

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).



SATZUNG DER GEMEINDE WOLTERSdorf ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7



Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEE	eingeschränktes Gewerbegebiet	§9(1)1 BauGB/§8 BauNVO
------------	-------------------------------	------------------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GGH 12,00m	Gesamtgebäudehöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 2)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

BAUWEISE

	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
--	-----------	----------------------------

VERKEHRSLÄCHEN

	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(1)20 BauGB
	Knickschutzstreifen (vorh. Knick)	
	Streubstwiese	
	Anpflanzung sonstiger Bepflanzung hier: Knickneuanlage	§9(1)25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Streubstwiese	§9(1)25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7	§9(7) BauGB
--	---	-------------

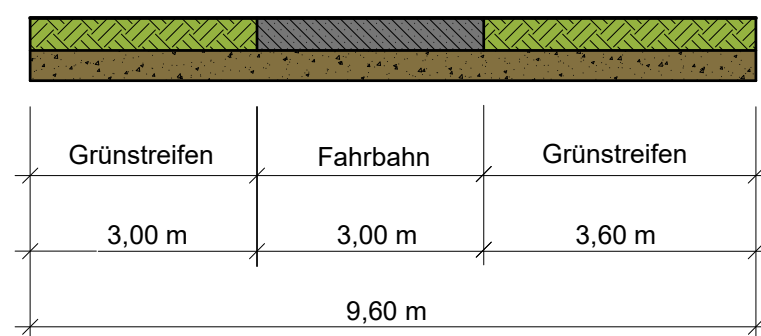
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Erhaltung des vorhandenen Knicks	§30(2)2 BNatSchG/§21(1)4 LNatschG
	Anbauverbotszone (siehe Begründung Ziffer 13)	§29(1 u. 2) StrWG/§9(6) BauGB

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksnummer	
	Höhenlinien bezogen auf Normal-Null (NN)	
	Flurstücksgrenzen	
	vorhandene bauliche Anlagen	

STRASSENPROFIL (nicht bindend)
M. 1:100
Schnitt A - A, "Moorweg"



TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete
Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO
Nr.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Nr.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Nr.4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

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

Die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes des jeweiligen Gebäudes - bei Gebäuden mit geneigten Dächern bis Firsthöhe und bei Flachdachbauten bis Oberkante des Gebäudes - darf 12,00 m nicht überschreiten.

3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)
Die folgenden Landschaftselemente und -strukturen sind durch Festsetzung zu erhalten:
- Die Knicks an der Südgrenze, Westgrenze und an der Nordgrenze.
- Die Streubstwiese an der südlichen Plangrenze.
(Fachgerechter Schutz und Pflege siehe Begründung)

3.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen
Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens).
Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.)

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen oder auf den Grundstücken zu versickern.

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

Knickschutzstreifen
Entlang des vorhandenen Knicks an den West-, Süd- und Nordgrenzen, sind Schutz- und Pufferzonen an die vorhandenen Knickstrukturen, die gleichzeitig der Pflege des Knicks dienen, an der West- und Südgrenze 3m breit und an der Nordgrenze 5m breit (gerechnet ab Knickfuß), als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Sie sind zum Gewerbegrundstück hin landschaftsgerecht, dauerhaft mit einer festen Zaunanlage einzuzäunen. Der Zaun hat einen Abstand zum Boden von 20 cm einzuhalten um die Wanderbewegung von Kleinsäugern zu ermöglichen. Die Schutzstreifen sind alle 3-5 Jahre ab September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Streubstwiesen im Osten und im Süden
Die Maßnahmenflächen im Osten und im Süden sind als Streubstwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Auf den Flächen sind insgesamt 20 Obstgehölze, Hochstämme, im Abstand von ca. 12-15 m auf Lücke gesetzt zu pflanzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.
Um die extensive Nutzung der Obstwiesen als Ausgleichsflächen dauerhaft zu gewährleisten, sind diese zum Gewerbegrundstück hin mit einer festen Zaunanlage abzugrenzen. Der Zaun hat einen Abstand zum Boden von 20 cm einzuhalten um die Wanderbewegung von Kleinsäugern zu ermöglichen. Die Streubstwiese ist durch eine jährliche Mahd ab August extensiv zu pflegen. Die Pflanzarbeiten sind fachgemäß auszuführen.
(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

