

# Gemeinde Wohltorf

## Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

## Ausschluss nach § 22 GO:

<b>Beschlussvorlage</b> <b>13/090/2022</b> Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 17.10.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
<b>Bebauungsplan Nr. 4b "Querkampsiedlung West" für das Gebiet: "Südlich Alte Allee, nördlich Perlbergweg und beidseits Querkamp" - Festlegung der Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB -</b>		
Beratungsfolge:		
Datum 02.11.2022	Gremium Bauausschuss der Gemeinde Wohltorf	Zuständigkeit Entscheidung

## Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Wohltorf beschließt die vorgelegten Unterlagen für den Bebauungsplanes Nr. 4b „Querkampsiedlung West“ für das Gebiet: " Südlich Alte Allee, nördlich Perlbergweg und beidseits Querkamp " für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verwenden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats im Amt Hohe Elbgeest, Bauamt, Zimmer 34, Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf, erfolgen. Die Unterlagen soll gleichzeitig auf der Internetseite [www.wohltorf.de](http://www.wohltorf.de) in der Rubrik Bauleitplanung eingestellt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll schriftlich erfolgen.

## Sachverhalt:

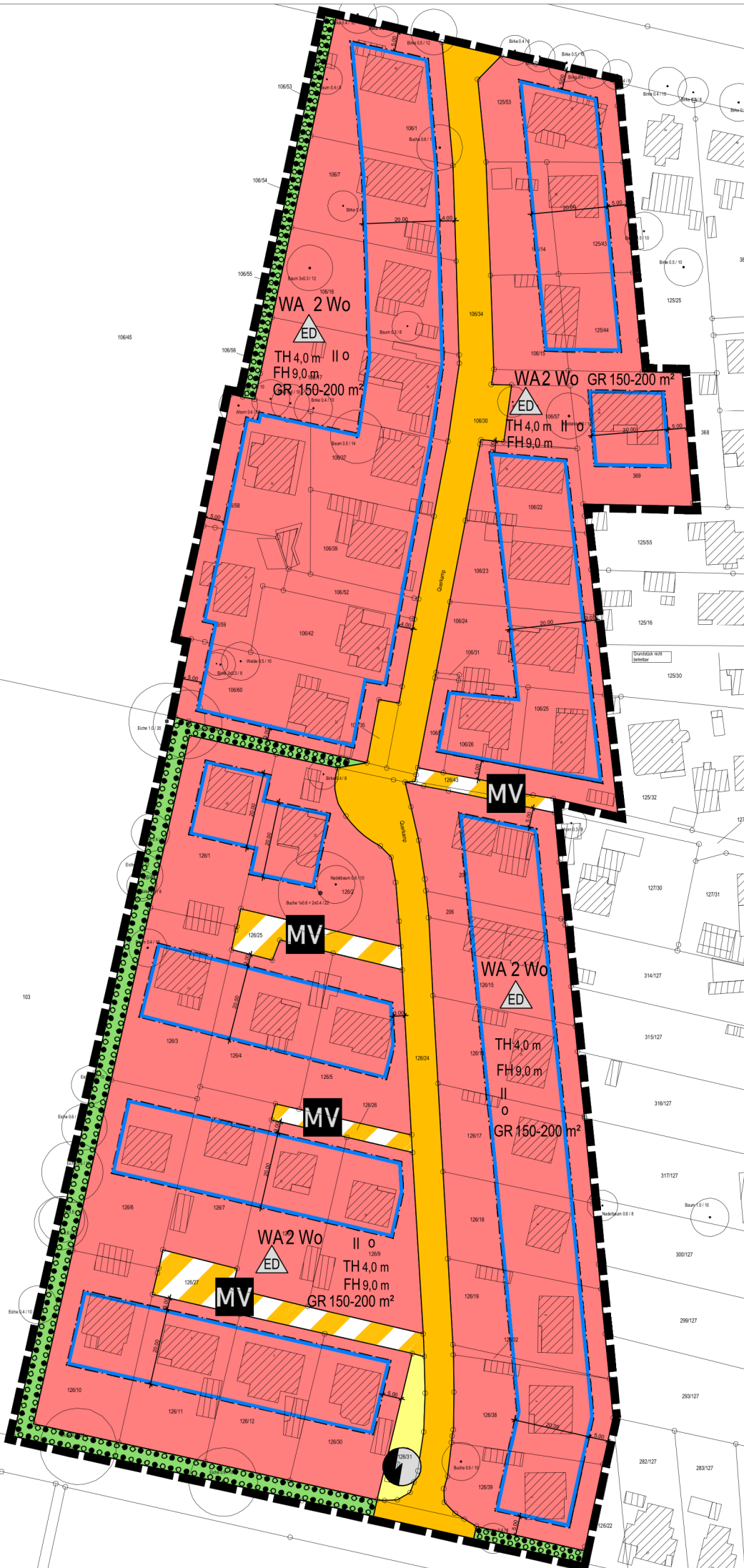
Die Gemeindevertretung Wohltorf hat den Aufstellungsbeschluss für den Bauungsplan Nr. 4b „Querkampsiedlung West“ für das Gebiet: " Südlich Alte Allee, nördlich Perlbergweg und beidseits Querkamp " in seiner Sitzung am 11.12.2018 gefasst. Weiterhin wurde für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4b „Querkampsiedlung West“ eine Veränderungssperre erlassen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

