



STADT  
PINNEBERG

Stadt Pinneberg • Postfach 2063 • 25410 Pinneberg

Herrn  
Ibrahim Mislimi  
Fliederweg 6  
22885 Barsbüttel

**Untere Bauaufsichtsbehörde**  
Bismarckstraße 8, 25421 Pinneberg  
Ihr/e Ansprechpartner/in: Frau Großmann  
Zimmer: 305 / 3. OG  
Telefon: 04101/211 3202  
Fax: 04101 / 211 3299, Zentrale: 04101 / 2110  
FD-Bauaufsicht@stadtverwaltung.pinneberg.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:

Aktenzeichen:  
00594-23-01

Datum:  
12.12.2023

**1. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 21 WE, 2 GE und TG (§ 63 LBO)**  
**2. Baulast**

Pinneberg, Fahltskamp 23, 25  
Gemarkung: Pinneberg  
Flur: 12  
Flurstück(e): 40/2 37/6

**Erteilung der Baugenehmigung**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 63  
der Landesbauordnung S-H

Sehr geehrter Herr Mislimi,

auf Ihren Antrag vom 17.08.2023, vollständig und prüffähig am 24.10.2023, wird unbeschadet privater Rechte Dritter nach § 72 der Landesbauordnung (LBO\*) die Baugenehmigung erteilt, auf dem genannten Grundstück das/ die in den beiliegenden zum Antrag gehörenden Bauvorlagen (24 Anlagen) dargestellte/n und beschriebene/n Bauvorhaben (Gebäudeklasse: 5), auszuführen. Die nachstehend und in den Anlagen enthaltenen Auflagen (A) und Bedingungen (B) sowie die grünen Eintragungen sind Bestandteil der Baugenehmigung. Die Hinweise (H) sind bei der Ausführung zu beachten.

**1. Bedingungen**

- 1.1. Das geplante Bauvorhaben erstreckt sich über die zwei Flurstücke, hierzu ist die öffentlich-rechtliche Sicherung durch eine Vereinigungsbaulast erforderlich.  
Die Baulast wurde beantragt und ist **bis zur Aufnahme der Nutzung** in das Baulastenverzeichnis der Stadt Pinneberg einzutragen. Die Baulasteintragung ist ein separater Vorgang, hierzu erhalten Sie ein gesondertes Schreiben. (B)
- 1.2. Die geplanten 21 Wohneinheiten sollen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanziert werden. **Mit der Baubeginnanzeige** ist der Fördermittelbescheid der Investitionsbank Schleswig-Holstein vorzulegen. (B)

**2. Abweichungen/Befreiungen**

Keine

**3. Baubeginn**

- 3.1. Mindestens **eine Woche vor Baubeginn** hat die Bauherrin oder der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde den Baubeginn mit beiliegendem Vordruck (Baubeginnanzeige) anzuzeigen (§ 72 Abs. 6 Nr. 3, Abs. 8 LBO\*). Mit der Baubeginnanzeige sind Name und Anschrift der Bauleiterin/des Bauleiters mitzuteilen. Bei einem Wechsel dieser Person während der Bauausführung hat die Mitteilung hierüber unverzüglich zu erfolgen (§ 53 Abs. 1 Satz 5 LBO\*). (A)

Öffnungszeiten: Montag, Dienstag, Donnerstag 08.30 – 13.00 Uhr u. Dienstag 14.30 – 18.00 Uhr oder nach Vereinbarung  
Einsicht Grundstücksakten: nur mit vorheriger Terminabsprache

Sparkasse Südholstein  
Volksbank Pinneberg-Elmshorn  
Gläubiger-Identifikationsnummer der Stadt Pinneberg: DE83ZZ00000061719