Knickneuanlage
Entlang der Ostgrenze ist zur Abgrenzung der Gewerbefläche in Richtung Osten, eine 135 m lange und 3 m breite Knickanlage mit einem, zum Acker hin, dazugehörenden 2 m breiten Knickschutzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen. Der Knick, einschließlich des vorgesehenen Knickschutzstreifens, ist gegen Verbiss beidseitig landschaftsgerecht einzuzäunen. Die Wildschutzzäune sind nach 5 Jahren abzubauen.
(Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Fledermäuse Maßnahme AV-1:
Abrissarbeiten und Baumfällungen sind außerhalb der (Sommer-) Quartierzeiten vorzunehmen. Der zulässige Zeitraum ist von 01. Dezember bis 28./29. Februar des Folgejahres.

Vogelarten Maßnahme AV-2:
Eingriffe in Gehölze (Baumfällungen, Rodungen) sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. erfolgen außerhalb der Vogel-Brutzeit und innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fallzeiten gem. § 39 BNatSchG, also zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres.

Vogelarten Maßnahme AV-3:
Baufeldfreimachung auf der Fläche findet außerhalb der Brutzeit der Offenlandarten (Mitte März bis Ende August) statt. Alternativ findet die Eingrünung des Geltungsbereichs mit der Heckenpflanzung vor der Brutperiode statt.

5. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die Festsetzung zu dieser Ziffer des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 bleibt bestehen und wird wie nachstehend ergänzt:
Bei Bedarf ist der Nachweis der Immissionsverträglichkeit konkreter Betriebsänderungen oder etwaiger späterer Neuansiedlungen durch Prognoseberechnungen nach TA Lärm im Zusammenhang mit den baurechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffer 3.1 bis 3.5 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

2. Externer Ausgleich
Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe (Flächenversiegelung) durch das Bauvorhaben, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, extern durchgeführt. Die Umsetzung der Kompensationsverpflichtung von 1.598 Ökopunkte erfolgt auf dem anerkannten Ökokonto der Ausgleichsagentur S-H Ökokonto (ÖK 130-02) Duvenseer Moor 2 in der Raumeinheit „Schleswig-Holsteinischen Hügelland“.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.09.2025 folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Woltersdorf, für das Gebiet nördlich des Moorweges, östlich der Landesstraße L 200, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.08.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 16.10.2015 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 30.10.2015 bis 13.11.2015 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2018 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wurde am 05.04.2019 bis zum 06.05.2019 während folgender Zeiten: montags bis mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am 26.03.2019 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 02.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Woltersdorf, den 06.07.2026 Siegel gez. Jahn - Bürgermeister -

- Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2025 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.04.2025 bis zum 22.05.2025 während folgender Zeiten: montags bis mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach nach § 4a Absatz 3 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am 11.04.2025 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.04.2025 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Woltersdorf, den 06.07.2026 Siegel gez. Jahn - Bürgermeister -

Berkenthin, den 29.06.2026 Siegel gez. Schneider - OBVI -

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.06.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am 11.06.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Woltersdorf, den 06.07.2026 Siegel gez. Jahn - Bürgermeister -

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.

Woltersdorf, den 06.07.2026 Siegel gez. Jahn - Bürgermeister -

- Der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14.07.2026 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15.07.2026 in Kraft getreten.