im Verwaltungshaushalt: Ja  
Im Vermögenshaushalt: Nein


**Anlage/n:**

- 1 Planzeichnung B-Plan 4b
- 2 Teil B - Text B-Plan 4b
- 3 Kurzerläuterung B-Plan 4b



## Planzeichenerklärung



Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)




Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GR 100 m<sup>2</sup>** Grundfläche
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 4,0 m** Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 9,0 m** Firsthöhe, als Höchstmaß



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 0** Offene Bauweise
-  Einzel- und Doppelhäuser
-  Baugrenze

Verkehrsflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Mischverkehrsfläche


Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

-  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
-  Elektrizität


Grünflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

-  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Wohltorf  
 B-Plan Nr. 4b "Querkampsiedlung West"

Planverfasser

**WIRSIND**  
 ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
 Markusstraße 7 20355 Hamburg  
 Tel 040 39 15 41 stadtplaner@wirsind.net  
 Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer

Stand: 25.05.2022

bearb. mhb / ci

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (6) BauNVO)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (Nr. 4),
- Tankstellen (Nr. 5)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB, § 16 (6) i. V. m. §§ 18, 20 und 22 BauNVO)

##### 2.1 Die zulässige Grundfläche richtet sich nach der Größe der Grundstücke:

- 150 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße bis 750 m<sup>2</sup>
- 175 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße zwischen 750 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup>
- 200 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße über 1.000 m<sup>2</sup>

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist um maximal 20 m<sup>2</sup> zulässig.

##### 2.2 Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen (s. 2.2) ist die Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.

##### 2.3 Es ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (Bz) zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Höhendifferenz zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt (s.o.). Von der Festsetzung ausgenommen sind Sanierungen und Erweiterung von Bestandsgebäuden sowie Anbauten an Bestandsgebäude.

##### 2.4 Für die Gebäude werden, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG), eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.

##### 2.5 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

##### 2.6 Je Gebäude ist eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

### **3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO und i.V.m. § 50 LBO SH)

- 3.1 Je Grundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwei Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 30 m<sup>2</sup> zulässig.
- 3.2 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten. Sofern auf dem Baugrundstück mehrere Wohnungen errichtet werden, so sind für die erste Wohnung mindestens zwei Stellplätze und für jede weitere Wohnung zusätzlich mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
- 3.3 Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die örtlichen Grundstücksverhältnisse dies erfordern.
- 3.4 Je Einzelhausgrundstück ist nur eine Einfahrt mit einer Breite von maximal 6,00 m zulässig. Bei Doppelhausgrundstücken ist je Doppelhaushälfte eine Überfahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 LBO SH in Verbindung mit § 9 BauGB**

#### **4. Örtliche Bauvorschrift**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

- 4.1 Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a.

