

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/007/2025 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich		Datum: 15.01.2025 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt
Bebauungspläne Nr. 4a "Querkampsiedlung Ost" und Nr. 4b "Querkampsiedlung West" - Beteiligung als Nachbarkommune gemäß § 2 Abs. 2 BauGB		
Beratungsfolge:		
Datum 28.01.2025	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Vorberatung</i>

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle nimmt die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4a „Querkampsiedlung Ost“ und Nr. 4b „Querkampsiedlung West“ der Gemeinde Wohltorf zur Kenntnis und äußert keine Bedenken, da die gemeindlichen Interessen von Aumühle durch die Planung nicht berührt werden.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Wohltorf beteiligt die Gemeinde Aumühle als Nachbarkommune im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu den beiden Bauleitplanverfahren für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4a „Querkampsiedlung Ost“ und Nr. 4b „Querkampsiedlung West“.

Planungsziel ist die aktive Steuerung zum Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung der Querkampsiedlung. Dabei soll unter Wahrung des Quartierscharakters eine weitere wohnbauliche Entwicklung und maßvolle sowie angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB findet vom 31.01.2025 bis zum 03.03.2025 statt.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlage/n:

1 BP4a_Planzeichnung

- 2 BP4a_Teil_B_Textliche_Festsetzungen
- 3 BP4a_Begrueundung
- 4 BP4b_Planzeichnung
- 5 BP4b_Textliche_Festsetzungen
- 6 BP4b_Begrueundung

Satzung der Gemeinde Wohltorf über den Bebauungsplan Nr. 4a "Querkampsiedlung Ost"

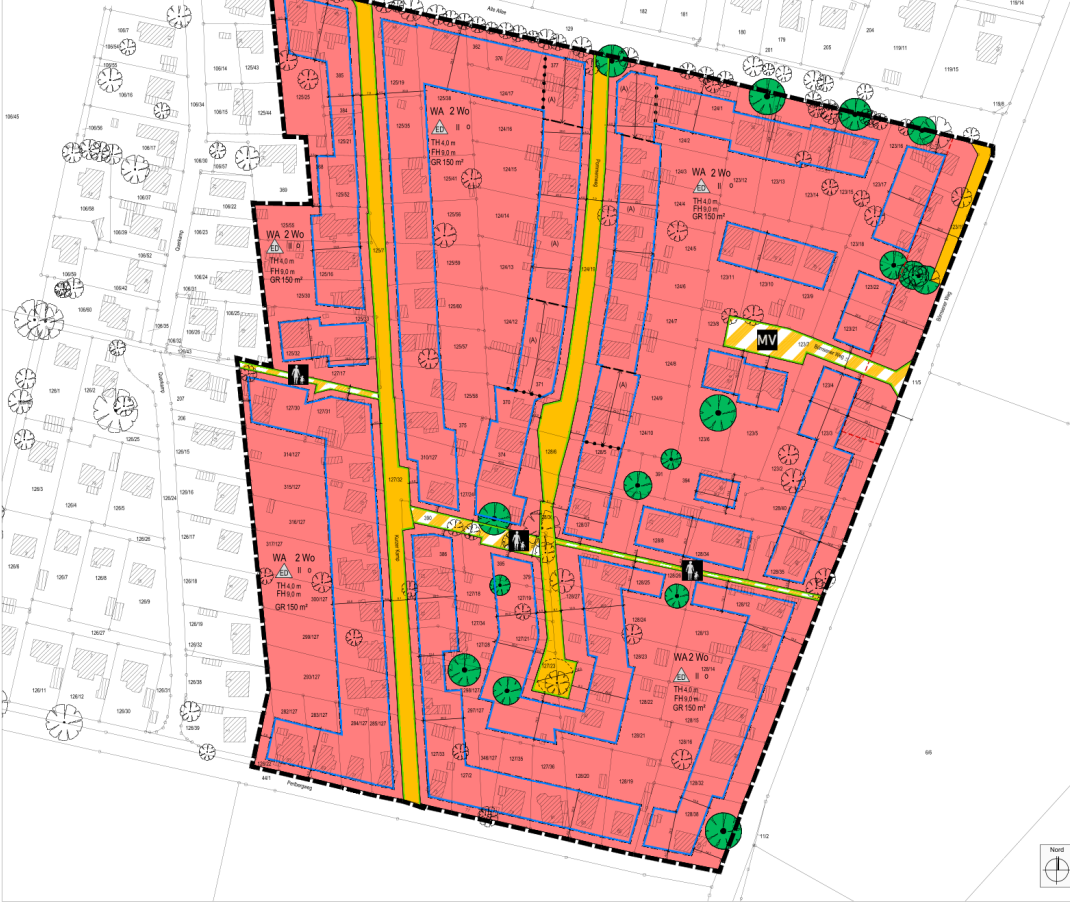
für das Gebiet südlich Alte Allee, westlich Börsener Weg und beidseitig Kurzer Kamp

Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuchs sowie nach § 86 der Landesbaurordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohltorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4a "Querkampsiedlung Ost" für das Gebiet südlich Alte Allee, westlich Börsener Weg und beidseitig Kurzer Kamp bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BglBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 und 13 BauNV)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNV)

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNV)

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

GR 150 m² Grundfläche, maximal zulässige Grundfläche 150 m²

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 0 m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 9 m Firsthöhe, als Höchstmaß

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

0 Offene Bauweise

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

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

■ Straßenverkehrsfächchen

■ Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung

■ Gehweg

■ Mischverkehrsfläche

■ 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)

● Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 11 Abs. 5 BauNV)

--- Sonstige Abgrenzung

--- Anforderungen an die Gestaltung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

→ Frischrichtung

TEIL B - TEXT

I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und § 1 BauNV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (4) BauNV)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNV, V. m. § 1 (6) BauNV)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNV sind folgende gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNV auszuweisende zulässigen Nutzungen unzulässig:

• Gartenbetriebe (Nr. 1a-4)

• Tankstellen (Nr. 5)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB, § 16 (6) i. V. m. §§ 16, 20 und 22 BauNV)

2.1 Abweichung von der festgesetzten Grundfläche (GR 150 m²) sind folgende Grundflächen zulässig:

• Bei einer Grundstücksgröße größer 750 m² und kleiner 1.000 m² ist eine Grundfläche von maximal 175 m² zulässig, bei einer Grundstücksgröße ab 1.000 m² ist eine Grundfläche von maximal 200 m² zulässig.

2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch Terrassen und Terrassenüberdachungen mit einer Grundfläche von maximal 20 m² überschritten.

2.3 Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen (s. 2.4) ist die Oberkante des festgelegten Fahrbahnabbaus der nächstgelegenen erschlossenen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenbegrenzenden Geländekante führt.

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

2.5 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. Für Dachgauben ist eine maximale Traufhöhe von 6,00 m, für Stieblöcher mit Schutzbänken (Carports) und Garagen ist eine maximale Gebäudehöhe von 2,50 m zulässig. Solaranlagen auf Stieplätzen mit Schutzbänken (Carports) und Garagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe von 2,50 m überschreiten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNV)

3.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNV als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Eine Überschreitung der gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bei einer Tiefe von 5,00 m zulässig.

3.3 Je Gebäude ist eine Mindestgrundstückgröße von 450 m² nachzuweisen.

3.4 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Stellplätze und Gärten und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNV und V. m. § 50 LBO SH)

4.1 Je Grundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwei Geräte-schuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen mit einer Grundfläche insgesamt maximal als 30 m² zulässig.

4.2 Je Wohnbereich sind Stellplätze zu errichten. Sofern auf dem Grundstück mehrere Wohnungen errichtet werden, so sind für die erste Wohnung mindestens zwei Stellplätze und für die zweite Wohnung zusätzlich mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

4.3 Stellplätze mit Schutzbänken (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstandsrand von 5,00 m einzuhalten. Ausnahmeweise können Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorplatzbereich zwischen der Straßeneinfahrt und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die örtlichen Grundverhältnisse dies erfordern.

4.4 Je Einwohnereinheit sind nur eine Einfahrt mit einer Breite von maximal 6,00 m zulässig. Bei Doppelhaushäusern ist je Doppelhaushälfte eine Einfahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 26 BauGB

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern und befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in den Grundwasser zu erwarten ist, ist zu versickern. Sofern das anfallende Oberflächenwasser nachteilig 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 Fugenmaß) herzustellen. Die Wasserdrainage des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierung sind nicht zulässig.

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

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

6.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, Gehölze und Hecken sind daraufhin zu erhalten, festgesetzt zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für jednjährigen Baum ist ein Ersatzbaum von mindestens 2025 cm Stammumfang in der Baumstuhlhöhe (Hollmaß, 3 x verplant, mit Drahtballen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzen sind innerhalb eines Jahres nach Abgang des Baumes so vorzunehmen, dass Umfang und Charakter der jeweiligen Pflanzung erhalten bleiben. Ersatzpflanzen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen der Planart III vorzunehmen. Die Flächen unter den Bäumen sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

6.2 Zum Schutz und zur Erhaltung des Quartierscharakters sind als Grundstücksanpflanzungen, sofern Hecken ausgebildet werden, nur Hecken aus einheimischen Laubbäumen der Planart II zulässig.

III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBO SH

7. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereichs baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen für die Bebauungspläne Nr. 4a.

8. Frischrichtung

Die festgesetzte Frischrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

9. Dachgestaltung

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

Flächdächer, fach geneigte Dächer und begrünte Dächer können für folgende Gebäude oder Gebäudeanteile zugelassen werden:

• Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

• rückwärtige eingeschossige Anbauten (erdgeschossig), die mit dem Beginn der rückwärtigen Hälfte des Hauptgeschosses vorgenommen werden dürfen.

9.2 Für die Dachneigung der Hauptgebäude sind ausschließlich Schiefer-, Ton- oder Betonplatten in Rot, Rotbraun oder antrazinfarbener bis schwarzer Farbe zulässig. Engobierte Dachziegeldecken sind zulässig. Dachziegeldecken aus glasieren, glasierten oder reflektierenden Materialien sind unzulässig. Für die Dächer von aneinander anschließenden Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, geringe Farbabweichungen sind zulässig.

9.3 Dachgauben sind auf maximal der Hälfte der Traufbreite einer jeden Gebäudeseite zulässig und gestalterisch an das Hauptdach anzupassen.

10. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptgebäude sind in

• Verblendmauerwerk in Rot bis Rotbraun oder weiß gestrichen,

• Putz in weiß oder grau mit einem Helbbauwert größer als 60 oder

• Holz oder Holzwerkstoffen in Weiß, Grau, Rot bis Rotbraun oder naturbelassen herzustellen. Eine Mischung der genannten Materialien ist ebenfalls zulässig.

Für die Fassaden von aneinander anschließenden Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, geringe Farbabweichungen sind zulässig.

10.2 In den mit (A) bezeichneten Bereichen ist die Außenhaut der Hauptgebäude abweichend von 10.1 in weißem Putz herzustellen.

11. Farbton

Für die in Punkt 9.2 und 10.1 festgesetzten Farben sind nur Farbton vergleichbar mit den folgenden RAL-Farben zulässig:

• Farnton Rot: RAL 3000 Feuerrot, RAL 3013 Tomaterot

• Farnton Rotbraun: RAL 8004 Kupferbraun - RAL 8016 Mahagonibraun

• Farnton Weiß: RAL 9001 Cremeweiß bis RAL 9003 Signalweiß, RAL 9019 Reinweiß und RAL 9016 Verkehrsweiß

• Farnton Grau: RAL 7012 Zeltgrau - RAL 7048 Perlmuttergrau

• Farnton Anthrazit: RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzwoll, RAL 7022 Untergrau, RAL 7024 Graphitgrau

• Farnton Schwarz: RAL 9004 Signal-schwarz, RAL 9011 Graphit-schwarz, RAL 9017 Verkehrs-schwarz

12. 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. Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sowie auf Flachdächern, fachgeneigten Dächern und begrünten Dächern sind auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig.

13. Grundstücksanfriedungen (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

Als Einfriedigungen sind zulässig:

• durchgezogene Zäune aus Holz oder Metall mit vertikaler Gliederung und mit einem licht- und luftdurchlässigen Filzhaarsatz von mindestens 50% bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m oder

• geschnittele oder freiwachsende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Plananteil 2 bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m oder

• bepflanzte Freisenwälle. Die Befpflanzung auf Freisenwällen darf die Höhe von 1,20 m gemessen ab Oberkante Gehweg nicht überschreiten.

Terrassen sind auch als anderen Materialen zulässig und dürfen eine maximale Höhe von 1,40 m aufweisen.

14. Milchkampelplätze

Private Milchkampelplätze sind mit einem vollständigen Sichtschutz, Befpflanzung oder Berankungspflicht zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen einzubauen.

15. Ordnungswidrigkeiten

15.1 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.

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

15.3 Gemäß § 84 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorläufig und teilweise den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften i.S.d. § 86 Abs. 1 und 2 LBO SH zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldstrafe in Höhe von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

IV. Hinweise

16. Bodenschutz

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

17. Artenschutz: Gehölz-Baumfällungen

Gehölz- und Baumfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 29.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln - § 29 Abs. Nr. 2 BundesnatSchG) vorgenommen werden.

18. Archäologische Funde & Kulturdenkmale

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

19. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsamt zu benachrichtigen.

20. DIN-Standards

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke, beziehen sich auf die jeweils zuletzt geänderte Fassung und können im Amt Höhe Elbgang zu entnehmen.

21. Grundstücksanfriedungen

In Bereich von Grundstücksanfriedungen sind Einfriedigungen (Zäune, Mauern Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtbeziehungen zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

22. Planliste

1) Anpflanzungen sowie Neupflanzung der zum Erhalt festgesetzten Gehölze

Bäume

Quercus robur Steichele

Fagus sylvatica Rotbuche

Carpinus betulus Harthornbeche

Fagus sylvatica papyrosa Blaubuche

Acer platanoides Spitzahorn

Acer campestre Feldahorn

Betula pendula Sandbirke

Corylus colurna Buche

Aesculus hippocastanum Gemeine Rosskastanie

Prunus avium Vogelkirsche

Sorbus arbuscula Sorbus arbuscula

Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

Tilia cordata Waldahorn

Qualität: Hollstamm, 3 x verplant, mit Drahtballen, Stammumfang 2025 cm

2) Grundstücksanfriedung

Fagus sylvatica Rot-Buche Heckerpflanze

Carpinus betulus Harthornbeche Heckerpflanze

Acer campestre Feld-Ahorn Heckerpflanze

Qualität: Heckerpflanze, 2 x verplant, 100-120 cm

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründungen haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:

montags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr,

dienstags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr,

donnerstags von 7:00 Uhr bis 12:00 Uhr und freitags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

zu § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von bis öffentlich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.wohltorf.de“ ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wird beschieden, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen und -beschränkungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am zur Satzung beschlossen und die Begründung durch (erfahren) Beschluss gebilligt.

10. Es wird beschieden, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksgrenzen und -beschränkungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

11. Die Planung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4a durch die Gemeindevertretung und die Stadt, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sperrschonung von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am (vom bis durch Aushang) öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung von Verfassungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsperspektive geltend zu machen und das Ersuchen dieser Artspunkte (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem in Kraft getreten.

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4a durch die Gemeindevertretung und die Stadt, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sperrschonung von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am (vom bis durch Aushang) öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung von Verfassungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsperspektive geltend zu machen und das Ersuchen dieser Artspunkte (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem in Kraft getreten.

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4a durch die Gemeindevertretung und die Stadt, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sperrschonung von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am (vom bis durch Aushang) öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung von Verfassungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsperspektive geltend zu machen und das Ersuchen dieser Artspunkte (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem in Kraft getreten.

15. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4a durch die Gemeindevertretung und die Stadt, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sperrschonung von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am (vom bis durch Aushang) öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung von Verfassungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsperspektive geltend zu machen und das Ersuchen dieser Artspunkte (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem in Kraft getreten.

16. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4a durch die Gemeindevertretung und die Stadt, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sperrschonung von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am (vom bis durch Aushang) öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung von Verfassungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsperspektive geltend zu machen und das Ersuchen dieser Artspunkte (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und § 1 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 und 4 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 unzulässig:

- 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 Abweichend von der festgesetzten Grundfläche (GR 150 m²) sind folgende Grundflächen zulässig:

Bei einer Grundstücksgröße größer 750 m² und kleiner 1.000 m² ist eine Grundfläche von maximal 175 m² zulässig, bei einer Grundstücksgröße ab 1.000 m² ist eine Grundfläche von maximal 200 m² zulässig.

2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch Terrassen und Terrassenüberdachungen mit einer Grundfläche von maximal 20 m² überschritten.

2.3 Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen (s. 2.4) 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.

2.4 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.

2.5 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. Für Dachgauben ist eine maximale Traufhöhe von 6,00 m, für Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen ist eine maximale Gebäudehöhe von 2,50 m zulässig. Solaranlagen auf Stellplätzen mit Schutzdach (Carports) und Garagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe von 2,50 m überschreiten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Eine Überschreitung der gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig.
- 3.3 Je Gebäude ist eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m² nachzuweisen.
- 3.4 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

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

- 4.1 Je Grundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwei Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal als 30 m² zulässig.
- 4.2 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 die zweite Wohnung zusätzlich mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
- 4.3 Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. 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.
- 4.4 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.

II. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 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. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

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.

6.2 Zum Schutz und zur Erhaltung des Quartierscharakters sind als Grundstückseinfriedungen, sofern Hecken ausgebildet werden, nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 2 zulässig.

III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBO SH

7. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereichs baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen für des Bebauungsplanes Nr. 4a.

8. Firstrichtung

Die festgesetzte Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

9. Dachgestaltung

9.1 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 (erdgeschossgleich), die erst ab Beginn der rückwärtigen Hälfte des Haupthauseses vorgenommen werden dürfen.

9.2 Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Schiefer-, Ton- oder Betonpfannen in Rot, Rotbraun 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.

