

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/116/2025 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 25.09.2025 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet: "Müllerkoppel" (das umfasst die Grundstücke: Müllerkoppel Nr. 1-12a, Auf der Koppel Nr. 1-77, Zur Waldwiese Nr. 23-33 (ungerade Nr.), Pflingstholzallee Nr. 15) - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - - Satzungsbeschluss -		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.10.2025	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Vorberatung
16.10.2025	Gemeindevertretung Aumühle	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung 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 beschließt die Gemeindevertretung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 für das Gebiet: "Müllerkoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In

der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet unter der Adresse www.amt-hohe-elbgeest.de eingestellt ist und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 05.06.2025 den Aufstellungsbeschluss, sowie den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Beteiligung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der TöB nach § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 30.06.2025 bis zum 30.07.2025 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sind der Anlage zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlage/n:

- 1 Planzeichnung 2. vereinf. Änd. B-Plan 8
- 2 Begründung 2. vereinf. Änd. B-Plan 8
- 3 Abwaegungstabelle

Satzung der Gemeinde Aumühle

über die

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet „Müllerkoppel“
(das umfasst die Grundstücke Müllerkoppel Nr. 1 - 12a, Auf der Koppel Nr. 1 - 77, Zur Waldwiese Nr. 23 - 33 (ungerade Nr.), Pflingstholzallee Nr. 15)



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. 8 für das Gebiet „Müllerkoppel“ (das umfasst die Grundstücke: Müllerkoppel Nr. 1-12a, Auf der Koppel Nr. 1-77, Zur Waldwiese Nr. 23-33 (ungerade Nr.), Pflingstholzallee Nr. 15) – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) erlassen:

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gebiet „Müllerkoppel“ (das umfasst die Grundstücke: Müllerkoppel Nr. 1-12a, Auf der Koppel Nr. 1-77, Zur Waldwiese Nr. 23-33 (ungerade Nr.), Pflingstholzallee Nr. 15) **wird bestimmt, dass 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. 8 gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), neugefasst am 05. Juli 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 875, 928)

Hinweis: Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 8 sowie der 1. vereinfachten Änderung Nr. 8 gelten unverändert.

Verfahrensvermerke

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Aumühle vom ____.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ____ bis ____ sowie durch Veröffentlichung im Internet unter ____ 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 Aumühle hat am ____ den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 8 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ____ bis ____ auf der Internetseite www.aumuehle.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.aumuehle.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.aumuehle.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.

Aumühle, den

Suhk
Bürgermeister

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), am ____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Aumühle, den

Suhk
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
10. Der Beschluss der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 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.aumuehle.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.

Aumühle, den

Suhk
Bürgermeister

Begründung

**zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
für das Gebiet: „Müllerkoppel“**

dass umfasst die Grundstücke:

Müllerkoppel Nr. 1 - 12a,

Auf der Koppel 1 – 77,

Zur Waldwiese Nr. 23 – 33 (ungerade Nr.),

Pfingstholzallee 15

Stand: 02.10.2025

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Aumühle

1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 8 Gemeinde Aumühle ist seit dem 23.07.1979 rechtswirksam. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 bezieht sich nur auf 4 Grundstücke und ist am 06.12.1983 in Kraft getreten. Im Ursprungsplan ist die alte Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden. Bei der 1. vereinfachten Änderung gilt die BauNVO von 1977.

Die BauNVO aus dem Jahr 1968 und 1977 führen 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. 0,3 und einem Vollgeschoss, ist bei vielen Häusern der nachträgliche Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nicht möglich.

2. Bisherige Nutzung / Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird das ausgewiesene Reine Wohngebiet durch Einzelhaus- und Doppelhausbebauung geprägt. Auf den Grundstücken die nur mit einem Einzelhaus bebaut werden dürfen, ist ein GFZ von 0,2 zulässig. Auf den Grundstücken die sowohl mit einem Einzel- als auch einem Doppelhaus bebaut werden dürfen, ist eine GFZ von 0,3 festgesetzt. Diese Grundstücke wurden aber ausschließlich mit Doppelhäusern bebaut. Zusätzlich wurde festgelegt: 1 Vollgeschoss, eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² bzw. 1000 m², eine offene Bauweise und eine Dachneigung von 26° bis 48. Eine Grundfläche oder eine Grundflächenzahl (GRZ) ist in den beiden Plänen nicht festgesetzt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gab es bereits die 6 Wohnhäuser mit je 2 Wohneinheiten „Müllerkoppel 1 – 11a“. Die einheitlichen Gebäude wurden 1939 errichtet. Zum Erhalt des städtebaulichen Charakters wurde im Jahr 2023 zusätzlich die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Müllerkoppel, Hausnummer 1 – 11a (ohne Nr. 1b, 6a + 6b) erlassen.