#### **5. Firstrichtung**

- 5.1 Die festgesetzte Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **6. Dachgestaltung**

- 6.2 Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 55° zulässig. Ausnahmsweise können für Anbauten an Bestandsgebäude gleiche Dachneigungen wie die des Dachs des Bestandsgebäudes zugelassen werden.

Flachdächer, flach geneigte Dächer und begrünte Dächer können für folgende Gebäude oder Gebäudeteile zugelassen werden:

- Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen,
- rückwärtige eingeschossige Anbauten (erdgeschossgleich) und

- seitlich eingeschossige Anbauten (erdgeschossig), die erst ab Beginn der rückwärtigen Hälfte des Haupthauses vorgenommen werden dürfen.
- 6.3 Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Schiefer-, Ton- oder Betonpfannen in roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener bis schwarzer Farbe zulässig. Engobierte Dacheindeckungen sind zulässig, Dacheindeckungen aus glasierten, glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig. Für die Dächer von aneinander anschließenden Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig.
- 6.4 Dachgauben sind auf maximal der Hälfte der Trauflänge einer jeden Gebäudeseite zulässig und gestalterisch an das Hauptdach anzupassen.
- 7 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)**
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Dächern zulässig, sofern sie sich in die Dachlandschaft einfügen.
- 8 Fassadengestaltung (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)**
- 8.1 Die Außenhaut der Hauptgebäude ist in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk, in Putz (weiß oder grau) mit einem Hellbezugswert größer als 60 oder in Holz herzustellen. Die Außenhaut von aneinander anschließenden Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig.
- 8 Einfriedigungen (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)**
- 8.1 Als Einfriedigungen sind zulässig:
- durchbrochene Zäune aus Holz oder Metall mit vertikaler Gliederung und mit einem licht- und luftdurchlässigen Flächenanteil von mindestens 50% bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m oder
  - geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m oder
  - bepflanzte Friesenwälle. Die Bepflanzung auf Friesenwällen darf die Höhe von 1,20 m, gemessen ab Oberkante Gehweg nicht überschreiten
- Toranlagen sind auch aus anderen Materialien zulässig und dürfen eine maximale Höhe von 1,40 m aufweisen.
- C. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB
- 5. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**
- 5.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist zu versickern. Sofern das anfallende Oberflächenwasser nachweislich nicht versickert werden kann, ist es mit maximal 3,0 l/s in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

**5.2** Alle Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind nicht zulässig.

**5.3** Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen können, sind nicht zulässig, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird.

## **6. Vegetation**

**6.1** Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, Gehölze und Hecken sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden abgängigen Baum ist ein Ersatzbaum von mindestens 20/25 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Abgang des Baumes so vorzunehmen, dass Umfang und Charakter der jeweiligen Pflanzung erhalten bleiben. Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 1 vorzunehmen. Die Flächen unter den Bäumen sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

## **7. Ordnungswidrigkeiten**

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

**7.2** Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldstrafe von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.

**7.3** Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 LBO SH, wer vorsätzlich oder fahrlässig den unter Ziffer 4.2 bis 4.6 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 (3) LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **D. Hinweise**

### **8.1 Schutz des Mutterbodens**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung oder Vergeudung zu schützen.

### **8.2 Artenschutz**

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot in Bezug auf die im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden, ist eine zeitliche Begrenzung der

Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. / 29.02. zu beachten. Baumfällungen sind zum Schutz von Fledermäusen in der Zeit vom 01.11. bis 28.02. / 29.02. vorzunehmen. Dieser Zeitraum kann erweitert werden, wenn eine Überprüfung der potentiellen Quartiere keinen Besatz mit Fledermäusen ergibt.