IBAN: DE 20230510300002101236  
IBAN: DE 90221914050000312320

BIC: NOLADE21SHO  
BIC: GENODEF1PIN

- 3.2. Die prüfpflichtigen bautechnischen Nachweise müssen **spätestens zehn Werktage vor Baubeginn** geprüft der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. Die nicht prüfpflichtigen bautechnischen Nachweise müssen **bei Baubeginn** der Bauherrin oder dem Bauherrn vorliegen. (A)
- 3.3. Die bautechnischen Nachweise (hier: Abbruchstatik, Standsicherheitsnachweis und Schallschutznachweis) sind durch eine/n Prüffingenieur/in für Standsicherheit zu prüfen (§ 66 Abs. 3 Satz 5 LBO\*). Die prüfpflichtigen bautechnischen Nachweise müssen nach § 72 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 Satz 2 Halb. 2 LBO\*) **spätestens zehn Werktage vor Baubeginn** geprüft der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. (A)
- 3.4. Das Brandschutzkonzept ist durch eine/n Prüffingenieur/in für Brandschutz zu prüfen und zu bescheinigen (§ 66 Abs. 3 Satz 2 LBO\*). Das prüfpflichtige Brandschutzkonzept muss nach § 72 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 Satz 2 Halb. 2 LBO\*) **spätestens zehn Werktage vor Baubeginn** geprüft der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. (A)
- 3.5. Vor Baubeginn eines Gebäudes müssen die Grundrissfläche abgesteckt und seine Höhenlage festgelegt sein (§ 72 Abs. 7 Satz 1 LBO\*). Grundlage der Absteckung sind die genehmigten Bauvorlagen. Der Nachweis über die Absteckung ist der unteren Bauaufsichtsbehörde **mit der Baubeginnanzeige** vorzulegen. (A)
- 3.6. siehe Pkt. 1.2.

#### 4. Bauüberwachung

- 4.1. Mit der Überwachung der Bauausführung zu den prüfpflichtigen bautechnischen Nachweisen beauftragt die untere Bauaufsichtsbehörde diejenige Prüffingenieurin oder denjenigen Prüffingenieur für Standsicherheit bzw. für Brandschutz, die oder der die betreffenden bautechnischen Nachweise bauaufsichtlich geprüft hat. Entsprechendes gilt für ein Prüfamt für Standsicherheit (§ 81 Abs. 2 Satz 1 LBO\*).
- 4.1.1. Die/der Prüffingenieur/in für Standsicherheit überwacht die Bauausführung hinsichtlich des von ihr oder ihm geprüften Standsicherheitsnachweises.  
Prüffingenieur/in: wurde noch nicht beauftragt, da noch keine Statik zur Prüfung vorlag.  
Beauftragung vorgesehen an: Dr.-Ing. Johannes Vogt  
Langenharmer Weg 33, 22844 Norderstedt
- Die erforderlichen Bauzustandsbesichtigungen, wie z.B. Bewehrungskontrollen, sind rechtzeitig beim Prüffingenieur zu veranlassen. Für die Ausführung der Konstruktion sind die geprüften statischen Unterlagen maßgebend. Alle grünen Prüfeintragungen sind zu beachten, sofern kein neuer Nachweis geführt wird. Die geprüften statischen Unterlagen müssen an der Baustelle vorliegen. (A)
- 4.1.2. Die/der Prüffingenieur/in für Brandschutz überwacht die Bauausführung hinsichtlich des von ihr oder ihm aufgestellten bzw. geprüften und bescheinigten Brandschutznachweises (konzeptioneller Brandschutz). (A)  
Beauftragte/r Prüffingenieur/in: Dipl. Ing. Ulf Cornils, Cornils & Partner  
Gutenbergring 18, 25541 Brunsbüttel

#### 5. Umplanungen

- 5.1. Abweichungen von den genehmigten Bauvorlagen sind vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Mit dem Bau kann erst dann begonnen werden, wenn die Abweichungen genehmigt worden sind und die sonstigen Voraussetzungen für den Baubeginn (s. o.) vorliegen. Ein durch Umplanung oder Änderung bedingtes Verlassen der bescheinigten Maßgaben des Kriterienkataloges der Anlage 2 zur Bauvorlagenverordnung ist der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich anzuzeigen. (A)