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

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll durch eine einfache Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB auf die BauNVO 1990 umgestellt werden, um in dem von Einzel- und Doppelhausbebauung geprägten Wohngebiet gleiche rechtliche Voraussetzungen zu schaffen damit Dachgeschossausbauten möglich sind bzw. nachträglich legalisiert werden können.

Gemäß § 20 Abs. 2 der BauNVO von 1968 und von 1977 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:

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Aumühle

- *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 **2,30 m** 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.

Durch die Umwandlung der Berechnung der GFZ wird bei der gleichzeitigen Beibehaltung von einem Vollgeschoss diese zur GRZ für das Gebäude (ohne Terrasse). Die Überprüfung der Größen der Grundstücke und der Bestandsgebäude anhand der Daten des Programms MapSolution hat ergeben, dass durch die Änderung der GFZ-Berechnung sich für fast alle Grundstücke Erweiterungsmöglichkeiten in der Gebäudegrundfläche ergeben. Lediglich 3 Gebäude haben die bisher bestehenden Werte überschritten (Anlage 1).

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 Geltungsbereich dargestellt. Alle anderen Festsetzungen gelten unverändert, darauf wird mittels eines Hinweises verwiesen. 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. Es kann aber auch zu einer geringfügigen flächenmäßigen Innenverdichtung, bei Ausnutzung der GFZ kommen.

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. Da die Gebäude erst Anfang der 1980er Jahren errichtet wurden, ist keine Veränderung des städtebaulichen Siedlungscharakters durch Abriss und Neubau von Gebäuden zu erwarten. Geringfügige Anbauten sind eher im rückwärtigen Bereich möglich. Die Bestandsgebäude haben keine größeren Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sie sind auch überwiegend an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet worden. Davon ausgenommen sind die Doppelhäuser auf den Grundstücken „Auf der Koppel Nr. 55 bis

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Aumühle

77“, die zur Ausnutzung der Südseite des Grundstückes an der nördlichen Grundstücksgrenze platziert wurden.

Der Gemeinde Aumühle entstehen durch die Planänderung keine weiteren Kosten.

Aumühle, den

(Siegel)

Suhk
Bürgermeister

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
zur 2. vereinfachten Änderung Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Aumühle**

Stand: 26.09.2025

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag
<p><u>Kreisverwaltung Ratzeburg vom 30.07.2025:</u></p> <p>Bebauungsplan Nr.8, 2. Änderung der Gemeinde Aumühle hier: Stellungnahme gemäß §§ 4(2) und 13a Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Mit Bericht vom 27.06.2025 übersandte mir der Amtsvorsteher des Amtes Hohe Elbgeest den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft (Herr Benecke, Tel.: -459)</u></p> <p><u>Hinweis</u> Eine erste Vorprüfung hat ergeben, dass die Errichtung von Erdwärmesonden aufgrund der Nähe zu den Brunnen sowie der Lage innerhalb des Trinkwassereinzugsgebietes nicht erlaubnisfähig wäre.</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p>Gemäß Anschreiben wird das Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt. Sowohl in der Bekanntmachung, als auch in der Satzung wird angegeben, dass § 13 BauGB Rechtsgrundlage ist. Ich bitte um Klarstellung und gegebenenfalls um erneute Bekanntmachung.</p> <p>Unter Ziffer 3 auf Seite 3 der Begründung ist für Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von 2,40 m angegeben. Gemäß der LBO in der Neufassung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Das Anschreiben zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB enthielt einen redaktionellen Fehler.</p>