### 8.3 Denkmalschutz

Sofern während Sondierungsarbeiten und / oder Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde die obere Denkmalschutzbehörde, Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, zu benachrichtigen.

### 8.4 Pflanzliste

#### 1) Anpflanzungen sowie Neupflanzung der zum Erhalt festgesetzten Gehölze

##### Bäume

Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica pupurea	Blutbuche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Corylus columa	Baumhasel
Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria ‚Majestica‘	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20/25 cm

##### Sträucher

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, 60-100 cm 9.5 Artenschutz

#### 2) Grundstückseinfriedigung

Fagus sylvatica	Rot-Buche	Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, 100-125 cm hoch
Carpinus betulus	Hainbuche	Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, 100-125 cm hoch
Acer campestre	Feld-Ahorn	Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, 100-125 cm hoch

Qualität: Heckenpflanze, 2 x verpflanzt., 100-125 cm

# Gemeinde Wohltorf

## Kurzerläuterung zum Bebauungsplan Nr. 4b „Querkampsiedlung West“

für das Gebiet begrenzt im Norden von der Straße Alte Allee, im Süden von der Straße Perlbergweg, im Westen von den Flurstücken 106/45 und 103 und im Osten von den Flurstücken 125/25, 368, 125/55, 125/16, 125/30, 125/32, 127/17, 127/30, 314/127, 315/127, 316/127, 317/127, 300/127, 299/127, 293/127, 282/127, 126/22.

Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Stand: 14.10.2022



Auftraggeber:



Gemeinde Wohltorf  
Christa-Höppner-Platz 1  
21521 Dassendorf  
[www.wohltorf.de](http://www.wohltorf.de)

Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Markusstraße 7  
20355 Hamburg

Inhaltsverzeichnis		Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Planungsziele .....	1
1.2	Das Plangebiet.....	1
1.2.1	Lage im Gemeindegebiet.....	1
1.2.2	Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild .....	1
1.2.3	Infrastruktur .....	2
1.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	2
1.2.5	Altlasten .....	2
1.3	Bedarfe.....	2
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>2</b>
2.1	Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung .....	2
2.2	Bauleitplanung.....	2
2.2.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf (1969) .....	2
<b>3</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4a.....</b>	<b>3</b>
3.1	Städtebauliches Konzept .....	3
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	3
3.3	Natur und Landschaft.....	3
3.4	Erschließung.....	5
<b>4</b>	<b>Verkehr .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Lärm.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>6</b>
6.1	Umweltprüfung.....	6
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>6</b>
7.1	Trinkwasser .....	6
7.2	Schmutzwasser .....	6
7.3	Oberflächenentwässerung.....	7
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>7</b>
9.1	Flächen .....	7

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Für das Plangebiet existiert kein gültiger Bebauungsplan. Für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 4a und 4b, die im Parallelverfahren aufgestellt werden, wurden in den 1960er Jahren drei Bebauungspläne aufgestellt, die heute nicht mehr rechtsgültig sind und entsprechend nicht mehr als Planungsgrundlage herangezogen werden können.

Der Geltungsbereich ist geprägt von Einzelhausbebauungen mit ein bis zwei Wohneinheiten und großzügigen privaten Gärten.

Wunsch der Gemeinde ist es, Siedlungstätigkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung des Quartiers, aktiv zu steuern. Dabei soll unter Wahrung des Quartierscharakters eine weitere wohnbaulichen Entwicklung und Nachverdichtung ermöglicht werden.

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung sollen den Eigentümern - orientiert an der vorhandenen Bebauung - gezielt Möglichkeiten zur Erweiterung und Nachverdichtung geboten werden. Zu diesem Zweck werden Festsetzungen zu maximal zulässigen Grundfläche, zur Anzahl der Vollgeschosse und zu Trauf- und Firsthöhen getroffen sowie eine offene Bauweise festgesetzt. So wird eine flächenschonende und damit zeitgemäße Bebauung ermöglicht, die sich gleichzeitig in die Bestandsbebauung einfügt. Es werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung geschaffen, die auf die landschaftlichen und baulichen Gegebenheiten Rücksicht nimmt.

