarbe sind grelle Farben in Anlehnung an RAL-Farben mit den Nummern 1003 (Signalgelb), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 4008 (Signalviolett), 5005 (Signalblau) unzulässig. Ebenso sind reflektierende, spiegelnde oder polierte oder über Lichtquellen hinterleuchtete oder beleuchtete Materialien nicht zulässig. Holz-, Glas- und Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Fassadenbegrünung sind allgemein zulässig. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind der Farbgebung einheitlich auszuführen. Die vorgenannten Farben und Gestaltung der Außenwände wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen so wie aufgeführt festgesetzt, weil die Gebäude der näheren Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 25 diese Farbgestaltung aufweisen. Die Gemeinde möchte nicht von dieser Farbgebung in diesem Bereich abweichen.

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer zulässig, Pultdächer sowie Zeltdächer sind ausgeschlossen. Bei den Mehrfamilienhäusern bzw. auf den Flächen WR3 und WR 4 sind nur Flachdächer und/oder flach geneigte Dächer von 0° bis 5° zulässig.

Aufgrund der Gestaltung der Dächer der Bebauung die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 vorhanden sind, sowie in der näheren und weiteren Umgebung, erfolgt die Festlegung der Dachformen so wie vorher aufgeführt. Bezüglich der Flachdächer und flach geneigten Dächer ist eine Abweichung von den Dachformen der umliegenden Bebauung möglich und auch gewünscht, dies aber nur in den Gebieten WR3 und WR4. Diese Festlegung der Abweichung in den Gebieten WR3 und WR4 erfolgt um Wohnraum zu schaffen aber auch gleichzeitig die Höhe der neu zu schaffenden Gebäude so zu gestalten, dass sie nicht über die vorhandenen hinausragen.

In dem Gebiet WR2 mit einer Dachneigung von 25-50 Grad für die Hauptgebäude wird, in Anpassung an die Dachformen die sich entlang der Eichenallee befinden, eine Zulassung von bepflanzten Dächern nicht vorgesehen.

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 WR3 und WR4 sind auch als bepflanzte Dächer zulässig.

Um eine Wahlmöglichkeit zuzulassen, werden in den Gebieten WR3 und WR4 auch bepflanzte Dächer zugelassen. Diese gibt es zurzeit in der näheren und weiteren Umgebung dieses Bebauungsplanes nicht, dennoch hält die Gemeinde es aus ökologischen Gründen für richtig dieses zuzulassen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

Der zurücktretende Versatz der Außenwand eines Staffelgeschosses in WR3 und WR4 ist mit einer Tiefe von mindestens 2,00 m an der Südost-, Südwest- und Nordwest des Gebäudes auszuführen. An der Nordostseite beträgt der zurücktretende Versatz mindestens 1,00 m. Ausnahmen davon sind Treppenhäuser und Liftanlagen an der Nordostseite. Somit wird erreicht, dass die Treppenhäuser und Liftanlagen nicht an der sonnengewandenen Seite eines Gebäudes und nicht an der Seite zur Straße „An den Pappeln“ errichtet werden um u.a. den „offenen Straßenraum“ nicht zu beeinträchtigen.

Diese vorgenannten Festlegungen erfolgen auch um die gelockerte Bauweise, die sich auf den Grundstücken östlich der Straße „An den Pappeln“ befindet, städtebaulich auf der Westseite fortzusetzen. Da Staffelgeschosse zugelassen sind in dem Bereich, legt die Gemeinde Wert darauf, dass die Versprünge um 2,0 m sich so ausrichten, dass eine Besonnung der Wohn- und Schlafräume erfolgen kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gebiet WR3 von 0,23 darf für Balkone und Terrasse um maximal 10 % überschritten werden.

Diese Festsetzung erfolgt lediglich im Gebiet WR3, da in diesem Bereich die überbaubaren Grundstücksflächen so ausgelegt sind, dass innerhalb dieser die Ausführung von Balkonen und Terrassen in einer Form die gut nutzbar ist, nicht möglich ist. Diese Einschränkung ist vorgesehen, damit die Baukörper, mit Ausnahme der Terrassen und Balkone, das städtebauliche Bild ermöglichen, das seitens der Gemeinde gewünscht wird. Kleinere Baukörper zu haben mit entsprechenden Abstandsflächen zu den Sonnenseiten.

Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz vorzusehen.

Die erforderlichen Stellplätze für die überbaubaren Grundstücksflächen 1, 2 und 3 in WR 3 ist nur zulässig innerhalb der Tiefgarage. Damit wird erreicht, dass die versiegelte Oberfläche in diesem Bereich so gering wie möglich gehalten wird.

Um die versiegelte Oberfläche zusätzlich zu verringern wird außerdem festgesetzt, dass die Oberseite der Decke der Tiefgarage, die nicht unter Gebäuden und notwendiger Zuwegung bzw. Zufahrten liegt, zu begrünen und zu bepflanzen ist.

Aufgrund der gewünschten städtebaulichen Struktur innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 für die Bauflächen 1, 2 und 3 innerhalb des Baugebietes WR3 ist eine Tiefgarage erforderlich. Durch die Aufteilung der Fläche in kleinere, überbaubare Grundstücksflächen, ist die Schaffung von Stellplätzen zwischen diesen einzelnen Flächen nicht, bzw. nur so möglich, dass die Wohnqualität in diesen Gebäuden erheblich beeinträchtigt wird. Dies möchte die Gemeinde vermeiden. Aus den vorgenannten Gründen ist eine Tiefgarage zur Schaffung der Stellplätze zwingend erforderlich und auch entsprechend vorgeschrieben.

Die Ein- und Ausfahrt zur erforderlichen Tiefgarage ist zur Gemeindestraße „Auf der Hude“ vorgeschrieben, weil eine vernünftige Zu- und Ausfahrt aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und der Grundstücke eine ordnungsgemäße Zufahrt von der Straße „An den Pappeln“ bautechnisch nicht möglich ist. Diese, mit einer zulässigen Neigung zu bauenden Ein- und Ausfahrt, funktioniert nur durch die nördliche Zufahrt über die Gemeindestraße „Auf der Hude“, deshalb erfolgt die Festsetzung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage innerhalb der Bebauungsplansatzung.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN**

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

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

Bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S: 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422).

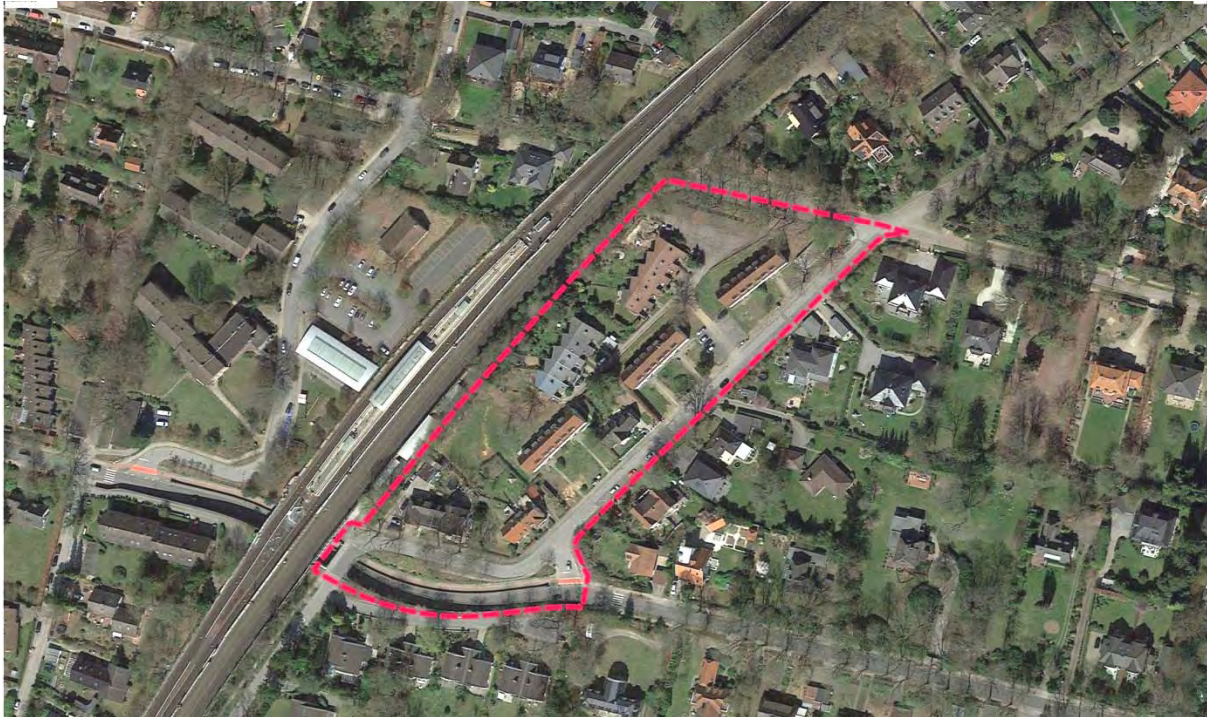
### **Begründung zur Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB**

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

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

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

Die Voraussetzungen liegen vor. Es handelt sich bei der zu überplanenden Fläche um eine Innenbereichsfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da sie mit ca. 3.663 m<sup>2</sup> überplanter maximaler Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Das Vorhaben unterliegt nicht der UVP-Pflicht oder gibt Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.



Im Einzelnen wird das Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB folgendermaßen begründet:

Innenentwicklung als Aufgabe der Bauleitplanung:

Das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung bedeutet im Zusammenhang mit anderen Vorschriften, dass Außenentwicklungen nachrangig zu behandeln sind. Dabei besitzt die Innenentwicklung eine bestimmte „Privilegierung“.

Nach § 14d Abs. 1 Satz 2 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bleibt das Verfahren nach § 13a BauGB von der Regelung der Umweltprüfung („Strategische Umweltprüfung“) unberührt. Im Übrigen kommt, was das Verhältnis zur UVP-Pflicht betrifft, § 17 UVPG zur Anwendung. Um jedoch die europarechtlichen Vorgaben zu wahren, sind bestimmte Größenvorgaben zu beachten.

Die in § 13a BauGB festgelegten Größenvorgaben zur Abgrenzung von UVP-Pflichtigkeit entsprechen dem EU-Recht.

Im Übrigen sind Umweltbelange auch im beschleunigten Verfahren uneingeschränkt zu prüfen. Es kann allerdings - städtebaulich ebenso wie umweltrechtlich - nicht gefordert werden, dass generell keine „zusätzlichen“ Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bauliche Vorhaben sind in aller Regel mit Umweltauswirkungen verbunden. Das EU-Recht geht davon aus, dass unterhalb bestimmter Schwellen die Umweltauswirkungen keiner Umweltprüfung bedürfen. Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wäre der Schwellenwert im Einzelfall bei 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche erreicht.

Eine Erleichterung der Innenbereichsvorhaben hat wichtige ökologische und städtebauliche Vorteile gegenüber Außenentwicklungen und dies mit Vergrößerung der Siedlungsräume oder mit einer Zersiedelung der Landschaft.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nur dann, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Übrigen bedarf es keiner Begründung, welches Bebauungsplanverfahren die Gemeinde wählt; es müssen für das gewählte Verfahren nur die jeweils bestehenden gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sein.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gilt insbesondere Nachstehendes, das insgesamt von der Gemeinde beachtet wurde, bzw. wird:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sind entsprechend anwendbar.
- Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die beabsichtigte Planung zu informieren. Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Dieser ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Einem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben soll in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs i.S. der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Daher wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Zum nicht gesetzlich definierten städtebaulichen Begriff der Innenentwicklung hält das Gesetz drei Anwendungsfälle (ohne abschließenden Charakter) vor:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Nachverdichtung
- Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Fläche, die mit Wohngebäuden und Kleingewerbe bebaut ist. Die Wohngebäude haben ein Alter erreicht und einen Zustand, dass diese nicht mehr voll nutzbar sind, um ein zeitgemäßes Wohnen zuzulassen. Die Gemeinde nimmt dies zum Anlass den Bebauungsplan aufzustellen, damit neue Gebäude geschaffen werden können, mit Wohnungen des heutigen Standards. Gleichzeitig möchte die Gemeinde kleinere, bisher unbebaute Flächen in die Bebauung mit einbeziehen.

Die Gemeinde achtet insbesondere bei der Neufestlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und deren Festsetzungen darauf, dass sich die Neubebauung harmonisch in das städtebauliche Bild dieses Gemeindeteiles einfügt.

Die drei vorgenannten Anwendungsfälle werden somit beachtet und deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Verfahren § 13a BauGB möglich bzw. gegeben.

Der Begriff der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB bezieht sich also auch auf die sogenannte „Außenbereiche im Innenbereich“, also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebende Gründe entgegenstehen. Dazu könnten auch gehören innerhalb des Planbereichs befindliche kleinere brachgefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB nicht bebaubare Flächen.

Entscheidend ist, ob unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist.

Beim Bebauungsplan Nr. 25 handelt es sich um den bisher nicht bebauten Teil des Grundstückes mit der überbaubaren Fläche WR4 und hier ist der hintere Grundstücksbereich zwischen dem vorhandenen Wohngebäude und der Bahnstrecke betroffen. Diese Fläche ist innerhalb des Bebauungsplanes mit einzubeziehen und aufgrund der vorgenannten Ausführung lässt dieses auch der § 13a des Baugesetzbuches zu.

Kein UVP-pflichtiges Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB):

Das beschleunigte Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan erkennbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG ausweisen soll. Dies ist hier nicht der Fall.

Da innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 keine Geschossflächenzahl festgesetzt wird, sondern lediglich eine Grundflächenzahl, ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich und wird parallel zum Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 durchgeführt.

### **3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Im Ursprungsflächennutzungsplan ist die Fläche als Reines Wohngebiet (WR) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 ausgewiesen.

Die 23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) durchgeführt. Diese Berichtigung ist erforderlich, da innerhalb des Bebauungsplanes lediglich Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt ist. Eine Festsetzung der Geschossfläche (GFL) erfolgt nicht.

### **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“.

Das Gebiet WR 1 (die Reihenhäuser) wird über eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für Eigentümer, Ver- und Entsorgungsträger und Nutzer der Gebäude in WR 1 als den Begünstigten, über die Straße „Auf der Hude“ erschlossen.

Ferner wird zur Erschließung des Gebiets WR 4 bzw. der dazugehörigen Stellplatzanlage im nordwestlichen Bereich des Gebietes WR 4 ebenso eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für Eigentümer, Ver- und Entsorgungsträger und Nutzer der Gebäude in WR 1, WR3 und WR 4 als den Begünstigten erschlossen.

Die Flächen zur Erschließung der bebauten und unbebauten Grundstücke werden innerhalb des Bebauungsplanes so übernommen, wie sie vorhanden sind.

Die Gemeinde hat, im Rahmen vieler Planungsüberlegungen, Alternativen untersucht, um die Grundstücke mit einer ordnungsgemäßen Anbindung an die vorhandenen Gemeindestraßen „Auf der Hude“ und „An den Pappeln“ gut erschließen zu können. Hierbei wurde besonders die Notwendigkeit einer guten und für Rettungsfahrzeuge auch einwandfrei zu nutzenden Anbindung der Grundstücke die mit den Reihenhäusern bebaut sind, parallel zur Eisenbahnstrecke Hamburg-Berlin geprüft.

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

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

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

Aus diesem Grund bleibt die Erschließung so wie sie bisher auch seit Jahrzehnten geregelt ist. Die Reihenhäuser werden über ein Geh, -Fahr,- und Leitungsrecht, ausgehend von der Gemeindestraße „Auf der Hude“ zu den einzelnen Gebäuden hin, erschlossen.

Eine direkte Anbindung an die Gemeindestraße „An den Pappeln“ ist im südlichen Bereich über ein Geh, -Fahr,- und Leitungsrecht möglich. Hier bedarf es aber privatrechtlicher Regelungen, ob dies dann tatsächlich auch durchgeführt wird.

Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt einzig und allein über eine Zu- und Abfahrt an der Gemeindestraße „Auf der Hude“. Diese Zu- und Abfahrt wurde gewählt, weil dies höhenmäßig nur so zu gestalten ist. Eine Zu- und Abfahrt von der Gemeindestraße „Auf den Pappeln“ ausgehend ist aufgrund der Tiefe der zu bebauenden Grundstücke nicht durchführbar.

Die jetzt bestehende Stellplatzanlage der vorhandenen, älteren Gebäude wird beseitigt.

Das heißt, die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzten Geh, -Fahr,- und Leitungsrechte. Für die Reihenhäuser ist auch eine entsprechende Baulast eingetragen worden. Für die restlichen Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen die die Stellplätze über die Tiefgarage erhalten, erfolgt die Zu- und Abfahrt zu den Gebäuden und zu den notwendigen Stellplätzen über die Erschließungsstraße „An den Pappeln“ direkt.

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

Unter der Bahnstrecke führt eine Unterführung direkt zum Bahnhof der Gemeinde Wohltorf. Die Bewohnerinnen und Bewohner an den Gemeindestraßen östlich der Bahnstrecke können diese Unterführung fußläufig nutzen. Dadurch ist eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV, die Gemeinde Wohltorf ist an das S-Bahn Netz der Stadt Hamburg angebunden, gewährleistet.

Das Vorhaben darf die Sicherheit und den Betrieb des Schienenverkehrs auf der angrenzenden Eisenbahnstrecke nicht gefährden oder behindern.

## 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.

Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf vom Plangebiet nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden.

### **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.

### **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).

Die in der Planung dargestellte durchgehende Erschließungsstraße des Plangebietes zwischen den Straßen „Auf der Hude“ und „An den Pappeln“ wird durch Entsorgungsfahrzeuge nicht befahren. Die Straße ist technisch nicht für die Befahrung mit LKW's bis 30 t ausgelegt. An den Abfuhrtagen sind die Abfall-/Wertstoffbehälter an den jeweiligen Mündungsbereichen der Erschließungsstraße zur Abfuhr bereit zu stellen.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass entsprechende Flächen zur Bereitstellung mit in die Erschließungs- bzw. Bauplanung aufgenommen werden. Die Dimensionierung dieser Flächen richtet sich insbesondere nach den angeschlossenen Wohneinheiten bzw. nach den Abfuhrhythmen der einzelnen Abfallfraktionen; letztere können allerdings von Jahr zu Jahr variieren.

Aufgrund der gewünschten Gestaltung der ganzen Außenanlagen, die nicht weiter festgesetzt sind, bis auf die im Text festgelegten Beschreibungen und Festsetzungen, ist der Gemeinde sehr daran gelegen, dass es keine oberirdischen Müll- bzw. Wertstoffsammelstellen gibt. Die Gemeinde legt Wert darauf, dass die Wertstoffbehälter und auch der Behälter für Bio- und Restmüll unterirdisch mit Einwurfschächten vorgesehen werden.

Dies betrifft insbesondere die Baugebietsbereiche WR3 und WR4.

### **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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

### **Tiefbauarbeiten**

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

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

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

### **Eisenbahnbetrieb**

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

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik - Kundenservice, [dzd-bestellservice@deutschebahn.com](mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com).

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube,

elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Die Abstände sind einzuhalten. Einer Abstandsflächenübernahme wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Die allgemeinen Hinweise der Deutschen Bahn sind zu beachten:

- Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.
- Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.
- Beim Einsatz von Kränen und Hebegeäten im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen auszuschließen
- Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.
- Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschüttungen zählen, sind zu dulden.
- Aufgrund der Nähe zur Bahnüberleitung können empfindliche elektronische Geräte in ihrem Gebrauch eingeschränkt sein. Abwehransprüche bestehen nicht.
- Es wird empfohlen die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) vorzugsweise per E-Mail in Verfahren einzubinden: [db.dbimm.nl.hmb.postfach@deutschebahn.com](mailto:db.dbimm.nl.hmb.postfach@deutschebahn.com).