<p>vom 05.07.2024 ist als lichte Höhe von Aufenthaltsräumen 2,30 m und in Dachräumen 2,20 m über mehr als die Hälfte der Netto-Raumfläche erforderlich. Die aktuelle Rechtsgrundlage sollte Gegenstand der Begründung werden.</p> <p>Ich empfehle zu prüfen, ob die geänderte Rechtsgrundlage Auswirkungen auf das Planungsziel hat (mögliche Aufenthaltsräume in Kellergeschossen und bestehenden Dachgeschossen).</p> <p>Grundsätzlich wird eine Planung zur Nachverdichtung des Gebietes begrüßt.</p> <p>Im Auftrag</p> <p>gez. Gerhard Scholz</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die aktuelle Rechtsgrundlage in der Begründung angepasst.</p> <p>Die geänderte Rechtsgrundlage hat keine Auswirkungen auf das Planungsziel bzw. sind nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis wird positiv zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Landeskriminalamt / Kampfmittelräumdienst vom 30.06.2025:

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine
Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 4 Abs. 1

Kampfmittelverordnung S-H erfolgt.

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für
Gemarkungen vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung
aufgeführt sind.

Die Gemarkung **Aumühle** liegt in keinem uns bekannten
Bombenabwurfgebiet.

Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des
Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und
unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt)

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Silke Rehder

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemarkung Aumühle liegt in keinem bekannten
Bombenabwurfgebiet.

Schleswig-Holstein Netz AG vom 09.07.2025:

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Schleswig-Holstein Netz GmbH hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser **Merkblatt** „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz GmbH erhalten Sie unter unserem Portal:

<https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=shng>

Für die elektrische Energieversorgung im Bebauungsplan Nr. 8 halten Sie bitte im Planungsbereich den Platz von mind. 20 m² für eine Transformatorenstation frei.

Wir schlagen vor, dieses Grundstück separat zu vermessen und im Gemeindeeigentum zu belassen. Zu einem späteren Zeitpunkt werden wir die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Fläche, die uns kostenlos zur Verfügung gestellt werden muss, beantragen.

Aufgrund von der Höhe der angemeldeten Anschlussleistung kann ein zusätzlicher Netzausbau erforderlich sein. In diesem Zusammenhang könnte auch die Bereitstellung eines geeigneten Standorts für eine oder mehrere Ortsnetzstationen notwendig werden.

Bitte beachten Sie, dass - selbst bei zeitnaher Anmeldung - mit einer Realisierung des Netzanschlusses frühestens im vierten Quartal 2029 zu rechnen ist. Bei späterer Anmeldung verschiebt sich der Fertigstellungszeitpunkt entsprechend.

Bitte beachten Sie, dass die Gasversorgung in dem angefragten Gebiet nicht durch die Schleswig-Holstein Netz GmbH erfolgt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist anzumerken, dass es sich bei der Bebauungsplanänderung um ein bestehendes Gebiet handelt.

Der Plangeltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist vollständig bebaut.

Die Energieversorgung ist bereits gewährleistet.

Landesamt Bergbau, Energie und Geologie vom 01.07.2025:

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Altbergbau

Im Plangebiet liegt die stillgelegte Erdölbohrung Witzhave 4. Stillgelegte Bohrungen, die während der Teufarbeiten und/oder während des Betriebes Gasanzeichen hatten, dürfen nicht überbaut werden.

Um die Bohrung herum ist ein Radius von 5m von Bebauung frei zu halten.

Bezüglich der exakten Lage der Bohrung, möglicher Gasanzeichen und einer Überbauung ist der Rechtsinhaber der Bohrung, die Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover zu beteiligen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das LBEG in Schleswig-Holstein ausschließlich für aktive Betriebe unter Bergaufsicht zuständig ist.

Die Gefahrenabwehr aus verlassenen Grubenbauen und Bohrungen obliegt der örtlich zuständigen Gefahrenabwehrbehörde

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und

Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. 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 desgeotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Grundstückeigentümer wurde über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.

(unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bepflanzung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

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.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Sacha Weege

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Nach Kontaktaufnahme und Recherche mit der Exxon Mobil konnte der Sachverhalt geklärt werden.