9.3 Dachgauben sind auf maximal der Hälfte der Trauflänge einer jeden Gebäudeseite zulässig und gestalterisch an das Hauptdach anzupassen.

10. Fassadengestaltung

10.1 Die Fassaden der Hauptgebäude sind in

- Verblendmauerwerk in Rot bis Rotbraun oder weiß gestrichen,
- Putz in weiß oder grau mit einem Hellbezugswert größer als 60 oder
- Holz oder Holzwerkstoffen in Weiß, Grau, Rot bis Rotbraun oder naturbelassen

herzustellen. Eine Mischung der genannten Materialien ist ebenfalls zulässig.

Für die Fassaden von aneinander anschließenden Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig.

10.2 In den mit (A) bezeichneten Bereichen ist die Außenhaut der Hauptgebäude abweichend von 10.1 in weißem Putz herzustellen.

11. Farbtöne

Für die in Punkt 9.2 und 10.1 festgesetzten Farben sind nur Farbtöne vergleichbar mit den folgenden RAL Farben zulässig:

- Farbton Rot: RAL 3000 Feuerrot – RAL 3013 Tomatenrot
- Farbton Rotbraun: RAL 8004 Kupferbraun – RAL 8016 Mahagonibraun
- Farbton Weiß: RAL 9001 Cremeweiß bis RAL 9003 Signalweiß, RAL 9010 Reinweiß und RAL 9016 Verkehrsweiß
- Farbton Grau: RAL 7010 Zeltgrau – RAL 7048 Perlmausgrau
- Farbton Anthrazit: RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau, RAL 7022 Umbragrau, RAL 7024 Graphitgrau
- Farbton Schwarz: RAL 9004 Signalschwarz, 9011 Graphitschwarz, 9017 Verkehrsschwarz

12. 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. Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sowie auf

Flachdächern, flachgeneigten Dächern und begrünten Dächern sind auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.

13. Grundstückseinfriedigungen (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

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 2 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.

14. Müllsammelplätze

Private Müllsammelplätze sind mit einem vollständigen Sichtschutz, Bepflanzung oder Berankungsgerüst zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen einzubeziehen.

15. Ordnungswidrigkeiten

- 15.1 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.
- 15.2 Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldstrafe von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.
- 15.3 Gemäß § 84 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften i.S.d. § 86 Abs. 1 und 2 LBO SH zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

IV. Hinweise

16. Bodenschutz

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.

17. Artenschutz: Gehölz-/Baumfällungen

Gehölz- und Baumfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28. / 29.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln - § 39 Abs. Nr. 2 BNatSchG) vorgenommen werden.

18. Archäologische Funde / Kulturdenkmale

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.

19. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

20. DIN-Standards

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke, beziehen sich auf die jeweils zuletzt geänderte Fassung und können im Amt Hohe Elbgeest eingesehen werden.

21. Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

22. 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‘	Grünfilzige Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

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

2) Grundstückseinfriedigung

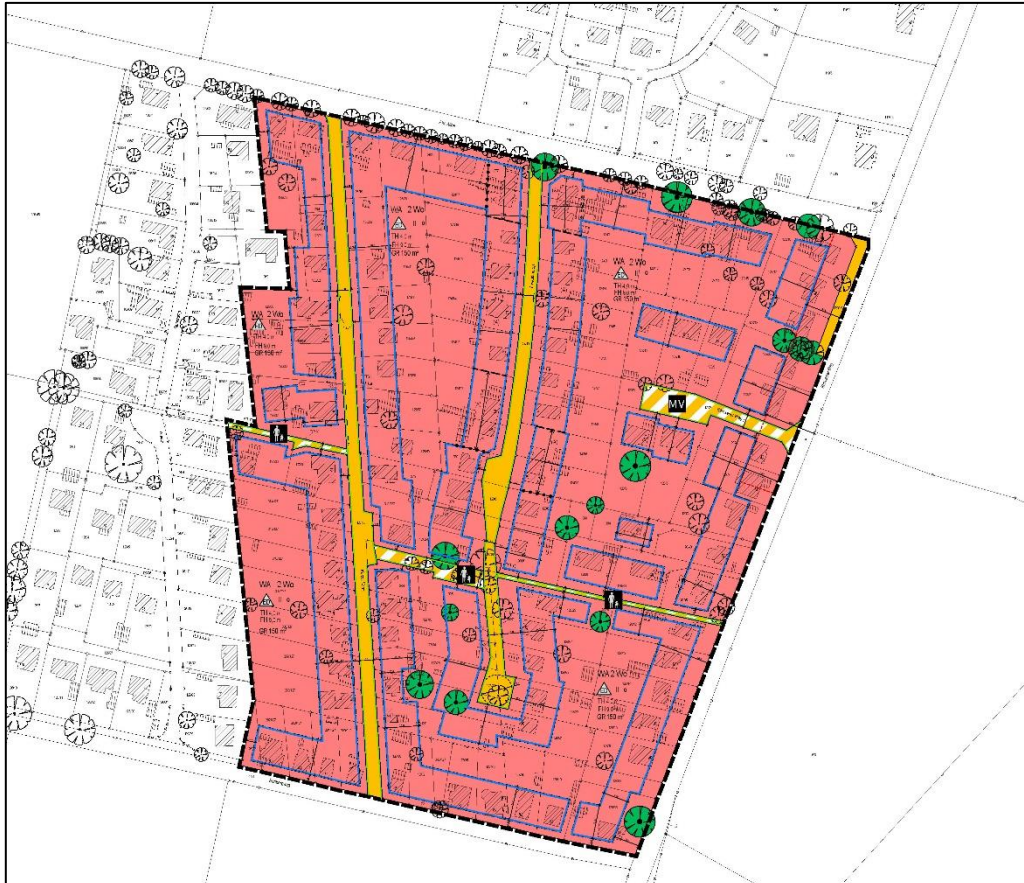
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Heckenpflanze
Carpinus betulus	Hainbuche	Heckenpflanze
Acer campestre	Feld-Ahorn	Heckenpflanze

Qualität: Heckenpflanze, 2 x verpflanzt., 100-120 cm

Gemeinde Wohltorf

Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 4a „Querkampsiedlung Ost“

für das Gebiet Südlich Alte Allee, westlich Börsener Weg, nördlich Perlbergweg und beidseits Kurzer Kamp



Stand zur Beteiligung gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stand: 08.01.2025

Auftraggeber:



Gemeinde Wohltorf
Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf
www.wohltorf.de

Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7
20355 Hamburg

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeines	2
1.1	Gründe und Planerfordernis	2
1.2	Lage im Gemeindegebiet	3
1.3	Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild	3
1.4	Soziale Infrastruktur	4
1.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	4
1.6	Altlasten	4
1.7	Bedarfe	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1	Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung	6
2.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) Fortschreibung	6
2.1.2	Regionalplan (RegPlan)	7
2.2	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB	8
2.3	Bauleitplanung	9
2.3.1	Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wohltorf (1969)	9
2.3.2	Bestehende Bebauungspläne	10
2.4	Planungsvorgaben Natur und Landschaft	10
2.4.1	Landschaftsrahmenplan	10
2.4.1	Schutzgebiete und Objekte	10
3	Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4a	11
3.1	Einbindung dieses Bebauungsplanes	11
3.2	Siedlungsentwicklung	11
3.2.1	Erschließung/Infrastruktur	11
3.2.2	Ortsbild / Landschaftsbild / Naherholung	11
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege	12
3.4	Landschaftsplanung	12
3.5	Alternative Flächen	12
4	Planinhalt	13
4.1	Städtebauliches Konzept	13
4.2	Art der baulichen Nutzung	13
4.3	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.3.2	Grundfläche	14
4.3.3	Geschossigkeit	14
4.3.4	Höhenbegrenzung und Höhenlage der Gebäude	15
4.3.5	Bauweise	15

4.3.6	Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten	15
4.4	Gestaltung der Baukörper	16
4.4.1	Dachgestaltung	16
4.4.2	Firstrichtung	17
4.4.3	Fassadengestaltung	17
4.4.4	Farbtöne	17
4.4.5	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	18
4.4.6	Einfriedigung	18
4.4.7	Müllsammelplätze	18
4.5	Erschließung	18
4.5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	18
4.5.2	Erschließung innerhalb des Plangebiets	18
4.5.3	Fußläufige Erschließung	19
4.5.4	Öffentliche Parkstände	19
4.5.5	Private Stellplätze	19
4.5.6	Nebenanlagen	20
5	Natur und Landschaft	21
5.1	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt	21
5.2	Erhaltungsgebote	21
5.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
5.4	Schutzgebiete	22
5.5	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	22
6	Ver- und Entsorgung	24
6.1	Trinkwasser	24
6.2	Schmutzwasser	24
6.3	Oberflächenentwässerung	24
6.4	Brandschutz	24
6.5	Energieversorgung	24
6.6	Abfallbeseitigung	25
6.7	Fernmeldetechnische Versorgung	25
7	Immissionsschutz	25
8	Störfallbetriebe	25
9	Umweltprüfung	25
10	Hinweise	26
	Bodenschutz	26
	Artenschutz	26
	Archäologische Funde / Kulturdenkmale	26

Kampfmittel	26
DIN-Standards.....	26
Grundstückzufahrten	27
Pflanzliste	27
11 Flächenbilanz	28
11.1 Flächen.....	28
11.2 Kosten	28
12 Gutachten	29

1 Allgemeines

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) vom 05. Juli 2024 (GVOBl. 2024,504),

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301),

der **Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd**, Fortschreibung 1998

der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)** (GVOBl. 2021, 1409),

der **Landschaftsplan Gemeinde Wohltorf** mit Stand aus dem Jahr 1994/1996.

1.1 Gründe und Planerfordernis

Ziel der Gemeinde ist es, Siedlungstätigkeiten im Geltungsbereich der Querkampsiedlung zum Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung der Siedlung, aktiv zu steuern. Dabei soll unter Wahrung des Quartierscharakters eine weitere wohnbaulichen Entwicklung und maßvolle sowie angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Querkampsiedlung ist aufgrund dort wohnender Gemeindevertreter:innen in zwei Bebauungspläne geteilt, um Betroffenheiten zu vermeiden und die Beschlussfähigkeit aufgrund der damit einhergehenden Befangenheit der Gemeindevertretung nicht zu gefährden.

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 4a umfasst den östlichen Teil der Querkampsiedlung, die in gelockerter Einfamilienhausbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten und großzügigen privaten Gärten im Wesentlichen nach 1945 entstanden ist. In den letzten Jahren sind vermehrt Nachverdichtungsgesuche an die Gemeinde herangetragen und von der Gemeinde genehmigt worden. Es existiert kein gültiger Bebauungsplan, da die drei, in den 1960 Jahren für die gesamte Querkampsiedlung aufgestellten Bebauungspläne, heute nicht mehr rechtsgültig sind. Sie können dementsprechend nicht mehr als Planungsgrundlage herangezogen werden, die Genehmigungen erfolgen somit auf Grundlage des § 34 BauGB. Gemäß § 1 (3) BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4a ist damit gegeben.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan gemäß §§ 9 und 10 BauGB sowie als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren angelegt.

Im geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1969 ist die Fläche dieses Plangeltungsbereiches teils als Reines Wohngebiet, teils als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Künftig soll der Plangeltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Aus diesem Grund kann eine Bekanntgabe des Bebauungsplans vor Veröffentlichung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert an der vorhandenen Bebauung und soll den Eigentümern gezielt Möglichkeiten zur Erweiterung und Nachverdichtung bieten. Zu diesem Zweck werden Festsetzungen zur 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 damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung geschaffen, die auf die landschaftlichen und baulichen Gegebenheiten Rücksicht nimmt.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das ca. 11,3 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Wohltorf. Im Norden grenzt es an die Alte Allee, im Süden an die Straße Perlbergweg, im Osten an die Straße Börnsener Weg und im Westen an die Bebauung östlich der Straße Querkamp. Der S-Bahnhaltepunkt befindet sich in ca. 2 km Entfernung.

Das Plangebiet umfasst den zentralen und östlichen Bereich der so genannten Querkamp-siedlung mit den Straßenzügen Kurzer Kamp und Pommernweg (jeweils beiderseits), Alte Allee (südliche Straßenseite), Börnsener Weg (westliche Straßenseite) sowie Perlbergweg (nördliche Straßenseite).

1.3 Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 4a grenzt im Osten an den Sachsenwald. Damit befindet sich auch das europäische Vogelschutzgebiet (EVG DE 2428-492) in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Der nördliche Bereich des Plangebiets grenzt an das Wohngebiet am Waldkamp. Im Westen grenzt die Bebauung östlich der Straße Querkamp mit Einzelhausbebauung an das Plangebiet. Für den Bereich westlich und östlich der Straße Querkamp wird der Bebauungsplan 4b aufgestellt. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte 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 fußläufigen Durchwegungen.

Das Orts- und Landschaftsbild nördlich des Plangebiets ist teils geprägt durch eine zusammenhängende bandartige Bebauung entlang des Börnsener Weges mit überwiegend

großzügigen Einfamilienhäusern. Südlich, westlich und teils nördlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen sowie im Osten der angrenzende Sachsenwald.

1.4 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst ist keine soziale Infrastruktur 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.

1.5 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.

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

1.6 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der bisherigen Nutzung liegen bisher nicht vor.

1.7 Bedarfe

Die 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose¹ prognostiziert für das Amt Hohe Elbgeest, zu dem die Gemeinde Wohltorf gehört, eine Bevölkerungsentwicklung von +4% bzw. 750 Einwohner bis 2030.

Vor dem Hintergrund der dem Amt Hohe Elbgeest angehörigen Gemeinden obliegt den Gemeinden Wohltorf und Aumühle aufgrund ihrer Lage und Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr eine besondere Verantwortung bei der Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfes. Es ist insofern für diese Gemeinden mit einem Wachstum von mehr als 4% bis zum Jahr 2030 auszugehen, während in kleineren Gemeinden abseits der Siedlungsachse und der Anbindung an den ÖPNV von weniger als 4% auszugehen ist.

Die in den letzten Jahren an die Gemeinde herangetragenen Nachverdichtungsgesuche für die Querkampsiedlung unterstreichen die auf theoretischer Ebene aufgezeigten Bedarfe.

¹ Gertz Gutsche Rümenapp – 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zu Jahr 2030, März 2018

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) Fortschreibung

Der Landesentwicklungsplan schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036. Ziel der Landesregierung ist es, Wachstum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

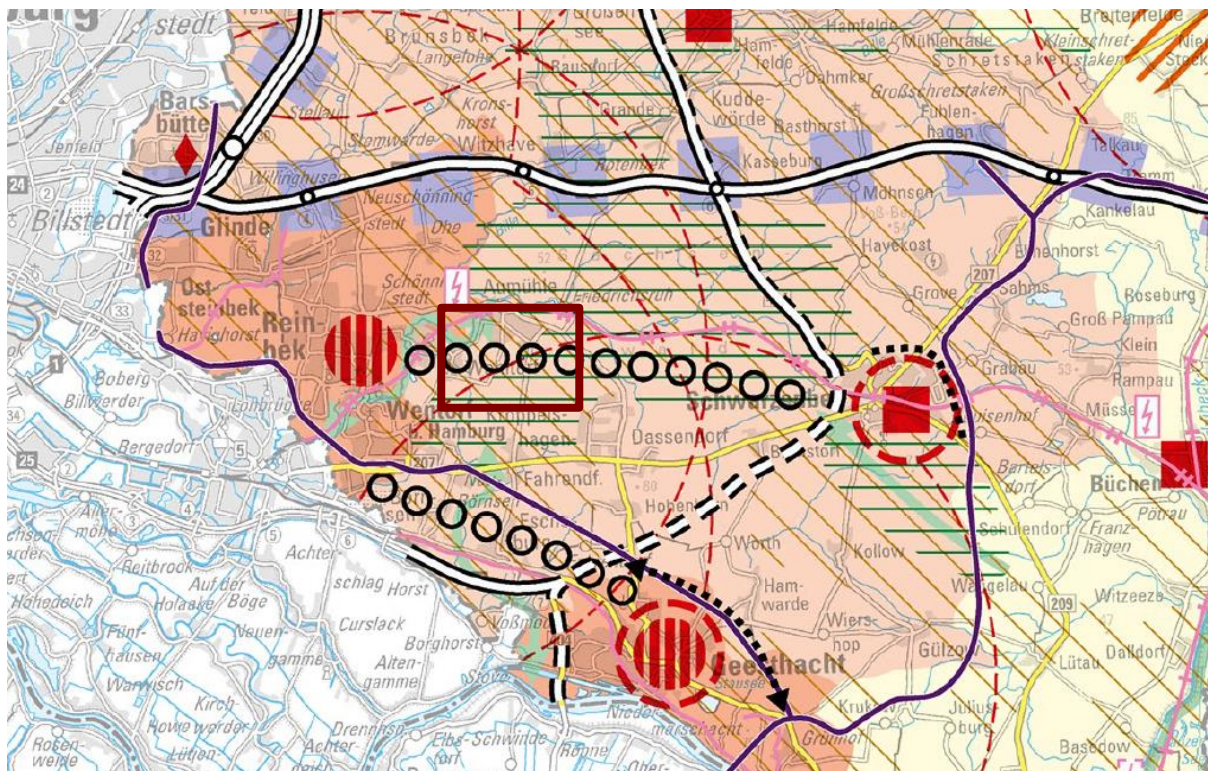


Abb. 1: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021, Ausschnitt)

Der LEP stuft Wohltorf als Gemeinde im Ordnungsraum Hamburg ein. In Ordnungsräumen erfolgt die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb derer auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Die Gemeinde Wohltorf liegt laut LEP auf der Siedlungsachse Hamburg-Bergedorf - Reinbek – Schwarzenbek. Für die Entwicklungen auf den Siedlungsachsen formuliert der LEP unter anderem folgenden Grundsatz: „Diese Siedlungsschwerpunkte sollen gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sein. Städte und Gemeinden auf den Siedlungsachsen sollen möglichst eine Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr haben.“ (Ziffer 2.2 3 G) „Insbesondere in den engeren Einzugsbereichen der Bahnhöfe und Haltepunkte des ÖPNV soll eine wohnbauliche Entwicklung in ausreichendem Umfang und in angemessen verdichteter Bauweise ermöglicht werden.“ (Ziffer 3.3 4 G)

Für die Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden gilt unter anderem der Grundsatz: "Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen [wie z. B. Wohltorf]. [...] Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen." (Ziffer 3.4 2 Z)

2.1.2 Regionalplan (RegPlan)

Der Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd stellt die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung dar.