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

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

Aus dem Gutachten Nr. 22-567 vom 23. Februar 2023

M+O Immissionsschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden in allen Situationen überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden für den Tageszeitraum eingehalten, im Nachtzeitraum jedoch überwiegend überschritten. Der Grenzwert zum gesundheitsgefährdenden Bereich von 60 dB(A) nachts wird jedoch ausnahmslos eingehalten.

Auf Außenwohnbereichen sollten 58 dB(A) am Tag nicht überschritten werden. Die 58 dB(A) werden mehrheitlich eingehalten.

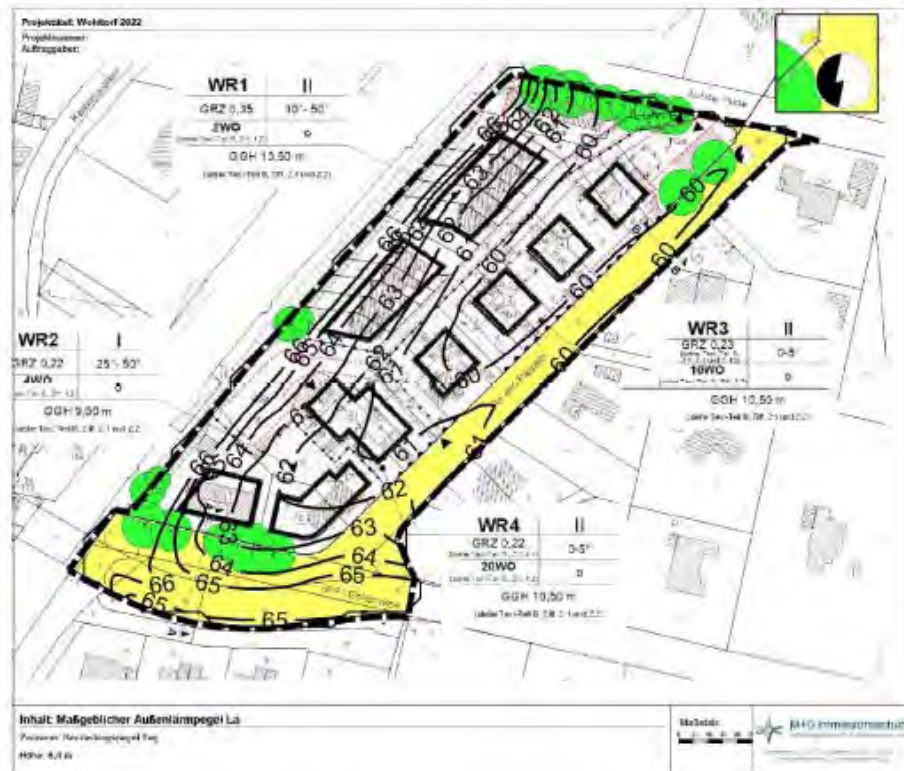
Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wällen und Wänden an der Straße Eichenallee sind aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. An der Bahnstrecke sind schon aktive Lärmschutzmaßnahmen vorhanden. Eine Erhöhung (Aufstockung) der Lärmschutzwände ist i. d. R. nicht möglich, da die Gründung und Ausführung 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)<sub>2</sub> 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.

Wir empfehlen folgende Festsetzungen:

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 empfehlen wir folgende Festsetzung zu treffen:

*„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.“*

Öffnungsklausel:

*„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.“*

Hinweis:

Es ist stets darauf zu achten, dass im Falle, dass der B-Plan auf DIN-Normen verweist (z.B. DIN 4109), diese für alle Bürger bei der Verwaltungsstelle, bei der der B-Plan eingesehen werden kann, ebenfalls einsehbar sind und in der Planurkunde auch auf die Auslegestelle und gegebenenfalls auch die Auslegezeiten hingewiesen wird (Urteil des BVerwG vom 29.07.2010 BN 21/10).

#### **Anwohnerparkplatz und Tiefgarage**

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden vollumfänglich eingehalten. Der Anwohnerparkplatz ist somit mit den Bestandsbebauungen in der Nachbarschaft

verträglich. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den geplanten Anwohnerparkplatz erforderlich.

## 7. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 sind keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vorhanden.

Für neu entdeckte und gefundene Kulturdenkmale gilt der §15 Denkmalschutzgesetz und hier der Bereich für Funde:

### *§ 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 m<sup>2</sup> groß. Auf den 18.423 m<sup>2</sup> Planfläche Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,22 bis 0,35 festgesetzt. Das führt insgesamt zu einer maximal möglichen Grundfläche von ca. 3.663 m<sup>2</sup>, welche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist. Das Verfahren wird somit nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dennoch im beschleunigten Verfahren, auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist, zu ermitteln und darzustellen.

### Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und 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 gemeinnützigen Kreisbaugenossenschaft Lauenburg e.G. 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 Lauenburg e.G. 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 sowie durch Begrünung der Oberfläche der Tiefgarage 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 m<sup>2</sup> 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 Reihenhäuseranlagen 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 standortheimischen Laubbäumen, Hecken und Begrünung der Oberfläche der Tiefgarage, erhält das Wohngebiet eine ortsbildgerechte Eingliederung. Mit der Festsetzung, dass bei einer Neuversiegelung von 200 m<sup>2</sup> mindestens zwei standortheimischen, kleinkronigen Laubbäumen gleicher Art an der Grundstücksseite je Gebäude, die an der Straße „An der Pappeln“ grenzt, in einem Abstand von 1,5 m bis 2,0 m zu pflanzen sind, wird der Straßenraum „An der Pappeln“ zusätzlich aufgewertet.

### 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 m<sup>2</sup> 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 Verkehrssicherungspflicht 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 100 m<sup>2</sup> ist jeweils ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei jedem Neubau sind mindestens zwei standortheimische Laubbäume gleicher Art an der Grundstücksseite je Gebäude, die an die Straße „An den Pappeln“ (Flurstück 31/60) grenzt, in einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,5 m bis 2,0 m zu pflanzen. Mit der Pflanzung der vorgenannten Bäume reduziert sich die berechnete Fläche der Neuversiegelung um 200 m<sup>2</sup>. 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> )	Holzbirne ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre Elsrijk</i> )	Mehlbeere ( <i>Sorbus aria Majestica</i> )
Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	Eberesche ( <i>Sorbus intermedia</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )
Säulen-Hainbuche ( <i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i> )	Winterlinde kleinkronig ( <i>Tilia cordata 'Rancho'</i> )
Baumhasel ( <i>Corylus colurna</i> )	Stadt-Linde ( <i>Tilia cordata 'Greenspire'</i> )
Pflaumenblättriger Weißdorn ( <i>Crataegus crus-galli</i> )	Obsthochstämme
<u>Rotdorn</u> ( <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.

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.

##### Vorgärten

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

Der Erlass vom 24. November 2020 des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung mit dem Aktenzeichen: 515-2/2019-106/2019-77089/2020 sowie der § 8 LBO sind zu beachten.

Empfehlungen zur Bepflanzung der GrundstückeAnpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

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

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 März 2023 mit folgenden Ergebnissen erstellt.

Fazit:

Die Gemeinde Wohltorf plant die Aufstellung des B-Plans Nr. 25. Die Änderung des Bebauungsplans soll den Abriss von Wohngebäuden und Neubau von Gebäuden und

Stellplätzen in diesen Bereichen ermöglichen. In den übrigen Bereichen sind durch die Änderung des Bebauungsplans derzeit keine Veränderungen absehbar.

Durch das Vorhaben ergeben sich Betroffenheiten von Brutvögeln der Gehölze sowie eines potenziellen Fledermausquartiers in einer Birke. Da der Abrisszeitpunkt für Gebäude und weitere Betroffenheit von Bäumen durch Tiefgaragen nicht bekannt sind, können sich bis zu diesem ggf. noch Quartiere für Fledermäuse bilden.

Durch zeitliche Vorgaben für Eingriffe in Gehölze kann eine Gefährdung von Individuen der Arten vermieden werden. Für Fledermäuse sind Gebäude vor dem Abriss erneut auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Zur Sicherung der ökologischen Funktion für Brutvögel der Gehölze ist Ausgleich vorgesehen.

Durch die genannten Maßnahmen kann das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan zu regeln.

### **Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf:**

#### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

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

#### **Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse/ Gehölzfledermäuse**

Das Fällen größerer Bäume mit Quartierpotenzial darf nicht zwischen 01. März und 30. November (Sommerquartiere) erfolgen, um eine Gefährdung von Tieren zu vermeiden.

#### **Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse**

Bei Beleuchtung von Straßen/Parkplätzen/Wegen/Außengelände im Geltungsbereich, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung und keine Beleuchtung von Grünstrukturen im Umfeld sicher zu stellen, um die Minderung von Verlusten an Insekten zu gewährleisten. Als Leuchtmittel sind solche, mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2.400 bis maximal 3.000 Kelvin zu verwenden.

#### **Vermeidungsmaßnahme 3 Fledermäuse**

Vor Abriss von Gebäuden ist erneut zu überprüfen, ob Quartiermöglichkeiten entstanden sind. Dies erfolgt durch Begehung und Suche nach Spuren von Fledermäusen oder bei Verdacht auf Quartiernutzung durch Detektorbegehungen. Es sind dann die Regelungen des Artenschutzes sicher zu stellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### **Vermeidungsmaßnahme 4 Gehölzvögel**

Diese Eingriffe in Gehölze sind zwischen 01. März und 30. September unzulässig, um eine Gefährdung von Tieren zu vermeiden.

### **Zusammenfassung Vermeidung/Minimierung**

<b>Schutzobjekt / Grund</b>	<b>Vorgabe</b>
Fledermäuse	Fällen größerer Bäume mit Quartierpotenzial (z.B. der Birke im Bestandsplan mit Bi 0,6/11 angegeben auf Grundstück 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)
Fledermäuse allgemein	Überprüfung von abzureißenden Gebäuden auf

	Fledermausquartiere und Tiere bei Abriss zu einem späteren Zeitpunkt
Vogelarten und BNatSchG § 39 (5) 2	Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01. März und 30. September

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 Fortpflanzungs- und Ruhestätte für verbreitete ungefährdete Brutvogelarten wird die Herstellung naturnaher Gehölze in störungsarmer Lage in Form von ca. 120 m Hecke oder 180 m<sup>2</sup> Gehölzfläche erforderlich.

Die Gehölzpflanzung im Umfang von 180 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> für das hier betrachtete Vorhaben genutzt.

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

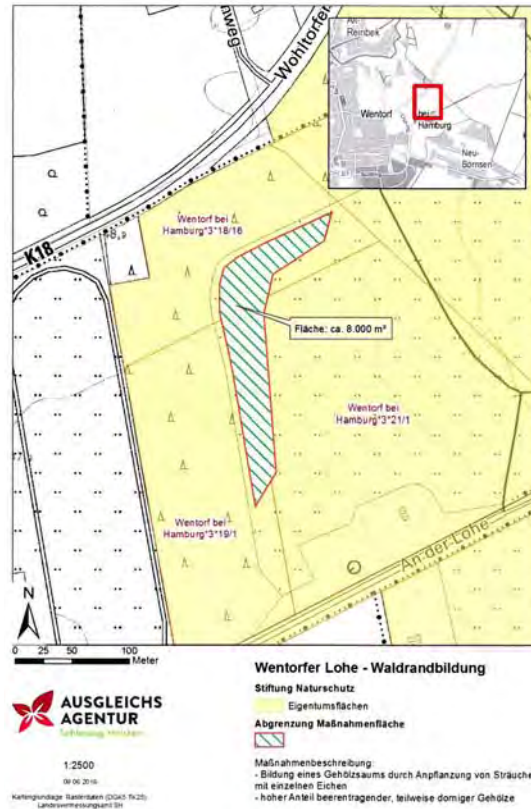


Abbildung: externe Ausgleichsfläche „Wentorfer Lohe“

## 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.

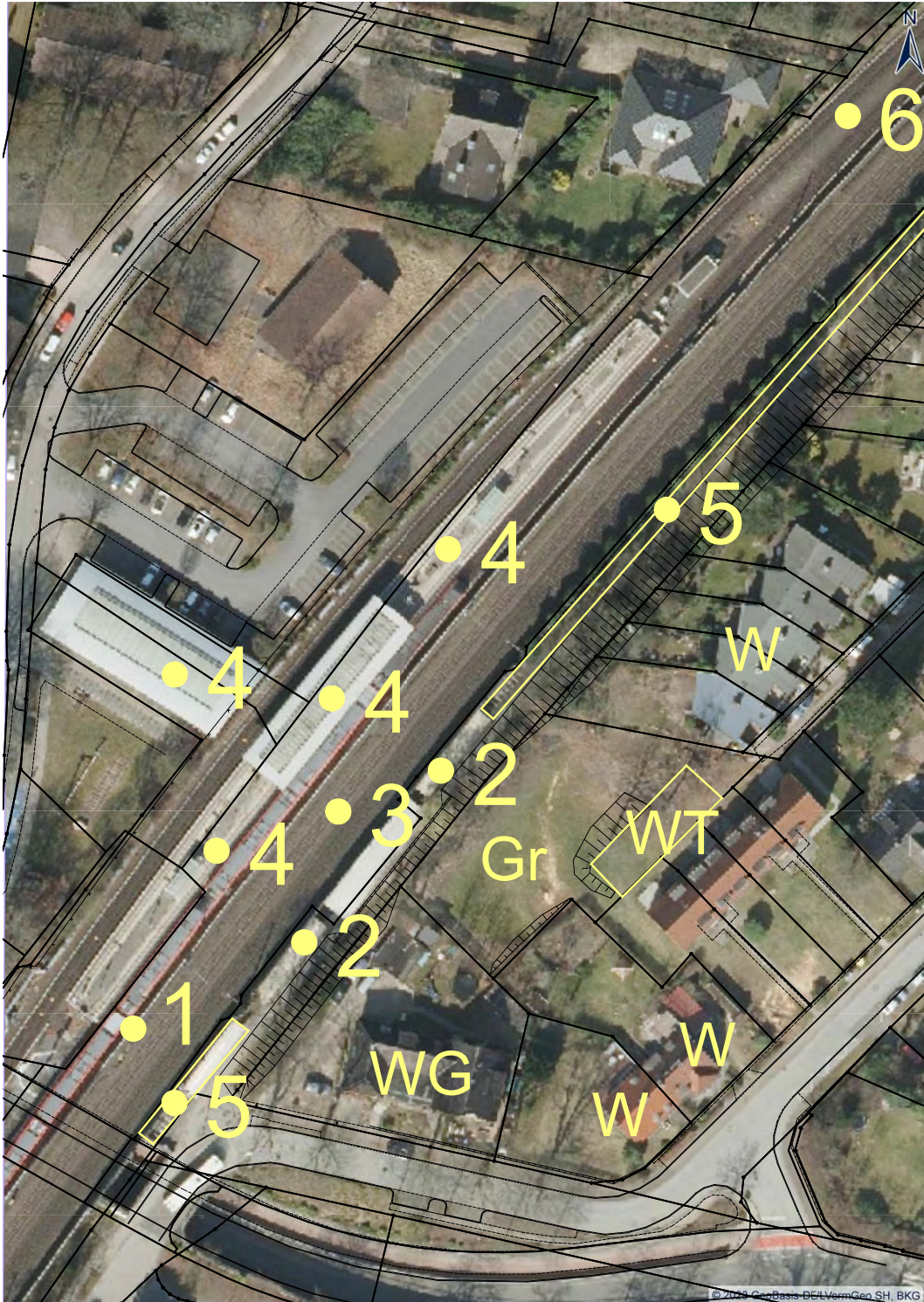
## 11. BESCHLUSS

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

Wohltorf, den

-Bürgermeister-





- 1) ICE Bahnstrecke Hamburg-Berlin
- 2) Abstieg zur Unterführung zum Bahnhof, Fahrradstellplätze
- 3) Unterführung Bahnstrecke, Verbindung zwischen dem östl. und westl. Teil des Bahnhofes
- 4) Bahnhof Wohltorf, Bahnsteige, westlicher Teil des Bahnhofes
- 5) Zuwegung zum Bahnhof
- 6) S-Bahn im HVV

W Wohngebäude

WG Wohn- und Geschäftsgebäude

WT Wäsetrocknungsplatz

Gr Grasfläche mit "Benutzungsspuren"

1, 2 und 3 östl. Bahnhofsteil

4,5 und 6 westl. Bahnhofsteil

## Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB - Ausfüllhinweise

lfd Nr	<b>Bebauungsplan – Nr./Name:</b>		
	<b>Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf - „An den Pappeln“</b>		
1	<b>Merkmale des Bebauungsplans:</b>	<b>Umfang</b>	
2	Größe des Geltungsbereichs des B-Plans: Art der baulichen Nutzung: Bestehende GRZ (vorhandene Bebauung): Geplante GRZ: Zulässige Grundfläche / voraussichtlich versiegelte Fläche: Neu versiegelte Fläche:	ca.18.400m <sup>2</sup> WR 0,19 0,26 ca.3.663m <sup>2</sup> -	
3	<b>Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:</b>	ja	nein
4	<b>B-Plan der Innenentwicklung</b> gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB  <input type="checkbox"/> Wiedernutzbarmachung von Flächen <input checked="" type="checkbox"/> Nachverdichtung <input type="checkbox"/> Andere Maßnahmen der Innenentwicklung  <i>Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt ein B-Plan der Innenentwicklung vor.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	<b>Ausschluss UVP-Pflicht</b> gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB  <input checked="" type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben nicht in Anlage 1 LUVPG-S-H geführt <input type="checkbox"/> Keine UVP-Pflicht aufgrund Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG Vorhaben UVP-vorprüfungspflichtig nach Nr. .... Anlage 1 UVPG: Ergebnis Vorprüfung siehe Einschätzung der Auswirkungen Nr. 2.1 und 2.6  <i>Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt keine UVP-Pflicht vor.</i>  <i>Integration der UVP-EFP: Das Bewertungsverfahren integriert alle Kriterien nach Anlage 2 UVPG in einer schutzgutbezogenen ökologischen Risikoanalyse. Die Einschätzung der Schutzgüter unter Nr. 2.1 sowie der Schutzgebiete und schützenswerten Flächen nach Nr. 2.6 decken somit alle Kriterien der Anlage 2 UVPG ab und bilden die UVP-EFP, siehe lfd. Nr. 17 und 37). Ohne Berücksichtigung bleiben positive Auswirkungen, diese werden in „keine Auswirkungen“ uminterpretiert.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	<b>Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet</b> gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB  <input checked="" type="checkbox"/> Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen  <i>Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung vor.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<b>Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 bis &lt; 70.000 m<sup>2</sup></b> gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BauGB  <i>Ergibt sich aus lfd. Nr. 2.</i>  <i>Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nur zulässig, wenn ALLE Sachverhalte unter lfd. Nr. 4-7 mit „ja“ beantwortet wurden.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<b>Wesentliche zu erwartende negative Wirkfaktoren des Bebauungsplans Nr. 25:</b>	ja	nein
	Flächeninanspruchnahme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Versiegelung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entsiegelung / Rückbau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Bodenabtrag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Altlasten / Altlastverdachtsflächen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhöhung Schadstoffemissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Verringerung Verkehrsaufkommen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Lärmschutzmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Veränderung / Querung von Gewässern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Oberflächenwasserentnahmen / -einleitungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Grundwasserentnahmen / -absenkungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	<b>1. Merkmale des Bebauungsplans</b> , insbesondere in Bezug auf	Ausmaß / Bedeutung gegeben? ja   nein	
	<i>Das Ausmaß bzw. die Bedeutung der Merkmale des B-Plans werden hier „nur“ dargestellt, eine Einschätzung der Erheblichkeit allein dadurch ist nicht sachgerecht und auch nicht sinnvoll. Mögliche Antworten zu den einzelnen Kriterien sind aufgeführt.</i>		
10	1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<i>B-Plan UVP-vorprüfungspflichtig oder Angebotsbebauungsplan (s. lfd. Nr. 5): Rahmensetzung gegeben → „ja“ Anderer B-Plan → „nein“</i>		
11	1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	B-Plan widerspricht diesen ja   nein	
	<i>Ob B-Plan den Darstellungen dieser Pläne und Programme entspricht wird hier nur als „Achtungszeichen“ für die Abwägung dargestellt.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Regionalplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Landschaftsrahmenplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Flächennutzungsplan (F-Plan)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<i>wenn „ja“, dann Prüfung, ob Berichtigung F-Plan erforderlich</i>		
	<input checked="" type="checkbox"/> Berichtigung Flächennutzungsplan erforderlich		
	Landschaftsplan (LP)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12	1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<i>Nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert, Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Darstellung weiterer mit dem B-Plan verfolgter Ziele, z. B.: - Schutz von Ressourcen (v. a. Boden)</i>		
13	1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<i>Hilfestellung aus lfd. Nr. 8. Darstellung von Vorbelastungen, z. B.: - Altlasten, Altlastverdachtsflächen; sind nicht vorhanden - bestehende Verkehrsbelastungen; bleiben zum größten Teil erhalten - bestehende Belastungen durch Lärm; keine Änderung - Darstellung durch den B-Plan zu erwartender Umwelt-/Gesundheitsprobleme, z. B.: - neue Verkehrsbelastungen treten nicht bzw. kaum auf - neue Belastungen durch Lärm, treten nicht bzw. kaum auf - Nutzungskonkurrenz entsteht nicht Darstellung durch den B-Plan zu lösender Umwelt-/Gesundheitsprobleme, z. B.: - Es treten keine zusätzlichen Probleme durch die Planung auf.</i>		
14	1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	B-Plan widerspricht diesen ja   nein	
	B-Plan beinhaltet / betrifft:		
	<i>Insofern Umweltvorschriften durch B-Plan berührt, dann Ausmaß/ Bedeutung gegeben.</i>		