Folgendes Ergebnis wurde von Seiten der Exxon Mobil zur Bohrung Witzhave 4 mitgeteilt:

- Im Schichtenverzeichnis sind keine Ölsuren erwähnt bzw. nachgewiesen.
- Gemäß Auswertung der SLB-Messung sind die angetroffenen Sande speicherfähig, jedoch keine Ölfüllung zu erwarten. Ein Fördertest wurde nicht vorgenommen.
- Die Bohrung wurde vom 15.04.1953 – 25.04.1953 ohne Auffälligkeiten verfüllt.

Fazit – In der Bohrung Witzhave 4 wurden keine Kohlenwasserstoffe angetroffen und gemäß dem Schreiben des Oberbergamtes Clausthal-Zellerfeld vom 29.06.1982 kann seitens der Bergbehörde beschieden werden, Einschränkungen zur Überbauung aufzuheben.

(Siehe auch 1. Stellungnahme Privatperson vom 29.07.2025)

(Siehe auch 2. Stellungnahme Privatperson vom 26.08.2025)

(Siehe auch 3. Stellungnahme Privatperson vom 22.09.2025)

1. Stellungnahme Privat Person vom 29.07.2025:

**Stellungnahme zur 2. vereinf. Änd. BBP 8 "Müllerkoppel"
Stillgelegte Erdölbohrung "Witzhave 4"**

Sehr geehrte Frau Gade-Müller

Vielen Dank für die Zusendung der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie.

Darin wird darauf hingewiesen, dass auf unserem Grundstück Müllerkoppel 1 B die stillgelegte Erdölbohrung "Witzhave 4" als „mögliche“ Gefahrenstelle liegt und dass stillgelegte Bohrungen, die während der Teufarbeiten und/oder während des Betriebes Gasanzeichen hatten, in einem Radius von 5 Metern nicht überbaut werden dürfen.

Unser früherer Nachbar war als direkter Anlieger in der Müllerkoppel Anfang der 1950er Jahre Augenzeuge. Er berichtete uns von der Bohrung und dass weder Öl noch Gas gefunden wurde, sondern lediglich Wasser! Die Bohrstelle liegt heute im näheren Einzugsbereich der Aumühler Trinkwasserbrunnen und der Fürst Bismarck Quelle, was diese Beobachtung auch bestätigt.

Im Übrigen wurde unser Haus aus anderen Gründen außerhalb des 5 Meter-Radius erbaut und wäre ohnehin nicht gefährdet.

Wir sprachen damals mit dem Nachbarn auch über die bei unserer Gartenanlage gefundene Vielzahl an Feldsteinen, die nach seiner Auskunft aus der Befestigung der Zufahrt zur Bohrstelle stammten. Diese führte zur Süd-Westlichen Ecke des Grundstücks Richtung der Straße „Auf der Koppel“ und deutet auf eine andere Position der Bohrstelle hin als im Plan eingezeichnet. Die genaue Lage der Bohrstelle müsste daher erst noch festgestellt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vor diesem Hintergrund ist u.E. **keine „Gefahrenabwehr“** seitens des Amtes Hohe Elbgeest erforderlich.

Die Eintragung der stillgelegten Bohrstelle mit einem 5 Meter-Radius auf unserem Grundstück an der jetzt gekennzeichneten u.E. falschen Stelle würde in das ohnehin sehr schmale und verhältnismäßig kleine Baufenster reichen, damit die gerade durch die B-Plan-Änderung gewünschte erweiterte künftige Nutzungsmöglichkeit reduzieren und letztlich den Wert des Grundstücks massiv beeinträchtigen.

Dieser Eingriff in unsere Rechte wäre nur dann gerechtfertigt, wenn bei der Bohrung tatsächlich Gas ausgetreten wäre und noch heute nachweislich austreten würde, was ja nicht der Fall ist.

Insofern erwarten wir, dass der Anregung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie nicht gefolgt wird.

Es sollte keine Erwähnung oder Kennzeichnung der stillgelegten Bohrstelle erfolgen und der bestehende B-Plan in dieser Beziehung nicht angepasst oder geändert werden.