#### 6. Aufnahme der Nutzung

- 6.1. siehe Pkt. 1.1.
- 6.2. **Mit der Anzeige zur Aufnahme der Nutzung/Fertigstellung** ist der Fördermittel-Verwendungsnachweis über die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanzierten 21 Wohneinheiten vorzulegen. (A)

- 6.3. siehe Pkt. 7.1.8.
- 6.4. Mindestens **zwei Wochen vor Nutzungsaufnahme**, frühestens jedoch nach Rohbaufertigstellung, hat die Bauherrin oder der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mit beiliegendem Vordruck (Anzeige zur Aufnahme der Nutzung/Fertigstellung) anzuzeigen. (A)
- 6.5. **Mit der Anzeige zur Aufnahme der Nutzung/Fertigstellung** ist der Schlussbericht der Prüffingenieurin/des Prüffingenieurs für Standsicherheit vorzulegen (§ 82 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 LBO\*). (A)
- 6.6. **Mit der Anzeige zur Aufnahme der Nutzung/Fertigstellung** ist die Bescheinigung der Prüffingenieurin/des Prüffingenieurs für Brandschutz über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des konzeptionellen Brandschutzes vorzulegen (§ 82 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 LBO\*). (A)
- 6.7. **Mit der Anzeige zur Aufnahme der Nutzung** ist die Erfüllungserklärung für Neubauten/Bestandsgebäude (Änderungen/Erweiterungen/Ausbau) nach § 92 Abs. 1 bzw. 2 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG\*) und nach § 1 Abs. 4 Schleswig-Holsteinische Landesverordnung zur Durchführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG-DUVO-SH\*) der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. (A)
- 6.8. Eine bauliche Anlage darf erst genutzt werden, wenn sie selbst, die Zufahrtswege, die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind (§ 82 Abs. 2 Satz 3 LBO). (A)
- 6.9. Feuerstätten dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn die Bezirksschornsteinfegermeisterin/der Bezirksschornsteinfegermeister die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Abgasanlage bescheinigt hat (§ 82 Abs. 2 Satz 4 Halbs. 1 LBO\*). (A)
- 6.10. Eine nach der Abwassersatzung der Stadt Pinneberg erforderliche Genehmigung des Abwasserbetriebes der Stadt Pinneberg muss **bis zur Ingebrauchnahme der Anlage** vorliegen. (A)
- 6.11. Gemäß Vermessungs- und Katastergesetz vom 12. Mai 2004 sind neu errichtete oder in ihrem Grundriss veränderte Gebäude nach ihrer Fertigstellung durch das Katasteramt oder durch eine/n öffentlich bestellte/n Vermessungsingenieur/in einmessen zu lassen. (H)

## **7. Auflagen und Hinweise aufgrund fachbehördlicher Stellungnahmen**

### **7.1. Gesundheitlicher Umweltschutz (Kreis Pinneberg)**

- 7.1.1. Beim Bau und Betrieb der Trinkwasserinstallation sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten: Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung TrinkwV), VDI 6023:2013, DVGW Arbeitsblätter W 551 und W 553 sowie DIN 1988 Teil 100 bis 600 – teilweise ersetzt durch DIN EN 806 und DIN EN 1717 in den jeweils aktuellen Fassungen. (H)
- 7.1.2. Bei dem Vorhandensein zentraler Trinkwassererwärmer, deren Inhalt > 400 Liter beträgt und / oder deren Rohrleitungslänge vom Warmwasserbehälter (Trinkwassererwärmer) bis zur Entnahmestelle (z.B. Duschkopf) > 3 Liter mindestens einer Rohrleitung beträgt, ist das Trinkwasser durch den Betreiber gem. § 31 TrinkwV regelmäßig auf Legionellen untersuchen zu lassen. Eine Erstuntersuchung auf Legionellen ist innerhalb von 3 bis 12 Monate nach Inbetriebnahme durchführen zu lassen. (H)
- 7.1.3. Die innenliegenden Sanitärräume sind mechanisch zu entlüften (DIN 18017 Teil 3 sowie DIN EN 16798-3 und DIN 1946-6). (§ 3 Abs. 2, 3 LBO i.V.m. DIN 18017 Teil 3 sowie DIN EN 16798-3 und DIN 1946-6) (H)
- 7.1.4. Die Vorgaben des Entwurfs des Bebauungsplans 147 „Pinneberg Mitte“ hinsichtlich des Lärmschutzes sind einzuhalten. (H)
- 7.1.5. Darüber hinaus sind zur Sicherstellung der Nachtruhe Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen

Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich. (§ 3 Abs. 2, 3, § 13, § 15 Abs. 2, § 85a Abs. 1 LBO i.V.m. DIN 4109) (H)

Erläuterung:

Der nächtliche Verkehrslärm verursacht einen Beurteilungspegel über 45 dB(A). Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der Luftaustausch kann über schalldämmte Be- und Entlüftungselemente für jedes Schlaf- und Kinderzimmer und/oder über eine kontrollierte mechanische Be- und Entlüftung der gesamten Wohneinheit sichergestellt werden.

- 7.1.6. Der Antragsteller hat auf einen ausreichenden baulichen Schallschutz zwischen den Betriebsräumen und den schutzbedürftigen Räumen der Wohnungen im Gebäude zu achten. Der Nachweis ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der zzt. gültigen Fassung zu führen. Die baurechtliche Bemessung des Schallschutzes erfolgt nach DIN 4109, Tabelle 3. Vom Betreiber ist die Betriebsart anzugeben. Ein auf die Betriebsart abgestimmtes Schallschutzkonzept ist für die Bauplanung und -ausführung umzusetzen. (§ 3 Abs. 2, 3, § 13, § 15 Abs. 2 sowie 85a Abs. 1, 2 LBO i.V.m. DIN 4109) (H)
- 7.1.7. Es ist für einen ausreichenden baulichen Schallschutz zwischen der Parkgarage und den schutzbedürftigen Räumen der vorhandenen Wohnungen im Gebäude (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau in der zzt. gültigen Fassung, Tabelle 2) zu sorgen:

| Betriebsart | Bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R' <sub>w</sub> [dB] | Bewerteter Norm-Trittschallpegel L' <sub>n,w</sub> (in Richtung der Schallausbreitung [dB]) |
|-------------|--|---|
| Decken      | > 55   | ≤ 50  |
| Wände       | > 55   |   |

(§3 Abs.2, 3, §13, §15 Abs.2, §49 Abs.2 S.1 sowie 85a Abs.1, 2 LBO i.V.m. DIN 4109)

- 7.1.8. **Vor Aufnahme der Nutzung** ist der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Weiterleitung an den Fachdienst Umwelt ein Lüftungskonzept für die Tiefgarage zuzusenden. Dieses hat Aussagen über die mechanische und/oder freie Lüftung zu enthalten. (A)

Die Be- und Entlüftungsöffnungen dürfen sich nicht neben Fenstern, Terrassen, Balkonen und Kinderspielflächen befinden. (§ 3 Abs. 2, § 16 und § 21 GarVO)

Begründung:

Verbrennungsgetriebene Kraftfahrzeuge emittieren eine Vielzahl von Schadstoffen. Dazu gehören neben Kohlenmonoxid, Stickstoffdioxid und Schwefeldioxid auch Benzol und Ruß, die eine kanzerogene Wirkung haben. Die Emission von Benzol erfolgt dabei auch aus dem abgestellten Wagen.