## 1.2 Das Plangebiet

### 1.2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Wohltorf. Im Norden grenzt es an die Alte Allee, im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden an die Straße Perlbergweg und im Osten an vorhandene Bebauung der Straße Kurzer Kamp.

### 1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild

Die Plangebiete der Bebauungspläne 4a und 4b grenzen im Osten an den Sachsenwald. Damit befindet sich auch das europäische Vogelschutzgebiet (EVG DE 2428-492) in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Der nördliche Bereich der Plangebiete grenzt an das Wohngebiet am Waldkamp. Im Osten grenzen Grundstücke mit Einzelhausbebauung an das Plangebiet. Hier wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan 4a aufgestellt. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen.

Derzeit ist das Plangebiet mit Einzelhäusern mit ein bis zwei Wohneinheiten bebaut. Die verbleibenden Teile der Grundstücke werden im Wesentlichen für private Gartennutzungen und bauliche Nebenanlagen in Anspruch genommen. Hinzu kommen die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen und fußläufige Durchwegungen.

Das Orts- und Landschaftsbild nördlich der Plangebiete der Bebauungspläne 4a und 4b ist teils geprägt durch eine zusammenhängende bandartige Bebauung entlang des Börnsener Weges mit überwiegend großzügigen Einfamilienhäusern. Südlich, westlich und teils nördlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzung sowie im Osten der angrenzende Sachsenwald.

### 1.2.3 Infrastruktur

Im Plangebiet selbst sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden oder geplant. In der Gemeinde Wohltorf gibt es einige Vereine und Verbände. Der Kindergarten und die Grundschule liegen ca. 1,8 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt, weiterführende Schulen sind in Reinbek (ca. 4 km entfernt) ansässig. Weitere Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote sowie Einzelhandel der Grundversorgung sind in Aumühle und Reinbek zu finden. Das benachbarte Oberzentrum Hamburg-Bergedorf bietet ein umfassendes Angebot von Waren und Dienstleistungen aller Art.

### 1.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früherer hier lebender Menschen. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutenden Funde.

### 1.2.5 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

## 1.3 Bedarfe

In der Gemeinde Wohltorf besteht ein konkreter Bedarf an Wohnungen. Gleichzeitig ist das Angebot an Wohnungen sehr begrenzt.

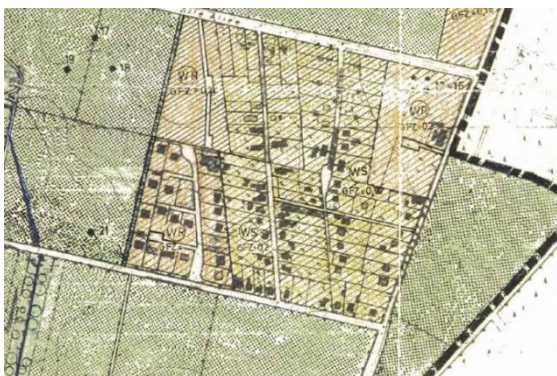
## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

Die Gemeinde Wohltorf wird im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan nach dem zentralörtlichen System als eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum Hamburg definiert. Der Regionalplan für den Planungsraum I (1998) stellt die Gemeinde Wohltorf als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets innerhalb des besonderen Siedlungsraums auf der Siedlungsachse (Hamburg-Bergedorf) - Reinbek - Schwarzenbek dar. In erster Linie soll nur der örtliche Bedarf der Wohnbauentwicklung gedeckt werden, die besonderen Siedlungsräume können aber an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus teilnehmen. Die Ziele dieses Bebauungsplanes befinden sich damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

### 2.2 Bauleitplanung

#### 2.2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf (1969)



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1969 weist im westlichen und südlichen Bereich ein Kleinsiedlungsgebiet und im Nordosten ein Reines Wohngebiet mit jeweils einer GFZ von 0,2 aus.