	<p>Ob B-Plan den Darstellungen dieser Vorschriften und Pläne entspricht wird hier nur als „Achtungszeichen“ für die Abwägung dargestellt.</p> <p><input type="checkbox"/> RL 76/464/EWG: Gewässerqualitätszielverordnung</p> <p><input type="checkbox"/> Klimaschutzkonzept ist in Wohltorf nicht vorhanden</p> <p><input type="checkbox"/> Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach Nr. 2.6, gesetzlich geschützte Biotop</p> <p><input type="checkbox"/> RL 2002/49/EG (Umgebungslärm-RL): Lärminderungsprogramm / Lärmaktionsplan Wohltorf</p> <p><input type="checkbox"/> RL 92/43/EWG (FFH-RL): Artenschutz / Biotopverbund</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
15	<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b> insbesondere in Bezug auf	Auswirkungen zu erwarten		Einschätzung der Auswirkungen	
		ja	nein		
16	<p><input type="checkbox"/> Bestandsichernder B-Plan</p> <p>Wenn zutreffend (Hilfestellung aus lfd. Nr. 2 und 8), dann keine weitere Prüfung erforderlich, sondern alle Kriterien nach Nr. 2.1 bis 2.6: Auswirkungen zu erwarten „nein“ → Einschätzung „keine Auswirkungen“</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Treten neben negativen Auswirkungen auch positive auf, so sind diese verbal zusätzlich mit aufzuführen, ebenso insofern Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen erforderlich/möglich sind. Eine „Verrechnung“ mit negativen Auswirkungen erfolgt bei den einzelnen Kriterien nicht, die Berücksichtigung erfolgt in der Gesamteinschätzung, lfd. Nr. 50, eine Auflistung möglicher Maßnahmen in lfd. Nr. 53 und 54.				
17	2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen				
	Bewertungsverfahren mit entsprechenden Anpassungen / Ergänzungen komplett integrierbar. Bei durchzuführender UVP-EFP dienen die hier dargestellten Einschätzungen (ohne Berücksichtigung positiver Wirkungen) i. V. m. mit Nr. 2.6 gleichzeitig der UVP-EFP. Reihenfolge der Schutzgüter gem. UVPG, um keine subjektive Wichtung zu suggerieren.				
18	(a) Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Die Planung soll u.a. das Gebiet neu städtebaulich ordnen. 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.				
19	(b) Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Die vorhandene Gehölzstrukturen / Großbäume bleiben im Wesentlichen erhalten und werden zum Erhalt festgesetzt. Bei einer erforderlichen Entfernung sind entsprechenden Ausgleich zu leisten.				
20	(c) Boden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Durch die vorgesehene Planung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Die Grundflächenzahl wird geringfügig verändert. Aufgrund der geringen Größe des Plangeltungsbereiches und da die Fläche zum größten Teil bereits bebaut bzw. versiegelt ist, ist die Auswirkung auf das Schutzgut Boden nur geringfügig.				
21	(d) Wasser – Oberflächenwasser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Die ordnungsgemäße Beseitigung des Oberflächenwassers ist gewährleistet.				
22	(e) Wasser – Grundwasser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Der anstehende Boden besteht aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über (lehmigem) Sand (Geschiebelehm) mit einer mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit. Eine Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagswassers ist möglich. Durch die vorgesehene Planung wird die zulässige Versiegelung nur geringfügig verändert.				

23	(f)	Wasser – Sturmflut/Hochwasser <i>Keine Auswirkungen</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
24	(g)	Luft <i>Aufgrund der geringen Größe des Plangeltungsbereiches und der Schaffung einer neuen städtebaulichen Ordnung im Gebiet wird das Schutzgut Luft von der Planung nicht Beeinträchtigt.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
25	(h)	Klima <i>Aufgrund der geringen Größe des Plangeltungsbereiches und der Schaffung einer neuen städtebaulichen Ordnung im Gebiet wird das Schutzgut Klima von der Planung nicht Beeinträchtigt.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
26	(i)	Landschaft(sbild) <i>Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die Festsetzungen ordnen die städtebauliche Struktur des Wohngebietes „An den Pappeln“ neu.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
27	(k)	Kultur- und sonstige Sachgüter <i>Es sind keine vor- und frühgeschichtliche Denkmäler innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhanden.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
28	(l)	Wechselwirkungen <i>Wechselwirkungen sind im Rahmen der Schutzgutbetrachtung mit einbezogen, hier nur außergewöhnliche Wechselwirkungen relevant, die dann verbal beschrieben und bewertet werden müssen. Sonst „nein“ → „keine Auswirkungen“.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
29	2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen			
30	(a)	den kumulativen Charakter der Auswirkungen Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus <i>Auch bei starken kumulativen Auswirkungen ist nicht gleichzeitig von einer Erheblichkeit auszugehen, eine Einschätzung ist hier deshalb nicht sachgerecht. Sind kumulative Auswirkung zu erwarten, ist dies in Kriterium Nr. 2.1 mit zu berücksichtigen.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
31	(b)	den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen <i>Für Wohltorf nicht relevant.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
32	2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)			
33	(a)	Risikopotenzial des Standortes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
34	(b)	Risiken durch Altlasten /Altlastverdachtsflächen <input checked="" type="checkbox"/> Nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar <input type="checkbox"/> Inanspruchnahme erforderlich <i>Ob Altlasten / Altlastverdachtsflächen vorhanden sind, siehe lfd. Nr. 8. Wenn nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar: „nein“ → Auswirkung „keine/gering“</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

35	2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen			
		Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		Verlagerungseffekte sind nicht zu erwarten <i>Siehe Anmerkungen unter lfd. Nr. 30. Erstrecken sich Auswirkungen über das B-Plan-Gebiet, ist dies im Kriterium Nr. 2.1 mit zu berücksichtigen, bei prognostizierten Verlagerungseffekten im Kriterien Nr. 2.5. Erstrecken sich Auswirkungen über die kommunalen Grenzen, ist die Nachbargemeinde einzubeziehen.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
36	2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/> Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten <i>wenn „ja“, dann weitere Prüfung:</i> <input type="checkbox"/> Besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen <i>Fragestellung: „Hat das voraussichtlich betroffene Gebiet eine so herausragende Bedeutung bzw. eine so große Sensibilität auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung des Gebiets, dass bei einer Überschreitung einzelner Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten per se (ohne Berücksichtigung weiterer Kriterien und Randbedingungen) eine Erheblichkeit anzunehmen ist?“ trifft beides zu, dann „ja“ → Auswirkung „hoch“ → Prüfung, ob Maßnahmen möglich sind, erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen, diese sind dann unter „zu beachtende Auflagen“ lfd. Nr. 53 auszunehmen ansonsten „nein“ → Auswirkung „keine/gering“</i>			
37	2.6	folgende Gebiete:	Gebiete vorhanden		Einschätzung der Auswirkungen
			ja	nein	
		<i>Wenn bestandsichernder B-Plan (s. lfd. Nr. 16), dann hier nur Prüfung, ob Gebiete nach Nr. 2.6 vorhanden → Einschätzung der Auswirkung überall „keine“ Einschätzung der Auswirkung hier generell als „in der Abwägung zu berücksichtigenden Belang“ aufzufassen.</i>			
38	2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<i>Da der Ausschlussgrund einer möglichen Beeinträchtigung bereits geprüft wurde, kommt als Einschätzung der Auswirkungen hier nur „keine“ oder „positiv“ in Betracht, ansonsten wäre die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässig.</i>			
39	2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<i>Prüfabfolge: 1. Liegt Gebiet im B-Plan?: nein → Auswirkung „keine“ ja → Gebiet benennen und weiter unter 2. 2. Direkte Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen?: nein → Auswirkung „keine“ ja → weiter unter 3. 3. Erhebliche Beeinträchtigung des Schutzwecks/-ziels?: nein → Auswirkung „keine“ ja → weiter unter 4. 4. Vermeidungsmaßnahmen (gesichert) möglich?: ja → Auswirkung „keine/gering“ und Aufnahme der Maßnahme unter lfd. Nr. 53 nein → keine Einschätzung der Auswirkung, dies bleibt der Abwägung vorbehalten (als Schraffur kennzeichnen)</i>			

40	2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
41	2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>			
	(a)	Biosphärenreservat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	(b)	Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
42	2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
43	2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>			
	(a)	Wasserschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	(b)	Heilquellenschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	(c)	Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
44	2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind <i>sinngemäße Anwendung des Prüfschemas s. Anmerkungen lfd. Nr. 39, die Einschätzung der Auswirkung erfolgt abweichend davon wie folgt: wenn 4. mit ja → Auswirkung „keine/gering“ wenn 4. mit nein beantwortet → Auswirkung „hoch“ → hier als erheblich anzusehen, da i. d. R. weitere Untersuchungen für sachgerechte Abwägung erforderlich</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
45	2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes <i>Von Bebauungsplan der Innenentwicklung generell keine negativen Wirkungen zu erwarten. Hier kommt als Einschätzung nur „keine/gering“ oder „positiv“ in Betracht.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
46	2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>			
	(a)	Baudenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	(b)	Bodendenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	(c)	Archäologisch bedeutende Landschaften	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
47		Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.3 Anlage 2 UVPG) <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
48		Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.5 Anlage 2 UVPG) <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
49		geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.6 Anlage 2 UVPG) <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

50 **Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:**

*Das Ergebnis, in welchem Ausmaß Auswirkungen zu erwarten sind, ist hier zusammenfassend darzustellen. Insofern „hohe Auswirkungen“ zu erwarten sind, ist zu prüfen, ob ggf. positive Auswirkungen und/oder Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen diese auf ein unerhebliches Maß senken können.*

*Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung für dieses Gebiet steuern zu können und um die Grundlage für die Realisierung zu schaffen. Dabei wird eine geringfügige Erhöhung der Versiegelung, unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumstruktur, ermöglicht. 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.*

51 **Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung:**

52  Umweltprüfung nicht erforderlich

53 Zu beachtende Auflagen:

*Hier sind Auflagen / Bedingungen / Voraussetzungen zu benennen, die für die Entscheidung der Erheblichkeit relevant sind, also ergebnisbeeinflussend sein können (z. B. Festsetzung von „Tabuflächen“ hinsichtlich besonders wertvoller Bereiche oder Altlasten; Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, ggf. noch zu klärende Sachverhalte u. a.)*

*Die geschützte Bäume sind mit entsprechenden Maßnahmen zu schützen und zu erhalten. Bei einer unvermeidbaren Baum- und Gehölzfällung sind entsprechenden Ersatzpflanzungen zu leisten und Minimierungs-, Vermeidungs-, sowie Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere zu beachten.*

54 Sonstige Hinweise:

*Hier sind sonstige Hinweise aufzuführen, die für die Abwägung oder für die weitere Planung / Umsetzung relevant sein könnten.*

55  Umweltprüfung erforderlich






Insbesondere zu klärende Sachverhalte:

*Hier sind v. a. fehlende / noch zu klärende Sachverhalte, noch zu erstellende Gutachten, besondere Konflikte und sonstige für den Scoping-Termin und eine ggf. erforderliche Vergabe an Dritte wesentliche Informationen aufzuführen.*

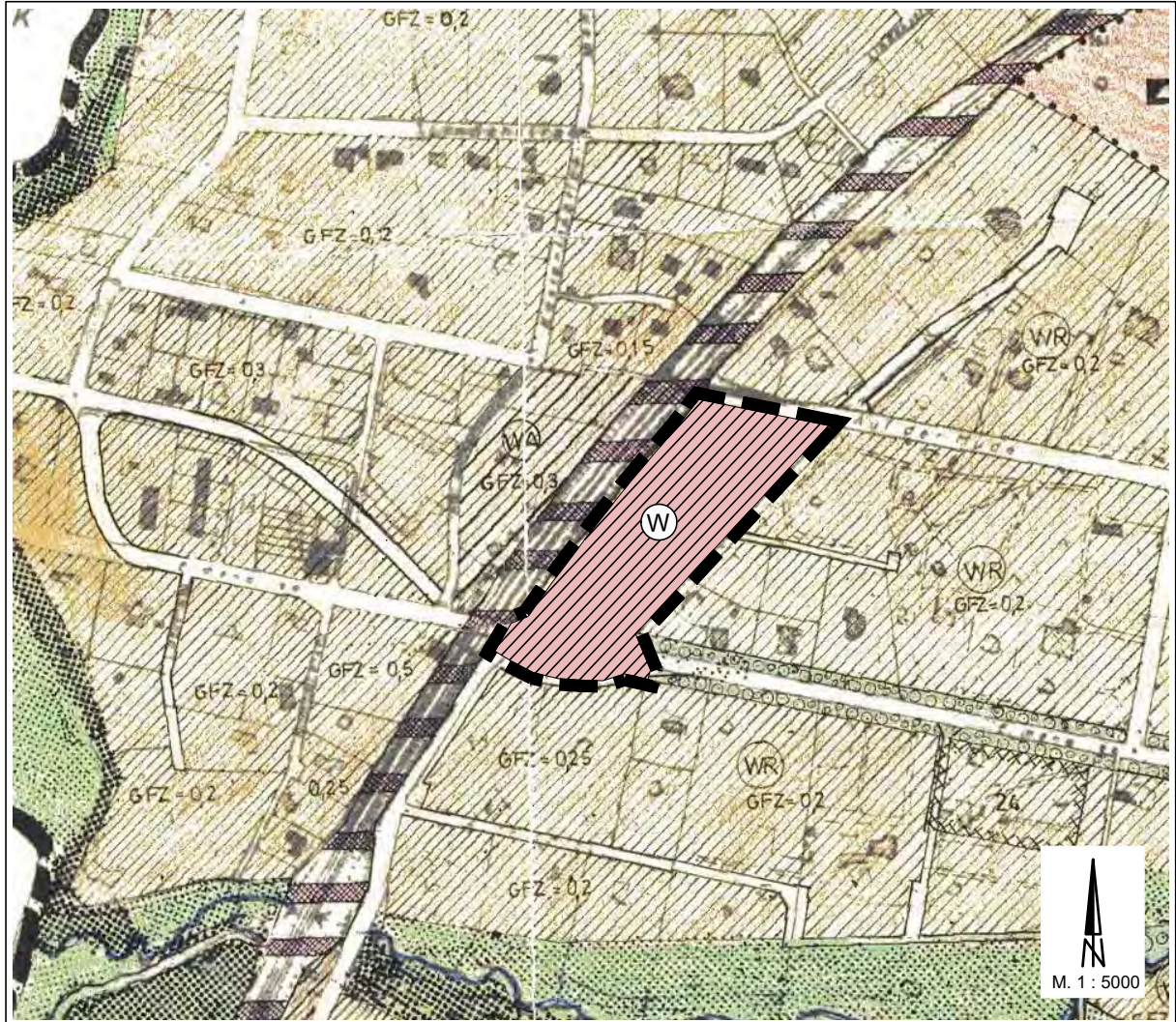
**verwendete Abkürzungen:**

BauGB	Baugesetzbuch	LUVPG-S-H	Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
B-Plan	Bebauungsplan	WRRL	EU-Wasserrahmenrichtlinie
GRZ	Grundflächenzahl		

**verwendete Farben:**

	positive Auswirkung
	keine / geringe Auswirkung
	mittlere Auswirkung
	hohe Auswirkung
	Auswirkung nur im Zusammenhang mit anderen Kriterien sachgerecht einzuschätzen

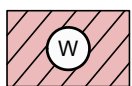
## 23. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung



### ZEICHENERKLÄRUNG DARSTELLUNG



Umgrenzung der Berichtigungsfläche



Wohnbaufläche

§ 5 (2) 1 BauGB/§ 1 (1) 1 BauNVO



**GEMEINDE WOHLTORF**  
**23. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**  
**DURCH BERICHTIGUNG AUFGRUND**  
**DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25**

Wohltorf, den









Siegel

- Bürgermeister -

# BESTAND BIOTOPTYPEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25 DER GEMEINDE WOHLTORF



## ZEICHENERKLÄRUNG BESTAND

-  Rasen
-  vorhandene Gehölze/Ziergehölze  
Bu - Buche, Hb - Hainbuche, Lig - Liguster, Wd - Weißdorn
-  vorhandener Laubbaum / vorhandener Nadelbaum  
Ah - Ahorn, Bi - Birke, Bu - Buche, BG - Baumgruppe, Ei - Eiche, Fi - Fichte, Ka - Kastanie, Ki - Kiefer, REI - Roteiche, Ta - Tanne, Wei - Weide
-  Bebauung mit Garten/Grundstück  
SBe: Einzel- und Reihenhausbauung  
SBz: Zeilen- und Blockrandbebauung
-  Asphalt  
SVs: Vollversiegelte Verkehrsfläche
-  Pflaster
-  wassergebunden  
SVt: Teilveriegelte Verkehrsfläche
-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Flurstücksnummer
-  Stützwand/Stützmauer

Grundlagen:  
Dipl. Ing. Karsten Sprick, Große Straße 27-29, 22926 Ahrensburg

## BESTAND BIOTOPTYPEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25 DER GEMEINDE WOHLTORF

Maßstab 1:1000

Mölln, Juni 2017

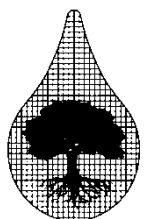
Gez.: Manske



Landschaftsarchitektin LAR/ MSA  
Lena Lichtin  
Mühlenplatz 1, 23879 Mölln, Tel.: 04542/ 849456

# Gemeinde Wohltorf, B-Plan Nr. 25

## Artenschutzrechtliche Prüfung



# Gemeinde Wohltorf, B-Plan Nr. 25

## Artenschutzrechtliche Prüfung

### Auftraggeber:

#### **Gemeinde Wohltorf**

Christa-Höppner-Platz 1  
21521 Dassendorf

### Verfasser:

#### **BBS – Umwelt GmbH**

Biologen und Umweltplaner  
Russeer Weg 54  
24 111 Kiel



Bearbeiter/in

Dipl. Landschaftsökologin S. Walter 2017

Dipl. Biol. Dr. S. Greuner-Pönicke 2023

Kiel, den 22.3.2023

---

**BBS-Umwelt** GmbH, Kiel

Registergericht:  
Amtsgericht Kiel  
Handelsregister Nr.  
HRB 23977 KI

#### **Geschäftsführung:**

Dr. Stefan Greuner-Pönicke  
Kristina Hißmann  
Angela Bruens  
Maren Rohrbeck

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Darstellung des Untersuchungsrahmen und der Methodik</b>	<b>4</b>
2.1	Untersuchungsraum	4
2.2	Methode	5
2.3	Rechtliche Vorgaben	5
<b>3</b>	<b>Planung und Wirkfaktoren</b>	<b>7</b>
3.1	Planung	7
3.2	Wirkfaktoren	8
3.3	Abgrenzung des Wirkraumes	8
<b>4</b>	<b>Bestand</b>	<b>9</b>
4.1	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	10
4.2	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	12
4.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie	12
<b>5</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>13</b>
5.1	Relevanzprüfung	13
5.1.1	Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	13
5.1.2	Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	14
5.1.3	Europäische Vogelarten	14
5.2	Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen B-Plan Nr. 25	15
5.2.1	Arten des Anhangs IV der FFH-RL	15
5.2.2	Europäische Vogelarten	17
5.3	Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf	18
5.3.1	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	18
5.3.2	Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion	19
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Literatur</b>	<b>22</b>

# 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wohltorf plant die Aufstellung des B-Plans Nr. 25.

Planungsanlass für den B-Plan Nr. 25 ist der geplante Neubau von mehreren Gebäuden in der Straße „An den Pappeln“. Die Kreisbaugenossenschaft verfügt dort 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, ist die Bausubstanz insgesamt nicht mehr in einem guten Zustand und der Wohnungszuschnitt ist nicht mehr zeitgemäß, so dass ein Neubau vorgesehen ist.