7.2. Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung (Stadt Pinneberg)

Für das geplante Mehrfamilienhaus wird aufgrund der hohen Flächenversiegelung eine Dachbegrünung empfohlen. (H)

7.3. Fachdienst Verkehr (Stadt Pinneberg)

- 7.3.1. Eine Sondernutzung des Luftraumes über den öffentlichen Verkehrsflächen (hier Geh- und Radweg) ist genehmigungspflichtig. Auskragungen sind bis zu einer Tiefe von max. 1 m über öffentlicher Fläche genehmigungs- und gebührenfrei gemäß § 7 der Satzung über die Sondernutzung an öffentlichen Straßen in der Stadt Pinneberg (gemäß Bauvorlagen geplante französische Balkone, auskragend < 1 m). (H)

- 7.3.2. In der Umgebung des BV herrscht schon heute ein erheblicher Parkdruck, der mit der Errichtung eines Wohnhauses mit 21 WE und 16 Tiefgaragenstellplätzen anwachsen wird. Die vorgesehene Zufahrt zur Tiefgarage führt über den Gehweg auf eine Einbahnstraße, in der gegenläufiger Radverkehr zugelassen ist. Das Ausfahren aus der Tiefgarage kann zu Gefahrensituationen mit dem Radverkehr in Richtung Innenstadt führen. Bei der weiteren Planung sind daher geeignete Maßnahmen für die Gewährleistung einer sicheren Ein- und Ausfahrt zu treffen. (H)

7.3.3. Für den vorgesehenen Nahversorger wird hinsichtlich einer Belieferung auf Folgendes hingewiesen: Der Straßenausbau erlaubt hier nicht das Parken von Lieferfahrzeugen außerhalb der Fahrbahn. Das Blockieren der Fahrbahn und die Gefährdung des gegenläufigen Radverkehrs durch Liefertätigkeit ist nicht akzeptabel. (H)

#### 7.4. Fachdienst Straßenbau (Stadt Pinneberg)

7.4.1. Das Bauvorhaben liegt in der Fußgängerzone / Verkehrsberuhigter Bereich. Für die Bauphase ist eine Absicherung des Straßenzustandes (z.B. durch Bürgschaften) notwendig. (H)

Ansprechpartner bei dem Fachdienst Straßenbau ist Herr Schultz,  
Tel. 04101 211-3300.

#### 7.5. Untere Wasserbehörde (Kreis Pinneberg)

Das geplante Vorhaben liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Pinneberg Peiner Weg.

Am 01.08.2023 ist bundesweit die neue Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten. Zukünftig dürfen nur noch mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) in ein technisches Bauwerk eingebaut werden, die den Anforderungen nach § 19 ErsatzbaustoffV und den zusätzlichen Einbaubeschränkungen gemäß § 20 ErsatzbaustoffV entsprechen. Zu diesen güteüberwachten MEB zählen Recyclingbaustoffe, verschiedene Schlacken und Sande aus industriellen Prozessen, Gleisschotter, Baggergut und Bodenmaterial. Der Einbau von MEB darf nur oberhalb der Grundwasserdeckschicht in der Bodenart Sand oder Lehm/Schluff erfolgen. Die grundwasserfreie Sickerstrecke muss mind. 1,5 m betragen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Ansprechpartner bei der Unteren Wasserbehörde ist Herr Hartung,  
Tel. 04121 4502-2280.

Der Einbau und der Verbleib der MEB ist lückenlos zu dokumentieren und muss bis zu einem eventuellen Ausbau vorgehalten werden. Bei einem Verkauf des Grundstücks muss die Dokumentation dem Käufer ausgehändigt werden. Die Dokumentation (Lieferscheine und Deckblatt) sind der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

Die Mitarbeiter und Verantwortlichen der eingesetzten Firmen sind vom verantwortlichen Bauleiter über die besonderen Anforderungen für Baumaßnahmen in Wasserschutzgebieten zu belehren. Über die Belehrung ist eine Niederschrift anzufertigen.

Es ist ein Alarmplan auszuhängen, über den alle am Bau Beschäftigten zu unterrichten sind. Der Alarmplan muss an gut sichtbarer und dauernd zugänglicher Stelle auf der Baustelle angebracht sein. Sollte trotz aller Vorsorge eine Verunreinigung des Untergrundes oder eines Gewässers eintreten, so muss unverzüglich eine Meldung nach Alarmplan an die Feuerwehr, Polizei und zuständige Umweltschutzbehörde erfolgen.