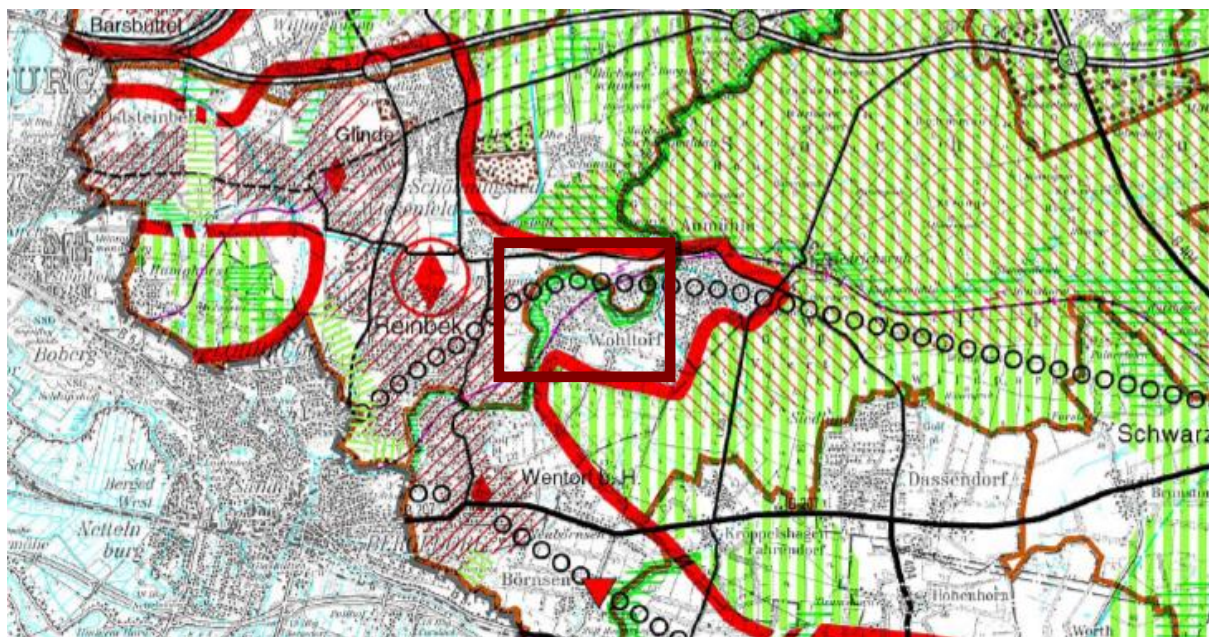


Abb. 2: Regionalplan (1998, Ausschnitt)

Die Gemeinde Wohltorf gehört zum Kreis Herzogtum Lauenburg im Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd. Der Regionalplan stellt dar, dass Wohltorf außerhalb der Verdichtungsräume, jedoch innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg liegt, in dem sich die weitere Entwicklung entlang von Siedlungsachsen vollziehen soll.

Die Gemeinde liegt an der Siedlungsachse (HH-Bergedorf) – Reinbek – Schwarzenbek, innerhalb eines besonderen Siedlungsraumes und unmittelbar angrenzend an das gemeinsame Mittelzentrum Glinde-Reinbek-Wentorf. Als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung soll ausschließlich der örtliche Bedarf der Wohnbauentwicklung gedeckt werden. Jedoch können Gemeinden innerhalb besonderer Siedlungsräume an einer siedlungsstrukturellen Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus teilnehmen (5.3 Z (5)). Aufgrund der sehr guten Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde Wohltorf für die Teilnahme an der siedlungsstrukturellen Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus prädestiniert.

Die Grünzäsuren im Billeetal (nachrichtliche Übernahme eines festgesetzten Naturschutzgebietes) sind als stadtnahe Erholungsbereiche zu erhalten und die Wohnstandorte mit ihrem durchgrüneten Charakter zu bewahren.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4a befinden sich damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

2.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, sofern die folgenden Bedingungen eingehalten werden:

Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihrem Geltungsbereich gemäß den Festsetzungen des Planes eine bauliche Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern realisierbar ist oder weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche, sofern eine überschlägige Prüfung ergibt, dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und es dürfen in Bebauungsplänen der Innenentwicklung keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die überplante Fläche ist bereits seit vielen Jahren bebaut. Somit handelt es sich hier um eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4a Folgendes:

- Es erfolgt keine Neuausweisung als Bauland.
- Bei der Größe des Plangebietes von ca. 11,3 ha werden gemäß den Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächen einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen insgesamt ca. 29.063 qm realisierbar sein. Der Bebauungsplan Nr. 4b wird in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt und muss daher mitbetrachtet werden. Das Plangebiet des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 4b hat eine Größe von ca. 4,5 ha. Gemäß den Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächen einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden insgesamt ca. 10.763 qm realisierbar sein. Für beide Bebauungspläne ergibt sich damit eine zulässige Gesamtgrundfläche von rund 39.826 qm und damit weniger als der Schwellenwert von 70.000 qm Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2427-391 „Bille“ ist in der Luftlinie ca. 500 m entfernt. Das übergreifende Schutzziel FHH-Gebiets ist die Erhaltung des sich eigen-dynamisch entwickelnden Fließgewässers Bille und der einbezogenen Nebengewässer einschließlich ihrer Talräume. Insbesondere soll die Bedeutung der Gewässer als Lebensraum von Flussmuschel und Groppe sowie ein ausreichender Verbund mit den angrenzenden FFH-Gebieten erhalten werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FHH-Gebiets durch die bauliche Weiterentwicklung dieses bereits bebauten Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zum Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.
- Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet DE 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet“ liegt östlich angrenzend an das Plangebiet. Übergreifendens Schutzziele des Vogel-

schutzgebietes ist die Erhaltung der naturnahen und strukturreichen Misch- und Laubwälder sowie eines naturnahen und dynamischen Fließgewässersystems. Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets durch die bauliche Weiterentwicklung dieses bereits bebauten Bereichs sind voraussichtlich nicht ersichtlich.

- Einzelne Bereiche des Sachsenwaldes gehören zusätzlich zum FFH-Gebiet Nr. 2427-391 „Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au“ und liegen ca. 1,5 km nordöstlich vom Plangebiet. Übergreifendes Schutzziel ist Erhaltung großer strukturreicher und weitgehend unzerschnittener Waldgebiete des Sachsenwaldes mit einem standort-typischen Mosaik aus verschiedenen naturnahen Laub- und Mischwaldkomplexen, Fließgewässersystemen sowie strukturreichen Waldinnen- und -außenrändern. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch die bauliche Weiterentwicklung dieses bereits bebauten Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zum Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegen nicht der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Fazit: Der Bebauungsplan Nr. 4a wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt sind.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren gilt weiterhin:

- Die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist - nach erfolgtem Satzungsbeschluss - im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Bauleitplanung

2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wohltorf (1969)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert oder ergänzt werden muss. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1969 weist innerhalb des Plangebiets Kleinsiedlungsgebiete und im nordöstlichen Bereich ein Reines Wohngebiet aus. In allen Gebieten ist eine GFZ von 0,2 festgelegt.



Abb. 3: Flächennutzungsplan (1969, Ausschnitt)

Der Bebauungsplan kann insofern nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf entwickelt werden. Er ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplans 4a sowie das Plangebiet des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 4b existieren keine gültigen Bebauungspläne.

2.4 Planungsvorgaben Natur und Landschaft

2.4.1 Landschaftsrahmenplan

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III liegt der Geltungsbereich inmitten eines Gebietes mit besonderer Erholungsfunktion. Westlich, südlich und östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4a liegen Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllen.

2.4.1 Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet grenzt im Osten, getrennt durch die Straße Börnsener Weg, an den Sachsenwald, der Teil des europäischen Vogelschutzgebiets DE 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet“ ist, das eine Größe von 7.479 ha hat. Es umfasst mit dem Sachsenwald das größte geschlossene Waldgebiet Schleswig-Holsteins. Zusätzlich gehören einzelne Bereiche des Sachsenwaldes dem FFH-Gebiet Nr. 2428-492 „Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au“ an. Dazu zählen der naturnahe Laubwaldbestand des Gülzower Holzes im Süden von Schwarzenbek und das Gewässersystem der Schwarzen Au. Bedeutsam ist das Gebiet für Vogelarten mit enger Bindung an Fließgewässer, Waldbereiche und Wald-Offenland-Übergangsbereiche.

Ein Bereich des Billebals, das Teil des FFH- und Naturschutzgebietes Nr. 2427-391 „Bille“ ist, befindet sich in ca. 500 m Entfernung innerhalb des Sachsenwaldes.

Übergreifendes Schutzziel des Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung der naturnahen und strukturreichen Misch- und Laubwälder sowie eines naturnahen und dynamischen Fließgewässers. Übergreifendes Schutzziel des FFH-Gebiets „Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au“ ist Erhaltung großer strukturreicher und weitgehend unzerschnittener Waldgebiete des Sachsenwaldes mit einem standorttypischen Mosaik aus verschiedenen naturnahen Laub- und Mischwaldkomplexen, Fließgewässersystemen sowie strukturreichen Waldinnen und -außenrändern.

Durch die Planungen im Geltungsbereich erfolgt kein Flächenentzug der FFH- oder Vogelschutzgebiete und auch indirekte Beeinträchtigungen durch Immissionen, Einleitung von Oberflächenwasser oder eine verstärkte Erholungsnutzung sind nicht zu erwarten. Dies belegen die Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Wegen der Einzelheiten wird auf das Gutachten im Anhang der Begründung verwiesen.

3 Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4a

Ziel der Planung ist eine verträgliche Nachverdichtung durch Ergänzung einzelner Gebäude und die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten dieses Wohngebietes zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfes. Gleichzeitig entspricht die Gemeinde mit der Nachverdichtung der Querkampsiedlung den planerischen Vorgaben der Landesplanung zur Schaffung von Wohnraum. Alternative Flächen sind daher naturgemäß im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

3.1 Einbindung dieses Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4a hat die Gemeinde Wohltorf die Nachverdichtung eines ca. 115.000 qm großen Gebiets am Ortsrand beschlossen.

Der LEP 2021 beschreibt die Gemeinde Wohltorf als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum Hamburg (Anlage 2 zu Kapitel 2.2 Absatz 1). Als Gemeinde auf der Siedlungsachse Hamburg-Bergedorf - Reinbek – Schwarzenbek gilt Wohltorf als Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Diese haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (Ziffer 3.4 2 Z). Dies soll mit Hilfe einer gebietsverträglichen Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die hier überplante Fläche am östlichen Rand der Gemeinde Wohltorf eignet sich aufgrund ihrer Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie die großzügigen Grundstücke in besonderem Maße für eine maßvolle Nachverdichtung.

3.2 Siedlungsentwicklung

3.2.1 Erschließung/Infrastruktur

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird eine bereits bebaute Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers mit Anbindung an das übergeordnete Straßennetz nachverdichtet.

Wohltorf verfügt über eine für die Gemeindegröße (ca. 2.580 Einwohner, Stand Dez. 2022) gute soziale Infra-struktur. In der Gemeinde gibt es zahlreiche Vereine, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote (Sportvereine, kulturelle Einrichtungen).

Eine Kindertagesstätte und die Grundschule liegen ca. 1.800 m vom Plangebiet entfernt im nördlichen Bereich der Gemeinde. Eine Seniorenwohnanlage befindet sich in ca. 2.300 m Entfernung. In ca. 980 m Entfernung befindet sich die freiwillige Feuerwehr, der Turn- und Sportverein Aumühle-Wohltorf liegt rund 1.500 m entfernt in Aumühle. Weiterführende Schulen gibt es in Reinbek und Aumühle. Die Kirche liegt ca. 900 m vom Plangebiet entfernt. Einkaufsmöglichkeiten finden sich in ca. 1,3 km Entfernung am nördlichen Rand der Gemeinde Wohltorf an der Grenze zu Aumühle sowie im Stadtzentrum von Reinbek in einer Entfernung von ca. 3,5 km vom Geltungsbereich. Im Plangebiet selbst sind keine sozialen Infrastruktureinrichtungen oder Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden oder geplant.

3.2.2 Ortsbild / Landschaftsbild / Naherholung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand außerhalb der Ortslage. Die derzeitige Bebauung mit gelockerter Einfamilienhausbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten und großzügigen privaten Gärten prägen das Orts- und Landschaftsbild. Westlich und nördlich grenzen

vorhandene Wohngebäude an das Plangebiet. Südlich sowie im nordwestlichen Bereich des Plangebiets grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Entlang der Ostgrenze des Plangebiets befindet sich der Sachsenwald.

Die Lage und Größe der künftigen Baufenster sowie die Festsetzung einzelner Bäume zum Erhalt verhindern eine starke Beeinträchtigung des ortstypischen Bildes und seines Erholungswertes. Auswirkungen für die Naherholung werden nicht gesehen.

Der Bebauungsplan sieht eine dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Bebauung vor. Die besondere Charakteristik der aufgelockerten, kleinteiligen Siedlungsbebauung bleibt erhalten. Das angrenzende Schutzgebiet wird nicht beeinträchtigt. Die möglichen Neubauten fügen sich in Form und Größe die vorhandenen Siedlungsstruktur ein. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Bebauungsplan Nr. 4a daher nur sehr geringfügig verändert.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Anlage beigefügt ist.

3.4 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes formuliert der grünordnerische Fachbeitrag folgende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Begrenzung der Versiegelung,
- Schutz des Mutterbodens,
- Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen,
- Erhalt von prägenden Bäumen.

3.5 Alternative Flächen

Ziel des Bebauungsplans Nr. 4a der Gemeinde Wohltorf ist die aktive Steuerung weiterer wohnbaulicher Entwicklungen im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Quartiers unter Wahrung des Quartierscharakters.

Alternative Flächen wurden aus den oben genannten Gründen nicht betrachtet.

4 Planinhalt

4.1 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 sowie der ortsbildprägenden Bäume. Die Baufenster werden weitgehend einheitlich mit einer Tiefe von 20 m vorgesehen und halten einen Abstand von mindestens 4 m zur jeweiligen 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.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird insgesamt – abgesehen von öffentlichen Straßen- und Wegeflächen – als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben Wohngebäuden regelhaft auch der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sodass auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet wohnungsnaher Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden können.

Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Absatz 3 der BauNVO werden ausgeschlossen, da diese dem städtebaulich gewünschten Gebietscharakter widersprechen würden (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1).

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um einerseits den vorhandenen städtebaulichen Gebietscharakter zu sichern und andererseits künftige Konflikte mit der geplanten und der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten könnten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte, maximale Grundfläche sowie über die Geschossigkeit begrenzt. Zusätzliche Festsetzungen zur Höhe der Gebäude, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße und Zahl der Wohneinheiten begrenzen das Maß der baulichen Nutzung weiter. Die überbaubare Grundstücksfläche definiert den Bereich des Grundstücks, auf dem ein Gebäude errichtet werden darf.

4.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese setzen die maximale Ausdehnung der überbaubaren Flächen fest. Sie sind so definiert, dass auf den Grundstücken eine größtmögliche Flexibilität bei einer Weiterentwicklung des Bestandes bzw. einer Neubebauung entsteht und gleichzeitig die erhaltenswerten Bäume und der besondere Charakter der Siedlung geschützt sind. Auf einigen Grundstücken soll eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden, obwohl erhaltenswerte Bäume vorhanden sind. Auf diesen Grundstücken wäre eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungscharakters durch Neubauten

möglich. Im Falle eines Abgangs eines zum Erhalt festgesetzten Baumes im Zuge einer Neubebauung ist ein Ersatzbaum zu pflanzen (siehe textl. Festsetzung Nr. 6.1).

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche können die überbaubaren Grundstücksflächen nicht komplett überbaut werden, sodass ein Spielraum für die Positionierung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsteht.

Aufgrund der Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche (siehe Kapitel 4.3.2) ist die mögliche Fläche für Terrassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Um auch künftig, wie im Bestand, großzügige Terrassen zu ermöglichen, dürfen für die Errichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen die festgesetzten Baugrenzen in einer maximalen Tiefe von 5,00 m überschritten werden (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.2), sofern durch deren Errichtung keine zum Erhalt festgesetzten Bäume beeinträchtigt werden.

4.3.2 Grundfläche

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücks- und Gebäudegrößen im Bestand lässt sich keine Grundflächenzahl festsetzen, die den Bestand und damit den bestehenden Gebietscharakter gerecht berücksichtigen würde. Auf die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl wird daher verzichtet. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird stattdessen eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Diese wird bezogen auf das gesamte Grundstück und nach Grundstücksgröße gestaffelt festgesetzt: Bei einer Grundstücksgröße von bis zu 750 m² ist eine Grundfläche von maximal 150 m² zulässig, bei einer Grundstücksgröße von 750 m² bis 1.000 m² eine Grundfläche von maximal 175 m² und bei einer Grundstücksgröße ab 1.000 m² ist eine maximale Grundfläche von 200 m² zulässig. Für die Errichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen darf die festgesetzte Grundfläche um maximal 20 m² überschritten werden (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2). Diese Festsetzung sichert die Realisierbarkeit von großzügigen Terrassen inklusive Überdachungen, wie im Bestand bereits vorhanden.

