

# Gemeinde Aumühle

## Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

## Ausschluss nach § 22 GO:

<b>Beschlussvorlage</b> <b>12/106/2024</b> Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich		Datum: 22.11.2024 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt
<b>2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 5</b> <b>Teilbereich "Am Tonteich" für ein Teilgebiet, welches begrenzt wird:</b> <b>"im Norden durch das Grundstück "Am Tonteich 18", im Osten von der Straße "Am Tonteich", im Süden vom Wanderweg zwischen der Straße "Am Tonteich" und der Bille, im Westen von der Eisenbahntrasse Hamburg-Berlin"</b> <b>- Beteiligung als Nachbarkommune gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</b>		
Beratungsfolge:		
Datum 18.12.2024	Gremium Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Zuständigkeit Entscheidung

## Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle nimmt die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Teilbereich "Am Tonteich" für ein Teilgebiet, welches begrenzt wird: "im Norden durch das Grundstück "Am Tonteich 18", im Osten von der Straße "Am Tonteich", im Süden vom Wanderweg zwischen der Straße "Am Tonteich" und der Bille, im Westen von der Eisenbahntrasse Hamburg-Berlin" der Gemeinde Wohltorf zur Kenntnis und äußert keine Bedenken, da die gemeindlichen Interessen von Aumühle durch die Planung nicht berührt werden.

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Wohltorf beteiligt die Gemeinde Aumühle als Nachbarkommune am Bauleitplanverfahren zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB findet vom 02.12.2024 bis zum 02.01.2025 statt.

## Finanzielle Auswirkungen:

Nein

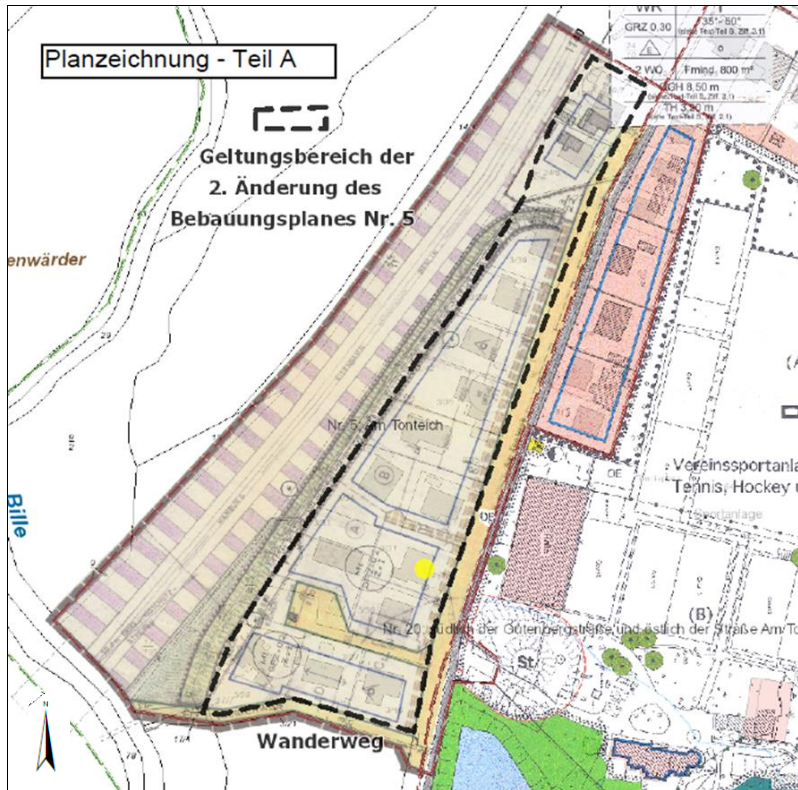
**Anlage/n:**

- 1 2. vereinfachte Änderung B-Plan Nr. 5 - Planzeichnung
- 2 2. vereinfachte Änderung B-Plan Nr. 5 - Begründung

# Satzung der Gemeinde Wohltorf

über die

**2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Teilbereich „Am Tonteich“**  
für ein Teilgebiet, welches begrenzt wird: „im Norden durch das Grundstück „Am Tonteich 18“ im Osten von der Straße „Am Tonteich“, im Süden vom Wanderweg zwischen der Straße „Am Tonteich“ und der Bille, im Westen von der Eisenbahntrasse Hamburg-Berlin“



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176), sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom \_\_\_\_ folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Teilbereich „Am Tonteich“ für das Teilgebiet, welches begrenzt wird: „im Norden durch das Grundstück „Am Tonteich 18“ im Osten von der Straße „Am Tonteich“, im Süden vom Wanderweg zwischen der Straße „Am Tonteich“ und der Bille, im Westen von der Eisenbahntrasse Hamburg-Berlin“, – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird für den Teilbereich „Am Tonteich“ bestimmt, dass für das Teilgebiet, welches begrenzt wird: „im Norden durch das Grundstück „Am Tonteich 18“ im Osten von der Straße „Am Tonteich“, im Süden vom Wanderweg zwischen der Straße „Am Tonteich“ und der Bille, im Westen von der Eisenbahntrasse Hamburg-Berlin“, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176), anzuwenden ist.