Wassergefährdende Stoffe sind so zu lagern und zu sichern (z.B. in dichter Wanne aus geeignetem Material), dass eine Verunreinigung des Bodens nicht zu erwarten ist.

Stationäre Verbrennungsmotoren und Aggregate sind vorzugsweise auf befestigtem und dichtem Untergrund oder mit entsprechenden Schutzvorrichtungen (z.B. Wannen) aufzustellen. Hilfsmittel zur Aufnahme und zum Auffangen von ausgelaufenen Ölen, Treibstoffen oder Ähnlichem sind bereitzustellen (z.B. Ölbindemittel).

Das Betanken Reparieren und Abschmieren von Maschinen und Fahrzeugen im Bereich von Baugruben ist nicht gestattet. Es dürfen nur Maschinen eingesetzt werden, bei denen mit Ölverlusten nicht zu rechnen ist und deren Hydrauliksystem vorzugsweise mit biologisch abbaubarem Öl befüllt ist.

Baumaschinen sind vor ihrem erstmaligen Gebrauch und während des Betriebes täglich durch einen Verantwortlichen auf Dichtigkeit hinsichtlich Schmier- und Treib-

stoffverlusten zu prüfen. Das Fahren und Abstellen von Kraftfahrzeugen mit Verbrennungsmotoren ist auf das zur Baudurchführung notwendige Maß zu beschränken. Fahrzeuge sind vorzugsweise auf wasserundurchlässiger und an das Kanalnetz angeschlossenen Flächen abzustellen. Überschüssiger Beton ist schadlos (z.B. in einem flüssigkeitsdichten Container) zu entsorgen. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten. Bei Baumaßnahmen dürfen keine Stoffe verwendet werden, von denen bei oder nach deren Verwendung eine nachteilige Beeinträchtigung des Untergrundes oder der Gewässer zu erwarten ist (Schalungsöle, Betonzusatzmittel, Vergussmassen usw.). (H)

Erläuterungen:

Wasserschutzgebiete dienen dem besonderen Schutz der Trinkwasserversorgung. Deshalb ist bei Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten eine besondere Sorgfalt aller am Bauvorhaben Beteiligten zum Schutz von Boden, Grundwasser erforderlich.

#### 7.6. Untere Bodenschutzbehörde (Kreis Pinneberg)

Auf den beiden Flurstücken sind keine Bodenverunreinigungen bekannt, so dass gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken bestehen.

- 7.6.1. Sollten dennoch bei den Erdarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (insbesondere leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW)) sind die Erdarbeiten zu unterbrechen und die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§ 2 LBodSchG).

Ansprechpartnerin bei der Unteren Bodenschutzbehörde ist Frau Kerk  
Tel.: 04121/4502-2290

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. (H)

#### 7.7. Untere Wasserbehörde, Bereich Grundwasser (Kreis Pinneberg)

- 7.7.1. Im Bereich des geplanten Bauvorhabens ist eine Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) bekannt, daher bestehen erhöhte Anforderungen bei der Benutzung von Grundwasser und es kann aufgrund dessen Vorbelastung zu Einschränkungen kommen. (H)

- 7.7.2. Sollte eine Grundwasserabsenkung im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen notwendig sein, muss diese mit den entsprechenden Unterlagen rechtzeitig (8 Wochen vor Beginn) beim Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg beantragt werden.