Abb. 1: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf (1969, Ausschnitt)

### 3 Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4b

Ziel der Planung ist die Schaffung einer verträglichen Nachverdichtung dieses Wohngebietes zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfes. Dabei werden alle planerischen Vorgaben der Landesplanung und der übergeordneten Bauleitplanung berücksichtigt.

Alternative Flächen sind daher naturgemäß im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

#### 3.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes mit gezielten Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Erweiterung vor. Die Anordnung der Baugrenzen erfolgt vor dem Hintergrund der Erhaltung der vorhandenen Bebauung und ihrer städtebaulichen Struktur, die sich vornehmlich mit einem Mindestabstand von ca. 4 m entlang der Straßen, orientiert. Die Baufenster werden einheitlich mit einer Tiefe von 20 m vorgesehen und halten einen Abstand von 4 m zur Erschließungsstraße. Damit werden einerseits der Bestand gesichert und andererseits Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet.

Die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen und Fußwegeverbindungen werden bestandskonform gesichert und als öffentliche Straßenverkehrsflächen, teils mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet befindlichen Wohngrundstücke sollen als Allgemeines Wohngebiet mit einer Mindestgrundstücksgröße von 450qm festgesetzt und entsprechend planungsrechtlich gesichert werden. Als Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundfläche (GR) von 150qm - 200qm je Grundstück vorgesehen. Die GR wird entsprechend der Grundstücksgröße differenziert:

Grundstücksgröße bis 750qm	→	zulässige Grundfläche: 150qm
Grundstücksgröße 750 - 1.000qm	→	zulässige Grundfläche: 175qm
Grundstücksgröße ab 1.000qm	→	zulässige Grundfläche: 200qm

Durch den Rahmen dieser Regelung werden bis auf vier Gebäude, die weiterhin Bestandschutz genießen, alle vorhandenen Gebäude erfasst und gleichzeitig der Charakter des Gebiets gewahrt sowie Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Außerhalb der Baufenster sollen kleinere baulichen Anlagen, wie zum Beispiel Geräteschuppen mit einer maximalen Größe von 30qm errichtet werden können.

Die Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen wird durch die Festsetzung einer Traufhöhe von maximal 4,00m und einer Firsthöhe von maximal 9,00 m ergänzt. Damit wird sicher gestellt, dass die intendierte bauliche Struktur in dieser Randlage des Ortes gewahrt wird.

Des Weiteren wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten beschränkt, um die ortsbildprägende Bauweise einerseits zu wahren und andererseits Möglichkeiten der Nachverdichtung zu ermöglichen. Somit können Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten realisiert werden. So wird die Möglichkeit zu einer maßvollen Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der bestehenden Strukturen gegeben und damit eine Nachverdichtung ohne Neuinanspruchnahme bislang unbesiedelter Flächen erzielt.

#### 3.3 Natur und Landschaft

##### *Darstellung des Bestandes*

Das insgesamt 4,6ha große Plangebiet ist geprägt durch die Bebauung mit Einzelhäusern mit ein bis zwei Wohneinheiten. Die Gärten sind großzügig angelegt und gut durchgrünt. Sie

verfügen z. T. über Geräteschuppen und private Stellplatzanlagen. Zudem gibt es Straßen und fußläufige Wege. Das Plangebiet ist charakterisiert durch zahlreiche, große Bäume. Dabei handelt es sich um Birken, Eichen, Kastanien, Ahorn, Buchen u.a. Die Stammdurchmesser variieren überwiegend zwischen 0,3m und 1,0m. Viele große Bäume finden sich insbesondere auf der Südseite Alten Allee. Das Plangebiet wird nach Norden durch die Alte Allee, im Westen durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch den Perlbergweg begrenzt. Östlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a an, der ähnlich strukturiert ist. Die Straße Querkampverläuft durch das Plangebiet. Nördlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Südwesten wird das Plangebiet durch einen dichten Gehölzstreifen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche begrenzt. Richtung Norden geht dieser in lichte, geschnittene Ziergehölzbestände über. Im Nordwesten fehlt die Eingrünung. Im Südwesten wird das Plangebiet von einem dichten Gehölzstreifen begrenzt, der zum Perlbergweg in einen Knick übergeht. Östlich des Querkamps grünt eine dichte geschnittene Hecke das Grundstück zum Perlbergweg ein.