Woltersdorf, den 20.07.2026 Siegel gez. Jahn - Bürgermeister -

Stand für:
Satzung gemäß § 10 BauGB

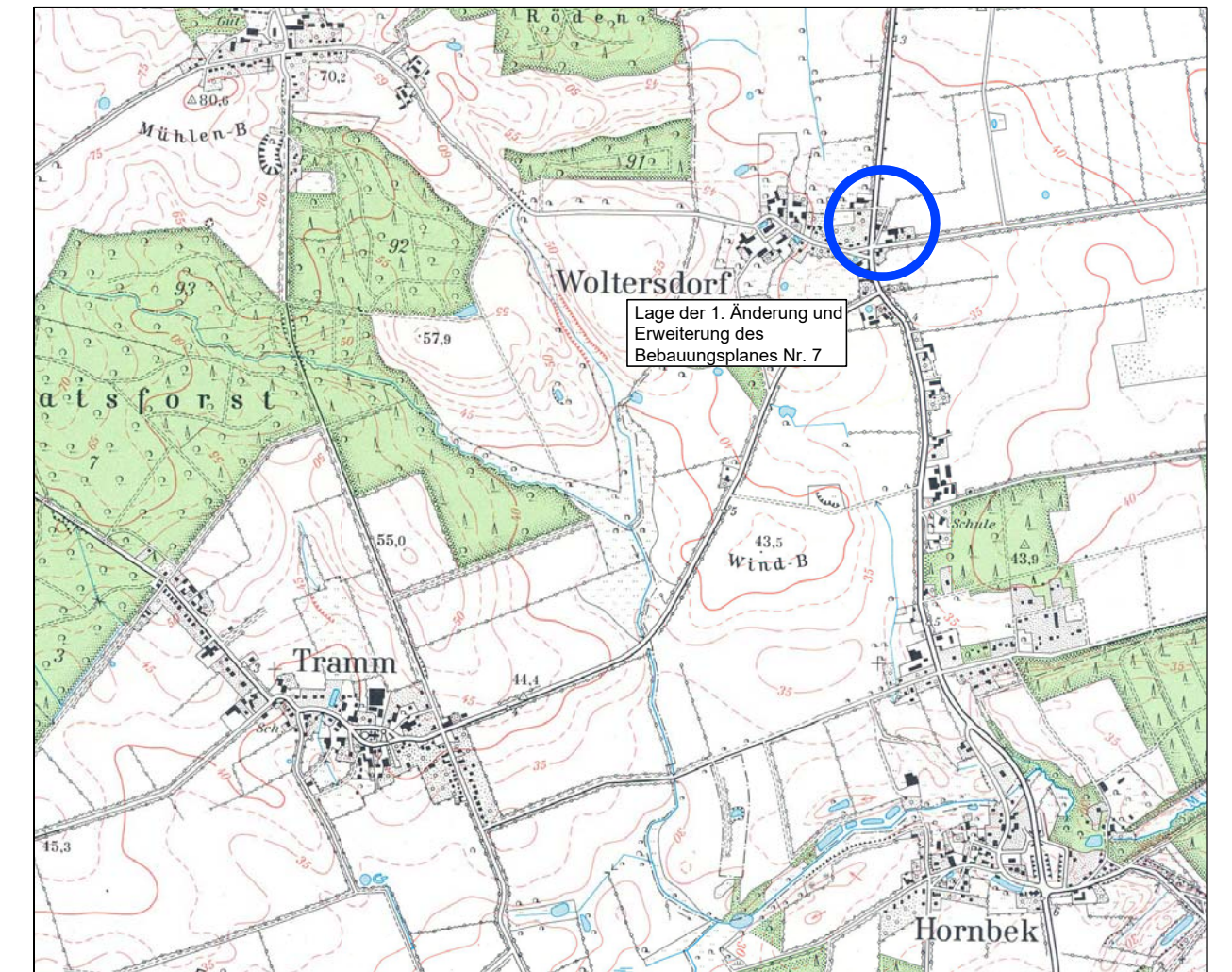
AUTHENTIZITÄTSNACHWEIS

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Woltersdorf übereinstimmt.
Auf Anfrage beim Amt Breitenfelde kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ohne Maßstab



Übersichtskarte ohne Maßstab



SATZUNG DER GEMEINDE WOLTERSdorf
über die
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 7

für das Gebiet
nördlich des Moorweges, östlich der Landesstraße L 200

Stand: Juni 2026

Planungsbüro: **BSK**
BAU + STADTPLANER KONTOR
ARCHITECTEN - INGENIEURE

Stand für:
Satzung gemäß § 10 BauGB