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde das Büro BBS Greuner-Pönicke 2017 mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. 2023 wurde diese für den nun vorliegenden geänderten B-Planentwurf überarbeitet (BBS-Umwelt GmbH). Diese wird hiermit vorgelegt.

## 2 Darstellung des Untersuchungsrahmen und der Methodik

### 2.1 Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Wohltorf. Er umfasst ein Wohngebiet zwischen Bahntrasse und der Straße „An den Pappeln“.

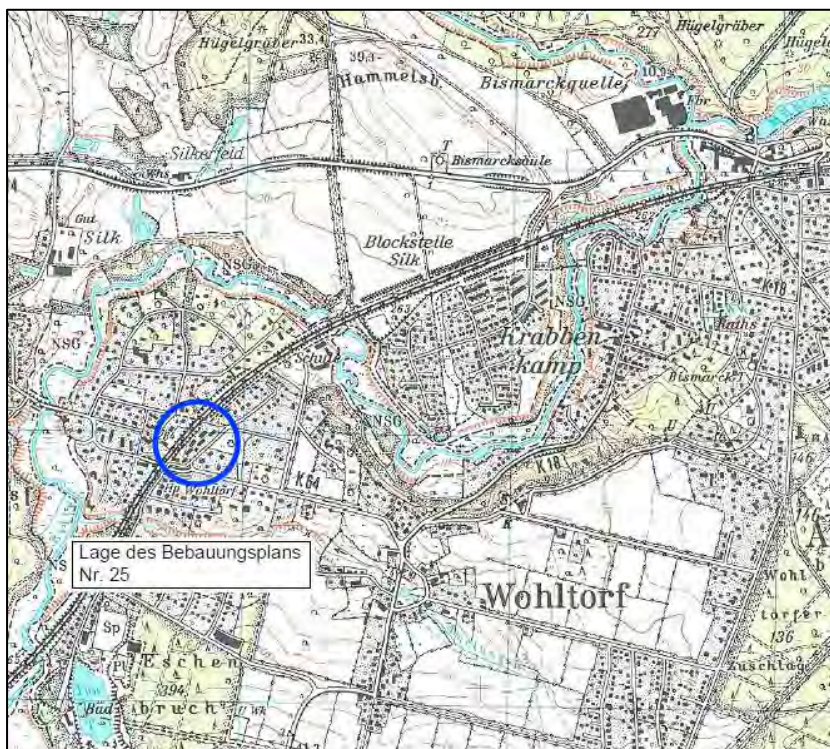


Abb. 1: Lage des Plangebietes Nr. 25 (Quelle: Büro BSK, Stand März 2023)

## 2.2 Methode

### *Ermittlung des Bestands:*

Zur Ermittlung des potenziellen Bestands wird eine faunistische Potenzialanalyse für ausgewählte Arten(-gruppen) vorgenommen. Diese ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen. Es werden nicht alle Tiergruppen betrachtet, sondern insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die Grundlage für die Bewertung bildet eine Geländebegehung im März 2017 und Datenauswertung 2023.

Die hier potenziell vorkommenden Tierarten werden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen.

### *Darstellung der Planung und der Auswirkungen:*

Als Grundlage für die Darstellung der Planung dienen der Vorabzug der Planzeichnung zum B-Plan Nr.25 (BSK, März 2023) sowie die Begründung (Büro BSK, Stand März 2023).

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens werden die durch das Vorhaben entstehenden Wirkfaktoren (potenziellen Wirkungen) aufgeführt. Diese Wirkfaktoren werden mit ihren möglichen Auswirkungen auf die betroffenen Lebensräume und ihre Tierwelt dargestellt.

### *Artenschutzrechtliche Prüfung:*

Sofern artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen können und Beeinträchtigungen möglich sind, ist die Artenschutzregelung (rechtliche Grundlagen s. nachfolgendes Kapitel) abzuarbeiten. Es wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf ergibt (CEF-Maßnahmen, Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

## 2.3 Rechtliche Vorgaben

Gemäß den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist eine Bearbeitung zum Artenschutz für die Fauna im Bereich von B-Plänen erforderlich.

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz maßgeblich.

### Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

- erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
  4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

Bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2, Satz 1 BNatSchG (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nur eingeschränkt.

Bei europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten), in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten oder Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.1 BNatSchG vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG wird jedoch nicht eingeschränkt.

Bei Betroffenheiten anderer besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SH / AfPE (2013) auch mit einer zeitlichen Lücke artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

Es wird hier davon ausgegangen, dass die Durchführung von Vorhaben im Untersuchungsraum erst nach der Aufstellung des B-Plans bzw. nach Vorliegen der

Voraussetzungen für die Privilegierung stattfindet, so dass die Vorgaben für privilegierte Vorhaben anzuwenden sind.

### 3 Planung und Wirkfaktoren

#### 3.1 Planung

Die Änderung des Bebauungsplans soll den Abriss von drei Wohngebäuden und Neubau von Gebäuden und Stellplätzen in diesen Bereichen ermöglichen. In den übrigen Bereichen sind durch die Änderung des Bebauungsplans derzeit keine Veränderungen absehbar.

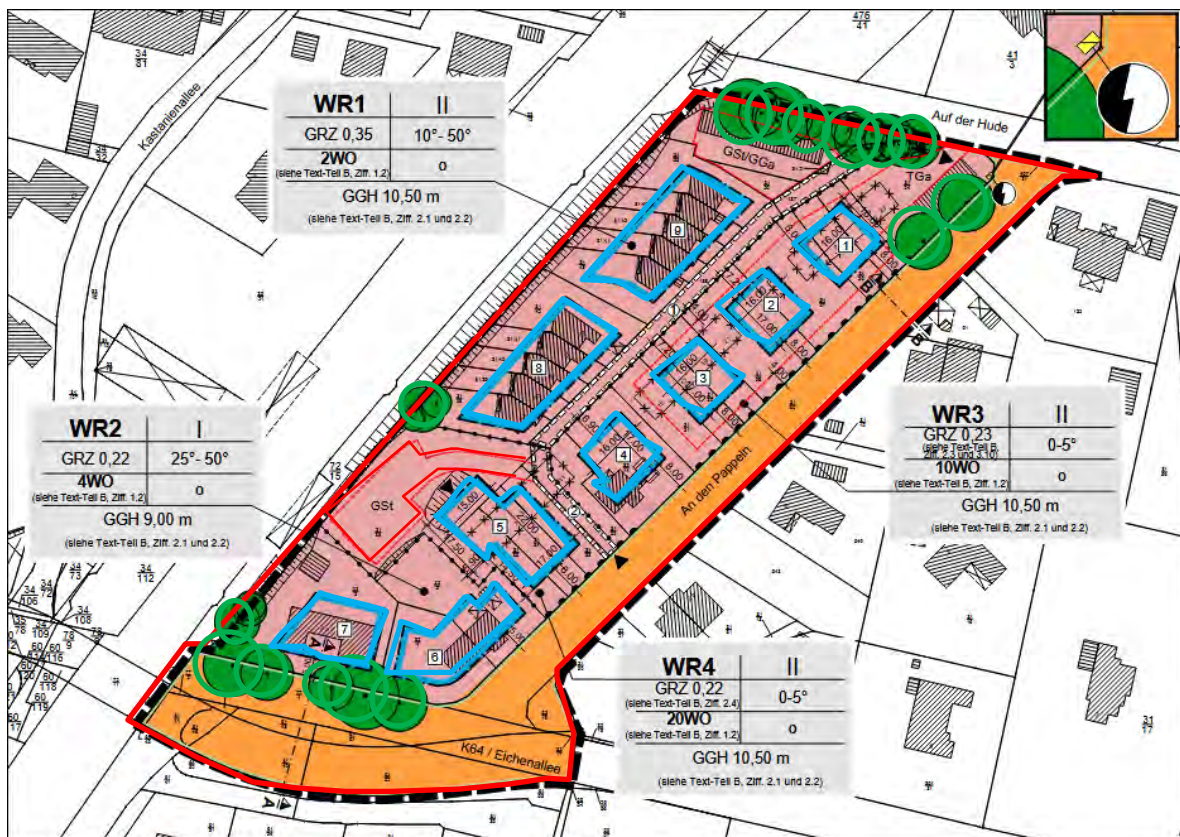


Abb. 2: Ausschnitt aus der B-Plan-Zeichnung zum B-Plan Nr.25 (Büro BSK, März 2023)



Abb. 3: Bestandsplan zum B-Plan Nr. 25 mit Übertragung der B-Planzeichnung (Grundlage: Biotypenplan, Landschaftsarchitektin Lena Lichtin, März 2017).

### Wirkfaktoren

Das Projekt verursacht unterschiedliche Wirkungen, die Veränderungen der Umwelt im vom Vorhaben betroffenen Raum zur Folge haben können. Diese Wirkungen, die entsprechend ihrer Ursachen auch den verschiedenen Phasen des Vorhabens zugeordnet werden können, sind z.T. dauerhaft, z.T. regelmäßig wiederkehrend und z.T. zeitlich begrenzt.

#### Baubedingte Wirkfaktoren (Flächeninanspruchnahme und indirekte Wirkungen):

- Gebäudeabriss (Abriss, Lärm, Fahrzeugbewegungen)
- Eingriffe in und Überplanung von Gehölzbestand, sonstigen Grünflächen
- Neubau von Gebäuden (Bauarbeiten, Lärm, Fahrzeugbewegungen)

#### Anlagebedingte Wirkfaktoren:

- Umgestaltung von Wohnbauflächen
- Reduzierung von Gehölz- und Grünflächen

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- Keine relevanten Veränderungen

### 3.2 Abgrenzung des Wirkraumes

Aufgrund der allgemeinen Bauarbeiten ohne Rammarbeiten und der Lage im Siedlungsbereich, in dem insbesondere durch Autoverkehr bereits ein gewisser

Geräuschpegel vorhanden ist, sind relevante Wirkungen nicht über das direkte Umfeld hinaus zu erwarten. Der Wirkraum umfasst neben dem Baufeld selbst die direkt angrenzenden Grundstücke, auf denen sich Wohnbebauung befindet. Relevante Wirkungen darüber hinaus sind nicht zu erwarten.

Über den Bauzeitraum selbst hinaus sind keine relevanten Veränderungen der Wirkfaktoren zu erwarten.

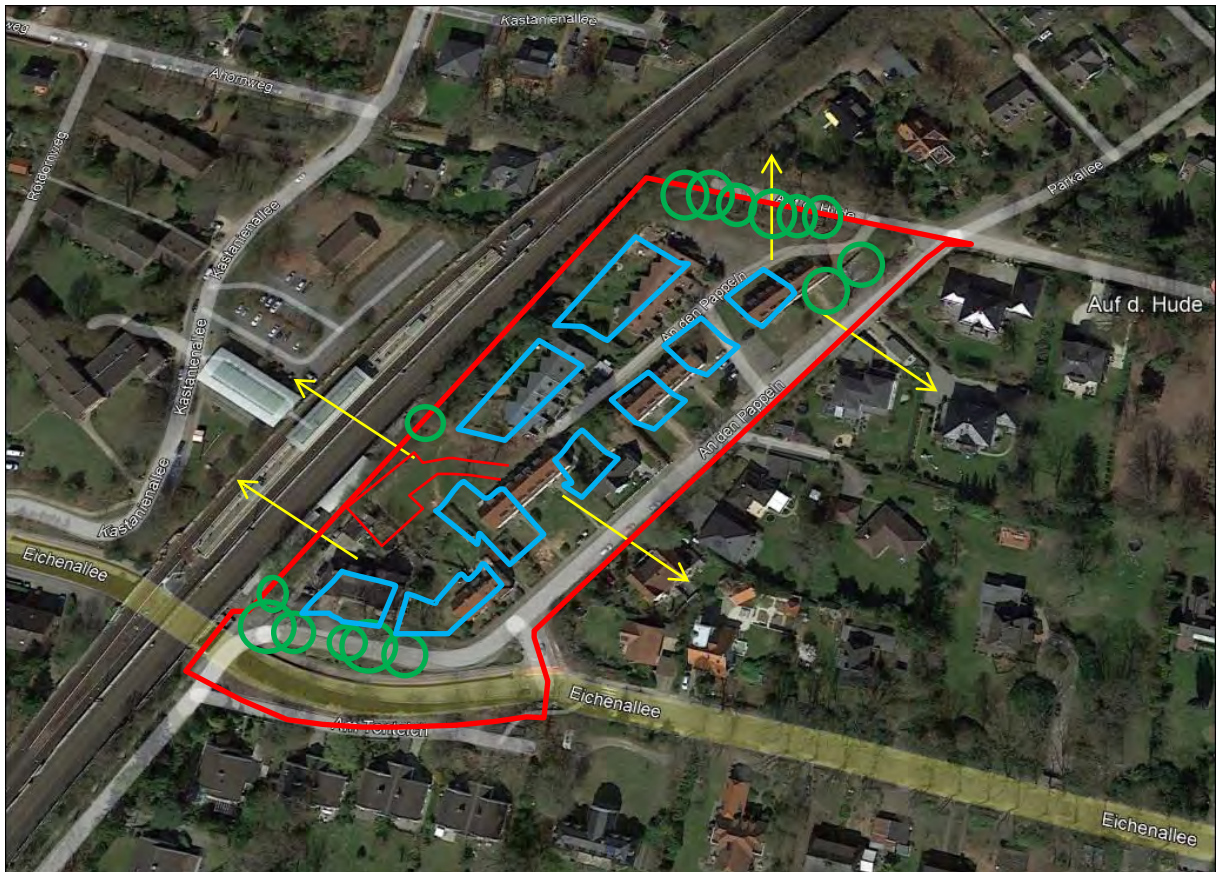


Abb. 4: Übertragung der Planung und Wirkbereich ins Luftbild

## 4 Bestand

Der Geltungsbereich umfasst Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Gärten, Stellplätzen und Garagen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser befinden sich Abgrenzungen durch Hecken (Hainbuche und Liguster). In den Gärten stehen einzelne Laub- und Nadelbäume.



Überplantes Gebäude



Überplante Gebäude mit Hecken



Gehölze, tws. zum Erhalt festgesetzt



Blick auf Reihenhäuser

#### 4.1 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die Landesdaten (Arktaster Nov. 2022) zeigen Zwerg- und Mückenfledermaus.

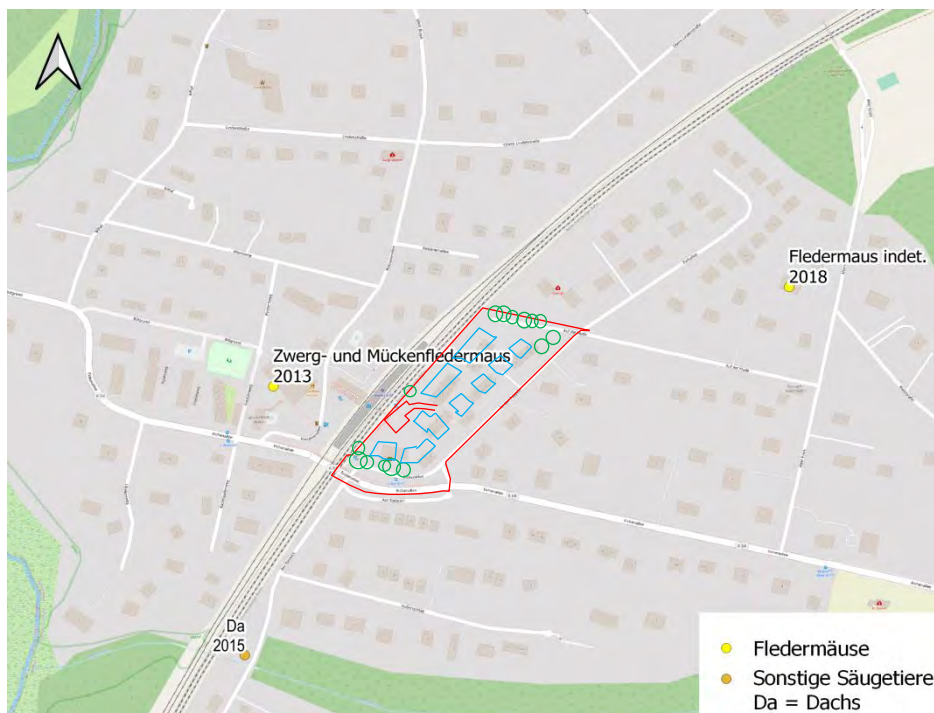


Abb. 5: Arktasterdaten LFU SH

An Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind Vorkommen von Fledermäusen im Untersuchungsraum möglich. Im Geltungsbereich und Wirkraum sind keine weiteren Anhang IV-Arten zu erwarten. Der Fischotter ist in der Bille-Niederung anzunehmen, im Siedlungsbereich ist er jedoch nicht zu erwarten. Auch die Haselmaus könnte in der weiteren Umgebung vorkommen, ist im Wirkbereich jedoch nicht zu erwarten. Für Amphibien oder andere Gruppen besteht ebenfalls keine Eignung für Anhang IV-Arten.

Es werden im Folgenden daher die Fledermäuse betrachtet.

## Fledermäuse

Die überplanten Bäume wurden durch Sichtkontrolle im unbelaubten Zustand auf Quartierpotenzial überprüft. Quartierpotenzial wurde an einer Birke im Garten auf dem Flurstück 31/36 festgestellt. Es handelt sich um eine Höhle im Bereich einer Wucherung auf ca. 15 m Höhe. Der Stammdurchmesser beträgt dort ca. 20 cm. Eine Nutzung als Winterquartier ist hier nicht anzunehmen. Mögliche Arten sind Großer Abendsegler, Fransen-, Mücken- und Zwergfledermaus.



Birke mit Quartierpotenzial

An den überplanten Gebäuden wurden keine Hinweise auf Quartierpotenzial festgestellt.

In Bereichen, in denen keine Veränderungen durch die Planung zu erwarten sind, erfolgte keine tiefergehende Kontrolle auf Quartierpotenzial. Es sind dort Quartiere in Gebäuden oder an Bäumen möglich.