Die Festsetzung zur maximalen Grundfläche ermöglicht auf den Grundstücken eine angemessene bauliche Entwicklung, unter Wahrung der bestehenden städtebaulichen Struktur.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nach den Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO grundsätzlich um maximal 50% zur Errichtung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen zulässig und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Im Plangebiet sind bereits Flächen für Stellplätze, zur Erschließung sowie für Geräteschuppen, Gartenhäuser und vergleichbare Anlagen vorhanden, die erhalten bleiben und auch künftig ermöglicht werden sollen. Zudem werden für künftig mögliche zusätzliche Wohneinheiten Flächen für Stellplätze sowie Erschließungswege benötigt. Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen ist die grundsätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche ausreichend.

4.3.3 Geschossigkeit

Die Bestandsgebäude sind mehrheitlich eingeschossig mit Dachgeschoss. Die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise im gesamten Plangebiet erfolgt mit dem Ziel, eine Steigerung der Ausnutzung der Grundstücke durch eine moderate Entwicklung in die Höhe unter Wahrung des Gebots eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden

Die Festsetzung der Geschossigkeit ermöglicht die zusätzliche Nutzung des Dachgeschosses und sorgt in Verbindung mit den festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen dafür, dass sich die Gebäude in die vorhandene Struktur und den Charakter der Siedlung einfügen. Damit werden

moderate Erweiterungsmöglichkeiten für die Entwicklung der Gebäude in die Höhe eingeräumt. Künftige Gebäude fügen sich damit einerseits in den bestehenden Siedlungscharakter ein und haben andererseits die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung der festgesetzten Grundflächen. Damit wird die Möglichkeit zur moderaten Nachverdichtung bei einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme des Schutzgutes Bodens ermöglicht.

4.3.4 Höhenbegrenzung und Höhenlage der Gebäude

Um die Gesamthöhe möglicher Neubauten und Erweiterungen zu steuern und zu begrenzen und so die Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters zu sichern, werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form von Trauf- und Firsthöhen sowie einer Sockelhöhe im Bebauungsplan festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind eine maximale Firsthöhe von 9,00 m sowie eine maximale Traufhöhe von 4,00 m zulässig. Ziel ist es, die Baumasse zusätzlich zu der Festsetzung von zwei Vollgeschossen in der Gesamthöhe zu begrenzen und gleichzeitige eine gute Bebaubarkeit des Dachgeschosses zu ermöglichen. Zur Sicherung des bestehenden und zu erhaltenden Straßenbildes ist für Dachgauben eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und für Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen eine maximale Gebäudehöhe von 2,50 m festgesetzt. Solaranlagen auf Stellplätzen mit Schutzdach (Carports) und Garagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe von 2,50 m überschreiten.

Als Basis für diese Höhen wird die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses festgesetzt. (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.5). Diese bildet wiederum die Oberkante der Sockelhöhe, die maximal 0,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen darf. Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen 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. (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.3 bis 2.4).

4.3.5 Bauweise

Im gesamten Plangebiet sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig. Ein Einzelhaus ist ein allseits freistehender Baukörper mit maximal 50 m Länge, der aus mehreren selbständig benutzbaren Anlagen bestehen kann. Ein Doppelhaus sind zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken, die durch Aneinanderbauen zu einer Einheit zusammengefügt werden. Mit dieser Festsetzung wird der Bestand gesichert und der Charakter der Siedlung gewahrt (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3.1).

4.3.6 Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten

Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße und der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird die Gesamtanzahl der Wohneinheiten im Quartier begrenzt, damit das vorhandene Straßennetz nicht überlastet wird. Auf diese Weise wird eine hohe Wohnqualität gesichert sowie eine mit der bestehenden Struktur des Quartiers und mit der Lage am Ortsrand verträgliche bauliche Erweiterung ermöglicht.

Daher ist je Gebäude eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m² nachzuweisen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.3). Diese Festlegung ermöglicht ein gewisses Maß an Nachverdichtung durch zusätzliche Baukörper. Aufgrund der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden gleichzeitig die charakteristischen großzügigen Gartenflächen erhalten.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist im gesamten Plangebiet auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.4). Damit sind in einem Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine gebietsverträgliche Nachverdichtung durch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten unter Wahrung der baulichen Dichte. Der Wunsch der Gemeinde, Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen, wird damit erfüllt.

4.4 Gestaltung der Baukörper

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen und gleichzeitig sicherzustellen, dass sich neue Gebäude oder Gebäudeteile in die bestehende Siedlung harmonisch einfügen und der Siedlungscharakter gewahrt wird, werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Der Gestaltung des Ortsbildes aufgrund § 84 (1) LBO im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 und (6) BauGB werden folgende Prinzipien zugrunde gelegt:

4.4.1 Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 55° zulässig. Dabei ist die Dachneigung aller Dachflächen der Hauptdächer gleich auszubilden. Davon ausgenommen sind die Dachflächen untergeordneter Bauteile (z.B. Gauben, Erker, etc.). Ausnahmsweise können für Anbauten an Bestandsgebäude gleiche Dachneigungen, wie die des Daches des Bestandsgebäudes zugelassen werden. Diese Ausnahme sichert eine einheitliche Dachlandschaft der einzelnen Gebäude im Bestand.

Flachdächer, flachgeneigte Dächer sowie begrünte Dächer als Hauptdächer würden das Ortsbild entlang der Straßenzüge stark verändern. Für untergeordnete Gebäude (Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen), die aufgrund ihrer geringen Größe den Straßenraum nur geringfügig prägen, oder Gebäudeteile, die von der Straße aus nicht sichtbar sind, sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und begrünte Dächer zulässig. Als nicht von der Straße einsehbare Gebäudeteile sind rückwärtige, eingeschossige Anbauten (erdgeschossig) und seitliche eingeschossige Anbauten (erdgeschossig) definiert, die erst ab Beginn der rückwärtigen der Hälfte der Tiefe des Haupthauses vorgenommen werden dürfen (siehe textl. Festsetzung Nr. 9.1)

Um eine gewisse Homogenität zu wahren und gleichzeitig einen gewissen Spielraum bei der Dachgestaltung zu ermöglichen, sind für die Eindeckung der Dachflächen der Hauptgebäude im gesamten Plangebiet ausschließlich Pfanneneindeckungen mit Schiefer, Ton- oder Betonpfannen in Rot vergleichbar RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3013 Tomatenrot, rot-braun vergleichbar RAL 8004 Kupferbraun – RAL 8016 Mahagonibraun oder anthrazitfarbener bis schwarzer Farbe zulässig. Zur Vermeidung von Spiegelungseffekten sind engobierte Dacheindeckungen zulässig, glasierte, glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen hingegen unzulässig. Zur Sicherung eines einheitlichen Bildes je Gebäude sind für die Dächer von Doppelhäusern (aneinander anschließende Häuser) einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Eine geringe Farbabstufung ist zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 9.2).

Dachgauben sind auf maximal der Hälfte der Trauflänge einer jeden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Ortsgangkante einhalten. Zudem sind sie gestalterisch an das Hauptdach anzupassen. (siehe textl. Festsetzung Nr. 9.3).

4.4.2 Firstrichtung

Aufgrund der Parzellenbreiten dominieren im Bestand Gebäude mit First in Ost-West-Richtung. Diese Firstrichtung erzeugt Dachflächen nach Norden und nach Süden, wobei die nach Süden orientierten Dächer besonders geeignet für die Nutzung solarer Energie sind. Aufgrund der ab 2025 geltenden Forderung aus dem Klimaschutzgesetz („Gesetz über die Energiewende, den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels“) sowie der dominierenden Grundstückszuschnitte ist die Festsetzung einer Firstrichtung zur Sicherung einer möglichst guten Ausrichtung für die Nutzung solarer Energien nicht erforderlich. Auf eine generelle Festsetzung der Firstrichtung wird daher im Sinne einer zurückhaltenden Planung verzichtet.

Abweichend hiervon wird für den nördlichen Teil des Pommernwegs zum Schutz des dort vorhandenen besonderen Siedlungscharakters die jeweils bestehende Firstrichtung festgesetzt.

4.4.3 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptgebäude sind in weiß gestrichenem oder rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk, in weißem oder grauem Putz mit einem Hellbezugswert größer als 60, oder in Holz oder Holzwerkstoffen herzustellen. Auch eine Mischung der genannten Materialien ist zulässig. Dadurch soll der bestehende Charakter der Siedlung geschützt und gleichzeitig die Nutzung von nachhaltigen Baustoffen ermöglicht werden. Um ein einheitliches Bild je Gebäude sicherzustellen, sind für die Außenhaut von aneinander anschließenden Häusern (Doppelhäusern) einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Geringe Farbabstufungen sind dabei zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 10.1).

Den nördlichen Bereich des Pommernwegs prägt ein besonderer Siedlungscharakter die Straße, der durch die vorhandene Firstrichtung (siehe Kap. 4.4.1) und die Außenwandgestaltung bestimmt wird. Zur Wahrung dieses besonderen Siedlungscharakters ist die Außenhaut der Hauptgebäude im nördlichen Bereich des Pommernwegs (mit (A) gekennzeichneten Bereich) ausschließlich in weißem Putz herzustellen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 10.2).

4.4.4 Farbtöne

Für die in den textlichen Festsetzungen in Punkt 9.2 und 10.1 festgesetzten Farben sind nur Farbtöne vergleichbar mit den folgenden RAL Farben zulässig:

- Farbton Rot: RAL 3000 Feuerrot – RAL 3013 Tomatenrot
- Farbton Rotbraun: RAL 8004 Kupferbraun – RAL 8016 Mahagonibraun
- Farbton Weiß: RAL 9001 Cremeweiß bis RAL 9003 Signalweiß, RAL 9010 Reinweiß und RAL 9016 Verkehrsweiß
- Farbton Grau: RAL 7010 Zeltgrau – RAL 7048 Perlmausgrau
- Farbton Anthrazit: RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau, RAL 7022 Umbra-grau, RAL 7024 Graphitgrau
- Farbton Schwarz: RAL 9004 Signalschwarz, 9011 Graphitschwarz, 9017 Verkehrsschwarz

Diese Festsetzung gibt einen gewissen, am Bestand orientierten Gestaltungsrahmen des Siedlungscharakters vor.

4.4.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Die Nutzung von Sonnenenergie zur Erzeugung von Strom und Warmwasser ist in Zeiten des voranschreitenden Klimawandels immer wichtiger und bereits auf Bundesebene gesetzlich gefordert. Daher sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im gesamten Plangebiet auf den Dächern zulässig, sofern sie sich in die Dachlandschaft einfügen. Auf weniger dominanten Gebäuden wie Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sowie auf Flachdächern, flachgeneigten Dächern und begrünten Dächern sind auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 12).

4.4.6 Einfriedigung

Grundstückseinfriedigungen können ein Gebiet auf unterschiedliche Art und Weise prägen. Den Bestand charakterisiert eine eher offene Struktur mit eher niedrigen Einfriedigungen, die Einblicke in und über die Privatgärten zulassen. Diese Struktur soll erhalten werden. Als Einfriedigungen sind daher nur folgende Varianten 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 2 bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m oder
- bepflanzte Friesenwälle, deren Bepflanzung mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 die Höhe von 1,20 m, gemessen ab Oberkante Gehweg nicht überschreiten darf. (siehe textl. Festsetzung Nr. 13).

Toranlagen sind auch aus anderen Materialien und mit einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig. Diese Festsetzung sichert die Wahrung des Charakters der Siedlung und ermöglicht gleichzeitig einen ausreichend großen Spielraum für die Gestaltung der Einfriedigung.

4.4.7 Müllsammelplätze

Private Müllsammelplätze sind mit einem vollständigen Sichtschutz, Bepflanzung oder Berankungsgerüst zu umgeben, damit diese nicht das Erscheinungsbild der Straßenräume bestimmen. Alternativ können Müllsammelplätze in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen einbezogen werden (siehe textl. Festsetzung Nr. 14).

4.5 Erschließung

4.5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Alte Allee an die Dorfstraße in Wohltorf und weiter über die Wentorfer Straße und den Ostring in Wentorf an die Schwarzenbeker Landstraße / Berliner Landstraße (B207) oder über den Börnsener Weg / Börnsener Straße und Emil-Specht-Straße in Aumühle an die Alte Schulstraße.

Mit dem ca. 2 km Luftlinie entfernten S-Bahnhaltepunkt Wohltorf ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Der Hamburger Hauptbahnhof ist von dort aus in knapp 30 Minuten zu erreichen.

4.5.2 Erschließung innerhalb des Plangebiets

Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßen Alte Allee, Börnsener Weg und Perlbergweg. Die Straßen Kurzer Kamp und Pommernweg verlaufen in

Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet, wobei der Pommernweg im südlichen Bereich in einer Wendeanlage mündet. Diese werden bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ergänzend dazu wird die bestehende Stichstraße „Börnsener Weg“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) festgesetzt, die die Gebäude Börnsener Weg Nr. 76 a-c sowie 78 a und b erschließt.

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. Wegen der Einzelheiten wird auf das Verkehrs- und Schallgutachten in der Anlage verwiesen.²

4.5.3 Fußläufige Erschließung

Gehwege, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind, sichern die fußläufige Verbindung vom östlich angrenzenden Börnsener Weg bis zum westlich gelegenen Querkamp.

4.5.4 Öffentliche Parkstände

Entlang der Alten Allee und am Börnsener Weg sind öffentliche Parkstände vorhanden, die durch einige nicht als Parkstände ausgewiesene Flächen im Pommernweg und im Kurzen Kamp ergänzt werden.

4.5.5 Private Stellplätze

Die im Straßenraum vorhandenen Parkstände sollen den Besuchern des Quartiers vorbehalten bleiben. Daher sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf den eigenen Grundstücken zu errichten. Sofern auf dem Baugrundstück mehrere Wohneinheiten errichtet werden, so sind für die erste Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit zusätzlich mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Damit wird der erfahrungsgemäß hohen Anzahl an erforderlichen privaten Stellplätzen gerecht (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.2).

Stellplätze mit Schutzdach (Carport) und Garagen sind zur Wahrung der Vorgartenbereiche nur innerhalb, offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze mit Schutzdach (Carports) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die örtlichen Grundstücksverhältnisse dies erfordern (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.3). Ein besonders schmales Grundstück oder ein zum Erhalt festgesetzter Baum können Gründe für die Anordnung eines Stellplatzes oder Carports im Vorgartenbereich sein.

Für die Erschließung der Grundstücke sind Einfahrten erforderlich, die zur Reduzierung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß begrenzt werden: 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 (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.4).

² Wasser- und Verkehrskontor: Gemeinde Wohltorf, B-Plan Nr. 4a und 4b, Verkehrs- und Schallgutachten

4.5.6 Nebenanlagen

Zur Begrenzung von Nebenanlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwei Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 30 m² je Grundstück zulässig sind. Zudem sind die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb des Waldabstandsstreifens sowie die Beeinträchtigung von zum Erhalt festgesetzten Bäumen durch Nebenanlagen unzulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.1)

Diese Festsetzung bietet einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für die Grundstückseigentümer und sichert gleichzeitig, dass die Versiegelung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf ein verträgliches Maß begrenzt ist, der Waldabstandsstreifen gewahrt wird und zum Erhalt festgesetzte Bäume nicht beeinträchtigt werden.

5 Natur und Landschaft

Für die Kleinklima- und Luftsituation sowie für die Pflanzen- und Tierwelt ergeben sich bei Realisierung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen keine nachhaltig negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen.

Die grünordnerischen Festsetzungen umfassen Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt sowie Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote für Einzelbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen. Um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen, sind diese festgesetzten Gehölze dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang grundsätzlich zu ersetzen.

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert und auch die Maßnahmen zur Grünordnung erläutert.

5.1 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

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 (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.1).

Zum Schutze des Wasserhaushalts und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und der partiellen Grundwasseranreicherung sollen die Geh- und Fahrwege sowie die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind nicht zulässig. Weiterhin sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen können, nicht zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.2 und 5.3).

5.2 Erhaltungsgebote

Im Plangebiet sind prägende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Erhaltung flächiger Gehölzbestände betrifft die Gehölze am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets. Diese Bäume übernehmen kleinklimatische Ausgleichsfunktionen und sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, Gehölze und Hecken sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Um möglichst kurzfristig den gewünschten Begrünungseffekt nach Abgang wiederherzustellen, ist für jeden abgängigen Baum ein Ersatzbaum von mindestens 20/25 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Pflanzliste 1, textl. Festsetzung Nr. 21) innerhalb eines Jahres nach Abgang des Baumes so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6.1). Die Flächen unter den Bäumen gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung guter Wuchsbedingungen und dem Schutz des erhaltenswerten und für die Fauna wichtigen Baumbestands.

5.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Schutz und zur Erhaltung des Quartierscharakters sind als Grundstückseinfriedungen, sofern Hecken ausgebildet werden, nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 2 (siehe textl. Festsetzung Nr. 21) zulässig (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6.2).

Die Bestimmung, dass für die Ersatz- und Neuanpflanzungen nur standortgerechte, heimische Arten mit entsprechenden Pflanzqualitäten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine stadökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes und landschaftsgestalterisch optimale Einbindung zu erreichen. Standortgerechte und heimische Pflanzenarten bieten neben ihren sonstigen bioklimatischen Funktionen heimischen Tierarten einen nachhaltigen Lebensraum (siehe Pflanzenauswahlliste). Blühende und fruchtende heimische Gehölze bieten Insekten und Vögeln Lebensgrundlagen, sichern die natürliche Nahrungskette und dienen daher auch unmittelbar dem Artenschutz. Um diese Funktionen langfristig zu sichern, sind die Anpflanzungen auf Dauer zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und die Wohnqualität sind die Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzstrukturen im Plangebiet von hoher Bedeutung.

Des Weiteren tragen die vorhandenen Gehölzbestände und die Neuanpflanzungen durch Verschattungs-, Verdunstungs- und Filterfunktionen zu einer Stabilisierung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

5.4 Schutzgebiete

Östlich des Plangebietes – 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 Billelals. Bedeutsam ist das Gebiet für Vogelarten mit enger Bindung an Fließgewässer, der Waldbereiche und der Wald-Offenland-Übergangsbereiche.