Als weitere gesetzliche Grundlage für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), neugefasst am 05. Juli 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 504)

## Text – Teil B

### Hinweis:

Für die nicht dargestellten Festsetzungen gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Die Wohnbaugrundstücke östlich der Straße „Am Tonteich“ wurden bereits mit durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Vereinsportanlage TTK“ überplant und gehören nicht mehr zum Geltungsbereich der 1. oder 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

### Verfahrensvermerke

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Wohltorf vom \_\_\_\_.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ sowie durch Veröffentlichung im Internet unter [www.wohltorf.de](http://www.wohltorf.de) am \_\_\_\_.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
4. Die Gemeindevertretung Wohltorf hat am \_\_\_\_ den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 5 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ auf der Internetseite [www.wohltorf.de](http://www.wohltorf.de) in der Rubrik Bauleitplanung veröffentlicht. Als weitere Zugangsmöglichkeit haben die Unterlagen im Amt Hohe Elbgeest während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags und freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten per E-Mail, schriftlich per Post oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ sowie durch Veröffentlichung im Internet unter [www.wohltorf.de](http://www.wohltorf.de), am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.wohltorf.de](http://www.wohltorf.de) in der Rubrik „Bauleitplanung“ eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wohltorf, den

Kröger  
Bürgermeisterin

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am \_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wohltorf, den

Kröger  
Bürgermeisterin

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
10. Der Beschluss der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ durch Aushang sowie durch Veröffentlichung im Internet unter [www.wohltorf.de](http://www.wohltorf.de) am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin \_\_\_\_ in Kraft getreten.

Wohltorf, den

Kröger  
Bürgermeisterin

## **Begründung**

**zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5  
für den Teilbereich „Am Tonteich“**

**für das Teilgebiet, welches begrenzt wird:**

**„im Norden durch das Grundstück „Am Tonteich 18“,  
im Osten von der Straße „Am Tonteich“,  
im Süden vom Wanderweg zwischen der Straße  
„Am Tonteich“ und der Bille,  
im Westen von der Eisenbahntrasse Hamburg-Berlin“**

**Stand: 22.08.2024**

### **1. Anlass der Änderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Wohltorf ist seit dem 02.02.1980 rechtswirksam. Es ist die alte Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden.

Die BauNVO aus dem Jahr 1968 führt wegen ihrer anderen Berechnungsmethode der Geschossflächenzahl (GFZ) im Vergleich zur aktuellen BauNVO von 1990 zu einer Schlechterstellung von potentiellen Bauwilligen. Durch die Festsetzungen einer GFZ von 0,2 bzw. 0,15 und einem Vollgeschoss, ist bei vielen Häusern der nachträgliche Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nicht möglich.

### **2. Bisherige Nutzung / Bestand**

In dem Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird das ausgewiesene Mischgebiet durch Einzelhausbebauung geprägt. Festgesetzt ist eine GFZ von 0,15 bzw. bei den meisten Grundstücken eine GFZ von 0,2 und 1 Vollgeschoss.

### **3. Begründung für die Aufstellung, Ziel und Inhalt der Planung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll durch eine einfache Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB auf die BauNVO 1990 umgestellt werden, um in dem von Einzelhausbebauung geprägten Wohngebiet gleiche rechtliche Voraussetzungen zu schaffen damit Dachgeschossausbauten möglich sind bzw. nachträglich legalisiert werden können.

Bei einem Haus in dem Gebiet ist bekannt, dass das Dachgeschoss ohne Baugenehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Ohne Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde muss die Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg eine Nutzungsuntersagungsverfügung aussprechen, da aufgrund der deutlichen Überschreitung der GFZ keine Befreiung erteilt werden kann.

Bei einigen anderen Häusern in dem Gebiet ist ebenfalls anzunehmen, dass die Dachgeschosse bereits zu Wohnzwecken ohne Baugenehmigung ausgebaut wurden oder die Zimmer nur als Abstellräume in der Bauzeichnung eingetragen sind, damit sie nicht als Aufenthaltsräume gelten und nicht bei der Berechnung der GFZ zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 20 Abs. 2 der BauNVO von 1968 wird die GFZ wie folgt berechnet:

- *Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.*

Die Berechnung der GFZ nach § 20 Abs. 3 der BauNVO von 1990 ist wie folgt:

- *Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.*

Der Unterschied zur vorherigen BauNVO ist, dass nur noch die Flächen in Vollgeschossen bei der Berechnung der GFZ berücksichtigt werden müssen. Da die meisten Kellerräume der Wohnhäuser nicht über eine lichte Raumhöhe von 2,40 m

## Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Wohltorf

---

verfügen und auch keine ausreichende Belichtung vorhanden ist, handelt es sich bei Kellerräumen häufig nicht um Aufenthaltsräume. Dachgeschosse können deutlich einfacher zu Aufenthaltsräume umgebaut werden.

Der Vorteil von Dachgeschossausbauten ist, dass sie zur Nachverdichtung beitragen ohne zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung zu führen.

Da sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht die Art der Nutzung, die Größe oder Lage der Baufelder sowie die zulässige Anzahl von Vollgeschossen verändert, wird aus diesen Gründen eine schalltechnische Untersuchung nicht für notwendig erachtet. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut.

In der Planzeichnung (Teil A) wird nur der geänderte Geltungsbereich dargestellt. Alle anderen Festsetzungen gelten unverändert, dies gilt auch für den Text Teil B. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird im Text Teil B unter Hinweis darauf verwiesen.

Die Wohnbaugrundstücke östlich der Straße „Am Tonteich“, welche sich ursprünglich auch im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befanden, wurden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Vereinsportanlage TTK“ überplant. Dort gilt ebenfalls die BauNVO von 1990.

Es findet das vereinfachte Verfahren Anwendung, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die anderen Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB erfüllt werden.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe.

### **4. Auswirkungen**

Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 wird die Gleichbehandlung aller Bauvorhaben in den Plangebieten gewährleistet und eine Verdichtung durch Dachgeschossausbau ermöglicht.

Durch die Planänderung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin Bestand haben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung damit sichergestellt ist.

Der Gemeinde Wohltorf entstehen durch die Planänderung keine weiteren Kosten.

Wohltorf, den

(Siegel)

Kröger  
Bürgermeisterin