

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/150/2025 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 16.12.2025 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
Beteiligung als Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu den Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wohltorf - Erneute Beteiligung Bebauungsplan Nr. 4a "Querkampsiedlung Ost" Bebauungsplan Nr. 4b "Querkampsiedlung West"		
Beratungsfolge:		
Datum 07.01.2026	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Entscheidung</i>

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle nimmt die erneute Beteiligung zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4a „Querkampsiedlung Ost“ und Nr. 4b „Querkampsiedlung West“ der Gemeinde Wohltorf zur Kenntnis und hat keine Bedenken.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Wohltorf beteiligt die Gemeinde Aumühle als Nachbarkommune gemäß § 2 Abs. 2 BauGB im Rahmen der erneuten Beteiligung zu den Bauleitplanverfahren für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4a „Querkampsiedlung Ost“ und Nr. 4b „Querkampsiedlung West“.

Eine Übersicht der Änderungen enthält das Anschreiben. Die Gemeinde Aumühle kann bis zum 26.01.2026 eine Stellungnahme abgeben. Seitens der Verwaltung wird keine Beeinträchtigung der Interessen der Gemeinde Aumühle gesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlage/n:

- 1 2025-10-06_WOHL_BP4a_Entwurf_Auslegungsexemplar_erneute-Beteiligung
- 2 2025-10_06_WOHL-BP4b_Entwurf_Auslegungsexemplar_erneute-Beteiligung

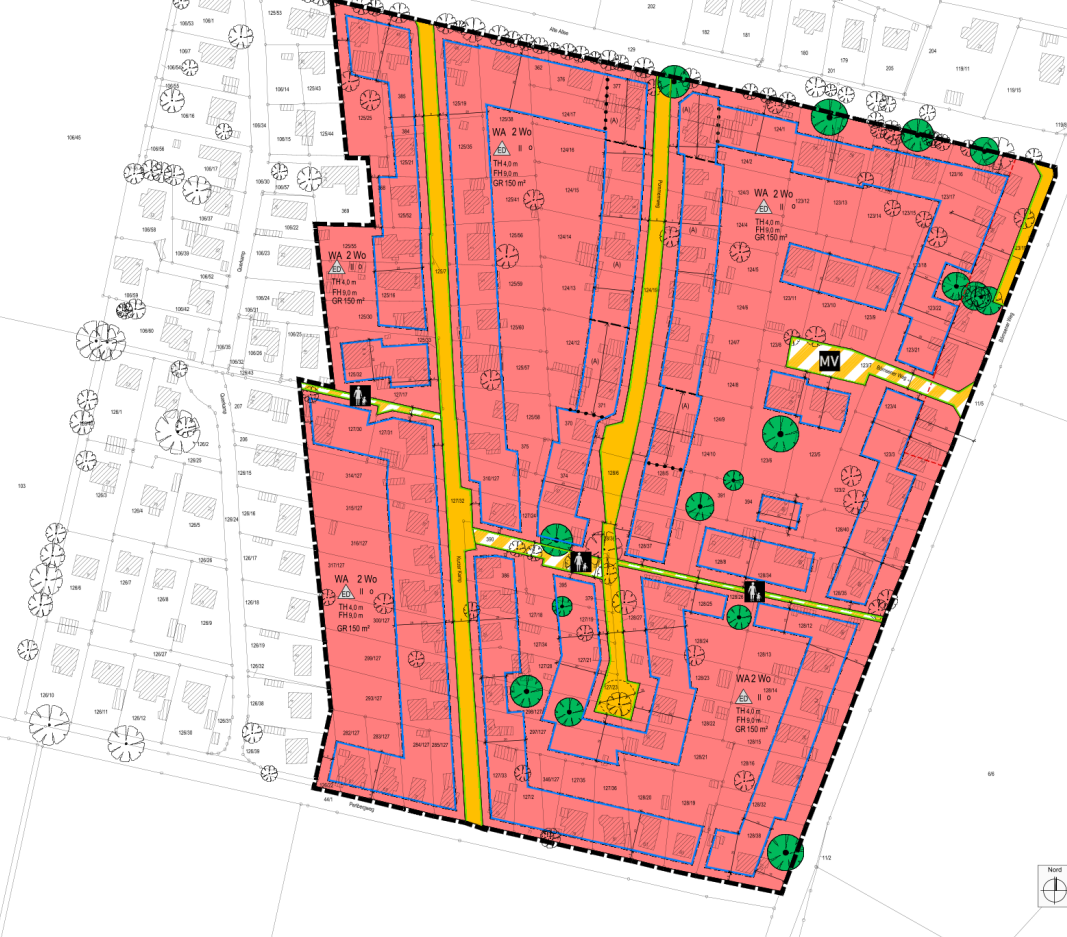
Satzung der Gemeinde Wohlthor über den Bebauungsplan Nr. 4a "Querkampsiedlung Ost"

für das Gebiet südlich Alte Allee, 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 Allee, westlich Börsener weg und beidseits 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. 1:1000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

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

GR 150 m² Grundfläche, maximal zulässige Grundfläche 150 m²

II Zahl der Vollgeschosse, ab Höchstmaß

TH 4,0 m Traufhöhe, ab Höchstmaß

FH 9 m Firsthöhe, ab Höchstmaß

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

0 Offene Bauweise

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

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

Stonige Planzeichen

Grund- und darübereckes Geltungsbereich (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes (§ 1 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Abgrenzung