Im Vorfeld der Aufstellung der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung³ erstellt, die zu dem Schluss kommt, dass unter Berücksichtigung der dort formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes zu erwarten sind. Wegen der Einzelheiten wird auf die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung in der Anlage zur Begründung verwiesen.

5.5 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

³ Planungsgruppe Landschaft: Verträglichkeits-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2427-391 „Bille“ und das Vogelschutzgebiet DE 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet“

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Es wird bei einer Innenentwicklung davon ausgegangen, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Demnach wäre - verkürzt gesagt - kein Ausgleich für diesen Eingriff zu erbringen. Von dieser gesetzlichen Regelung unberührt bleibt der ggf. zu leistende Ausgleich für Wald, für geschützte Arten sowie für geschützte Biotope auf Grundlage anderer Gesetze. Ebenso wird durch das beschleunigte Verfahren in diesem Fall auch keine Umweltprüfung notwendig. Der hier zu leistende Ausgleich und Ersatz deckt die bodenrechtlichen Eingriffe ebenfalls ab. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurde dennoch ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Darin werden der Zustand des Plangebietes sowie seine Bedeutung für den Planungsraum und die geplanten Nutzungen beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen aufgezeigt. Weiterhin werden Angaben zum Artenschutz gemacht. Wegen der Einzelheiten wird auf den grünordnerischen Fachbeitrag verwiesen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die Holsteiner Wasser GmbH gewährleistet. Die Holsteiner Wasser GmbH betreibt in der Nachbargemeinde Aumühle ein Wasserwerk mit dazugehörigem Netz.

6.2 Schmutzwasser

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

6.3 Oberflächenentwässerung

Die Kapazitäten der im Plangebiet vorhandenen Regenwasserkanalisation sowie des angeschlossenen Regenrückhaltebeckens im Perlbergweg sind weitgehend ausgeschöpft. Aufgrund der geringen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet wird der Ausbau der Regenwasserkanalisation ausgeschlossen. Die mangelnde Kapazität des Regenrückhaltebeckens wird durch eine nachgelagerte Retentionsfläche kompensiert. Eine im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans erstellte wassertechnische Prüfung ergab, dass das Regenrückhaltebecken für häufige Regenereignisse ausreichend Kapazitäten aufweist.

Die Versickerung des Oberflächenwassers soll daher 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 k_f sowie des Grundwasserstandes erforderlich.

Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nachweislich (durch Bodengutachten) nicht möglich sein, gestattet die Gemeinde Wohltorf eine Einleitung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation. Die Einleitmenge ist jedoch auf max. 3,0 l/s zu begrenzen, sodass im Zweifelsfalle eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen wäre.

Die Ausführung der Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geklärt.

6.4 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch Anschluss an die im Plangebiet vorhandenen Trinkwasserleitungen gesichert.

6.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas wird durch Erweiterung der vorhandenen Leitungen sichergestellt.

6.6 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg. Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

6.7 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Netzes.

7 Immissionsschutz

Für die geplante wohnbauliche Entwicklung sind keine relevanten, bekannten Lärmimmissionen zu betrachten.

Die Verkehre der das Plangebiet umgebenden Straßen sind auf einem so niedrigen Niveau, dass keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich werden, da bei der bestehenden und sogar bei einer verdoppelten Verkehrsstärke der lärmtechnische Schutzanspruch sogar eines Reinen Wohngebietes gewährleistet werden kann.

Wegen der Einzelheiten wird auf das Verkehrs- und Schallgutachten in der Anlage verwiesen⁴.

8 Störfallbetriebe

Gemäß Artikel 12 der Seveso-III-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe). Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz). Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete. Es befindet sich kein Störfallbetrieb in der Nähe.

9 Umweltprüfung

⁴ Wasser- und Verkehrskontor: Gemeinde Wohltorf, B-Plan Nr. 4a und 4b, Verkehrs- und Schallgutachten

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.

10 Hinweise

Bodenschutz

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.

Artenschutz

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot in Bezug auf die im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögel zu vermeiden, ist eine zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. / 29.02. zu beachten. Dieser Zeitraum kann erweitert werden, wenn eine Überprüfung der potentiellen Quartiere keinen Besatz mit Fledermäusen ergibt.

Archäologische Funde / Kulturdenkmale

Kulturdenkmale sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen darstellen, an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

DIN-Standards

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke, beziehen sich auf die jeweils zuletzt geänderte Fassung und können im Amt Hohe Elbgeest eingesehen werden.

Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

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‘	Grünfilzige Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

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

2) Grundstückseinfriedigung

Fagus sylvatica	Rot-Buche	Heckenpflanze
Carpinus betulus	Hainbuche	Heckenpflanze
Acer campestre	Feld-Ahorn	Heckenpflanze

Qualität: Heckenpflanze, 2 x verpflanzt., 100-120 cm

11 Flächenbilanz

11.1 Flächen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 4a der Gemeinde Wohltorf für das Gebiet südlich Alte Allee, westlich Börsener Weg, nördlich Perlbergweg und beidseits Kurzer Kamp hat eine Gesamtgröße von 113.000 qm

Allgemeine Wohngebiete	104.000 qm
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	6.700 qm
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.300 qm
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a	113.000 qm

11.2 Kosten

Der Gemeinde Wohltorf entstehen Planungs- und Erschließungskosten.

Der Bebauungsplanes Nr. 4a wurde am als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Wohltorf, den.....

Die Bürgermeisterin

12 Gutachten

Gemeinde Wohltorf, Bebauungsplan Nr. 4a „Querkampsiedlung Ost“ Grünordnerischer Fachbeitrag

Planungsgruppe Landschaft, In der Barlage 14, 49078 Osnabrück, Juli 2024

Gemeinde Wohltorf, Bebauungsplan Nr. 4a „Querkampsiedlung Ost“ Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 BauGB

Planungsgruppe Landschaft, In der Barlage 14, 49078 Osnabrück, Juli 2024

Verkehrs- und Schallgutachten – Gemeinde Wohltorf, B-Plan Nr. 4a und 4b

Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Havelstraße 33, 24539 Neumünster, 03.08.2022

Planung der Gemeinde Wohlthor über den Bebauungsplan Nr. 4a "Querkampsiedlung Ost"

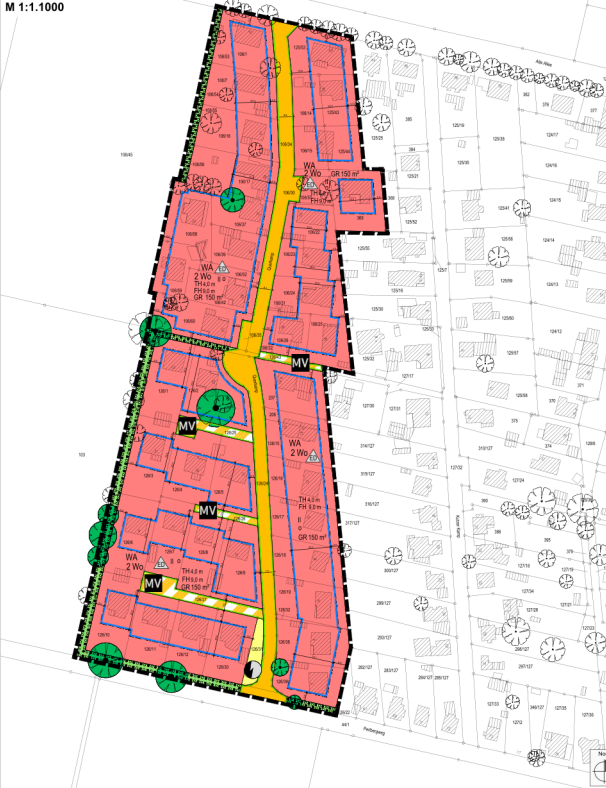
auf das Gebiet südlich Alte, westlich Börsener Weg und beidseits Kurzer Kamp

Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuchs sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wohlthor vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4a "Querkampsiedlung Ost" für das Gebiet südlich Alte, westlich Börsener Weg und beidseits Kurzer Kamp bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauuntersverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1:1.1000



PLANZWECKSERKLÄRUNG

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauVG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohnzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 1 bis 11 BauVO)
- 2 W0 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GR 150 m zulässige Grundfläche 150 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVG, § 16 (1) Nr. 1, 2 und 22 BauVO)

TH 1,5 m zulässige Gebäudehöhe

Flächen für die öffentliche Grundflächen

- offene Bausätze
- Erst- und Doppelgaragen
- Baugrube

Verkehrsmittel

- Städteverkehrsflächen
- Städtebezugszone
- Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung
- Mehrwertfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallerzeugung und Abwasserbewegung sowie für Abfallerzeugung und Abwasserbewegung sowie für Abfallerzeugung und Abwasserbewegung

- Elektrost

Grünflächen

- offentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und die Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 8 BauBG)
- Erhaltung Bäume

Gewässer

- Gewässer des öffentlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauBG)

sonstige Planzeichen

- Gewässer des öffentlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauBG)

vorhandene Gebäude mit Naturdenkmalen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

- sonstige Planzeichen

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude mit Naturdenkmalen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

TEIL B - TEXT

I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauVG und § 1 BauVO

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohnzone (§ 9 (1) BauVG und §§ 1 bis 11 BauVO)
- 2 W0 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 8 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GR 150 m zulässige Grundfläche 150 m² (§ 9 (1) Nr. 3 BauVG, § 16 (1) Nr. 1, 2 und 22 BauVO)

TH 1,5 m zulässige Gebäudehöhe

Flächen für die öffentliche Grundflächen

- offene Bausätze
- Erst- und Doppelgaragen
- Baugrube

Verkehrsmittel

- Städteverkehrsflächen
- Städtebezugszone
- Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung
- Mehrwertfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallerzeugung und Abwasserbewegung sowie für Abfallerzeugung und Abwasserbewegung sowie für Abfallerzeugung und Abwasserbewegung

- Elektrost

Grünflächen

- offentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und die Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 8 BauBG)
- Erhaltung Bäume

Gewässer

- Gewässer des öffentlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauBG)

sonstige Planzeichen

- Gewässer des öffentlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauBG)

vorhandene Gebäude mit Naturdenkmalen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude mit Naturdenkmalen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

sonstige Planzeichen

III. Festsetzungen gemäß § 10 BauVG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohnzone (§ 9 (1) BauVG und §§ 1 bis 11 BauVO)
- 2 W0 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 8 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und § 1 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 und 4 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) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Abweichend von der festgesetzten Grundfläche (GR 150 m²) sind folgende Grundflächen zulässig:

Bei einer Grundstücksgröße größer 750 m² und kleiner 1.000 m² ist eine Grundfläche von maximal 175 m² zulässig, bei einer Grundstücksgröße größer 1.000 m² ist eine Grundfläche von maximal 200 m² zulässig.

2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch Terrassen und Terrassenüberdachungen mit einer Grundfläche von maximal 20 m² überschritten.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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. Für Dachgauben ist eine maximale Traufhöhe von 6,00 m, für Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen ist eine maximale Gebäudehöhe von 2,50 m zulässig. Solaranlagen auf Stellplätzen mit Schutzdach (Carports) und Garagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe von 2,50 m überschreiten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Eine Überschreitung der gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig.
- 3.3 Je Gebäude ist eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m² nachzuweisen.
- 3.4 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

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

- 4.1 Je Grundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwei Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal als 30 m² zulässig.
- 4.2 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 die zweite Wohnung zusätzlich mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
- 4.3 Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. 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.
- 4.4 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.

II. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 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. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 1 anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Mengenanteil von 30 % Bäumen und 70 % Sträuchern zu setzen. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m² Fläche zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist der Verbisschutz zu entfernen. Im Falle eines Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

6.2 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.

6.3 Zum Schutz und zur Erhaltung des Quartierscharakters sind als Grundstückseinfriedungen, sofern Hecken ausgebildet werden, nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 2 zulässig.

III. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBO SH**

7. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereichs baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen für des Bebauungsplanes Nr. 4a.

8. Dachgestaltung

8.1 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 (erdgeschossgleich), die erst ab Beginn der rückwärtigen Hälfte des Haupthauses vorgenommen werden dürfen.

8.2 Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Schiefer-, Ton- oder Betonpfannen in Rot vergleichbar RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3013 Tomatenrot, rot-braun vergleichbar RAL 8004 Kupferbraun – RAL 8016 Mahagonibraun 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.

8.3 Dachgauben sind auf maximal der Hälfte der Trauflänge einer jeden Gebäudeseite zulässig und gestalterisch an das Hauptdach anzupassen.

9. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptgebäude sind in

- Verblendmauerwerk in Rot bis Rotbraun oder weiß gestrichen,
- Putz in weiß oder grau mit einem Hellbezugswert größer als 60 oder
- Holz oder Holzwerkstoffen in Weiß, Grau, Rot bis Rotbraun oder naturbelassen

herzustellen. Eine Mischung der genannten Materialien ist ebenfalls zulässig.

Für die Fassaden von aneinander anschließenden Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig.

10. Farbtöne

Für die in Punkt 8.2 und 9 festgesetzten Farben sind nur Farbtöne vergleichbar mit den folgenden RAL Farben zulässig:

- Farbton Rot: RAL 3000 Feuerrot – RAL 3013 Tomatenrot
- Farbton Rotbraun: RAL 8004 Kupferbraun – RAL 8016 Mahagonibraun
- Farbton Weiß: RAL 9001 Cremeweiß bis RAL 9003 Signalweiß, RAL 9010 Reinweiß und RAL 9016 Verkehrsweiß
- Farbton Grau: RAL 7010 Zeltgrau – RAL 7048 Perlmausgrau
- Farbton Anthrazit: RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau, RAL 7022 Umbragrau, RAL 7024 Graphitgrau

- Farbton Schwarz: RAL 9004 Signalschwarz, 9011 Graphitschwarz, 9017 Verkehrsschwarz

11. 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. Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sowie auf Flachdächern, flachgeneigten Dächern und begrünten Dächern sind auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.

12. Grundstückseinfriedigungen (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

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 2 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.

13. Müllsammelplätze

Private Müllsammelplätze sind mit einem vollständigen Sichtschutz, Bepflanzung oder Berankungsgerüst zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen einzubeziehen.

14. Ordnungswidrigkeiten

- 14.1 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.
- 14.2 Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldstrafe von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.
- 14.3 Gemäß § 84 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften i.S.d. § 86 Abs. 1 und 2 LBO SH zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

IV. Hinweise

15. Bodenschutz

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.

16. Artenschutz: Gehölz-/Baumfällungen

Gehölz- und Baumfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28. / 29.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln - § 39 Abs. Nr. 2 BNatSchG) vorgenommen werden.

17. Archäologische Funde / Kulturdenkmale

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.

18. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

19. DIN-Standards

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke, beziehen sich auf die jeweils zuletzt geänderte Fassung und können im Amt Hohe Elbgeest eingesehen werden.

20. Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

21. 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‘	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

2) Grundstückseinfriedigung (Heckenpflanzen)

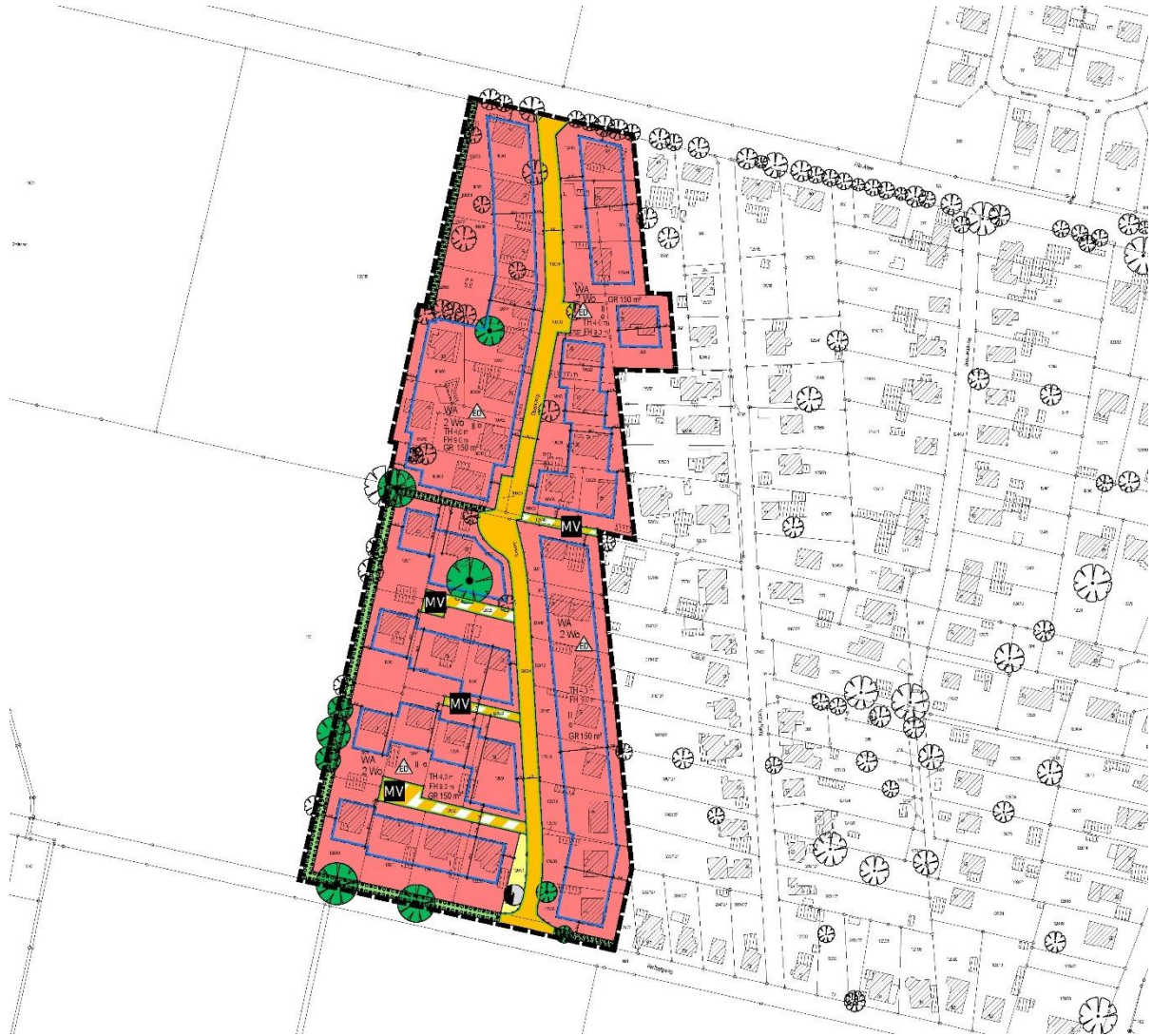
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn

Qualität: Heckenpflanze, 2 x verpflanzt., 100-120 cm

Gemeinde Wohltorf

Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 4b „Querkampsiedlung West“

für das Gebiet Südlich Alte Allee, nördlich Perlbergweg, beidseits Querkamp



Stand zur Beteiligung gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stand: 08.01.2025

Auftraggeber:



Gemeinde Wohltorf
Amt Hohe Elbgeest
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf
www.wohltorf.de

Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7
20355 Hamburg

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeines	2
1.1	Gründe und Planerfordernis	2
1.2	Lage im Gemeindegebiet	3
1.3	Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild	3
1.4	Soziale Infrastruktur	4
1.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	4
1.6	Altlasten	4
1.7	Bedarfe	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung	5
2.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) Fortschreibung	5
2.1.2	Regionalplan (RegPlan)	6
2.2	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB	7
2.3	Bauleitplanung	8
2.3.1	Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wohltorf (1969)	8
2.3.2	Bestehende Bebauungspläne	9
2.4	Planungsvorgaben Natur und Landschaft	9
2.4.1	Landschaftsrahmenplan	9
2.4.1	Schutzgebiete und Objekte	9
3	Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4b	10
3.1	Einbindung dieses Bebauungsplanes	10
3.2	Siedlungsentwicklung	10
3.2.1	Erschließung/Infrastruktur	10
3.2.2	Ortsbild / Landschaftsbild / Naherholung	10
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege	11
3.4	Landschaftsplanung	11
3.5	Alternative Flächen	11
4	Planinhalt	12
4.1	Städtebauliches Konzept	12
4.2	Art der baulichen Nutzung	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche	12
4.3.2	Grundfläche	13
4.3.3	Geschossigkeit	13
4.3.4	Höhenbegrenzung und Höhenlage der Gebäude	14
4.3.5	Bauweise	14

4.3.6	Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten	14
4.4	Gestaltung der Baukörper	15
4.4.1	Dachgestaltung	15
4.4.2	Fassadengestaltung	16
4.4.3	Farbtöne	16
4.4.4	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	16
4.4.5	Einfriedigung	16
4.4.6	Müllsammelplätze	17
4.5	Erschließung	17
4.5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	17
4.5.2	Erschließung innerhalb des Plangebiets	17
4.5.3	Fußläufige Erschließung	18
4.5.4	Öffentliche Parkstände	18
4.5.5	Private Stellplätze	18
4.5.6	Nebenanlagen	18
5	Natur und Landschaft	19
5.1	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt	19
5.2	Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	19
5.3	Schutzgebiete	20
5.4	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	21
6	Ver- und Entsorgung	22
6.1	Trinkwasser	22
6.2	Schmutzwasser	22
6.3	Oberflächenentwässerung	22
6.4	Brandschutz	22
6.5	Energieversorgung	22
6.6	Abfallbeseitigung	22
6.7	Fernmeldetechnische Versorgung	23
7	Immissionsschutz	23
8	Störfallbetriebe	23
9	Umweltprüfung	23
10	Hinweise	24
	Bodenschutz	24
	Artenschutz	24
	Archäologische Funde / Kulturdenkmale	24
	Kampfmittel	24
	DIN-Standards	24

Grundstückszufahrten	24
Pflanzliste	24
11 Flächenbilanz	26
11.1 Flächen	26
11.2 Kosten	26
12 Gutachten	27

1 Allgemeines

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) vom 05. Juli 2024 (GVOBl. 2024,504),

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301),

der **Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd**, Fortschreibung 1998

der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)** (GVOBl. 2021, 1409),

der **Landschaftsplan Gemeinde Wohltorf** mit Stand aus dem Jahr 1994/1996.

1.1 Gründe und Planerfordernis

Ziel der Gemeinde ist es, Siedlungstätigkeiten im Geltungsbereich der Querkampsiedlung zum Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung der Siedlung, aktiv zu steuern. Dabei soll unter Wahrung des Quartierscharakters eine weitere wohnbaulichen Entwicklung und maßvolle sowie angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die Querkampsiedlung ist aufgrund dort wohnender Gemeindevertreter:innen in zwei Bebauungspläne geteilt, um Betroffenheiten zu vermeiden und die Beschlussfähigkeit aufgrund der damit einhergehenden Befangenheit der Gemeindevertretung nicht zu gefährden.

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 4b umfasst den westlichen Teil der Querkampsiedlung, die in gelockerter Einfamilienhausbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten und großzügigen privaten Gärten im Wesentlichen nach 1945 entstanden ist. In den letzten Jahren sind vermehrt Nachverdichtungsgesuche an die Gemeinde herangetragen und von der Gemeinde genehmigt worden. Es existiert kein gültiger Bebauungsplan, da die drei, in den 1960 Jahren für die gesamte Querkampsiedlung aufgestellten Bebauungspläne, heute nicht mehr rechtsgültig sind. Sie können dementsprechend nicht mehr als Planungsgrundlage herangezogen werden, die Genehmigungen erfolgen somit auf Grundlage des § 34 BauGB. Gemäß § 1 (3) BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4b ist damit gegeben.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan gemäß §§ 9 und 10 BauGB sowie als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren angelegt.

Im geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1969 ist die Fläche dieses Plangeltungsbereiches als Reines Wohngebiet dargestellt. Künftig soll der Plangeltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Aus diesem Grund kann eine Bekanntgabe des Bebauungsplans vor Veröffentlichung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert an der vorhandenen Bebauung und soll den Eigentümern gezielt Möglichkeiten zur Erweiterung und Nachverdichtung bieten. Zu diesem Zweck werden Festsetzungen zur 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 damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung geschaffen, die auf die landschaftlichen und baulichen Gegebenheiten Rücksicht nimmt.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Wohltorf. Im Norden grenzt es an die Alte Allee, im Osten an die Bebauung westlich der Straße Kurzer Kamp, im Süden an die Straße Perlbergweg und im Westen an die freie Landschaft. Der S-Bahnhaltepunkt befindet sich in ca. 2 km Entfernung.

Das Plangebiet umfasst den westlichen Bereich der so genannten Querkampsiedlung mit Straßenzügen Querkamp (beiderseits), Alte Allee (südliche Straßenseite) sowie Perlbergweg (nördliche Straßenseite).

1.3 Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 4b grenzt im Norden, Westen und Süden an die freie Landschaft. Im Osten grenzt die Einzelhausbebauung westlich der Straße Kurzer Kamp an das Plangebiet. Für den Bereich Kurzer Kamp, Pommernweg und Börnsener Weg wird der Bebauungsplan Nr. 4a aufgestellt. Östlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 4a erstreckt sich der Sachsenwald. Damit befindet sich auch das europäische Vogelschutzgebiet (EVG DE 2428-492) in der Nähe des Plangebiets.

Derzeit ist das Plangebiet mit weitgehend eingeschossigen 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 fußläufigen Durchwegungen.

Das Orts- und Landschaftsbild nördlich, westlich und südlich des Plangebiets prägen landwirtschaftliche Nutzungen. Östlich befindet sich die Bebauung des verbleibenden Teils der Querkampsiedlung.

1.4 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst ist keine soziale Infrastruktur 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.

1.5 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.

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

1.6 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der bisherigen Nutzung liegen bisher nicht vor.

1.7 Bedarfe

Die 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose¹ prognostiziert für das Amt Hohe Elbgeest, zu dem die Gemeinde Wohltorf gehört, eine Bevölkerungsentwicklung von +4% bzw. 750 Einwohner bis 2030.

Vor dem Hintergrund der dem Amt Hohe Elbgeest angehörigen Gemeinden obliegt den Gemeinden Wohltorf und Aumühle aufgrund ihrer Lage und Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr eine besondere Verantwortung bei der Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfes. Es ist insofern für diese Gemeinden mit einem Wachstum von mehr als 4% bis zum Jahr 2030 auszugehen, während in kleineren Gemeinden abseits der Siedlungsachse und der Anbindung an den ÖPNV von weniger als 4% auszugehen ist.

Die in den letzten Jahren an die Gemeinde herangetragenen Nachverdichtungsgesuche für die Querkampsiedlung unterstreichen die auf theoretischer Ebene aufgezeigten Bedarfe.

¹ Gertz Gutsche Rümenapp – 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zu Jahr 2030, März 2018

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) Fortschreibung

Der Landesentwicklungsplan schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036. Ziel der Landesregierung ist es, Wachstum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

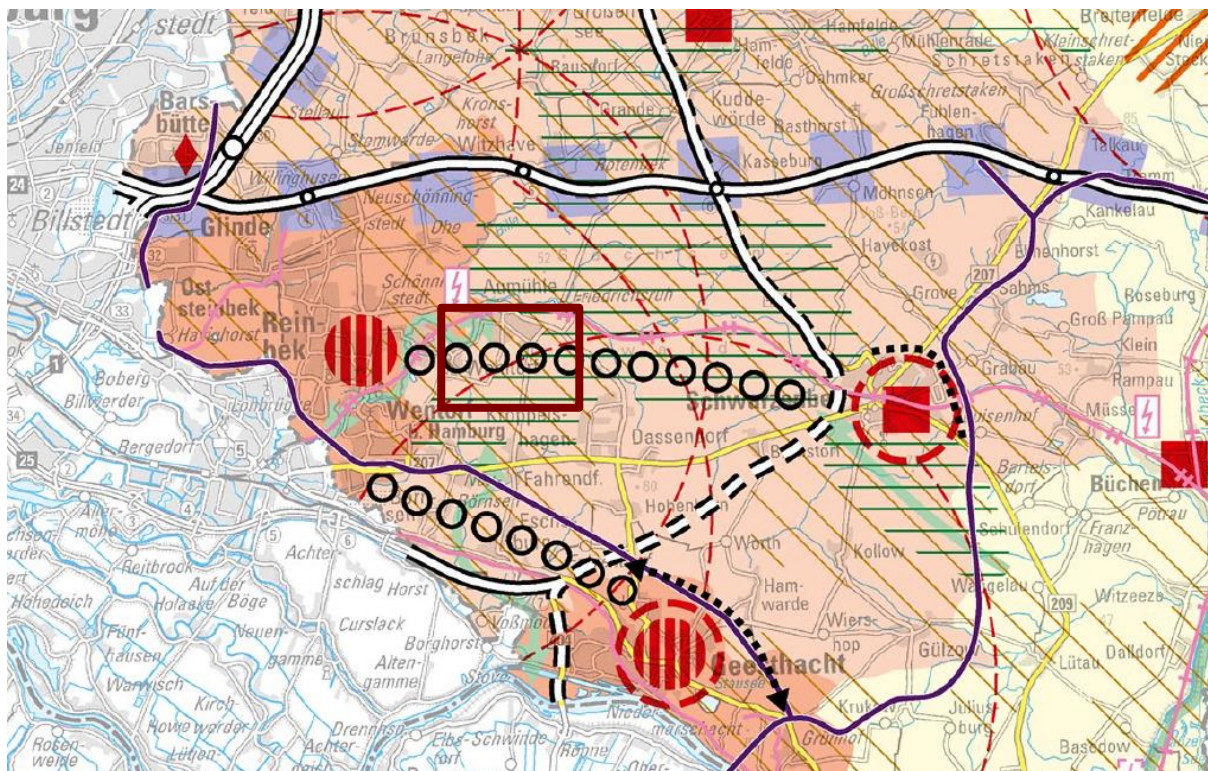


Abb. 1: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021, Ausschnitt)

Der LEP stuft Wohltorf als Gemeinde im Ordnungsraum Hamburg ein. In Ordnungsräumen erfolgt die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb derer auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Die Gemeinde Wohltorf liegt laut LEP auf der Siedlungsachse Hamburg-Bergedorf - Reinbek – Schwarzenbek. Für die Entwicklungen auf den Siedlungsachsen formuliert der LEP unter anderem folgenden Grundsatz: „Diese Siedlungsschwerpunkte sollen gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sein. Städte und Gemeinden auf den Siedlungsachsen sollen möglichst eine Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr haben.“ (Ziffer 2.2 3 G) „Insbesondere in den engeren Einzugsbereichen der Bahnhöfe und Haltepunkte des ÖPNV soll eine wohnbauliche Entwicklung in ausreichendem Umfang und in angemessen verdichteter Bauweise ermöglicht werden.“ (Ziffer 3.3 4 G)

Für die Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden gilt unter anderem der Grundsatz: "Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen [wie z. B. Wohltorf]. [...] Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen." (Ziffer 3.4 2 Z)

2.1.2 Regionalplan (RegPlan)

Der Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd stellt die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung dar.

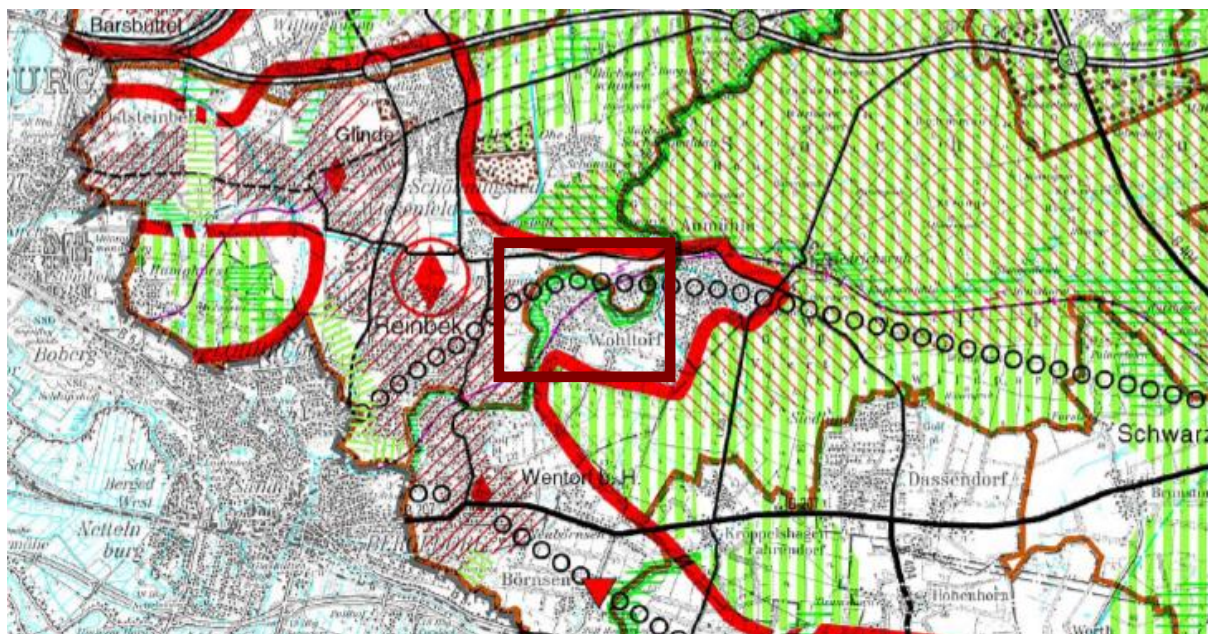


Abb. 2: Regionalplan (1998, Ausschnitt)

Die Gemeinde Wohltorf gehört zum Kreis Herzogtum Lauenburg im Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd. Der Regionalplan stellt dar, dass Wohltorf außerhalb der Verdichtungsräume, jedoch innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg liegt, in dem sich die weitere Entwicklung entlang von Siedlungsachsen vollziehen soll.

Die Gemeinde liegt an der Siedlungsachse (HH-Bergedorf) – Reinbek – Schwarzenbek, innerhalb eines besonderen Siedlungsraumes und unmittelbar angrenzend an das gemeinsame Mittelzentrum Glinde-Reinbek-Wentorf. Als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung soll ausschließlich der örtliche Bedarf der Wohnbauentwicklung gedeckt werden. Jedoch können Gemeinden innerhalb besonderer Siedlungsräume an einer siedlungsstrukturellen Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus teilnehmen (5.3 Z (5)). Aufgrund der sehr guten Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde Wohltorf für die Teilnahme an der siedlungsstrukturellen Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus prädestiniert.

Die Grünzäsuren im Billeetal (nachrichtliche Übernahme eines festgesetzten Naturschutzgebietes) sind als stadtnahe Erholungsbereiche zu erhalten und die Wohnstandorte mit ihrem durchgrüneten Charakter zu bewahren.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4b befinden sich damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

2.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, sofern die folgenden Bedingungen eingehalten werden:

Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihrem Geltungsbereich gemäß den Festsetzungen des Planes eine bauliche Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern realisierbar ist oder weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche, sofern eine überschlägige Prüfung ergibt, dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und es dürfen in Bebauungsplänen der Innenentwicklung keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die überplante Fläche ist bereits seit vielen Jahren bebaut. Somit handelt es sich hier um eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4b Folgendes:

- Es erfolgt keine Neuausweisung als Bauland.
- Bei der Größe des Plangebietes von ca. 4,5 ha werden gemäß den Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächen einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen insgesamt ca. 10.736 qm realisierbar sein. Der Bebauungsplan Nr. 4a wird in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt und muss daher mitbetrachtet werden. Das Plangebiet des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 4a hat eine Größe von ca. 11,3 ha. Gemäß den Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächen einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden insgesamt ca. 29.063 qm realisierbar sein. Für beide Bebauungspläne ergibt sich damit eine zulässige Gesamtgrundfläche von rund 39.826 qm und damit weniger als der Schwellenwert von 70.000 qm Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2427-391 „Bille“ ist in der Luftlinie ca. 500 m entfernt. Das übergreifende Schutzziel FHH-Gebiets ist die Erhaltung des sich eigen-dynamisch entwickelnden Fließgewässers Bille und der einbezogenen Nebengewässer einschließlich ihrer Talräume. Insbesondere soll die Bedeutung der Gewässer als Lebensraum von Flussmuschel und Groppe sowie ein ausreichender Verbund mit den angrenzenden FFH-Gebieten erhalten werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FHH-Gebiets durch die bauliche Weiterentwicklung dieses bereits bebauten Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zum Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.
- Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet DE 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet“ liegt östlich angrenzend an das Plangebiet. Übergreifendens Schutzziele des Vogel-

schutzgebietes ist die Erhaltung der naturnahen und strukturreichen Misch- und Laubwälder sowie eines naturnahen und dynamischen Fließgewässersystems. Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets durch die bauliche Weiterentwicklung dieses bereits bebauten Bereichs sind voraussichtlich nicht ersichtlich.