Im Namen der Eigentümer

Mit freundlichen Grüßen

Am 23.07.2025 um 16:35 schrieb Gade-Müller <c.gade-mueller@amt-hohe-elbgeest.de>:

Sehr geehrter Herr

wie telefonisch besprochen, übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie. Gemäß des Katasterprogramms des Kreises befindet sich der Bohrpunkt auf Ihrem Grundstück.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. Gade-Müller

2. Stellungnahme Privat Person vom 26.08.2025:

Sehr geehrte Frau Gade-Müller

Ich beziehe mich auf meine Mail vom 29.7.2025 in der ich dargelegt habe, dass u.E. keine Gefahrenabwehr seitens des Amtes Hohe Elbgeest hinsichtlich der stillgelegten Bohrstelle auf unserem Grundstück erforderlich ist.

Bezüglich der exakten Lage der Bohrung, möglicher Gasanzeichen und einer Überbauung habe ich den Rechtsinhaber der Bohrung, die Exxon Mobil Production Deutschland GmbH in Hannover angeschrieben und um Auskünfte gebeten.

Mittlerweile habe ich als Antwort die unten angefügte Mail der **ExxonMobil Production Deutschland GmbH** erhalten.
Darin wird bestätigt, dass „... die **Bohrung nicht fündig** und ... auch 1953 wieder verfüllt“ wurde.

Es wurde außerdem ein Dokument des für solche Fragen zuständigen Oberbergamtes Claustal-Zellerfeld beigefügt (siehe PDF unten).
Darin wird die Überbauung von verfüllten Bohrungen geregelt.
Es ist ganz klar und eindeutig dargestellt, dass **nur bei Bohrungen, die in Förderung gestanden haben**, in einem Abstand von weniger als 5 Metern von der Bohrstelle, Bebauung nicht zugelassen werden sollte.

Da die Bohrung auf unserem Grundstück „nicht fündig“ war und nie in Förderung gestanden hat, gibt es keinen Grund den Bereich von Bebauung freizuhalten!

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wir erwarten, dass dies bei der Abwägung der seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie mit Schreiben vom 1.7.25 vorgebrachten Hinweise berücksichtigt wird, keine Erwähnung oder Kennzeichnung der stillgelegten Bohrstelle erfolgt und der bestehende B-Plan in dieser Beziehung nicht angepasst oder geändert wird.

Am 06.08.2025 um 07:21 schrieb Landabteilung /SM
<Landabteilung@exxonmobil.com>:

Sehr geehrter Herr

vielen Dank für Ihre Anfrage! Nach den Angaben des LBEG war die Bohrung nicht fündig und wurde auch 1953 wieder verfüllt. Wir sind aber dabei zu schauen, ob wir weitere Informationen in unseren Archiven finden. Hier kommen wir wieder auf Sie zu. Ein Bohrschlammgrube 114 kennen wir nicht.

Die Freihaltung eines 5m-Radius bei verfüllten Bohrungen ist eine öffentlich-rechtliche Festsetzung -siehe Anhang.

Wir nehmen seit dem 1.11.2017 auch am Bundesweiten Informationssystem für Leitungsrecherchen BIL teil.

Bitte stellen Sie Ihre Anfragen zukünftig in diesem – für Sie - kostenlosen Portal ein. Sollten wir nicht zuständig sein, bekommen Sie Adhoc eine Rückmeldung und können sofort loslegen.

Für Ihren ersten Start finden Sie unter folgendem Link kurze Video-Anleitungen: <http://bil-leitungsauskunft.de/video-anleitung/>

BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche.

Mit freundlichen Grüßen / Best regards

Birthe Dallmeier-Tießen
Analyst Land & Vermessungsassessorin
Regulatory & Land

ExxonMobil Production Deutschland GmbH

Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover (Germany)

Fax 0511 / 641 - 2845

E-Mail: landabteilung@exxonmobil.com

Folgen Sie uns auf www.twitter.com/exxonmobil_ger oder besuchen Sie unsere
Webseite www.erdgas-aus-deutschland.de.

