

# Gemeinde Wohltorf

## Öffentliche Niederschrift

### Sitzung Nr. 47 / 2018 - 2023 des Bauausschusses der Gemeinde Wohltorf

---

**Sitzungstermin:** Mittwoch, 01.02.2023

**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr

**Sitzungsende:** 22:15 Uhr

**Ort, Raum:** Grundschule Wohltorf (Aula), Alter Knick 22, 21521 Wohltorf

---

#### Anwesend

##### Vorsitz

Dr. Ulf Teschke

##### Mitglieder

Wolfgang Drabner

Dr. Rolf Gestefeld

Gerald Dürlich

Ingrid Hoffmann

Rainer Kording

Nicolaus Stinnes

Vertretung für: Elke Bentfeld

##### Protokollführung

Wolf-Dietrich Lentz

#### Abwesend

##### Mitglieder

Elke Bentfeld

entschuldigt

##### Gäste:

Herr Kühl

BSK Bau- und Stadtplaner Kontor

Frau Lichtin

BSK Bau- und Stadtplaner Kontor

Frau Feldt

BSK Bau- und Stadtplaner Kontor

Wolf-Dietrich Lentz

Gemeindevertreter

## Tagesordnung:

### Öffentlich

- 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Änderungen/Ergänzungen der Tagesordnung
- 4 Ausschluss der Öffentlichkeit für nichtöffentlich zu behandelnde Tagesordnungspunkte (Verfahrensbeschluss § 35 Gemeindeordnung)
- 5 Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift der Sitzung vom 20.12.2022
- 6 Bericht der/des Ausschussvorsitzenden
- 7 Bebauungsplan Nr. 25 "An den Pappeln" für das Gebiet: "Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln"  
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen -  
- Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB -
- 8 Aufstellung einer Gestaltungssatzung für Einfriedungen  
- Sachstandsbericht -
- 9 Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Errichtung eines Wintergartens  
Kurzer Kamp 16
- 10 Bau- und Grundstücksangelegenheiten  
Errichtung einer Photovoltaikanlage für das Grundstück Kurzer Kamp 5
- 11 Antrag der FDP-Fraktion  
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet: "Billtal 23"
- 12 Anfragen und Mitteilungen
- 13 Einwohnerfragestunde

## Öffentlich

- 15 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

## Protokoll:

### Öffentlich

---

#### **Zu TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

---

Der Ausschussvorsitzende Dr. Ulf Teschke eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

---

#### **Zu TOP 2 Einwohnerfragestunde**

---

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

---

#### **Zu TOP 3 Änderungen/Ergänzungen der Tagesordnung**

---

Es werden keine Änderungen/Ergänzungen zur Tagesordnung beantragt. Sie ist damit genehmigt und lautet wie vorstehend.

---

#### **Zu TOP 4 Ausschluss der Öffentlichkeit für nichtöffentlich zu behandelnde Tagesordnungspunkte (Verfahrensbeschluss § 35 Gemeindeordnung)**

---

Da keine Beiträge für den nichtöffentlichen Teil vorgesehen sind, erfolgt hier keine Beschlussfassung.

---

#### **Zu TOP 5 Änderungen/Ergänzungen zur Niederschrift der Sitzung vom 20.12.2022**

---

Es werden keine Änderungen/Ergänzungen der Niederschrift beantragt. Sie wird damit genehmigt.

---

#### **Zu TOP 6 Bericht der/des Ausschussvorsitzenden**

---

Der Ausschussvorsitzende Dr. Ulf Teschke berichtet:

Baugenehmigungen oder andere amtliche Mitteilungen liegen nicht vor.

Es liegt ein Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 der Gemeinde Börnsen vor. Interessen der Gemeinde Wohltorf sind nicht berührt, eine Stellungnahme wird daher nicht abgegeben.

Abstimmungsgespräche zum Bebauungsplan 25 „An den Pappeln“ haben stattgefunden, deren Ergebnisse werden in die Erörterung unter TOP 7 mit einfließen.

---

**Zu TOP 7      Bebauungsplan Nr. 25 "An den Pappeln" für das Gebiet: "Nördlich Eichenallee, östlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, südlich Auf der Hude, westlich An den Pappeln"**

**13/104/2022-1**

- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen -  
- Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB -**
- 

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.