- Einzelne Bereiche des Sachsenwaldes gehören zusätzlich zum FFH-Gebiet Nr. 2427-391 „Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au“ und liegen ca. 1,5 km nordöstlich vom Plangebiet. Übergreifendes Schutzziel ist Erhaltung großer strukturreicher und weitgehend unzerschnittener Waldgebiete des Sachsenwaldes mit einem standort-typischen Mosaik aus verschiedenen naturnahen Laub- und Mischwaldkomplexen, Fließgewässersystemen sowie strukturreichen Waldinnen- und -außenrändern. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch die bauliche Weiterentwicklung dieses bereits bebauten Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zum Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegen nicht der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Fazit: Der Bebauungsplan Nr. 4b wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt sind.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren gilt weiterhin:

- Die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar.
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist - nach erfolgtem Satzungsbeschluss - im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Bauleitplanung

2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wohltorf (1969)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert oder ergänzt werden muss. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1969 weist innerhalb des Plangebiets Reines Wohngebiet aus. In allen Gebieten ist eine GFZ von 0,2 festgelegt.

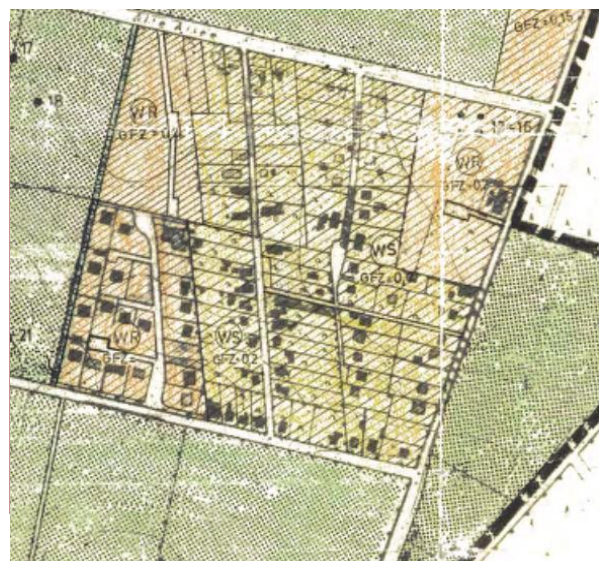


Abb. 3: Flächennutzungsplan (1969, Ausschnitt)

Der Bebauungsplan kann insofern nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf entwickelt werden. Er ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplans 4b sowie das Plangebiet des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 4a existieren keine gültigen Bebauungspläne.

2.4 Planungsvorgaben Natur und Landschaft

2.4.1 Landschaftsrahmenplan

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III liegt der Geltungsbereich inmitten eines Gebietes mit besonderer Erholungsfunktion. Westlich, südlich und östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4b liegen Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllen.

2.4.1 Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet grenzt im Osten, getrennt durch die Straße Börnsener Weg, an den Sachsenwald, der Teil des europäischen Vogelschutzgebiets DE 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet“ ist, das eine Größe von 7.479 ha hat. Es umfasst mit dem Sachsenwald das größte geschlossene Waldgebiet Schleswig-Holsteins. Zusätzlich gehören einzelne Bereiche des Sachsenwaldes dem FFH-Gebiet Nr. 2428-492 „Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au“ an. Dazu zählen der naturnahe Laubwaldbestand des Gülzower Holzes im Süden von Schwarzenbek und das Gewässersystem der Schwarzen Au. Bedeutsam ist das Gebiet für Vogelarten mit enger Bindung an Fließgewässer, Waldbereiche und Wald-Offenland-Übergangsbereiche.

Ein Bereich des Billelets, das Teil des FFH- und Naturschutzgebietes Nr. 2427-391 „Bille“ ist, befindet sich in ca. 500 m Entfernung innerhalb des Sachsenwaldes.

Übergreifendes Schutzziel des Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung der naturnahen und strukturreichen Misch- und Laubwälder sowie eines naturnahen und dynamischen Fließgewässers. Übergreifendes Schutzziel des FFH-Gebiets „Wälder im Sachsenwald und Schwarze Au“ ist Erhaltung großer strukturreicher und weitgehend unzerschnittener Waldgebiete des Sachsenwaldes mit einem standorttypischen Mosaik aus verschiedenen naturnahen Laub- und Mischwaldkomplexen, Fließgewässersystemen sowie strukturreichen Waldinnen und -außenrändern.

Durch die Planungen im Geltungsbereich erfolgt kein Flächenentzug der FFH- oder Vogelschutzgebiete und auch indirekte Beeinträchtigungen durch Immissionen, Einleitung von Oberflächenwasser oder eine verstärkte Erholungsnutzung sind nicht zu erwarten. Dies belegen die Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Wegen der Einzelheiten wird auf das Gutachten im Anhang der Begründung verwiesen.

3 Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4b

Ziel der Planung ist eine verträgliche Nachverdichtung durch Ergänzung einzelner Gebäude und die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten dieses Wohngebietes zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfes. Gleichzeitig entspricht die Gemeinde mit der Nachverdichtung der Querkampsiedlung den planerischen Vorgaben der Landesplanung zur Schaffung von Wohnraum. Alternative Flächen sind daher naturgemäß im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

3.1 Einbindung dieses Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4b hat die Gemeinde Wohltorf die Nachverdichtung eines ca. 44.700 qm großen Gebiets am Ortsrand beschlossen.

Der LEP 2021 beschreibt die Gemeinde Wohltorf als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum Hamburg (Anlage 2 zu Kapitel 2.2 Absatz 1). Als Gemeinde auf der Siedlungsachse Hamburg-Bergedorf - Reinbek – Schwarzenbek gilt Wohltorf als Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Diese haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (Ziffer 3.4 2 Z). Dies soll mit Hilfe einer gebietsverträglichen Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die hier überplante Fläche am östlichen Rand der Gemeinde Wohltorf eignet sich aufgrund ihrer Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie die großzügigen Grundstücke in besonderem Maße für eine maßvolle Nachverdichtung.

3.2 Siedlungsentwicklung

3.2.1 Erschließung/Infrastruktur

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird eine bereits bebaute Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers mit Anbindung an das übergeordnete Straßennetz nachverdichtet.

Wohltorf verfügt über eine für die Gemeindegröße (ca. 2.580 Einwohner, Stand Dez. 2022) gute soziale Infra-struktur. In der Gemeinde gibt es zahlreiche Vereine, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote (Sportvereine, kulturelle Einrichtungen).

Eine Kindertagesstätte und die Grundschule liegen ca. 1.800 m vom Plangebiet entfernt im nördlichen Bereich der Gemeinde. Eine Seniorenwohnanlage befindet sich in ca. 2.300 m Entfernung. In ca. 980 m Entfernung befindet sich die freiwillige Feuerwehr, der Turn- und Sportverein Aumühle-Wohltorf liegt rund 1.500 m entfernt in Aumühle. Weiterführende Schulen gibt es in Reinbek und Aumühle. Die Kirche liegt ca. 900 m vom Plangebiet entfernt. Einkaufsmöglichkeiten finden sich in ca. 1,3 km Entfernung am nördlichen Rand der Gemeinde Wohltorf an der Grenze zu Aumühle sowie im Stadtzentrum von Reinbek in einer Entfernung von ca. 3,5 km vom Geltungsbereich. Im Plangebiet selbst sind keine sozialen Infrastruktureinrichtungen oder Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden oder geplant.

3.2.2 Ortsbild / Landschaftsbild / Naherholung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand außerhalb der Ortslage. Die derzeitige Bebauung mit gelockerter Einfamilienhausbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten und großzügigen privaten Gärten prägen das Orts- und Landschaftsbild. Östlich grenzen vorhandene

Wohngebäude an das Plangebiet. Nördlich, westlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Lage und Größe der künftigen Baufenster sowie die Festsetzung einzelner Bäume zum Erhalt verhindern eine starke Beeinträchtigung des ortstypischen Bildes und seines Erholungswertes. Auswirkungen für die Naherholung werden nicht gesehen.

Der Bebauungsplan sieht eine dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Bebauung vor. Die besondere Charakteristik der aufgelockerten, kleinteiligen Siedlungsbebauung bleibt erhalten. Das angrenzende Schutzgebiet wird nicht beeinträchtigt. Die möglichen Neubauten fügen sich in Form und Größe die vorhandenen Siedlungsstruktur ein. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Bebauungsplan Nr. 4b daher nur sehr geringfügig verändert.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Anlage beigefügt ist.

3.4 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes formuliert der grünordnerische Fachbeitrag folgende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Begrenzung der Versiegelung,
- Schutz des Mutterbodens,
- Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen,
- Erhalt von prägenden Bäumen und Knickstrukturen.

3.5 Alternative Flächen

Ziel des Bebauungsplans Nr. 4b der Gemeinde Wohltorf ist die aktive Steuerung weiterer wohnbaulicher Entwicklungen im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Quartiers unter Wahrung des Quartierscharakters.

Alternative Flächen wurden aus den oben genannten Gründen nicht betrachtet.

4 Planinhalt

4.1 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 sowie der ortsbildprägenden Bäume. Die Baufenster werden weitgehend einheitlich mit einer Tiefe von 20 m vorgesehen und halten einen Abstand von mindestens 3 m zur jeweiligen 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.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird insgesamt – abgesehen von öffentlichen Straßen- und Wegeflächen – als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben Wohngebäuden regelhaft auch der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sodass auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet wohnungsnaher Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden können.

Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Absatz 3 der BauNVO werden ausgeschlossen, da diese dem städtebaulich gewünschten Gebietscharakter widersprechen würden (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1).

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um einerseits den vorhandenen städtebaulichen Gebietscharakter zu sichern und andererseits künftige Konflikte mit der geplanten und der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten könnten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte, maximale Grundfläche sowie über die Geschossigkeit begrenzt. Zusätzliche Festsetzungen zur Höhe der Gebäude, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße und Zahl der Wohneinheiten begrenzen das Maß der baulichen Nutzung weiter. Die überbaubare Grundstücksfläche definiert den Bereich des Grundstücks, auf dem ein Gebäude errichtet werden darf.

4.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese setzen die maximale Ausdehnung der überbaubaren Flächen fest. Sie sind so definiert, dass auf den Grundstücken eine größtmögliche Flexibilität bei einer Weiterentwicklung des Bestandes bzw. einer Neubebauung entsteht und gleichzeitig die erhaltenswerten Bäume und der besondere Charakter der Siedlung geschützt sind. Auf einigen Grundstücken soll eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden, obwohl erhaltenswerte Bäume vorhanden sind. Auf diesen Grundstücken wäre eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungscharakters durch Neubauten

möglich. Im Falle eines Abgangs eines zum Erhalt festgesetzten Baumes im Zuge einer Neubebauung ist ein Ersatzbaum zu pflanzen (siehe textl. Festsetzung Nr. 6.2).

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche können die überbaubaren Grundstücksflächen nicht komplett überbaut werden, sodass ein Spielraum für die Positionierung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsteht.

Aufgrund der Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche (siehe Kapitel 4.3.2) ist die mögliche Fläche für Terrassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Um auch künftig, wie im Bestand, großzügige Terrassen zu ermöglichen, dürfen für die Errichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen die festgesetzten Baugrenzen in einer maximalen Tiefe von 5,00 m überschritten werden (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.2), sofern durch deren Errichtung keine zum Erhalt festgesetzten Bäume beeinträchtigt werden.

4.3.2 Grundfläche

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücks- und Gebäudegrößen im Bestand lässt sich keine Grundflächenzahl festsetzen, die den Bestand und damit den bestehenden Gebietscharakter gerecht berücksichtigen würde. Auf die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl wird daher verzichtet. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird stattdessen eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Diese wird bezogen auf das gesamte Grundstück und nach Grundstücksgröße gestaffelt festgesetzt: Bei einer Grundstücksgröße von bis zu 750 m² ist eine Grundfläche von maximal 150 m² zulässig, bei einer Grundstücksgröße von 750 m² bis 1.000 m² eine Grundfläche von maximal 175 m² und bei einer Grundstücksgröße ab 1.000 m² ist eine maximale Grundfläche von 200 m² zulässig. Für die Errichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen darf die festgesetzte Grundfläche um maximal 20 m² überschritten werden (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.2). Diese Festsetzung sichert die Realisierbarkeit von großzügigen Terrassen inklusive Überdachungen, wie im Bestand bereits vorhanden.

Die Festsetzung zur maximalen Grundfläche ermöglicht auf den Grundstücken eine angemessene bauliche Entwicklung, unter Wahrung der bestehenden städtebaulichen Struktur.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nach den Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO grundsätzlich um maximal 50% zur Errichtung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen zulässig und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Im Plangebiet sind bereits Flächen für Stellplätze, zur Erschließung sowie für Geräteschuppen, Gartenhäuser und vergleichbare Anlagen vorhanden, die erhalten bleiben und auch künftig ermöglicht werden sollen. Zudem werden für künftig mögliche zusätzliche Wohneinheiten Flächen für Stellplätze sowie Erschließungswege benötigt. Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen ist die grundsätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche ausreichend.

4.3.3 Geschossigkeit

Die Bestandsgebäude sind mehrheitlich eingeschossig mit Dachgeschoss. Die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise im gesamten Plangebiet erfolgt mit dem Ziel, eine Steigerung der Ausnutzung der Grundstücke durch eine moderate Entwicklung in die Höhe unter Wahrung des Gebots eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzung der Geschossigkeit ermöglicht die zusätzliche Nutzung des Dachgeschosses und sorgt in Verbindung mit den festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen dafür, dass sich die Gebäude in die vorhandene Struktur und den Charakter der Siedlung einfügen. Damit werden

moderate Erweiterungsmöglichkeiten für die Entwicklung der Gebäude in die Höhe eingeräumt. Künftige Gebäude fügen sich damit einerseits in den bestehenden Siedlungscharakter ein und haben andererseits die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung der festgesetzten Grundflächen. Damit wird die Möglichkeit zur moderaten Nachverdichtung bei einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme des Schutzgutes Bodens ermöglicht.

4.3.4 Höhenbegrenzung und Höhenlage der Gebäude

Um die Gesamthöhe möglicher Neubauten und Erweiterungen zu steuern und zu begrenzen und so die Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters zu sichern, werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form von Trauf- und Firsthöhen sowie einer Sockelhöhe im Bebauungsplan festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind eine maximale Firsthöhe von 9,00 m sowie eine maximale Traufhöhe von 4,00 m zulässig. Ziel ist es, die Baumasse zusätzlich zu der Festsetzung von zwei Vollgeschossen in der Gesamthöhe zu begrenzen und gleichzeitige eine gute Bebaubarkeit des Dachgeschosses zu ermöglichen. Zur Sicherung des bestehenden und zu erhaltenden Straßenbildes ist für Dachgauben eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und für Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen eine maximale Gebäudehöhe von 2,50 m festgesetzt. Solaranlagen auf Stellplätzen mit Schutzdach (Carports) und Garagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe von 2,50 m überschreiten.

Als Basis für diese Höhen wird die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses festgesetzt. (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.5). Diese bildet wiederum die Oberkante der Sockelhöhe, die maximal 0,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen darf. Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen 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. (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.3 bis 2.4).

4.3.5 Bauweise

Im gesamten Plangebiet sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig. Ein Einzelhaus ist ein allseits freistehender Baukörper mit maximal 50 m Länge, der aus mehreren selbständig benutzbaren Anlagen bestehen kann. Ein Doppelhaus sind zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken, die durch Aneinanderbauen zu einer Einheit zusammengefügt werden. Mit dieser Festsetzung wird der Bestand gesichert und der Charakter der Siedlung gewahrt (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3.1).

4.3.6 Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten

Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße und der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird die Gesamtanzahl der Wohneinheiten im Quartier begrenzt, damit das vorhandene Straßennetz nicht überlastet wird. Auf diese Weise wird eine hohe Wohnqualität gesichert sowie eine mit der bestehenden Struktur des Quartiers und mit der Lage am Ortsrand verträgliche bauliche Erweiterung ermöglicht.

Daher ist je Gebäude eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m² nachzuweisen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.3). Diese Festlegung ermöglicht ein gewisses Maß an Nachverdichtung durch zusätzliche Baukörper. Aufgrund der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden gleichzeitig die charakteristischen großzügigen Gartenflächen erhalten.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist im gesamten Plangebiet auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.4). Damit sind in einem Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine gebietsverträgliche Nachverdichtung durch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten unter Wahrung der baulichen Dichte. Der Wunsch der Gemeinde, Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen, wird damit erfüllt.