OBERBERGAMT IN CLAUSTHAL - ZELLERFELD

Postanschrift;

Oberbergamt 3397 Clausthal-Zellerteld

Postfach 220

Bergämter des B e z i r k s

Korrigierte Fassung

(Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom
{Sitte bei Antwort angeben})

Mein Zeichen

20.2 - 4/80 -

B III d 2,1.1 -

© (05323)

7051, 7052, 7053

Clausthal-Zellerfeld

29.06.82

Überbauung von verfüllten Bohrungen

- TOP 4 der Niederschrift über die Bergamtsleiterbesprechung
am 20.06.1980 -

Die Problematik, welche Bohrungen nach ihrer Verfüllung
überbaut werden können und über welchen Bohrungen eine
Überbauung nicht zugelassen werden kann, wurde auf der o. g.
Bergamtsleiterbesprechung eingehend erörtert. Da auch bei
ordnungsgemäß verfüllten Erdöl- und Erdgasbohrungen, die
in Förderung gestanden haben, nicht sicher ausgeschlossen
werden kann, daß Öl oder Gas aufsteigt und eine Aufwältigung
und Neuverfüllung erforderlich wird, halten wir bei derartigen
Bohrungen Schlagkreise, die von Bebauung freizuhalten sind,
für erforderlich. In einem Abstand von Weniger als 5 m von
Erdöl- und Erdgasbohrungen, die in Förderung gestanden haben,
sollte Bebauung daher grundsätzlich nicht zugelassen werden.
Bei Bohrungen, die nur Spuren von Erdöl oder Erdgas nachgewiesen
haben, ist im Einzelfall nach Anhörung des Unternehmers
zu entscheiden, ob ein geringerer Abstand oder eine Überbauung

<p>zugelassen werden kann. Dienstgebäude: Dienstleiten: telex Clousthal-Zellerteld Mo.-Fr. «3 707 Hlindenburgplatz 9 7-13, K-16 Uhr oboci Oberweisung en Regierungshauptfcau« Breunschwe?l</p> <p>Konto-Nr. Sit 703 Nordd. Lendetbank B/eunschweIQ (8LZ 21050000) Konto-Nr. 270015 06 Landeuentreibenk Brauruthwelg (BLZ 270000000) Konto-Nr. 21 SC 306 PSCHA Hannover (B U 25010030) - 2 - Nur bei Bohrungen, die keine Kohlenwasserstoffe angetroffen haben, halten wir Einschränkungen nicht für erforderlich. Die Neuausgabe der sog. "Pendelkarten" liegt Ihnen inzwischen vor. Auf die Verfügung vom 09.10.1980 - 14/79 II - Allg. 55 - !IX - nehmen wir Bezug. gez. Fürer</p> <p>Sehr geehrte Frau Dallmeier-Tießén Vielen Dank für Ihre Antwort. Nun bin ich gespannt und hoffe, dass Sie noch etwas in Ihren Archiven finden. Beste Grüße</p>	
<p>3. <u>Stellungnahme Privat Person vom 22.09.2025:</u></p> <p>Sehr geehrte Frau Gade-Müller Ich beziehe mich auf meine E-Mails vom 29.7. und 26.8.2025. Anliegend nun das Ergebnis der weiterführenden Recherche der ExxonMobile. Danach sind keine Beschränkungen der Bebauung auf unserem Grundstück erforderlich. Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Anfang der weitergeleiteten Nachricht:</p>	

Von: Landabteilung /SM <Landabteilung@exxonmobil.com>

Betreff: AW: Bohrung Witzhave 4

Sehr geehrter Herr,

folgende Ergebnis hat unsere Recherche zur Witzhave 4 ergeben:

- Im Schichtenverzeichnis sind keine Ölspuren erwähnt bzw. nachgewiesen
- Gemäß der Auswertung der SLB-Messung sind die angetroffenen Sande speicherfähig, jedoch keine Ölfüllung zu erwarten. Ein Fördertest wurde nicht vorgenommen
- Die Bohrung wurde vom 15.04.1953 – 25.04.1953 ohne Auffälligkeiten verfüllt

Fazit - In der Bohrung Witzhave 4 wurden keine Kohlenwasserstoffe angetroffen und gemäß dem Schreiben des Oberbergamtes Clausthal-Zellerfeld vom 29.06.1982 kann seitens der Bergbehörde beschieden werden, Einschränkungen zur Überbauung aufzuheben.

Mit freundlichen Grüßen / Best regards

Birthe Dallmeier-Tießén

Analyst Land & Vermessungsassessorin
Regulatory & Land

ExxonMobil Production Deutschland GmbH

Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover (Germany)

Fax 0511 / 641 - 2845

E-Mail: landabteilung@exxonmobil.com

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es werden keine textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Bohrung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.