Tab. 1: Potenziell vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	BG	SG	FFH	RL SH	RL D	Potenzial
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	+	+	IV	3	V	(X) Quartier in überplanter Birke möglich
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	+	+	IV	3	G	(X)
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	+	+	IV	V	*	(X) Quartier in überplanter Birke möglich
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	+	+	IV	V	D	X Quartier in überplanter Birke möglich
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	+	+	IV	*	*	X Quartier in überplanter Birke möglich

BG / SG = besonders / streng geschützt nach BNatSchG

FFH = Art ist in Anhang II bzw. IV der FFH-RL genannt

RL SH / RL D = Gefährdung nach Roter Liste Schleswig-Holstein / Deutschland: \* = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = vom Aussterben bedroht, G = Gefährdung anzunehmen, D = Daten unzureichend

Potenzial: X = Vorkommen wahrscheinlich, (X) = Vorkommen möglich, aber Lebensraum weniger geeignet

## 4.2 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein kommen nach LBV-SH / AfPE (2013) aktuell lediglich vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vertreten sind. Es sind dies das Firnisglänzende Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*). Für die Arten besteht im Geltungsbereich keine Lebensraumeignung.

## 4.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

### Brutvögel

Unter den Brutvögeln sind die typischen Siedlungsvögel zu erwarten. Es sind dies Brutvögel mit Niststandorten in Gehölzen sowie mit Niststandorten an Gebäuden (Nischenbrüter z.B. an Geräteschuppen, Carports u.ä.). An den überplanten Gebäuden (s. Abgrenzung des überplanten Bereichs in Abb. 3) sind Nistplätze von Brutvögeln nicht auszuschließen, da der Abrisszeitpunkt derzeit nicht bekannt ist. In den Gehölzen der umgebenden Grünflächen mit Laub- und Nadelgehölzen) sind verbreitete, ungefährdete Brutvögel der Gehölze zu erwarten. Eine besondere Bedeutung für Höhlenbrüter besteht im überplanten Bereich nicht.

Gefährdete Arten oder Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sind hier nicht anzunehmen.

Tab. 2: Potenziell vorkommende Brutvogelarten

Artname	Wissenschaftlicher Name	BG	SG	VSRL	RL SH	RL D	Potenzial
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	+			*	*	X
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	+			*	*	(X)
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	+			*	*	X
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	+			*	*	X
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	+			*	*	X
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	+			*	*	X
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	+			*	*	(X)
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	+			*	V	(X)
Amsel	<i>Turdus merula</i>	+			*	*	X
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	+			*	*	X
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	+			*	*	(X)
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	+			*	*	(X)
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	+			*	*	(X)
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	+			*	*	(X)
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	+			*	*	X
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	+			*	*	(X)
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	+			*	*	(X)
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	+			*	*	(X)
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	+			*	V	(X)
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	+			*	*	X
Sumpfmehse	<i>Parus palustris</i>	+			*	*	(X)
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	+			*	*	(X)

Artname	Wissenschaftlicher Name	BG	SG	VSRL	RL SH	RL D	Potenzial
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	+			*	*	X
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	+			*	*	X
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	+			*	*	X
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	+			*	*	(X)
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	+			*	*	X
Elster	<i>Pica pica</i>	+			*	*	X
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	+			*	*	X
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	+			*	V	X
Feldperling	<i>Passer montanus</i>	+			*	V	X
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	+			*	*	X
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>	+			*	*	X
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	+			*	*	(X)
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	+			*	*	X

BG / SG = besonders / streng geschützt nach BNatSchG

VSRL: I = Art ist in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie genannt

RL SH / RL D = Gefährdung nach Roter Liste Schleswig-Holstein / Deutschland: \* = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = vom Aussterben bedroht, G = Gefährdung anzunehmen, D = Daten unzureichend

Potenzial: X = Vorkommen wahrscheinlich, (X) = Vorkommen möglich, aber Lebensraum weniger geeignet

## Rastvögel

Eine Bedeutung des Geltungsbereichs und der direkten Umgebung (Wirkbereich) für Rastvögel ist nicht gegeben. Eine weitere Betrachtung wird nicht erforderlich.

## 5 Artenschutzrechtliche Prüfung

### 5.1 Relevanzprüfung

#### 5.1.1 Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

##### Fledermäuse mit Quartieren in / an Gebäuden

Hinweise auf Quartiere an den überplanten Gebäuden fanden sich nicht. Essentielle Jagdgebiete oder Flugstraßen werden nicht beeinträchtigt.

##### Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Aktuell keine, je nach Abrisszeitraum erneute Überprüfung erforderlich  
→ Eine weitere Betrachtung wird aktuell nicht erforderlich. Sollte sich durch längere Zeiträume bis zu einem Bauantrag der Bestand vor Ort ändern, wäre eine erneute Überprüfung der Gebäude vor Abriss erforderlich.

##### Fledermäuse mit Quartieren in Bäumen

Es wird eine Birke mit Potenzial für eine Sommerquartiernutzung nicht zu Erhalt festgesetzt. Diese steht an einer Fläche für Nebenanlagen, Parkfläche, was zu einem Verlust oder einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte führt. Weiterhin

können Tiefgaragen zu Beeinträchtigung von Bäumen (Wurzelbereiche) führen. Bei der Fällung könnten zudem Tiere gefährdet werden. Bei Erhalt wäre stellenweise eine Beeinträchtigung durch Licht anzunehmen. Essentielle Jagdgebiete oder Flugstraßen werden nicht beeinträchtigt. Es handelt sich bei der Birke mit Tagesquartier um die im Bestandsplan mit Bi 0,6/11 angegebene Birke auf Grundstück 31/36.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Verlust von potenziellen Sommerquartieren (Großer Abendsegler, Fransen-, Mücken-, Zwergfledermaus)
  - Mögliche Tötung von Tieren bei Gebäudesanierung (Großer Abendsegler, Fransen-, Mücken-, Zwergfledermaus)
- Eine weitere Betrachtung der Arten Großer Abendsegler, Fransen-, Mücken- und Zwergfledermaus mit Artenschutzprüfung wird erforderlich.

### 5.1.2 Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-RL kommen nicht vor und sind somit nicht betroffen.

### 5.1.3 Europäische Vogelarten

Alle heimischen Vogelarten und somit alle innerhalb des Bearbeitungsgebietes nachgewiesenen Arten sind sowohl nach BNatSchG national besonders geschützt als auch nach der EU-Vogelschutzrichtlinie europäisch geschützt.

Entsprechend den Vorgaben des Vermerks des LBV-SH / AfPE (2020) werden im Folgenden die nicht gefährdeten Arten in Gruppen zusammengefasst nach ihren Habitatansprüchen abgehandelt. Gefährdete Arten sowie Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) werden separat betrachtet.

#### **Häufige und ungefährdete Brutvögel der Gebüsche, Gehölze und sonstiger Baumstrukturen**

Der Bebauungsplan sieht die Überplanung der Fläche vor, die zu einem Verlust von Gehölzbeständen (insbesondere Hecken) und somit zu Betroffenheiten von Brutvögeln der Gehölze führt.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Verlust potenzieller Nistplätze
  - Töten oder Verletzen von Tieren
- Eine weitere Betrachtung der Gruppe mit Artenschutzprüfung wird erforderlich.

#### **Verbreitete, nicht gefährdete Brutvögel der Gebäude**

An den überplanten Gebäuden sind Niststätten nicht zu erwarten.

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz:

- Keine

→ Eine weitere Betrachtung wird nicht erforderlich.

## 5.2 Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen B-Plan Nr. 25

### 5.2.1 Arten des Anhangs IV der FFH-RL

#### Großer Abendsegler

##### Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG)

Bei Fällen der Birke oder größerer Bäume könnten Tiere getötet oder verletzt werden, wenn dies während der Sommernutzungszeit erfolgt.

*Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse:*

*Eine Gefährdung von Tieren kann vermeiden werden, indem das Fällen der Birke oder weiterer größerer Bäume mit Quartierpotenzial außerhalb der Sommernutzungszeit erfolgt. Geeigneter Zeitraum ist Anfang Dezember bis Ende Februar.*

Das Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt (ggf. trotz Maßnahmen) ein:

ja       nein (bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme)

##### Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Durch das Vorhaben geht ein potenzielles Sommerquartier der Art verloren. Gemäß LBV-SH (2011) ist eine Eignung als Wochenstube bei Gehölzen mit einem Stammdurchmesser > 30 cm (gemessen auf der Höhe des Quartiers) gegeben. Hier beträgt der Stammdurchmesser der Birke auf Höhe des potenziellen Quartiers ca. 20 cm. Es ist daher hier von einem Tagesquartier auszugehen, eine Wochenstubennutzung ist nicht anzunehmen.

Da es sich hier um die Betroffenheit eines einzelnen Tagesquartiers handelt wird ein Ausgleich nicht für erforderlich gesehen. Es sind im Umfeld weitere Baumbestände vorhanden (in Gärten, an der Bahn, an Bille und Amelungsbach), in denen Tagesquartiere anzunehmen sind. Es ist daher davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein:  ja       nein

##### Störungstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Durch das Vorhaben werden keine relevanten Jagdgebiete oder Flugstraßen gestört. Störungen durch Bauarbeiten können auftreten, eine Erheblichkeit ist aufgrund der geringen Empfindlichkeit der Art gegen die Wirkfaktoren (allgemeiner Baulärm und Bewegungen) und der zeitlichen Begrenzung der Arbeiten nicht zu befürchten.

Beleuchtung kann zu einer Beeinträchtigung allgemeiner Nahrungsflächen und Flugwege führen. Es ist daher als Vermeidungsmaßnahme erforderlich:

*Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse:*

*Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung von Straßen/Parkplätzen/Wegen/Außengelände im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen im Umfeld sicher zu stellen. Grünstrukturen (Knicks) dürfen nicht*

*beleuchtet werden. Bei nächtlichen Bauarbeiten werden Richtstrahler verwendet, die nur Baufelder beleuchten.*

Das Zugriffsverbot „Störung“ tritt ein:  ja  nein

Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich?

ja  nein (bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme)

### **Fransen-, Mücken- und Zwergfledermaus**

Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG)

Bei Fällen der Birke oder weiterer größerer Bäume könnten Tiere getötet oder verletzt werden, wenn dies während der Sommernutzungszeit erfolgt.

*Vermeidungsmaßnahme 3 Gehölfledermäuse:*

*Eine Gefährdung von Tieren kann vermeiden werden, indem das Fällen der Birke oder weiterer größerer Bäume mit Quartierpotenzial außerhalb der Sommernutzungszeit erfolgt. Geeigneter Zeitraum ist Anfang Dezember bis Ende Februar.*

Das Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt (ggf. trotz Maßnahmen) ein:

ja  nein (bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme)

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Durch das Vorhaben geht ein potenzielles Sommerquartier der Art verloren. Gemäß LBV-SH (2011) ist eine Eignung als Wochenstube bei Gehölzen mit einem Stammdurchmesser > 30 cm (gemessen auf der Höhe des Quartiers) gegeben. Hier beträgt der Stammdurchmesser der Birke auf Höhe des potenziellen Quartiers ca. 20 cm. Es ist daher hier von einem Tagesquartier auszugehen, eine Wochenstubennutzung ist nicht anzunehmen.

Da es sich hier um die Betroffenheit eines einzelnen Tagesquartiers handelt wird ein Ausgleich nicht für erforderlich gesehen. Es sind im Umfeld weitere Baumbestände vorhanden (in Gärten, an der Bahn, an Bille und Amelungsbach), in denen Tagesquartiere anzunehmen sind. Es ist daher davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein:  ja  nein

Störungstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Durch das Vorhaben werden keine relevanten Jagdgebiete oder Flugstraßen gestört. Störungen durch Bauarbeiten können auftreten, eine Erheblichkeit ist aufgrund der geringen Empfindlichkeit der Art gegen die Wirkfaktoren (allgemeiner Baulärm und Bewegungen) und der zeitlichen Begrenzung der Arbeiten nicht zu befürchten.

Das Zugriffsverbot „Störung“ tritt ein:  ja  nein

Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich?

ja  nein (bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme)

### **Fledermäuse allgemein**

Da der Abrisszeitraum von Gebäuden derzeit nicht bekannt ist, kann sich durch die Zeit bis zu einem Abriss die Gebäudesituation ändern. Es können Öffnungen an Gebäuden entstehen, die später für Fledermäuse als Quartiere geeignet sind. Erforderlich wird:

*Vermeidungsmaßnahme 4 Fledermäuse:*

*Es ist daher vor Abriss von Gebäuden im Rahmen von Bauanträgen erneut zu überprüfen, ob Quartiermöglichkeiten entstanden sind. Dies kann durch Begehung und Suche nach Spuren von Fledermäusen oder bei Verdacht auf Quartiernutzung durch Detektorbegehungen erfolgen. Es sind dann die Regelungen des Artenschutzes über eine Stellungnahme sicher zu stellen und mit der UNB abzustimmen.*

### **5.2.2 Europäische Vogelarten**

#### **Häufige und ungefährdete Brutvögel der Gebüsche, Gehölze und sonstiger Baumstrukturen**

##### Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG)

Ein Töten oder verletzen von Tieren oder Zerstören von Eiern wäre möglich, wenn Eingriffe in Gehölze während der Zeit der Brut- und Jungenaufzucht erfolgen würden.

*Vermeidungsmaßnahme 5 Gehölzvögel:*

*Die Gefährdung von Tieren kann vermeiden werden, indem die Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brutzeit erfolgen. Diese Eingriffe sind daher zwischen 01. März und 30. September unzulässig.*

Das Zugriffsverbot „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt (ggf. trotz Maßnahmen) ein:

ja       nein (bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme)

##### Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Gemäß Schätzung nach Luftbild werden ca. 230 m<sup>2</sup> Hecke sowie Einzelbäume überplant. Es sind keine Gehölzanpflanzungen im B-Plan festgesetzt.

Aufgrund der Planung mit großen Baufenstern und Stellflächen ist davon auszugehen, dass Gehölzpflanzungen zukünftig allenfalls in geringem Umfang erfolgen.

Im B-Plan (BSK, Stand März 2023) sind Gehölze teilweise festgesetzt. Aufgrund der geringen verbleibenden Flächen (nach Abzug der Baufenster und Stellplätze) wird von einem Verlust der Hecken und Einzelbäume als Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgegangen. Ein Ausgleich wird erforderlich.

Da hier keine gefährdeten Arten zu erwarten sind, ist eine zeitliche Lücke im Niststättenangebot hinnehmbar.

*Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 Gehölzvögel:*

*Generell ist ein Ausgleich von 1:1 anzusetzen. Sollte die Ausgleichspflanzung in einem ungestörten Raum erfolgen kann das Ausgleichsverhältnis reduziert werden. Dies ergibt sich aufgrund der betroffenen Strukturen, hier halbhohe regelmäßig geschnittene Hecke im Vorgartenbereich. Bei Anlage naturnaher Gehölze in störungsarmer Lage wird ein Ausgleich von ca. 120 m Hecke oder 180 m<sup>2</sup> Gehölzfläche als geeignet und ausreichend bewertet.*

Die Gehölzpflanzung im Umfang von 180 m<sup>2</sup> erfolgt auf einer Fläche der Stiftung Naturschutz „Wentorfer Lohe“ in der Gemeinde Wentorf und wird im B-Plan festgesetzt.

Das Zugriffsverbot „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein:

ja  nein (sofern der Artenschutz ausgleich umgesetzt wird)

#### Störungstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten, da es sich hier um verbreitete, ungefährdete Arten handelt und die zusätzlichen Störungen auf die Bauzeit begrenzt sind.

Das Zugriffsverbot „Störung“ tritt ein:  ja  nein

#### Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich?

ja  nein (bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme)

### **5.3 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf**

#### **5.3.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

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

In Tab.3 werden die in Kap. 5.2 ermittelten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung für die einzelnen Arten / Gruppen aufgeführt. Bei Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse ergeben sich folgende Vermeidungsmaßnahmen:

##### *Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse:*

*Eine Gefährdung von Tieren kann vermeiden werden, indem das Fällen der Birke oder weiterer größerer Bäume mit Quartierpotenzial außerhalb der Sommernutzungszeit erfolgt. Geeigneter Zeitraum ist Anfang Dezember bis Ende Februar.*

##### *Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse:*

*Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung von Straßen/Parkplätzen/Wegen/Außengelände im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen im Umfeld sicher zu stellen. Grünstrukturen (Knicks) dürfen nicht beleuchtet werden. Bei nächtlichen Bauarbeiten werden Richtstrahler verwendet, die nur Baufelder beleuchten.*

##### *Vermeidungsmaßnahme 3 Gehölzfledermäuse:*

*Eine Gefährdung von Tieren kann vermeiden werden, indem das Fällen der Birke oder weiterer größerer Bäume mit Quartierpotenzial außerhalb der Sommernutzungszeit erfolgt. Geeigneter Zeitraum ist Anfang Dezember bis Ende Februar.*

##### *Vermeidungsmaßnahme 4 Fledermäuse:*

*Es ist daher vor Abriss von Gebäuden im Rahmen von Bauanträgen erneut zu überprüfen, ob Quartiermöglichkeiten entstanden sind. Dies kann durch Begehung und Suche nach Spuren von Fledermäusen oder bei Verdacht auf Quartiernutzung durch Detektorbegehungen erfolgen. Es sind dann die Regelungen des Artenschutzes über eine Stellungnahme sicher zu stellen und mit der UNB abzustimmen.*

*Vermeidungsmaßnahme 5 Gehölzvögel:*

*Die Gefährdung von Tieren kann vermeiden werden, indem die Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brutzeit erfolgen. Diese Eingriffe sind daher zwischen 01. März und 30. September unzulässig.*

Tab. 3: Zusammenstellung der Vermeidungsmaßnahmen zu B-Plan Nr.25

<b>Schutzobjekt / Grund</b>	<b>Vorgabe</b>
Fledermäuse	Fällen der Birke oder weiterer größerer Bäume mit Quartierpotenzial (im Bestandsplan mit Bi 0,6/11 angegebene Birke auf Grundstück 31/36) <u>nicht</u> zwischen 01. März und 30. November (Sommerquartiere)
Verbreitete Vögel der Gehölze	Entfernung der Gehölze <u>nicht</u> zwischen 01. März und 30. September (Brutzeit)
Fledermäuse allgemein	Überprüfung von abzureißenden Gebäuden auf Fledermausquartiere und Tiere bei Abriss zu einem späteren Zeitpunkt
Vorgabe § 39 (5) 2 BNatSchG	Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01. März und 30. September

Von den Zeiträumen kann nur dann 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 Fledermäusen vermieden werden.

### 5.3.2 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

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

#### 5.3.2.1 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.

#### 5.3.2.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

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

**Maßnahme Ausgleich Artenschutz 1 Gehölzvögel:**

Als Ausgleich für den Verlust von Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für verbreitete, ungefährdete Brutvogelarten wird die Herstellung naturnaher Gehölze in störungsarmer Lage in Form von ca. 120 m Hecke oder 180 m<sup>2</sup> Gehölzfläche erforderlich.

Die Gehölzpflanzung im Umfang von 180 m<sup>2</sup> 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 einer Wiesenfläche und einem Fichtenforst (siehe Abb. 6). Von dieser Fläche wird ein Anteil von 180 m<sup>2</sup> für das hier betrachtete Vorhaben genutzt.