Es besteht Einvernehmen, gemäß § 11 Geschäftsordnung einen betroffenen Bürger anzuhören. Dieser spricht folgende Punkte an:

1. Könnte/soll die Zuwegung zu den hinterliegenden Reihenhäusern gemäß der aktuellen Planung als öffentliche Straße gewidmet und ins Eigentum der Gemeinde überführt werden? – Herr Dr. Teschke verneint dies.
2. Wieviel Stellplätze sollen in der jetzt vorgesehenen Tiefgarage im Gebiet WR3 auf den Flächen 1 bis 3 entstehen? – Herr Dr. Teschke erklärt, dass in der Tiefgarage mit den maximal vorgesehenen Ausmaßen nicht mehr als 40 Stellplätze möglich sind.
3. Der Bürger spricht sich dafür aus, dass der Versatz des Staffelgeschosses im Gebiet WR3 gemäß früheren Planungen rundum je 2 m betragen soll und nicht wie jetzt vorgesehen nur 1 m, ansonsten würden die zu errichtenden Gebäude sehr massiv werden.

Herr Dr. Teschke berichtet, dass es mit der Kreisbaugenossenschaft Gespräche gegeben hat.

Herr Kühl erläutert die Unterlagen zum überarbeiteten Entwurf. Er erklärt, dass im Bereich der vorgesehenen Tiefgarage noch weniger als 40 Stellplätze möglich wären, wenn im Keller auch noch Abstellräume vorgesehen werden.

Es erfolgt eine ausführliche Diskussion, aus der sich folgende Beschlüsse ergeben, die Abweichungen bzw. Bestätigungen von der präsentierten Bebauungsplanung enthalten.

**Beschluss:**

In Gebiet WR3 auf den Flächen 1 bis 3 soll der Bau einer Tiefgarage ermöglicht werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	6	0	1

Der Antrag ist damit angenommen.

**Beschluss:**

In Gebiet WR3 soll das Staffelgeschoss an der Nordseite 1 m, an den anderen 3 Seiten 2 m zurückspringen.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	6	0	1

Der Antrag ist damit angenommen.

**Beschluss:**

In Gebiet WR3 soll die GRZ 0,25 betragen und zusätzlich 0 % für Terrassen und Balkone.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	0	1	6

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss:**

In Gebiet WR3 soll die GRZ 0,24 betragen und zusätzlich 5 % für Terrassen und Balkone.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	2	5	0

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss:**

In Gebiet WR3 soll die GRZ 0,23 betragen und zusätzlich 10 % für Terrassen und Balkone.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	6	0	1

Der Antrag ist damit angenommen.

**Beschluss:**

In Gebiet WR3 soll die GRZ 0,22 betragen und zusätzlich 15 % für Terrassen und Balkone.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	2	2	3

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss:**

In Gebiet WR3 soll keine maximale Anzahl von Wohneinheiten festgelegt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	0	7	0

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss:**

In Gebiet WR3 soll die maximale Anzahl von Wohneinheiten auf 10 festgelegt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	4	3	0

Der Antrag ist damit angenommen.

**Beschluss:**

In Gebiet WR3 soll die maximale Anzahl von Wohneinheiten auf 8 festgelegt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	2	3	2

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss:**

In Gebiet WR4 soll die maximale Anzahl von Wohneinheiten auf 20 festgelegt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	5	2	0

Der Antrag ist damit angenommen.

**Beschluss:**

In Gebiet WR4 soll das Staffelgeschoss an der Nordseite 1 m, an den anderen 3 Seiten 2 m zurückspringen.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	4	3	0

Der Antrag ist damit angenommen.

Zum weiteren Vorgehen wird einvernehmlich festgelegt, dass der überarbeitete Planungsentwurf mit den eingearbeiteten Festlegungen und den Abwägungsvorschlägen zunächst im Bauausschuss beraten wird mit einer

Beschlussfassung über die Empfehlung an die Gemeindevertretung, den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 25 „An den Pappeln“ zu fassen.

Das Planungsbüro BSK wird die Unterlagen so rechtzeitig fertigstellen, dass ab 07.03.2023 eine abschließende Beschlussfassung erfolgen kann. Ausschussvorsitz und Bürgermeister werden versuchen, eine Sitzungsterminierung so zu legen, dass zügig eine Auslegung des B-Plans erfolgen kann.

---

**Zu TOP 8      Aufstellung einer Gestaltungssatzung für Einfriedungen**  
**- Sachstandsbericht -**

---

**13/105/2022**

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.