### *Schutzgebiete*

Östlich des Plangebietes des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 4 a - getrennt durch den Börnsener Weg - liegt das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. EGV DE 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet“. Dieses umfasst das größte geschlossene Waldgebiet des Landes Schleswig-Holsteins. Bestandteile sind der Sachsenwald selbst mit der Schwarzen Au, das Gülzower Holz und ein Teil des Billetals. Bedeutsam ist das Gebiet für Vogelarten mit enger Bindung an Fließgewässer, der Waldbereiche und der Wald-Offenland-Übergangsbereiche.

### *Landschaftsrahmenplan*

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) liegt der Geltungsbereich inmitten eines Gebietes mit besonderer Erholungsfunktion. Westlich, südlich und östlich angrenzend an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4a und 4b liegen Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllen.

### *Planung*

Mit der Planung soll unter Wahrung des Quartierscharakters eine weitere wohnbauliche Entwicklung und Nachverdichtung ermöglicht sowie städtebaulich und landschaftlich sinnvoll gelenkt werden. Auf die landschaftlichen Gegebenheiten (Baum- und Grünbestand, Nähe zum Sachsenwald, landschaftliche Lage) soll ausdrücklich Rücksicht genommen werden.

### *Maßnahmen für Natur und Landschaft*

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers  
Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, soll versickert werden, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.
- Wasserdurchlässige Bauweise für Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze  
Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z. B. wassergebundene Wegedecke, Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen.
- Erhalt von prägenden Bäumen  
Im Rahmen einer Baumbestandsaufnahme werden die erhaltenswerten Bäume festgestellt. Diese sollen dann unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung zum Erhalt festgesetzt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden abgängigen Baum ist ein Ersatzbaum von mindestens 20/25 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm, 3 x

verpflanzt, mit Drahtballen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen aus der nachfolgenden Pflanzliste innerhalb eines Jahres nach Abgang des Baumes so vorzunehmen, dass Umfang und Charakter der jeweiligen Pflanzung erhalten bleiben. Die Flächen unter den Bäumen sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

#### Pflanzliste

##### Bäume

Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica purpurea	Blutbuche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Corylus colurna	Baumhasel
Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria ‚Majestica‘	Grünfilzige Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20/25 cm

##### Sträucher

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, 60-100 cm

- Grundstückseinfriedungen als Hecken  
Zum Schutz und zur Erhaltung des Quartierscharakters sind als Grundstückseinfriedungen, sofern Hecken ausgebildet werden, nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen der folgenden Arten zulässig.  
Fagus sylvatica                      Rotbuche  
Carpinus betulus                      Hainbuche  
Acer campestre                      Feldahorn  
Qualität: Heckenpflanze, 2 x verpflanzt., 100-125 cm
- Artenschutz  
Um Verstöße gegen das Tötungsverbot in Bezug auf die im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden, ist eine zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. / 29.02. zu beachten. Baumfällungen sind zum Schutz von Fledermäusen in der Zeit vom 01.11. bis 28.02. / 29.02. vorzunehmen. Dieser Zeitraum kann erweitert werden, wenn eine Überprüfung der potentiellen Quartiere keinen Besatz mit Fledermäusen ergibt.

### **3.4 Erschließung**

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Alte Allee an die Dorfstraße in Wohltorf oder den Börnsener Weg an die Bergstraße in Aumühle. Mit dem ca. 2 km Luftlinie entfernten S-Bahnhaltepunkt Wohltorf und der Bushaltestelle Waldkamp besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die

erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebiets auf den eigenen Grundstücken realisiert. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze vorzusehen.