Tab. 4: Zusammenstellung des erforderlichen Artenschutzrechtlichen Ausgleichs zu B-Plan Nr. 25

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

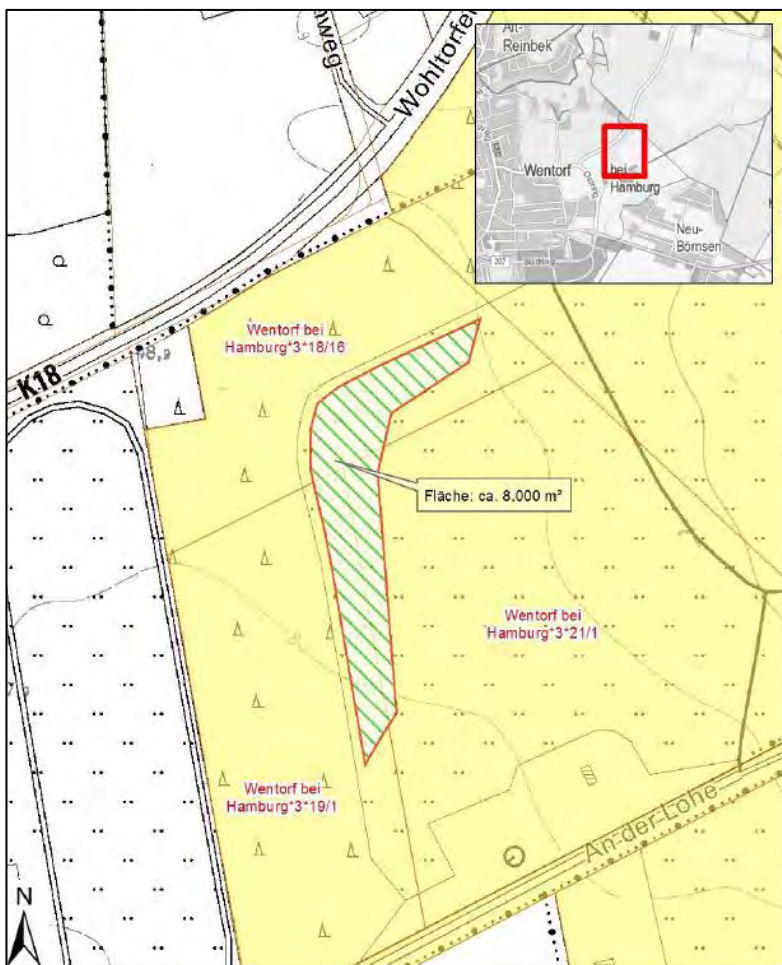


Abb. 6: Lage des Waldrandentwicklungskonzepts Wentorfer Lohe (Gesamtfläche ca. 8.000 m<sup>2</sup>, für den B-Plan-Ausgleich genutzt: 180 m<sup>2</sup>)

## 6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Wohltorf plant die Aufstellung des B-Plans Nr. 25. Die Änderung des Bebauungsplans soll den Abriss von Wohngebäuden und Neubau von Gebäuden und Stellplätzen in diesen Bereichen ermöglichen. In den übrigen Bereichen sind durch die Änderung des Bebauungsplans derzeit keine Veränderungen absehbar.

Durch das Vorhaben ergeben sich Betroffenheiten von Brutvögeln der Gehölze sowie eines potenziellen Fledermausquartiers in einer Birke. Da der Abrisszeitpunkt für Gebäude und weitere Betroffenheit von Bäumen durch Tiefgaragen nicht bekannt sind, können sich bis zu diesem ggf. noch Quartiere für Fledermäuse bilden.

Durch zeitliche Vorgaben für Eingriffe in Gehölze kann eine Gefährdung von Individuen der Arten vermieden werden. Für Fledermäuse sind Gebäude vor dem Abriss erneut auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Zur Sicherung der ökologischen Funktion für Brutvögel der Gehölze ist Ausgleich vorgesehen.

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

## 7 Literatur

- BAUER, H.-G.; BEZZEL, E., FIEDLER, W. (2005): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Band 1 und 2 - AULA-Verlag, Wiesbaden.
- BLOTZHEIM, G. v. (HRSG) (1994): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. Aula-Verlag, Wiesbaden.
- BORKENHAGEN, P. (2014): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins – Rote Liste. Hrsg.: Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MELUR).
- BORKENHAGEN, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Hrsg.: Faunistisch-ökologische Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holstein. Husum Druck- und Verlagsgesellschaft mbH u. Co. KG, Husum.
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) in der aktuellen Fassung.
- DIETZ, C., HELVERSEN, O. V. & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. –Kosmos, Stuttgart.
- FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) vom 21 Mai 1992, Abl. Nr. L 206.
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW-Verlag, Eching.
- FÖAG (FAUNISTISCH-ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT E. V.) (2013): Monitoring der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in Schleswig-Holstein. Jahresbericht 2013
- FÖAG (2011): Fledermäuse in Schleswig-Holstein. Status der vorkommenden Arten. Bericht 2011. –Kiel.
- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2016): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015. Berichte zum Vogelschutz, Heft 52, erschienen August 2016.
- KNIEF, W., BERNDT, R. K., GALL, T., HÄLTERLEIN, B., KOOP, B. & B. STRUWE-JUHL (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins. -Rote Liste. -Landesamt f. Naturschutz u. Landschaftspfl. Schl.-Holst. (Hrsg.). Kiel.
- KOOP, B., BERNDT, R. K. (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 7, 2. Brutvogelatlas.- Wachholtz Verlag Neumünster.
- LBV-SH / AFPE (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein / Amt für Planfeststellung Energie) (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung – Aktualisierungen mit Erläuterungen und Beispielen.
- LBV-SH (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein) (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein.

- PETERSEN, B. ET AL. (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 – Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Bd.2.
- SCHOBER, W. & E. GRIMMBERGER (1998): Die Fledermäuse Europas. 2. Aufl. –Kosmos, Stuttgart.
- SÜDBECK, P., ANDREZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T. SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell, 792 S.

## Gestattungsvertrag

zwischen

der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein, vertreten durch den geschäftsführenden Stiftungsvorstand, Eschenbrook 4, 24113 Molfsee

- nachfolgend „Stiftung“ genannt -

und

der Gemeinde Wohltorf, vertreten durch den Bürgermeister, c/o Amt Hohe Elbgeest, Christa Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

und

der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung, Eschenbrook 4, 24113 Molfsee

- nachfolgend „Ausgleichsagentur“ genannt

## Präambel

Die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein ist eine rechtsfähige Stiftung des öffentlichen Rechts und hat gemäß § 47 Abs. 2 LNatSchG bzw. § 2 Stiftungssatzung den Zweck, u. a. für den Naturschutz besonders geeignete Grundstücke zu erwerben, langfristig zu pachten, die Grundstücke zu verwalten und die Natur auf dem Grundstück zu schützen und ggf. zu entwickeln bzw. sonstige Maßnahmen des Naturschutzes durchzuführen oder zu ihrer Durchführung beizutragen. Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigte Zwecke im Sinne der §§ 51 bis 68 der Abgabenordnung.

Die Ausgleichsagentur ist eine 100%ige Tochter der Stiftung Naturschutz. Ihre Aufgabe ist die Entwicklung und Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. sonstiger Maßnahmen des Naturschutzes.

Der Vorhabenträger plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf. Mit dieser Vereinbarung soll die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtung des Vorhabenträgers auf im Eigentum der Stiftung stehenden Flächen in der Wentorfer Lohe durch die vorgezogene Artenschutzmaßnahme „Gehölzpflanzung Wentorfer Lohe“ geregelt werden.

Dies vorausgeschickt, schließen die Vertragsparteien folgenden Gestattungsvertrag:

## § 1

### Flächen- und Nutzungsbeschreibung

- (1) Die Stiftung ist Eigentümerin der in Karte 1 aufgeführten Maßnahmenfläche und ist als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Es handelt sich um Teilflächen folgender Flurstücke:

Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (ha)
RZ	Wentorf b.H.	Wentorf bei Hamburg	3	18/16	2,2916
RZ	Wentorf b.H.	Wentorf bei Hamburg	3	19/1	3,0044
RZ	Wentorf b.H.	Wentorf bei Hamburg	3	21/1	5,7748

Nutzungen und Lasten sind auf die Stiftung übergegangen.

## § 2

### Kompensationsmaßnahmen

- (1) Die in § 1 aufgeführte Maßnahmenfläche wird gemäß Satzung der Stiftung Naturschutz naturschutzfachlich entwickelt. Bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Herzogtum Lauenburg wurde am 23.05.2016 ein Antrag auf Anerkennung als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG beantragt. Die UNB hat die Maßnahme anerkannt und die umgesetzte Maßnahme im Oktober 2017 abgenommen.
- (2) Die Stiftung übernimmt die dauerhafte Erhaltungspflege und die dauerhafte Verwaltung auf der in § 1 genannten Maßnahmenfläche. In Abstimmung mit der UNB und gemäß Antrag vom 23.05.2016 ist die Entwicklung eines aufgelockerten Waldrandes durch Anpflanzung von Sträuchern und einzelnen Bäumen als Lebensraum für Brutvögel der Wälder, Gebüsche und Kleingehölze sowie der Gehölze und sonstige Baumstrukturen vorgesehen.
- (3) Die Ausgleichsagentur übernimmt die Planung und Durchführung aller naturschutzfachlichen Maßnahmen auf der in § 1 genannten Maßnahmenfläche.
- (4) Der Vorhabenträger hat im Rahmen des Vorhabens ein artenschutzrechtliches Kompensationserfordernis zur Anlage von **180 m<sup>2</sup>** Gehölzstrukturen als Habitat für Brutvögel der Gehölze, das auf der in § 1 genannten Maßnahmenfläche erfüllt werden soll.
- (5) Der Vorhabenträger erwirbt das Recht, insgesamt **180 m<sup>2</sup> (entspricht 0,0180 ha) der in § 1 genannten Maßnahmenfläche** als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme in Anspruch zu nehmen.
- (6) Der Vorhabenträger wird mit der Zahlung der in §§ 3 und 4 festgelegten Beträge von seiner vorgenannten Kompensationsverpflichtung in diesem Umfang freigestellt, wenn die Untere Naturschutzbehörde ihm dies entsprechend bestätigt hat. Die Stiftung übernimmt die Kompensationsverpflichtung des Vorhabenträgers vorrangig für das in der Präambel genannte Vorhaben auf den in § 1 genannten Flurstücken.

- (7) Die Stiftung kann auf den Flächen ergänzende Planungen / Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg durchführen, ohne dass es einer Zustimmung oder Beteiligung der Vorhabenträger bedarf. Voraussetzung ist, dass durch die ergänzenden Planungen / Maßnahmen keine Beeinträchtigung der Kompensationsverpflichtung des Vorhabenträgers eintritt. Durch die ergänzenden Planungen / Maßnahmen entstehen dem Vorhabenträger keine zusätzlichen Kosten.

### § 3

#### Entschädigung Stiftung

- (1) Für die Übernahme der Kompensationsverpflichtung und die dauerhafte Einschränkung ihres Eigentums erhält die Stiftung vom Vorhabenträger eine Entschädigung in Höhe von **453,15 €** (in Worten: vierhundertdreiundfünfzig 15/100 Euro Euro) **zzgl. dem zum Leistungszeitpunkt geltenden Steuersatz (USt.)**. Dieser Entschädigung liegt ein Kostenschlüssel von 2,5175 € (netto) je m<sup>2</sup> zugrunde.  
**Diese Zahlung wird spätestens vier Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrags und nach Rechnungstellung durch die Stiftung fällig.**
- (2) Die Zahlung der Entschädigung ist auf folgendes Konto zu leisten:

Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein  
Kieler Volksbank  
IBAN: DE94 2109 0007 0010 3153 06  
BIC: GENODEF1KIL

unter Angabe des folgenden Verwendungszweckes: „T32024 Gehölzpflanzung Wentorfer Lohe“.

### § 4

#### Leistungsentgelt Ausgleichsagentur

- (1) Für die Durchführung der in § 2 Abs. 3 aufgeführten Tätigkeiten erhält die Ausgleichsagentur vom Vorhabenträger ein Leistungsentgelt. Als Leistungsentgelt ist eine einmalige Zahlung in Höhe von **401,85 €** (in Worten: vierhunderteins 85/100 Euro) **zzgl. dem zum Leistungszeitpunkt geltenden Steuersatz (USt.)** an die Ausgleichsagentur zu erbringen. Dieser Entschädigung liegt ein Kostenschlüssel von 2,2325 € (netto) je m<sup>2</sup> zugrunde.  
**Diese Zahlung wird spätestens vier Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrags und nach Rechnungstellung durch die Ausgleichsagentur fällig.**
- (2) Die Zahlung für das Leistungsentgelt ist auf folgendes Konto zu entrichten:

Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH  
Kieler Volksbank  
IBAN: DE25 2109 0007 0010 4730 09  
BIC: GENODEF1KIL

unter Angabe des folgenden Verwendungszweckes: „T32024 Gehölzpflanzung Wentorfer Lohe“.

**§ 5****Information der kontoführenden Unteren Naturschutzbehörde**

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die untere Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg sowie die Stiftung innerhalb einer Frist von vier Wochen zu informieren, wenn in dem in der Präambel genannten Vorhaben ein Satzungsbeschluss ergeht.

**§ 6****Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollte eine Bestimmung des Vertrages unwirksam sein oder werden, bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Vertragsvereinbarungen davon unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Soweit für die Erfüllung dieses Vertrages die Verarbeitung personenbezogener Daten erforderlich ist, erfolgt dies auf der Rechtsgrundlage von Artikel 6 Abs. 1 lit. b der EU Datenschutz-Grundverordnung. Weitere Informationen zum Datenschutz sind auf <https://www.stiftungsland.de/service/datenschutz/> veröffentlicht.

**Unterschriften**

Molfsee, den.....

Wohltorf, den .....

.....

(Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein)

.....

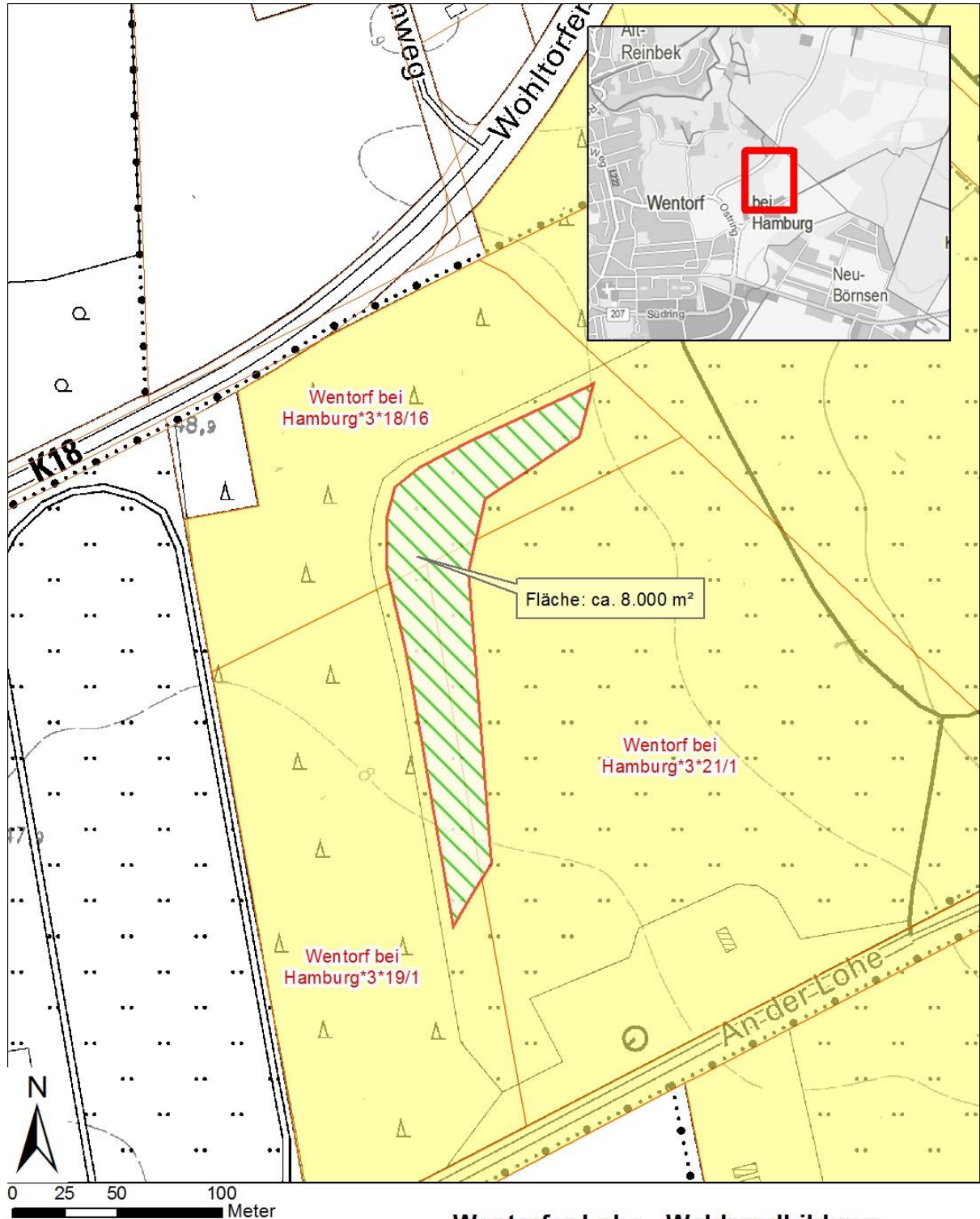
(Gemeinde Wohltorf, der Bürgermeister)

Molfsee, den.....

.....

(Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH)

Anlage: Karte 1



**Wentorfer Lohe - Waldrandbildung**

Stiftung Naturschutz

 Eigentumsflächen

Abgrenzung Maßnahmenfläche



Maßnahmenbeschreibung:

- Bildung eines Gehölzsaums durch Anpflanzung von Sträuchern mit einzelnen Eichen
- hoher Anteil beerentragender, teilweise dorniger Gehölze



1:2500

09.06.2016

Kartengrundlage: Rasterdaten (DGK5, TK25), Landesvermessungsamt SH

B-Plan Nr.25 „An den Pappeln“  
21521 Wohltorf

## Schalltechnische Untersuchung

für die

Gemeinde Wohltorf  
Der Bürgermeister

Alte Allee 1  
21521 Wohltorf

Projektnummer: **22-567**

Stand: **23. Februar 2023**

**Redaktionell überarbeitet am 27.02.23**



## Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	3
1. Anlass und Aufgabenstellung	4
2. Örtliche Situation	4
3. Immissionsschutzrechtliche Grundlagen	5
3.1 Allgemeines	5
3.2 DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	5
3.3 planerische Instrumente zur Konfliktvermeidung	7
3.4 passiver Schallschutz	8
3.5 TA Lärm	9
4. Emissionen 12	
4.1 Straßen	12
4.2 Schiene	13
4.3 Anwohnerparkplatz	14
4.4 Tiefgarage	15
4.5 Zu- und Abfahrt Parkplatz / Tiefgarage	15
4.6 Zusammenfassung	16
5. Immissionen 18	
5.1 Allgemeines zum Rechenmodell	18
5.2 Ergebnisse	18
5.2.1 Verkehrslärm	18
5.2.2 Anwohnerparkplatz und Tiefgarage	19
5.3 Auswertung und Festsetzungsvorschläge	20
5.3.1 Verkehrslärm	20
5.3.2 Anwohnerparkplatz und Tiefgarage	22
Quellenverzeichnis	23



## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Orientierungswerte DIN 18005	6
Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV	6
Tabelle 3: Immissionsrichtwerte nach Nummer 6, TA Lärm	9
Tabelle 4: Beurteilungszeiten nach Nummer 6, TA Lärm	10
Tabelle 5: Verkehrsmengenprognose Schienenstrecke 6100	13
Tabelle 6: Verkehrsmengenprognose Schienenstrecke 1244	13
Tabelle 7: Emissionsdaten Straße	16
Tabelle 8: Emissionsdaten Schiene	16
Tabelle 9: Spektren Parkplatz+Tiefgarage	17
Tabelle 10: Tagesgang Parkplatz+Tiefgarage	17
Tabelle 11: Beurteilungspegel aus Anwohnerparkplatz und Tiefgarage	19

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf	4
Abbildung 2: Quellenplan Verkehrswege	16
Abbildung 3: Quellenplan Parkplatz	17
Abbildung 4: Quellenplan Tiefgarage	17
Abbildung 5: Verkehrslärm 2 m tags	18
Abbildung 6: Verkehrslärm 2 m nachts	18
Abbildung 7: Verkehrslärm 5,6 m tags	19
Abbildung 8: Verkehrslärm 5,6 m nachts	19
Abbildung 9: Verkehrslärm 8,4 m tags	19
Abbildung 10: Verkehrslärm 8,4 m nachts	19
Abbildung 11: Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	21

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf sollen bereits bebaute und vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke überplant werden. In der vorliegenden Untersuchung werden die Lärmimmissionen im geplanten Geltungsbereich aus den Bahnstrecken und den umliegenden Straßen, insbesondere der Kreisstraße 64 (Eichenallee) betrachtet. Zudem werden die Emissionen eines geplanten Anwohnerparkplatzes und einer geplanten Tiefgarage von uns beurteilt.