Herr Stinnes erklärt, er sehe keine Erfordernis für eine Gestaltungssatzung, Einfriedungen sollten in die Hände der jeweiligen Eigentümer:innen gelegt werden.

Die offenen Punkte im Satzungsentwurf wurden nach Diskussionen in einzelnen Beschlüssen festgelegt.

**Beschluss:**

Im § 3, 1. Absatz wird die Höhe der Einfriedung mit 1,20 m festgelegt.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	1	4	2

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss:**

Im § 3, 1. Absatz wird die Höhe der Einfriedung mit 1,50 m festgelegt.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	5	2	0

Der Antrag ist damit angenommen.

**Beschluss:**

Im § 3, 2. Absatz wird die Höhe der geschlossenen Einfriedung mit 0,80 m festgelegt.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	3	4	0

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss:**

Im § 3, 2. Absatz wird die Höhe der geschlossenen Einfriedung mit 1,00 m festgelegt.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	4	2	1

Der Antrag ist damit angenommen.

**Beschluss:**

Im § 3, 2. Absatz wird die Höhe der Friesenwälle mit Bepflanzung mit 1,50 m festgelegt.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	6	1	0

Der Antrag ist damit angenommen.

**Beschluss:**

Im § 3, 6. Absatz wird „Oder“ gestrichen und der Satz wird wie folgt formuliert: „Toranlagen sind auch aus anderen Materialien zulässig und dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen.“

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	6	1	0

Der Antrag ist damit angenommen.

Die Regelungen sollen in allen Straßen gelten, abweichende Regelungen für einzelne Straßen werden nicht beantragt und damit auch nicht beschlossen.

Es besteht Einvernehmen, dass die Gestaltungssatzung mit den beschlossenen Änderungen in die Gemeindevertretung eingebracht werden soll.

---

**Zu TOP 9      Bau- und Grundstücksangelegenheiten**  
**Errichtung eines Wintergartens**  
**Kurzer Kamp 16**

---

**13/110/2023**

Aufgrund des § 22 GO sind Herr Drabner und Herr Lentz von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie sind weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Herr Dr. Teschke erläutert kurz den Bauantrag.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Wohltorf erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zum Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus als

Wintergarten (unbeheizt) für das Grundstück „Kurzer Kamp 16“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Wohltorf erteilt für das o. g. Bauvorhaben eine Ausnahme von der Veränderungssperre des Bebauungsplanes Nr. 4a „Querkamp-siedlung Ost“.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
6	6	0	0

---

**Zu TOP 10 Bau- und Grundstücksangelegenheiten**

**Errichtung einer Photovoltaikanlage für das Grundstück Kurzer Kamp 5**

**13/111/2023**

Aufgrund des § 22 GO sind Herr Drabner und Herr Lentz von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie sind weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Herr Dr. Teschke erläutert kurz den Bauantrag.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt der Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen des Gebäudes auf dem Grundstück Kurzer Kamp 5 zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
6	6	0	0

---

**Zu TOP 11 Antrag der FDP-Fraktion**

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet: "Billtal 23"**

**13/106/2022**

Es liegen keine Ausschließungsgründe nach § 22 GO vor.

Der Antrag der FDP-Fraktion wird nicht behandelt. In der Diskussion wird darauf verwiesen, dass es zu den zu erarbeitenden Kernmerkmalen bereits weitgehend einen Konsens für die Festlegungen im B-Plan gibt. Diese wurden in einem Workshop am 03.12.2019 erarbeitet und liegen als Ergebnis in einem Dokument als Foliensatz vor.

Auf dessen Basis soll ein auslegungsfähiger Entwurf eines B-Planes durch ein Planungsbüro vorgelegt werden, der dann zunächst im Bauausschuss zu beraten ist. Auch wenn die Gemeinde die Planungskosten zu tragen hat, soll der B-Plan abgeschlossen werden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Wohltorf empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen:

Der Planungsprozess für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet „Billtal 23“ soll fortgeführt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Stimmberechtigt	Ja-Stimme(n)	Nein-Stimme(n)	Enthaltung(en)
7	6	0	1

---

**Zu TOP 12    Anfragen und Mitteilungen**

---

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

---

**Zu TOP 13    Einwohnerfragestunde**

---

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

**Öffentlich**

---

**Zu TOP 15    Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

---

entfällt

\_\_\_\_\_  
Vorsitz

\_\_\_\_\_  
Protokollführung