Ein Antragsvordruck mit Hinweisen steht auf der Homepage des Kreises Pinneberg zum Download bereit:

[www.kreispinneberg.de/pinneberg\\_media/Dokumente/Fachdienst+26/Antrag+Grundwasserhaltung.pdf](http://www.kreispinneberg.de/pinneberg_media/Dokumente/Fachdienst+26/Antrag+Grundwasserhaltung.pdf)

Grundwasserentnahmen stellen grundsätzlich erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen nach § 9 i.V. mit § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar. (H)

- 7.7.3. Aufgrund der Vorbelastung des Grundwassers sind erhöhte Anforderungen an die Planung, Bemessung und Durchführung der erforderlichen Grundwasserhaltung für den Bau der Tiefgarage zu stellen. Bei der Planung sollte frühzeitig geklärt werden, wie das geförderte Grundwasser abgeleitet werden kann. Hierzu ist in jedem Fall eine Grundwasseranalyse erforderlich. Höchstwahrscheinlich ist die Aufbereitung des geförderten Grundwassers vor dessen Ableitung notwendig. Auch der Baugrubenverbau sollte frühzeitig geplant werden. Zur Reduzierung der Fördermengen und um Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf die Nachbarbebauung zu minimieren, sowie zu verhindern, dass Schadstoffe im Grundwasser weiter mobilisiert werden, sollte ein wasserdichter Verbau der Baugrube in Betracht gezogen werden. (H)

#### 7.8. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG 2015 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Daher gibt es keine Bedenken und den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt. In dem überplanten Bereich ist jedoch mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG SH verwiesen: 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen u. Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. (H)

#### 8. Besondere Auflagen und Hinweise

- 8.1. Mit der Baugenehmigung wird die denkmalrechtliche Genehmigung vom 20.11.2023 übergeben. (H)
- 8.2. Das Baugenehmigungsverfahren wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 63 LBO\*) durchgeführt. Eine bauordnungsrechtliche Prüfung nach der Landesbauordnung erfolgte nicht. Dieses gilt auch dann, wenn Anlagen zur Baugenehmigung als „bauaufsichtlich geprüft“ gestempelt wurden. (H)
- 8.3. Bei der Ausführung des Vorhabens sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften in der zur Zeit gültigen Fassung zu beachten. (H)
- 8.4. Die bautechnischen Nachweise (hier: Wärmeschutz) wurden nicht geprüft. Für die Richtigkeit haften die Aufsteller/innen der Nachweise. (H)
- 8.5. Die Baugenehmigung und die genehmigten Bauvorlagen dürfen nicht getrennt werden und sind ständig auf der Baustelle bereit zu halten. (A)
- 8.6. Für die Dauer der Bauzeit ist das Baugelände an der Grenze zur öffentlichen Straße mit einem mind. 1,80 m hohen Bauzaun zu versehen. (A)
- 8.7. Die erforderliche Genehmigung zur Überfahrt vom öffentlichen Verkehrsraum zum Grundstück ist beim Fachdienst Straßenbau und eine Sondernutzungserlaubnis für die Bauphase ist beim Fachdienst Verkehr der Stadt Pinneberg zu beantragen. (H)
- 8.8. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. (H)
- 8.9. Abbruchabfälle, die bei Maßnahmen anfallen, die den bauaufsichtlichen Verfahren nach §§ 62, 63 oder 64 LBO\*) unterliegen, als verfahrensfrei im Sinne des § 61 Abs. 3 LBO\*) zu beurteilen sind oder bei verfahrensfreien Instandsetzungsarbeiten (§ 61 Abs. 4 LBO\*) anfallen, sind nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder gemeinwohlverträglich zu entsorgen. Dies ist in der Regel sichergestellt, wenn die Vorgaben des Merkblattes „zur Abfallentsorgung bei Abbrucharbeiten“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (siehe gesonderte Anlage) beachtet werden. Für weitere Fragen der Abfallentsorgung steht die zuständige Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg zur Verfügung. (H)

#### 8.10. Hinweise zum Arbeitsschutz:

Der vorliegende Antrag wurde auf die Einhaltung arbeitsschutzrechtlicher Vorschriften hin im Einzelnen nicht geprüft. Zu den grundlegenden Anforderungen gehört laut Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG\*) die Verpflichtung, die für die Beschäftigten mit ihrer Arbeit verbundenen Gefährdungen in eigener Verantwortung zu ermitteln und zu dokumentieren. Die Gefährdungsbeurteilung muss bei Aufnahme der Beschäftigung im Betrieb vorliegen.