Es sollen mögliche Konflikte aufgezeigt und, soweit im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren möglich, gelöst werden. Ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen vorzuschlagen und entsprechende Textvorschläge für Festsetzungen zu erarbeiten.

## 2. Örtliche Situation

Das Plangebiet grenzt in nordwestlicher Richtung an die S-Bahnstrecke 1244 und die Fernbahnstrecke 6100. Südlich des Gebiets verläuft die Eichenallee (K64). In südwestlicher Richtung wird das B-Plangebiet durch die Straße An den Pappeln begrenzt. In der nachfolgenden Abbildung ist der Entwurf des Bebauungsplans dargestellt. Im Geltungsbereich sollen reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen werden

Abbildung 1: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 der Gemeinde Wohltorf

### PLANZEICHNUNG - TEIL A



### 3. Immissionsschutzrechtliche Grundlagen

#### 3.1 Allgemeines

Grundlage für die Beurteilung im Rahmen des B-Planverfahrens bildet die DIN 18005, Teil 1 [5] in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1 [6].

#### 3.2 DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

Nach § 1 Absatz 6, Ziffer 1 BauGB [2] sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dabei ist die Flächennutzung nach § 50 BImSchG [1] so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die o. g. Planungsgrundsätze können in der Abwägung zugunsten anderer Belange überwunden werden, soweit sie gerechtfertigt sind, denn nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) grundsätzlich keine rechtsverbindlichen absoluten Grenzen für Lärmimmissionen bestehen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes (§ 1 (6) und (7) BauGB) sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB). Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Bodennutzungen im Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen. Grenzen bestehen lediglich bei der Überschreitung anderer rechtlicher Regelungen (z. B., wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist.) Ansonsten sind vom Grundsatz her alle Belange - auch der des Immissionsschutzes - als gleich wichtig zu betrachten.

Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. Hilfsweise kann man für Verkehrslärm als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV [11] heranziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Verordnung insoweit nicht strittig ist.

Die Orientierungswerte stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (beim Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Für die städtebauliche Planung sind in Beiblatt 1 zur DIN 18005 die schalltechnischen Orientierungswerte, je Gebietsausweisung getrennt für den Tages- bzw. den Nachtzeitraum, angegeben. Die Beurteilungszeiträume umfassen die 16 Stunden zwischen 6 und 22 Uhr tags sowie die 8 Stunden von 22 bis 6 Uhr nachts.

In den nachfolgenden Tabellen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 und Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV aufgeführt.

Tabelle 1: Orientierungswerte DIN 18005

1 <b>Gebietsnutzung</b>	2	3	4
	<b>Schalltechnischer Orientierungswert in dB(A) nach DIN 18005 / Beiblatt 1</b>		
	<b>tags</b>	<b>nachts<sup>1)</sup></b>	
reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete (WR)	50	40	35
allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Campingplatzgebiete (WA)	55	45	40
Dorfgebiete, Mischgebiete (MD, MI)	60	50	45
Kerngebiete, Gewerbegebiete (MK, GE)	65	55	50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart (SO)	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65

<sup>1)</sup> Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV

1 <b>Gebietsnutzung<sup>a)</sup></b>	2	3
	<b>Immissionsgrenzwert<sup>b)</sup> in dB(A)</b>	
	<b>tags</b>	<b>nachts</b>
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime, Altenheime	57	47
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime, Altenheime -	57	47
reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungs- gebiete (WR, WA)	59	49
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete (MK, MD, MI)	64	54
Gewerbegebiete (GE)	69	59

<sup>a)</sup> § 2 Absatz 2 der 16. BImSchV: „Die Art der in Absatz 1 bezeichneten Anlagen und Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Anlagen und Gebiete sowie Anlagen und Gebiete, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Absatz 1, bauliche Anlagen im Außenbereich nach Absatz 1 Nr. 1, 3 und 4 entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.“

<sup>b)</sup> § 2 Absatz 3 der 16. BImSchV: „Wird die zu schützende Nutzung nur am Tage oder nur in der Nacht ausgeübt, so ist nur der Immissionsgrenzwert für diesen Zeitraum anzuwenden.“

Zur Handhabung der Orientierungswerte heißt es in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1:

*„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht eingehalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“*

Die Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Freizeit, Industrie und Gewerbe, Verkehr) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen werden.

### 3.3 planerische Instrumente zur Konfliktvermeidung

Im Rahmen der Bauleitplanung stehen verschiedene planerische Instrumente zur Verfügung, so dass auch bei enger Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung, Verkehrswegen und Wohnen, die Belange des Schallschutzes hinreichend berücksichtigt werden und betreffende Konflikte vermieden werden.

Insbesondere kommen hierfür in Betracht:

- die Gliederung von Baugebieten,
- aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen und/oder Wänden,
- Emissionsbeschränkungen für Sonder- und Gewerbeflächen sowie eines entsprechenden Nachweisverfahrens (Emissionskontingentierung),
- Grundrissgestaltung und Anordnung von Baukörpern, sodass schutzwürdige Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden können,
- Anordnung von Außenwohnbereichen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten,
- und, sofern möglich, passiver Schallschutz an den Gebäuden, z. B. nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau Teil 1 und Teil 2 [7], [8].

Nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan sind – unter Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung – Regelungen im Detail, wenn zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen erforderliche konkrete Maßnahmen in Form von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durchsetzbar sind.

### 3.4 passiver Schallschutz

In den Bereichen, in denen die Immissionspegel die gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschreiten, sind „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ zu treffen, um gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen.

I. d. R. werden hierfür zunächst diverse planerische Instrumente geprüft (siehe auch Kapitel 3.3). Für dann noch verbleibende Überschreitungen kann ggf. der Schutz durch passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

Die Anforderung an das Schalldämm-Maß des Außenbauteiles eines Raumes beträgt gemäß DIN 4109 Teil-1 [7]

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$	mit
$L_a =$	maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 Teil-2 und
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich nach DIN 4109 Teil-2 [8]

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel tags und
- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel nachts plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht); dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höheren Anforderungen stellt. (Da bei Straßenverkehrslärm die Nachtpegel meist weniger als 10 dB(A) unter den Tagwerten liegen, ist bei Schlafräumen in der Regel vom Nachtfall auszugehen).

Gemäß DIN 4109 Teil-2 ist bei Verkehrslärm der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel zuzüglich 3 dB(A) zu bilden. Der Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung beträgt 10 dB(A) bzw. 5 dB(A) bei Schienenlärm. Bei Gewerbelärm ist im Regelfall als maßgeblicher Außenlärmpegel der für die im B-Plan festgesetzte Gebietskategorie zugrunde zu legende Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm zuzüglich 3 dB(A) anzusetzen.

Da die konkreten Anforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile abhängig sind von Lage und Orientierung des Raumes, Raumtiefe und Raumnutzung, können die Anforderungen an die Schalldämm-Maße erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

### 3.5 TA Lärm

Die Ermittlung der Lärmimmissionen von Anlagen im Sinne des BImSchG [1] auf Grundlage der TA Lärm [4], die sowohl für genehmigungsbedürftige als auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gilt. Nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG sind solche Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass:

- a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und
- b) nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an Anlagen gelten nach Nummer 3.2.1 TA Lärm als erfüllt, wenn die Gesamtbelastung<sup>1</sup> am maßgeblichen Immissionsort die in nachfolgender Tabelle zusammengefassten Immissionsrichtwerte nicht überschreitet.

Tabelle 3: Immissionsrichtwerte nach Nummer 6, TA Lärm

1	2	3	4	5	6	7	8	9
bauliche Nutzung	Immissionsrichtwerte							
	üblicher Betrieb				seltene Ereignisse <sup>a)</sup>			
	Beurteilungs- pegel		Geräusch- spitzen		Beurteilungs- pegel		Geräusch- spitzen	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	dB(A)							
Industriegebiete (GI)	70	70	100	90	--	--	--	--
Gewerbegebiete (GE)	65	50	95	70	70	55	95	70
Urbane Gebiete (UB)	63	45	93	65	70	55	93	65
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete (MI, MD)	60	45	90	65	70	55	90	65
allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete (WA)	55	40	85	60	70	55	90	65
reine Wohngebiete (WR)	50	35	80	55	70	55	90	65
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten -	45	35	75	55	70	55	90	65

<sup>a)</sup> Im Sinne von Nummer 7.2 TA Lärm „... an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, ...“.

<sup>1</sup> Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm ist nach Nummer 2.4 TA Lärm „... die Belastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen hervorgerufen wird, für die diese Technische Anleitung gilt.“

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenpegel, die in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes einzuhalten sind. Dabei gelten die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Beurteilungszeiten.

Tabelle 4: Beurteilungszeiten nach Nummer 6, TA Lärm

1	2	3	4	5	6
Beurteilungszeitraum					
werktags			sonn- und feiertags		
Tag		Nacht <sup>a)</sup>	Tag		Nacht <sup>a)</sup>
gesamt	Ruhezeit		gesamt	Ruhezeit	
6 bis 22 Uhr	6 bis 7 Uhr	22 bis 6 Uhr	6 bis 22 Uhr	6 bis 9 Uhr	22 bis 6 Uhr
	–	(lauteste		13 bis 15 Uhr	(lauteste
	20 bis 22 Uhr	Stunde)		20 bis 22 Uhr	Stunde)

<sup>a)</sup> Nummer 6.4 TA-Lärm führt dazu aus: „Die Nachtzeit kann bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.“

Die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten) wird für Immissionssorte in allgemeinen und reinen Wohngebieten, in Kleinsiedlungsgebieten sowie in Kurgebieten und bei Krankenhäusern sowie Pflegeanstalten durch einen Zuschlag von 6 dB zum Mittelungspegel berücksichtigt, soweit dies zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist.

Für die besondere Lästigkeit impulshaltiger und/oder einzelton- bzw. informationshaltiger Geräusche sieht Nummer A 2.5 des Anhangs zur TA Lärm Zuschläge von jeweils 3 oder 6 dB (je nach Auffälligkeit) vor.

Unter Punkt 3.2.1 führt die TA Lärm Folgendes aus: Die Bestimmung der Vorbelastung kann entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (**Irrelevanzkriterium**).

Soweit auch mit Maßnahmen nach dem Stand der Lärminderungstechnik schädliche Umwelteinwirkungen nicht vermieden werden können, sind danach unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken (**Minimierungsgebot**). Nach Nr. 4.3 der TA Lärm kommen zur Erfüllung des Minimierungsgebotes insbesondere in Betracht:

- organisatorische Maßnahmen im Betriebsablauf (z.B. keine lauten Arbeiten in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit),
- zeitliche Beschränkungen des Betriebs, etwa zur Sicherung der Erholungsruhe am Abend und in der Nacht,
- Einhaltung ausreichender Schutzabstände zu benachbarten Wohnhäusern oder anderen schutzbedürftigen Einrichtungen,
- Ausnutzen natürlicher oder künstlicher Hindernisse zur Lärminderung,
- Wahl des Aufstellungsortes von Maschinen oder Anlagenteilen.

Anwendung auf den vorliegenden Fall bei der Beurteilung der Emissionen der Geräusche des Anwohnerparkplatzes und der Tiefgarage:

Grundlage für die Beurteilung des Lärms des Anwohnerparkplatzes und der Tiefgarage im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bildet der § 34 Absatz 1 Satz 2 BauGB [2] nachdem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sein müssen. Ungeachtet der geplanten Aufstellung des B-Plans 25 bestünden nach § 34 BauGB keine festen Grenzwerte, d.h. dass selbst bei Überschreitung von Immissionsgrenz- bzw. Immissionsrichtwerten die eigentlich für diese Gebiete typisch wäheren nicht notwendigerweise die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 34 Absatz 1 Satz 2 BauGB nicht gewahrt sind. Nur hinsichtlich der Obergrenze, Gefahr für Leib und Leben (Gesundheitsschwelle) bzw. die Unbewohnbarkeit (enteignungsgleich), ist eine genaue Definition möglich. Die gesunden Wohnverhältnisse sind hier daher auch dann noch gegeben, wenn die Immissionsrichtwerte bzw. -grenzwerte für Mischgebiete/Dorfgebiete (MI/MD) eingehalten werden, da in einem Mischgebiet/Dorfgebiet (MI/MD) nach BauNVO Wohnnutzungen allgemein zulässig sind.

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) [3] geregelt. So ist in § 12 der BauNVO aufgeführt:

„(1) Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt.

(2) In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. [...]“

Über die BauNVO hinaus sind zudem die Landesbestimmungen zu beachten. Nach §50 Absatz 9 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein [4], sind Stellplätze so anzuordnen, „dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.“

Entgegen einer Beurteilung anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete, wie sie im Bebauungsplan Nr. 25 vorgesehen ist, setzen wir basierend auf der zuvor beschriebenen Argumentation für die nachfolgenden Analysen der Ergebnisse voraus, dass auch dann keine Störungen über ein zumutbares Maß hinaus vorliegen, wenn die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

## 4. Emissionen

Auf das Plangebiet wirken die Emissionen der S-Bahnstrecke 1244, der Fernbahnstrecke 6100 und der umliegenden Straßen ein. Zudem wurde von uns ein Anwohnerparkplatz sowie eine Tiefgarage innerhalb des B-Plangebiets untersucht.

### 4.1 Straßen

Vom Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung & Verkehrsinfrastruktur wurden uns 2016 Zählraten für die Eichenallee zur Verfügung gestellt. Der durchschnittliche tägliche Verkehr betrug demnach 3.124 Kfz/Tag, der Schwerverkehrsanteil 0,8 %. Die genannten Zahlen wurden von uns auf das Jahr 2025 hochgerechnet, wobei eine Steigerung von einem Prozentpunkt je Jahr angesetzt wurde. Folglich rechnen wir mit einer Verkehrsmenge von 3.500 Kfz/Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von 0,8%. Es wird von einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Für die Straße An den Pappeln wurde von uns die Verkehrsmenge zu maximal 1000 Kfz/Tag abgeschätzt, Schwerverkehr wird nicht angenommen. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 30 km/h. Die Verkehrsmenge auf der Erschließungsstraße vom B-Plangebiet wurde von uns zu 240 Kfz/Tag abgeschätzt (Etwa 60 Wohneinheiten, je vier Fahrten am Tag, kein Schwerverkehr). Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Für alle Verkehrswege werden Steigungen und Gefälle berücksichtigt.



## 4.2 Schiene

Von der DB AG [16] sind uns für die am Plangebiet entlanglaufenden Schienenstrecken 6100 und 1244 Zugzahlen für das Prognosejahr 2030 übermittelt worden.

Tabelle 5: Verkehrsmengenprognose Schienenstrecke 6100

Version	202203 - Daten gemäß aktueller Bekanntgabe der Zugzahlenprognose 2030DT(KW 35/2022) des Bundes														
Strecke	6100 Abschnitt Schwarzenbek bis Friedrichsruh, km 249,0- km 250,0, Bereich Schwarzenbek														
Horizont	2030DT														
Rikz	1+2														
Zugart	Anzahl		v_max_Zug	Fahrzeugkategorien gem Schall03 im Zugverband											
Traktion	Tag	Nacht	km/h	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl	Fz_Kat	Anzahl
GZ-E	27	12	100	7-Z5-A4	1	10-Z5	30	10-Z18	8						
GZ-E	4	2	120	7-Z5-A4	1	10-Z5	30	10-Z18	8						
GZ-E	6	4	100	7-Z5-A4	1	10-Z5	10								
D/AZ-E	6	0	200	7-Z5_A4	1	9-Z5	7								
IC-E	14	6	200	7-Z5_A4	1	9-Z5	9								
ICE	16	0	230	4-V1	1										
ICE	23	5	250	1-V1	2	2-V1	12								
ICE	10	0	300	3-Z9-A32	1										
RBRE-E	95	13	160	7-Z5_A4	1	9-Z5	5								
Summe	201	42													

Grundlast

**VzG**  
 Verzeichnis der örtlich zulässigen Geschwindigkeiten  
 Die nachfolgend genannte zulässige Streckenhöchstgeschwindigkeit ist anzusetzen, wenn sie kleiner als die Zuggeschwindigkeit ist

von km	bis km	km/h
249,1	266,3	200

Tabelle 6: Verkehrsmengenprognose Schienenstrecke 1244

<b>Verkehrsdaten nach Schall03 gültig ab 01/2015</b>									
<b>Strecke 1244 Abschnitt HH-Bergedorf bis Aumühle</b>									
<b>Bereich Wohltorf</b>									
von_km 22,0					bis_km 23,0				
<b>Prognose 2030</b>									
Zugart-	Anzahl		v_max	Fahrzeugkategorien gem Schall03 im Zugverband					
Traktion	Tag	Nacht	km/h	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
S	108	26	100	5-Z5_A12	2				
	108	26	<b>Summe beider Richtungen</b>						

Auf der Strecke Berlin – Hamburg/ Altona von km 242,715 bis km 282,500 und von km 284,900 bis km 287,000 handelt es sich um besonders überwachte Gleise (BÜG). Wohltorf liegt innerhalb dieses Bereiches, das Plangebiet selbst etwa auf Höhe km 263,9 bis km 264,1.

Es befinden sind mehrere Lärmschutzwände in der Örtlichkeit. Eine Lärmschutzwand steht an der Fernbahnstrecke, direkt angrenzend an das Plangebiet mit einer Höhe von ca. 5,0 m über Schienenoberkante (SOK). Die Mittelwand zwischen den Fernbahngleisen und den S-Bahn-Gleisen weist auf Höhe der Plangebiets augenscheinlich eine Höhe von ca. 3,0 m und die Lärmschutzwand an der Bahnhofseite eine Höhe von ca. 1,5-2,0 m auf. Alle werden als hochabsorbierend berücksichtigt. Die Brücke ist mit massiver Fahrbahnplatte gebaut worden. Zur sicheren Seite werden keine Unterschottermatten angerechnet, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen. Es ist ein Standardoberbau im Sinne der Schall03-12 zu berücksichtigen.

### 4.3 Anwohnerparkplatz

Die Ermittlung des Emissionspegels für den Anwohnerparkplatz erfolgte nach dem in der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz [13] genannten zusammengefassten Verfahren. Nach dem Entwurf des B-Plans wird der Anwohnerparkplatz 18 Stellplätze aufweisen.

Die Zuschläge gemäß Studie werden zu:

- Grundwert  $L_{W0} = 63,0 \text{ dB(A)}$ ,
- Parkplatzart (Wohnanlage)  $K_{PA} = 0,0 \text{ dB}$ ,
- Impulshaltigkeit/Taktmaximalpegel  $K_I = 4,0 \text{ dB}$ ,
- Fahrverkehr  $K_D = 2,39 \text{ dB}$ ,
- Straßenoberfläche (Asphaltierte Fahrgasse)  $K_{Stro} = 0,0 \text{ dB}$

angenommen.

Die Bewegungszahlen wurden entsprechend der Angaben der Parkplatzlärmstudie mit 0,4 Bewegung je Stellplatz und Stunde tags und 0,15 Bewegungen je Stellplatz und Stunde angesetzt.

Die genannten Bewegungszahlen wurden auch für die Zuwegung zum Parkplatz berücksichtigt. Für die Emissionen aus der Zuwegung zum Parkplatz wird ein auf 1 m und einen Vorgang pro Stunde bezogener Schalleistungspegel von  $L'_{W} = 50 \text{ dB(A)/m}$  (asphaltierte Fahrgasse bei 30km/h) berechnet aus den Angaben der RLS-19 berücksichtigt.