4.4 Gestaltung der Baukörper

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen und gleichzeitig sicherzustellen, dass sich neue Gebäude oder Gebäudeteile in die bestehende Siedlung harmonisch einfügen und der Siedlungscharakter gewahrt wird, werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Der Gestaltung des Ortsbildes aufgrund § 84 (1) LBO im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 und (6) BauGB werden folgende Prinzipien zugrunde gelegt:

4.4.1 Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 55° zulässig. Dabei ist die Dachneigung aller Dachflächen der Hauptdächer gleich auszubilden. Davon ausgenommen sind die Dachflächen untergeordneter Bauteile (z.B. Gauben, Erker, etc.). Ausnahmsweise können für Anbauten an Bestandsgebäude gleiche Dachneigungen, wie die des Daches des Bestandsgebäudes zugelassen werden. Diese Ausnahme sichert eine einheitliche Dachlandschaft der einzelnen Gebäude im Bestand.

Flachdächer, flachgeneigte Dächer sowie begrünte Dächer als Hauptdächer würden das Ortsbild entlang der Straßenzüge stark verändern. Für untergeordnete Gebäude (Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen), die aufgrund ihrer geringen Größe den Straßenraum nur geringfügig prägen, oder Gebäudeteile, die von der Straße aus nicht sichtbar sind, sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und begrünte Dächer zulässig. Als nicht von der Straße einsehbare Gebäudeteile sind rückwärtige, eingeschossige Anbauten (erdgeschossig) und seitliche eingeschossige Anbauten (erdgeschossig) definiert, die erst ab Beginn der rückwärtigen der Hälfte der Tiefe des Haupthauses vorgenommen werden dürfen (siehe textl. Festsetzung Nr. 8.1)

Um eine gewisse Homogenität zu wahren und gleichzeitig einen gewissen Spielraum bei der Dachgestaltung zu ermöglichen, sind für die Eindeckung der Dachflächen der Hauptgebäude im gesamten Plangebiet ausschließlich Pfanneneindeckungen mit Schiefer, Ton- oder Betonpfannen in Rot vergleichbar RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3013 Tomatenrot, rot-braun vergleichbar RAL 8004 Kupferbraun – RAL 8016 Mahagonibraun oder anthrazitfarbener bis schwarzer Farbe zulässig. Zur Vermeidung von Spiegelungseffekten sind engobierte Dacheindeckungen zulässig, glasierte, glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen hingegen unzulässig. Zur Sicherung eines einheitlichen Bildes je Gebäude sind für die Dächer von Doppelhäusern (aneinander anschließende Häuser) einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Eine geringe Farbabstufung ist zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 8.2).

Dachgauben sind auf maximal der Hälfte der Trauflänge einer jeden Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Ortsgangkante einhalten. Zudem sind sie gestalterisch an das Hauptdach anzupassen. (siehe textl. Festsetzung Nr. 8.3).

4.4.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptgebäude sind in weiß gestrichenem oder rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk, in weißem oder grauem Putz mit einem Hellbezugswert größer als 60, oder in Holz oder Holzwerkstoffen herzustellen. Auch eine Mischung der genannten Materialien ist zulässig. Dadurch soll der bestehende Charakter der Siedlung geschützt und gleichzeitig die Nutzung von nachhaltigen Baustoffen ermöglicht werden. Um ein einheitliches Bild je Gebäude sicherzustellen, sind für die Außenhaut von aneinander anschließenden Häusern (Doppelhäusern) einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Geringe Farbabstufungen sind dabei zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 9).

4.4.3 Farbtöne

Für die in den textlichen Festsetzungen in Punkt 8.2 und 9 festgesetzten Farben sind nur Farbtöne vergleichbar mit den folgenden RAL Farben zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 10):

- Farbton Rot: RAL 3000 Feuerrot – RAL 3013 Tomatenrot
- Farbton Rotbraun: RAL 8004 Kupferbraun – RAL 8016 Mahagonibraun
- Farbton Weiß: RAL 9001 Cremeweiß bis RAL 9003 Signalweiß, RAL 9010 Reinweiß und RAL 9016 Verkehrsweiß
- Farbton Grau: RAL 7010 Zeltgrau – RAL 7048 Perlmausgrau
- Farbton Anthrazit: RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau, RAL 7022 Umbra-grau, RAL 7024 Graphitgrau
- Farbton Schwarz: RAL 9004 Signalschwarz, 9011 Graphitschwarz, 9017 Verkehrs-schwarz

Diese Festsetzung gibt einen gewissen, am Bestand orientierten Gestaltungsrahmen des Siedlungscharakters vor.

4.4.4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Die Nutzung von Sonnenenergie zur Erzeugung von Strom und Warmwasser ist in Zeiten des voranschreitenden Klimawandels immer wichtiger und bereits auf Bundesebene gesetzlich gefordert. Daher sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im gesamten Plangebiet auf den Dächern zulässig, sofern sie sich in die Dachlandschaft einfügen. Auf weniger dominanten Gebäuden wie Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sowie auf Flachdächern, flachgeneigten Dächern und begrünten Dächern sind auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 11).

4.4.5 Einfriedigung

Grundstückseinfriedigungen können ein Gebiet auf unterschiedliche Art und Weise prägen. Den Bestand charakterisiert eine eher offene Struktur mit eher niedrigen Einfriedigungen, die Einblicke in und über die Privatgärten zulassen. Diese Struktur soll erhalten werden. Als Einfriedigungen sind daher nur folgende Varianten 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 2 bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m oder

- bepflanzte Friesenwälle, deren Bepflanzung mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 die Höhe von 1,20 m, gemessen ab Oberkante Gehweg nicht überschreiten darf. (siehe textl. Festsetzung Nr. 12).

Toranlagen sind auch aus anderen Materialien und mit einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig. Diese Festsetzung sichert die Wahrung des Charakters der Siedlung und ermöglicht gleichzeitig einen ausreichend großen Spielraum für die Gestaltung der Einfriedigung.

4.4.6 Müllsammelplätze

Private Müllsammelplätze sind mit einem vollständigen Sichtschutz, Bepflanzung oder Berankungsgerüst zu umgeben, damit diese nicht das Erscheinungsbild der Straßenräume bestimmen. Alternativ können Müllsammelplätze in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen einbezogen werden (siehe textl. Festsetzung Nr. 13).

4.5 Erschließung

4.5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Alte Allee an die Dorfstraße in Wohltorf und weiter über die Wentorfer Straße und den Ostring in Wentorf an die Schwarzenbeker Landstraße / Berliner Landstraße (B207) oder über den Börnsener Weg / Börnsener Straße und Emil-Specht-Straße in Aumühle an die Alte Schulstraße.

Mit dem ca. 2 km Luftlinie entfernten S-Bahnhaltepunkt Wohltorf ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Der Hamburger Hauptbahnhof ist von dort aus in knapp 30 Minuten zu erreichen.

4.5.2 Erschließung innerhalb des Plangebiets

Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßen Alte Allee, Querkamp und Perlbergweg. Die Straße Querkamp verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet, die Straßen Alte Allee und Perlbergweg begrenzen das Plangebiet im Norden bzw. Süden. Diese Straßen werden bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ergänzend dazu werden die bestehenden Stichstraßen im südlichen Bereich des Plangebiets als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Diese erschließen die rückwärtigen Gebäude östlich der Straße sowie das Haus Querkamp 18.

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. Wegen der Einzelheiten wird auf das Verkehrs- und Schallgutachten in der Anlage verwiesen.²

² Wasser- und Verkehrskontor: Gemeinde Wohltorf, B-Plan Nr. 4a und 4b, Verkehrs- und Schallgutachten

4.5.3 Fußläufige Erschließung

Gehwege, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind, sichern die fußläufige Verbindung vom Querkamp in den östlichen Teil der Siedlung bis an den Börsener Weg.

4.5.4 Öffentliche Parkstände

Entlang der Alten Allee sind öffentliche Parkstände vorhanden, die durch einige nicht als Parkstände ausgewiesene Flächen im Querkamp ergänzt werden.

4.5.5 Private Stellplätze

Die im Straßenraum vorhandenen Parkstände sollen den Besuchern des Quartiers vorbehalten bleiben. Daher sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf den eigenen Grundstücken zu errichten. Sofern auf dem Baugrundstück mehrere Wohneinheiten errichtet werden, so sind für die erste Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit zusätzlich mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Damit wird der erfahrungsgemäß hohen Anzahl an erforderlichen privaten Stellplätzen gerecht (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.2).

Stellplätze mit Schutzdach (Carport) und Garagen sind zur Wahrung der Vorgartenbereiche nur innerhalb, offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze mit Schutzdach (Carports) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die örtlichen Grundstücksverhältnisse dies erfordern (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.3). Ein besonders schmales Grundstück oder ein zum Erhalt festgesetzter Baum können Gründe für die Anordnung eines Stellplatzes oder Carports im Vorgartenbereich sein.

Für die Erschließung der Grundstücke sind Einfahrten erforderlich, die zur Reduzierung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß begrenzt werden: 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 (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.4).

4.5.6 Nebenanlagen

Zur Begrenzung von Nebenanlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwei Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 30 m² je Grundstück zulässig sind. Zudem sind die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb des Waldabstandstreifens sowie die Beeinträchtigung von zum Erhalt festgesetzten Bäumen durch Nebenanlagen unzulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.1)

Diese Festsetzung bietet einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für die Grundstückseigentümer und sichert gleichzeitig, dass die Versiegelung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf ein verträgliches Maß begrenzt ist, der Waldabstandstreifen gewahrt wird und zum Erhalt festgesetzte Bäume nicht beeinträchtigt werden.

5 Natur und Landschaft

Für die Kleinklima- und Luftsituation sowie für die Pflanzen- und Tierwelt ergeben sich bei Realisierung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen keine nachhaltig negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen.

Die grünordnerischen Festsetzungen umfassen Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt sowie Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote für Einzelbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen. Um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen, sind diese festgesetzten Gehölze dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang grundsätzlich zu ersetzen.

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert und auch die Maßnahmen zur Grünordnung erläutert.

5.1 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

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 (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.1).

Zum Schutze des Wasserhaushalts und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und der partiellen Grundwasseranreicherung sollen die Geh- und Fahrwege sowie die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind nicht zulässig. Weiterhin sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen können, nicht zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.2 und 5.3).

5.2 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Im Plangebiet sind prägende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Erhaltung flächiger Gehölzbestände betrifft die Gehölze am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets. Diese Bäume und Gehölze übernehmen kleinklimatische Ausgleichsfunktionen.

Die vorhandenen Knickstrukturen am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets sollen geschützt und weiterentwickelt werden. Daher ist innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 1 anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zur Wahrung des Knickcharakters sind die Gehölzpflanzungen mit einem Mengenanteil von 30 % Bäumen und 70 % Sträuchern zu setzen. Zum Erreichen des angestrebten Ziels sind ein Laubgehölz pro 1,5 m² Fläche zu pflanzen und die Pflanzflächen in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Der Verbissschutz ist nach Ablauf der 5 Jahres Frist zu entfernen, um den Pflanzen den erforderlichen Entwicklungsspielraum zu geben. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6.1).

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, Gehölze und Hecken sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Um möglichst kurzfristig den

gewünschten Begrünungseffekt nach Abgang wiederherzustellen, ist für jeden abgängigen Baum ein Ersatzbaum von mindestens 20/25 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Pflanzliste 1, textl. Festsetzung Nr. 20) innerhalb eines Jahres nach Abgang des Baumes so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6.2). Die Flächen unter den Bäumen gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung guter Wuchsbedingungen und dem Schutz des erhaltenswerten und für die Fauna wichtigen Baumbestands.

Zum Schutz und zur Erhaltung des Quartierscharakters sind als Grundstückseinfriedungen, sofern Hecken ausgebildet werden, nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 2 (siehe textl. Festsetzung Nr. 21) zulässig (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6.3).

Die Bestimmung, dass für die Ersatz- und Neuanpflanzungen nur standortgerechte, heimische Arten mit entsprechenden Pflanzqualitäten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine stadökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes und landschaftsgestalterisch optimale Einbindung zu erreichen. Standortgerechte und heimische Pflanzenarten bieten neben ihren sonstigen bioklimatischen Funktionen heimischen Tierarten einen nachhaltigen Lebensraum (siehe Pflanzenauswahlliste). Blühende und fruchtende heimische Gehölze bieten Insekten und Vögeln Lebensgrundlagen, sichern die natürliche Nahrungskette und dienen daher auch unmittelbar dem Artenschutz. Um diese Funktionen langfristig zu sichern, sind die Anpflanzungen auf Dauer zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und die Wohnqualität sind die Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzstrukturen im Plangebiet von hoher Bedeutung.

Des Weiteren tragen die vorhandenen Gehölzbestände und die Neuanpflanzungen durch Verschattungs-, Verdunstungs- und Filterfunktionen zu einer Stabilisierung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

5.3 Schutzgebiete

Östlich des Plangebietes – getrennt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4a und 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 Billelets. Bedeutsam ist das Gebiet für Vogelarten mit enger Bindung an Fließgewässer, der Waldbereiche und der Wald-Offenland-Übergangsbereiche.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung³ erstellt, die zu dem Schluss kommt, dass unter Berücksichtigung der dort formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes zu erwarten sind. Wegen der Einzelheiten wird auf die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung in der Anlage zur Begründung verwiesen.

³ Planungsgruppe Landschaft: Verträglichkeits-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2427-391 „Bille“ und das Vogelschutzgebiet DE 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet“

5.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Es wird bei einer Innenentwicklung davon ausgegangen, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Demnach wäre - verkürzt gesagt - kein Ausgleich für diesen Eingriff zu erbringen. Von dieser gesetzlichen Regelung unberührt bleibt der ggf. zu leistende Ausgleich für Wald, für geschützte Arten sowie für geschützte Biotope auf Grundlage anderer Gesetze. Ebenso wird durch das beschleunigte Verfahren in diesem Fall auch keine Umweltprüfung notwendig. Der hier zu leistende Ausgleich und Ersatz deckt die bodenrechtlichen Eingriffe ebenfalls ab. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurde dennoch ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Darin werden der Zustand des Plangebietes sowie seine Bedeutung für den Planungsraum und die geplanten Nutzungen beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen aufgezeigt. Weiterhin werden Angaben zum Artenschutz gemacht. Wegen der Einzelheiten wird auf den grünordnerischen Fachbeitrag verwiesen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die Holsteiner Wasser GmbH gewährleistet. Die Holsteiner Wasser GmbH betreibt in der Nachbargemeinde Aumühle ein Wasserwerk mit dazugehörigem Netz.

6.2 Schmutzwasser

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

6.3 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 k_f sowie des Grundwasserstandes erforderlich.

Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nachweislich (durch Bodengutachten) nicht möglich sein, gestattet die Gemeinde Wohltorf eine Einleitung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation. Die Einleitmenge ist jedoch auf max. 3,0 l/s zu begrenzen, sodass im Zweifelsfalle eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen wäre.

Die Ausführung der Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geklärt.

6.4 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch Anschluss an die im Plangebiet vorhandenen Trinkwasserleitungen gesichert.

6.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas wird durch Erweiterung der vorhandenen Leitungen sichergestellt.

6.6 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg. Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

6.7 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Netzes.

7 Immissionsschutz

Für die geplante wohnbauliche Entwicklung sind keine relevanten, bekannten Lärmimmissionen zu betrachten.

Die Verkehre der das Plangebiet umgebenden Straßen sind auf einem so niedrigen Niveau, dass keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich werden, da bei der bestehenden und sogar bei einer verdoppelten Verkehrsstärke der lärmtechnische Schutzanspruch sogar eines Reinen Wohngebietes gewährleistet werden kann.

Wegen der Einzelheiten wird auf das Verkehrs- und Schallgutachten in der Anlage verwiesen⁴.

8 Störfallbetriebe

Gemäß Artikel 12 der Seveso-III-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe). Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz). Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete. Es befindet sich kein Störfallbetrieb in der Nähe.

9 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.

⁴ Wasser- und Verkehrskontor: Gemeinde Wohltorf, B-Plan Nr. 4a und 4b, Verkehrs- und Schallgutachten

10 Hinweise

Bodenschutz

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.

Artenschutz

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot in Bezug auf die im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögel zu vermeiden, ist eine zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. / 29.02. zu beachten. Dieser Zeitraum kann erweitert werden, wenn eine Überprüfung der potentiellen Quartiere keinen Besatz mit Fledermäusen ergibt.

Archäologische Funde / Kulturdenkmale

Kulturdenkmale sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen darstellen, an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

DIN-Standards

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke, beziehen sich auf die jeweils zuletzt geänderte Fassung und können im Amt Hohe Elbgeest eingesehen werden.

Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

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‘	Grünfilzige Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

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

2) Grundstückseinfriedigung

Fagus sylvatica	Rot-Buche	Heckenpflanze
Carpinus betulus	Hainbuche	Heckenpflanze
Acer campestre	Feld-Ahorn	Heckenpflanze

Qualität: Heckenpflanze, 2 x verpflanzt., 100-120 cm

11 Flächenbilanz

11.1 Flächen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 4b der Gemeinde Wohltorf für das Gebiet südlich Alte Allee, nördlich Perlbergweg und beidseits Querkampeine hat Gesamtgröße von 44.700 qm

Allgemeine Wohngebiete	37.700 qm
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.700 qm
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.200 qm
Öffentliche Grünflächen	1.800 qm
Flächen für Versorgungsanlagen	300 qm
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4b	44.700 qm

11.2 Kosten

Der Gemeinde Wohltorf entstehen Planungs- und Erschließungskosten.

Der Bebauungsplanes Nr. 4b wurde am als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Wohltorf, den.....

Die Bürgermeisterin

12 Gutachten

Gemeinde Wohltorf, Bebauungsplan Nr. 4b „Querkampsiedlung Ost“ Grünordnerischer Fachbeitrag

Planungsgruppe Landschaft, In der Barlage 14, 49078 Osnabrück, Juli 2024

Gemeinde Wohltorf, Bebauungsplan Nr. 4b „Querkampsiedlung Ost“ Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 BauGB

Planungsgruppe Landschaft, In der Barlage 14, 49078 Osnabrück, Juli 2024

Verkehrs- und Schallgutachten – Gemeinde Wohltorf, B-Plan Nr. 4a und 4b

Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Havelstraße 33, 24539 Neumünster, 03.08.2022