Mögliche Auswirkungen der intendierten Verdichtung werden durch das beauftragte Büro Wasser- und Verkehrskontor untersucht und im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

## **4 Verkehr**

Die bestehenden Straßenräume sind für die heutige Nutzung ausreichend dimensioniert und weisen umfangreiche Entwicklungsreserven auf. Die für die Anbindung des Gebiets an das übergeordnete Straßennetz entscheidenden Knotenpunkte Börnsener Weg / Alte Allee und Börnsener Weg / Perlbergweg sind in der Lage, die zukünftigen Verkehre leistungsfähig abzuwickeln. Es ist eine langfristige Leistungsfähigkeit inklusive umfangreicher Restkapazität im Plangebiet gewährleistet.

## **5 Lärm**

Die Verkehre der das Plangebiet umgebenden Straßen sind auf einem so niedrigen Niveau, dass keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich werden.

Bei der bestehenden und sogar bei einer verdoppelten Verkehrsstärke kann der lärmtechnische Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes gewährleistet werden.

## **6 Natur und Landschaft**

Die Aufstellung der Bebauungspläne Wohltorf 4a und 4b wird vom beauftragten Büro Planungsgruppe Landschaft naturschutz- und landschaftsfachlich begleitet.

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden, naturschutz- und landschaftsfachliche Festsetzungen umfassen, die im Rahmen der zu erarbeitenden Gutachten definiert werden.

### **6.1 Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen. Im Rahmen der weiteren Planung werden durch die Planungsgruppe Landschaft der Zustand des Plangebietes sowie seine Bedeutung für den Planungsraum und die geplanten Nutzungen im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrags beschrieben und bewertet. Weiterhin werden Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen aufgezeigt und Angaben zum Artenschutz gemacht.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Strom, Wasser, Gas, Abfall, Telekommunikation etc. ist bereits vorhanden.

### **7.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die Holsteiner Wasser GmbH gewährleistet.

### **7.2 Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, in die zukünftig anfallendes Schmutzwasser eingeleitet werden kann.

### 7.3 Oberflächenentwässerung

Die Versickerung des Oberflächenwassers soll vorrangig betrachtet werden. Zur Beurteilung, ob eine Versickerung möglich ist, ist im Rahmen des späteren bauordnungsrechtlichen Verfahrens ein Bodengutachten mit Angabe des anstehenden Bodens, des Durchlässigkeitswertes kf sowie des Grundwasserstandes erforderlich.

Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück gemäß Bodengutachten nachweislich nicht möglich sein sollte, müssen entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung und verzögerten Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation (z.B. Einleitbegrenzung von 3,0 l/s) getroffen werden.

## 8 Immissionsschutz

Für die geplante wohnbauliche Entwicklung sind keine relevanten, bekannten Lärmimmissionen zu betrachten. Das Plangebiet liegt eingebettet in grüne Wohnstrukturen an der östlichen Siedlungsgrenze von Wohltorf. Es ist davon auszugehen, dass der in der städtebaulichen Planung angestrebte Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 45 dB(A) im Plangebiet sowohl vom Verkehrslärm als auch von etwaigen anderen Lärmquellen deutlich unterschritten wird.

Diese Annahme wird im Rahmen der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens vom beauftragten Büro Wasser- und Verkehrskontor untersucht. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Festsetzungen werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan berücksichtigt und ergänzt.

## 9 Flächenbilanz

### 9.1 Flächen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 4a der Gemeinde Wohltorf für das Gebiet begrenzt im Norden von der Straße Alte Allee, im Süden von der Straße Perlbergweg, im Westen von den Flurstücken die östlich des Querkamps liegen und im Osten durch den Börnsener Weg eine Gesamtgröße von 115.000 qm.

Allgemeines Wohngebiete	38.000 qm
Straßenverkehrsfläche	4.000 qm
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.500 qm
Grünflächen	2.250 qm
Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a</b>	<b>45.750 qm</b>