#### 4.4 Tiefgarage

Im B-Plangebiet ist unter den Häusern 1-3 (siehe Abbildung 1) eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen geplant. Der Emissionspegel der Tiefgaragenausfahrt wurde anhand der Angaben in der Parkplatzlärmstudie über die Schallabstrahlung von geöffneten Garagentoren für eingehaute Tiefgaragenrampen bestimmt. Die zugrunde gelegte Anzahl an Fahrzeugbewegungen beträgt entsprechend den Angaben in der Parkplatzlärmstudie 0,13 Bewegungen je Stellplatz und Stunde tags und 0,09 Bewegungen je Stellplatz und Stunde nachts. Der flächenbezogene Schalleistungspegel der Tiefgaragenausfahrt berechnet sich mit diesen Angaben zu:

- *Tags:*  $L''_{WA,1h} = 55,9 \text{ dB(A)/m}^2$
- *Nachts:*  $L''_{WA,1h} = 54,3 \text{ dB(A)/m}^2$

#### 4.5 Zu- und Abfahrt Parkplatz / Tiefgarage

Auf der Tiefgaragenrampe kann von einer üblichen gefahrenen Geschwindigkeit von 10 - max. 20 km/h ausgegangen werden.

Für die Emissionen der Tiefgaragenzufahrt ist nach der Parkplatzlärmstudie [13] bei einer Geschwindigkeit von bis zu 20 km/h ein auf 1 m und auf einen Vorgang pro Stunde bezogener Schalleistungspegel von

- *TG-Zufahrt:*  $L'_{WA,1h} = 44,0 \text{ dB(A)/m}$  (Betonfahrweg, Tiefgarage)

anzusetzen. Für die Tiefgaragenzufahrt bzw. -ausfahrt wird ein Steigungszuschlag von 3 dB nach der RLS 90 [9] berücksichtigt, sodass sich letztlich ein längenbezogener Schalleistungspegel von  $L'_{WA,1h} = 47,0 \text{ dB(A)/m}$  ergibt

## 4.6 Zusammenfassung

Nachfolgend sind die Emissionstabellen und Quellenpläne zusammengefasst aufgeführt:

Tabelle 7: Emissionsdaten Straße

Stationierung km	DTV Kfz/24h	Verkehrszahlen				Geschwindigkeit (V <sub>PKW</sub> ) km/h			Korrekturen			Steigung Min / Max %	Emissionspegel	
		P <sub>T</sub> %	P <sub>N</sub> %	M/DTV <sub>T</sub>	M/DTV <sub>N</sub>	T	N	D <sub>Str/T1</sub> dB(A)	D <sub>Str/N1</sub> dB(A)	D <sub>Ref</sub>	L <sub>mE<sub>T</sub></sub> dB(A)		L <sub>mE<sub>N</sub></sub> dB(A)	
K64 Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
0+000	3500	0,8	0,4	0,060	0,008	50 / 50	50 / 50	-	-	-	0,0	54,6	45,5	
Erschließungsstraße Verkehrsrichtung: In Eingaberichtung														
0+000	240	-	-	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,0	40,1	32,8	
An den Pappeln Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
0+000	1000	-	-	0,060	0,011	30 / 30	30 / 30	-	-	-	0,0	46,3	39,0	

Tabelle 8: Emissionsdaten Schiene

Schiene	KM	v <sub>Max</sub> Strecke km/h	Fahrbahnart	bueG	KLRadius	CLBremsz	KLA	KLANoelr	KBR	KLM	Lw 0m(6-22)			Lw 4m(6-22)		Lw 5m(6-22)		Lw 0m(22-6)		Lw 4m(22-6)		Lw 5m(22-6)	
											dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB
S-Bahn	0,000		Standardfahrbahn - keine Korrektur	X	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79,61	61,02	66,16	74,16	67,25	60,69							
Foebahn	0,000	200	Standardfahrbahn - keine Korrektur	X	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84,16	71,89	63,60	81,74	68,89	59,59							
Fermbahn	0,346	200	Standardfahrbahn - keine Korrektur	X	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	87,00	71,89	63,60	84,59	68,89	60,59							
Foebahn	0,379	200	Standardfahrbahn - keine Korrektur	X	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84,16	71,09	63,00	81,74	68,89	59,59							
Foebahn	0,000	200	Standardfahrbahn - keine Korrektur	X	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84,01	71,72	63,42	81,53	68,43	58,12							
Foebahn	0,346	200	Standardfahrbahn - keine Korrektur	X	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	86,93	71,72	63,42	84,48	68,43	58,12							
Foebahn	0,379	200	Standardfahrbahn - keine Korrektur	X	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84,01	71,72	63,42	81,53	68,43	58,12							
S-Bahn	0,000	100	Standardfahrbahn - keine Korrektur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78,56	57,77	51,21	75,37	54,60	48,03							
U-Bahn	0,346	100	Standardfahrbahn - keine Korrektur		0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	81,47	57,77	51,21	78,30	54,60	48,03							
S-Bahn	0,361	100	Standardfahrbahn - keine Korrektur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78,56	57,77	51,21	75,37	54,60	48,03							
S-Bahn	0,000	100	Standardfahrbahn - keine Korrektur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78,56	57,77	51,21	75,37	54,60	48,03							
S-Bahn	0,347	100	Standardfahrbahn - keine Korrektur		0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	81,47	57,77	51,21	78,30	54,60	48,03							
S-Bahn	0,361	100	Standardfahrbahn - keine Korrektur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78,56	57,77	51,21	75,37	54,60	48,03							

Abbildung 2: Quellenplan Verkehrswege



Tabelle 9: Spektren Parkplatz+ Tiefgarage

Name	Quelltyp	dH	Totd. S	Lw	Lw	KI	KT	Emissionspektrum	83Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1kHz	2kHz	4kHz	8kHz	16kHz
									dL(A)	dL(A)	dL(A)	dL(A)	dL(A)	dL(A)	dL(A)	dL(A)	
Parkplatz	Parkplatz		442,99	55,5	81,9	0,0	0,0	Typisches Spektrum	65,3	78,9	89,4	73,9	74,0	74,4	71,7	85,5	52,7
TG Tor	Fläche			17,82	0,0	12,5	0,0	Pkw, langsame Beschleunigung 10-20 km/h	2,6	1,4	3,4	5,4	7,4	5,4	0,4	7,6	
Zu- und Abfahrt TG	Linie	0,50		32,82	47,0	82,2	0,0	Pkw, langsame Beschleunigung 10-20 km/h	47,0	51,0	53,1	55,1	57,0	55,0	50,1	42,0	
Zuwegung Parkplatz	Linie	0,50		24,51	50,0	83,8	0,0	Pkw, langsame Beschleunigung 10-20 km/h	48,8	52,8	54,8	56,8	58,8	56,8	51,8	43,8	

Tabelle 10: Tagesgang Parkplatz+ Tiefgarage

Name	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24
	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr	Uhr
Parkplatz	73,7	73,7	73,7	73,7	73,7	73,7	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	73,7	73,7
TG Tor	66,8	66,8	66,8	66,8	66,8	66,8	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,8	68,8
Zu- und Abfahrt TG	66,5	66,5	66,5	66,5	66,5	66,5	68,1	68,1	68,1	68,1	68,1	68,1	68,1	68,1	68,1	68,1	68,1	68,1	68,1	68,1	68,1	68,1	66,5	66,5
Zuwegung Parkplatz	66,2	66,2	66,2	66,2	66,2	66,2	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	72,5	66,2	66,2

Abbildung 3: Quellenplan Parkplatz



Abbildung 4: Quellenplan Tiefgarage



## 5. Immissionen

### 5.1 Allgemeines zum Rechenmodell

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit Hilfe des EDV-Programms SoundPlan 8.2 [14].

Dem Rechenmodell wurden folgende Höhen zugrunde gelegt:

- Verkehrslärmquellen: 0,5 m über Gelände
- Rasterlärmkarten: 2,0 m über Gelände  
5,6 m über Gelände  
8,4 m über Gelände
- Gebäudelärmkarten: 2,4 m für das EG  
+2,8 m jedes weitere Geschoss

### 5.2 Ergebnisse

#### 5.2.1 Verkehrslärm

In den folgenden Abbildungen sind die Berechnungsergebnisse für die Verkehrslärmbeurteilung dargestellt. Die Darstellung erfolgt als Rasterlärmkarte (RLK). Die Lage der Immissionsorte, die im Rahmen der Berechnungen für den Anwohnerparkplatz verwendet wurden, kann der Abbildung 3 entnommen werden.

Abbildung 5: Verkehrslärm 2 m tags

Abbildung 6: Verkehrslärm 2 m nachts

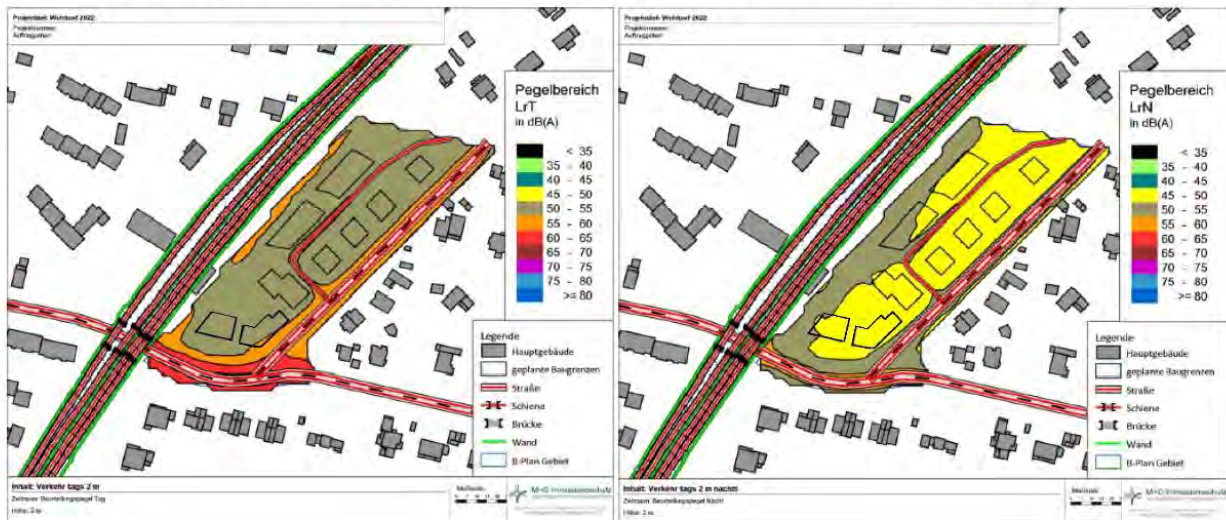


Abbildung 7: Verkehrslärm 5,6 m tags

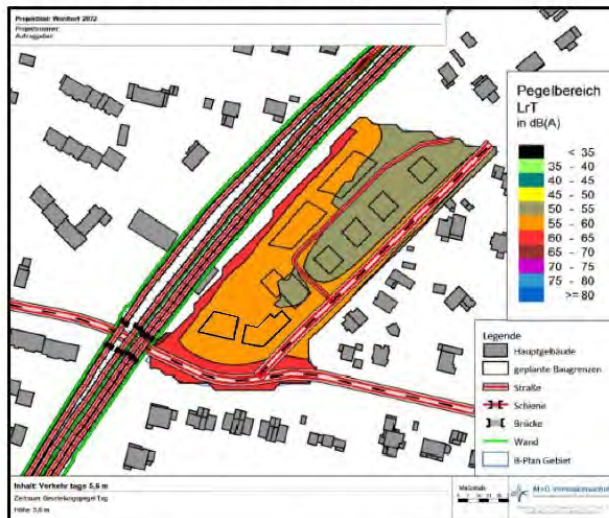


Abbildung 8: Verkehrslärm 5,6 m nachts



Abbildung 9: Verkehrslärm 8,4 m tags



Abbildung 10: Verkehrslärm 8,4 m nachts



### 5.2.2 Anwohnerparkplatz und Tiefgarage

Tabelle 11: Beurteilungspegel aus Anwohnerparkplatz und Tiefgarage

INr	Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff	
					dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB	dB	
1	An den Pappeln 13	WA	EG	NW	55	40	37	30	---	---	
					1.OG	55	40	37	31	---	---
					2.OG	55	40	37	31	---	---
2	An den Pappeln 13	WA	EG	SW	55	40	37	31	---	---	
					1.OG	55	40	38	31	---	---
					2.OG	55	40	38	32	---	---
3	An den Pappeln 31	WA	EG	SW	55	40	45	38	---	---	
					1.OG	55	40	44	38	---	---
4	Auf der Hude 1	WA	EG	SW	55	40	25	21	---	---	
					1.OG	55	40	25	21	---	---
					2.OG	55	40	26	22	---	---

## 5.3 Auswertung und Festsetzungsvorschläge

### 5.3.1 Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden in allen Situationen überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden für den Tageszeitraum eingehalten, im Nachtzeitraum jedoch überwiegend überschritten. Der Grenzwert zum gesundheitsgefährdenden Bereich von 60 dB(A) nachts wird jedoch ausnahmslos eingehalten.

Auf Außenwohnbereichen sollten 58 dB(A) am Tag nicht überschritten werden. Die 58 dB(A) werden mehrheitlich eingehalten.

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)<sup>2</sup> 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.

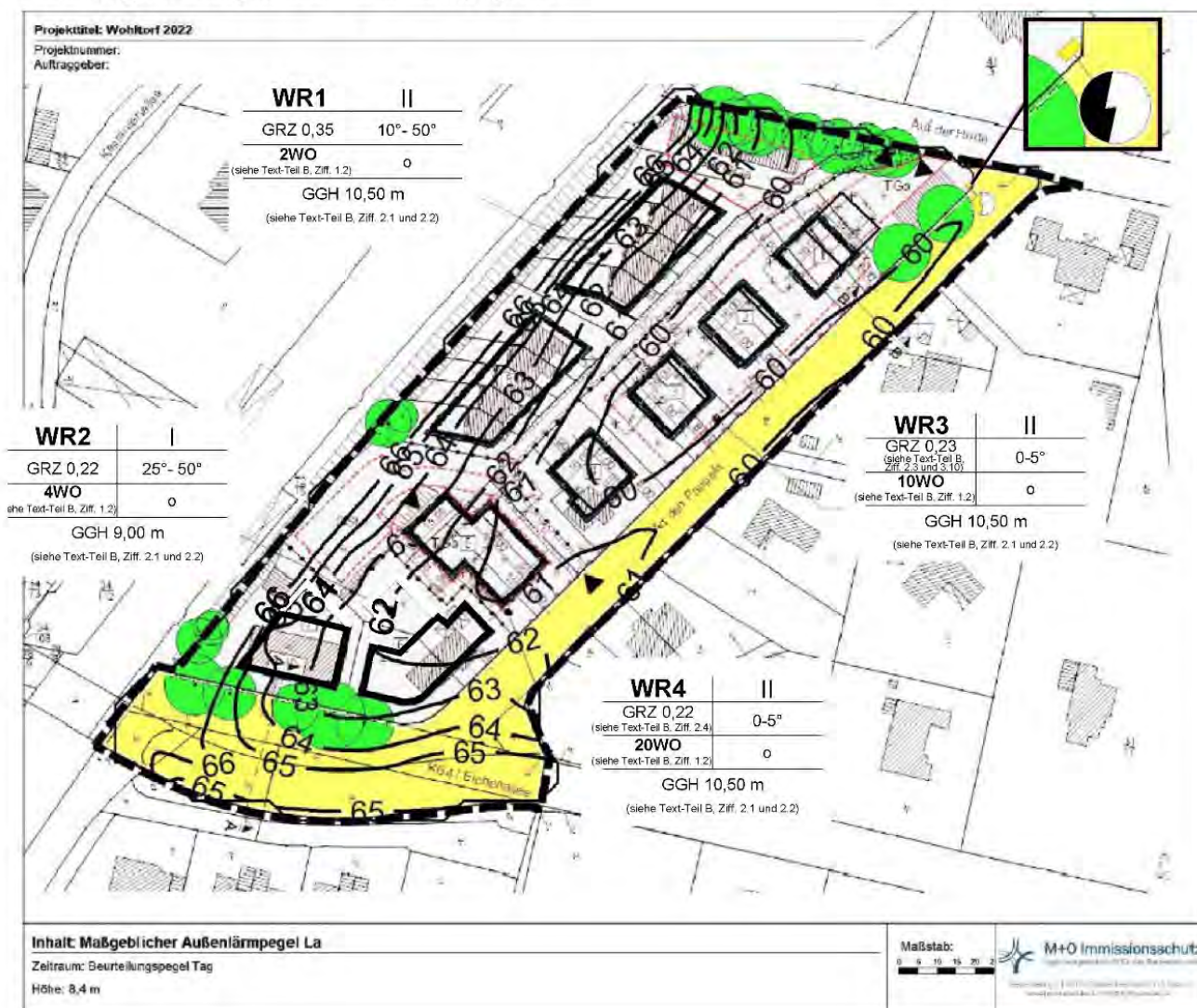
Wir empfehlen folgende Festsetzungen:

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.“*

<sup>2</sup> Bei Pegeln unter 45 dB(A) nachts kann der notwendige Luftwechsel mit natürlicher Lüftung erreicht werden

Abbildung 11: Maßgeblicher Außenlärmpegel La



„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 empfehlen wir folgende Festsetzung zu treffen:

„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.“

Öffnungsklausel:

„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.“

Hinweis:

Es ist stets darauf zu achten, dass im Falle, dass der B-Plan auf DIN-Normen verweist (z.B. DIN 4109), diese für alle Bürger bei der Verwaltungsstelle, bei der der B-Plan eingesehen werden kann, ebenfalls einsehbar sind und in der Planurkunde auch auf die Auslegestelle und gegebenenfalls auch die Auslegezeiten hingewiesen wird (Urteil des BVerwG vom 29.07.2010 BN 21/10).

**5.3.2 Anwohnerparkplatz und Tiefgarage**

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden vollumfänglich eingehalten. Der Anwohnerparkplatz ist somit mit den Bestandsbebauungen in der Nachbarschaft verträglich. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den geplanten Anwohnerparkplatz erforderlich.

Oststeinbek, 23.02.2023

Aufgestellt:



i.A. B.Eng. Jens Schipper

Gepüft:



Dipl.-Ing. (FH) Guido Wahlers  
Geschäftsführer

Wenn im Rahmen der Lärmtechnischen Untersuchung verwaltungsrechtliche Aspekte behandelt werden, kann dies grundsätzlich nur unter dem Vorbehalt einer juristischen Fachprüfung erfolgen, die nicht Gegenstand der Lärmtechnischen Untersuchung ist.

## Quellenverzeichnis

- [1] Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist;
- [2] Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;
- [3] Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- [4] TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017;
- [5] DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002;
- [6] Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987;
- [7] DIN 4109-1:20018-01, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen;
- [8] DIN 4109-2:20018-01, Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen;
- [9] RLS-90, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990;
- [10] RLS-19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019;
- [11] 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung, Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist;
- [12] DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2,1996), Oktober 1999;
- [13] Parkplatzlärmstudie – Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage, August 2007;
- [14] Braunstein + Berndt GmbH, SoundPLAN Version 8.2, EDV-Programm zur Berechnung der Schallausbreitung;
- [15] Entwurf des B-Plans Nr. 25 „An den Pappeln“ der Gemeinde Wohltorf, zur Verfügung gestellt durch die Auftraggeberin am 09.02.2022;

- [16] Verkehrsdaten der Strecke 6100 übergeben von der DB AG am 15.09.2022;
- [17] Verkehrsdaten der Strecke 1244 übergeben von der DB AG Ende 2019;
- [18] Lage der vorhandenen Schallschutzanlagen (Wände) von der Internetpräsenz [https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm\\_an\\_Schienenwegen/Laermkartierung/laermkartierung\\_node.html](https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schienenwegen/Laermkartierung/laermkartierung_node.html) im November 2022;