Der Arbeitgeber hat dafür zu sorgen, dass die Arbeitsstätten so eingerichtet und betrieben werden, dass von ihnen keine Gefährdungen für die Sicherheit und die Gesundheit der Beschäftigten ausgehen, siehe Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV\*) und Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR).

Eine Nichteinhaltung kann zum Verbot der Beschäftigung von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern führen! Weitere Informationen können dem beigefügten Merkblatt der Staatlichen Arbeitschutzbehörde bei der Unfallkasse Nord entnommen werden. (H)

#### 9. Geltungsdauer

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder die Bauausführung länger als drei Jahre unterbrochen worden ist (§ 73 Abs. 1 LBO\*). Satz 1 schließt die durch die Baugenehmigung nach § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 64 Satz 1 Nummer 3 ersetzten Entscheidungen sowie Zulassungen von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen nach § 67 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 ein.

#### 10. Aufbewahrungspflicht

Die Bauherrin oder der Bauherr sind verpflichtet, bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder einer Änderung oder Nutzungsänderung diese Baugenehmigung mit den zugehörigen Bauvorlagen und ggf. Prüfberichte über die Standsicherheit und Bescheinigungen über den Brandschutz aufzubewahren und diese Unterlagen bei einer Veräußerung des Bauvorhabens an die jeweilige Rechtsnachfolgerin oder den jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben (§ 16 BauVorlVO\*).

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der Bürgermeisterin der Stadt Pinneberg als untere Bauaufsichtsbehörde, Bismarckstr. 8 in 25421 Pinneberg schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder auch elektronisch erhoben werden. Der Widerspruch kann in elektronischer Form ausschließlich mit einer qualifizierten elektronischen Signatur durch Übermittlung an folgende Adresse erhoben werden: [info@stadt-pinneberg.sh-kommunen.de-mail.de](mailto:info@stadt-pinneberg.sh-kommunen.de-mail.de)

#### **Verwaltungskosten**

Für die Baugenehmigung werden gemäß Tarifstelle 1.2 des Baugebührentarifs der Baugebührenverordnung (BauGebVO\*) Verwaltungskosten erhoben. Diese umfassen ggf. auch Auslagen für die Beauftragung von Prüfsachverständigen oder Prüfingenieuren für Standsicherheit bzw. für Brandschutz bzw. von einem Prüfsachverständigen für Standsicherheit (§ 1 Abs. 3 BauGebVO\*). Ich verweise insoweit auf den beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



(Großmann)



Erläuterungen\*):

- LBO - Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422) in der z.Zt. gültigen Fassung
- VwKostG - Verwaltungskostengesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 17. Januar 1974 (GVOBl. Schl.-H. 1974, S. 37) in der z.Zt. gültigen Fassung
- BauVorVO - Landesverordnung über Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung) vom 24. März 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009, S. 161) in der z.Zt. gültigen Fassung
- BauGebVO - Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung) vom 10. Juni 2022 (GVOBl. Schl.-H. 2022, S. 704) in der z.Zt. gültigen Fassung
- DSchG - Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz) vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. Schl.-H. 2015, S. 2)
- ArbSchG - Gesetz über die Durchführung von Maßnahmen des Arbeitsschutzes zur Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der Beschäftigten bei der Arbeit (Arbeitsschutzgesetz) vom 07. August 1996 (BGBl. 1996 Teil I, S. 1246) in der z.Zt. gültigen Fassung
- ArbStättV - Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung) vom 12. August 2004 (BGBl. 2004 Teil I, S. 2179) in der z.Zt. gültigen Fassung
- GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in der zurzeit gültigen Fassung
- GEG-DUVO-
- SH - Schleswig-Holsteinische Landesverordnung zur Durchführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG-DUVO-SH) vom 26.07.2023 (GVOBl. 2023, S. 443) in der z.Zt. gültigen Fassung