Anforderungen an die Gestaltung

→ Freistichung

— Freistichung

— Freistichung

— Freistichung

— Freistichung

— Freistichung

— Freistichung

— Freistichung

— Freistichung

— Freistichung

— Freistichung

— Freistichung

— Freistichung

— Freistichung

II. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Waldbandschutz 30 m (§ 24 LWaldStG)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

— Flurstücknummern

— eingetragene Bäume, Bestand

TEIL B - TEXT

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung 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.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind in

• Verblendenmauerwerk in Rot bis Rotbraun oder weiß gestrichen,
• Holz weiß oder grau mit einem Holzbezug größer als 60 oder
• Holz oder Holzwerkstoffe in Weiß, Grau, Rot bis Rotbraun oder rotbraun-lasieren
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.

In den mit (A) bezeichneten Bereichen ist die Außenhaut der Hauptgebäude abweichend von 1.1 in Weiß zu fertigen. Farbabweichungen sind zulässig.

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

- Farbton Rot: RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3013 Tomatenrot
- Farbton Rotbraun: RAL 8018 Kupferbraun bis RAL 8016 Mahagonibraun
- Farbton Weiß: RAL 9001 Cremeweiß bis RAL 9003 Signalweiß, RAL 9010 Reinweiß und RAL 9016 Verkehrsweiß
- Farbton Grau: RAL 7010 Ziegelgrau bis RAL 7048 Petrolgrau
- Farbton Anthrazit: RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau, RAL 7022 Umbragrau, RAL 7024 Graphitgrau
- Farbton Schwarz: RAL 9004 Signalgrau, 9011 Graphitgrau, 9011 Verkehrsgrau

12. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 3 BauGB, § 16 (2) i. V. m. §§ 18, 20 und 22 BauNVO)

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 170 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 werden.

2.3 Der Bezugspunkt (Bz) für die Stockhöhe baulicher Anlagen (s. 2.4) ist die Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnbelags der nächstgelegenen einschlägigen Fahrbahn, gemessen in der Fahrtrichtung, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenläufigen Gebäudesite führt.

2.4 Es ist eine maximale Stockhöhe von bis zu 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (Bz) zulässig. Die Stockhöhe wird definiert durch die Höhenifferenz zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt (s.o.). Von der Festsetzung ausgenommen sind Stützpfeiler und Erweitung von Bestandsgebäuden sowie Anbauten an Bestandsgebäude. Die Stockhöhe des Bestandsgebäudes darf nicht überschritten werden.

2.5 Für die Gebäude werden, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens der Erdgeschosses (OKFG), eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Diese sind der Planung zu entnehmen. Dachaufbauten und auf dem Außenwänden stehende Masten sind dabei in die Höhe der Stockhöhe einzurechnen. Die Traufhöhe ist eine Traufhöhe von 6,0 m nicht überschreiten. Die mittlere Wandhöhe von baugenehmigungspflichtigen Garagen und Carports darf maximal 3,0 m betragen.

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.

Je Gebäude ist eine Höchstgrundstückgröße von 450 m² nachzusetzen.

3.3 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO und § 10, § 50 LBO SH)

4.1 Je Grundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zwei Stellplätze, Carporthäuser oder vergleichbare Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal als 30 m² zulässig.

Je Wohnheim sind zwei Stellplätze zu errichten. Sofern auf dem Baugrundstück mehrere Wohnungen errichtet werden, so sind für die Wohnung mindestens zwei Stellplätze und für die zweite Wohnung zusätzlich mindestens ein Stellplatz nachzusetzen.

4.2 Stellplätze (z.B. Carports) und Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten. Die Errichtung von Garagen und Garagen mit Schutzdächern (Carports) hinter der rückwärtigen Baufassade ist unzulässig. Für die Errichtung eines Carports/Garage darf der Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze auf Antrag ausnahmsweise unterschritten werden, wenn eine andere Anordnung aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes, der topographischen Gegebenheiten oder eines erhaltenen Baumbestandes, der topographischen Gegebenheiten oder eines erhaltenen Baumbestandes nicht möglich ist.

4.3 Je Einheitsgarage ist nur eine Einheit mit einer Breite von maximal 6,00 m zulässig. Bei Doppelgaragen ist die Doppelgarage über eine Überfahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.

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 es nicht gesammelt oder genutzt wird. Sofern das anfallende Oberflächenwasser nachweislich nicht versickert werden kann, ist es mit maximal 5,00 m 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 Fugenabstand) herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigung wie Beton-entwurf, Fugenversiegeln oder Asphaltierung sind nicht zulässig.

5.3 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Grundwassererhebungen führen können, sind nicht zulässig.

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 Baumstuhmhöhe (Hochstamm, 2 x verpflanzt, 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 Pflanzliste I vorzunehmen. Die Flächen unter den Bäumen sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

6.2 Von der unter 6.1 festgesetzten Verpflichtung zum Erhalt von Bäumen kann für die Errichtung einer überbaubaren Hauptanlage abgesehen und der Baum gefällt werden, wenn dieser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche steht.

6.3 Zum Schutz und zur Erhaltung des Quartiercharakters sind als Grundstücksbegrenzungen, sofern Hecken ausgebildet werden, nur Hecken aus einheimischen Laubbäumen der Pflanzliste 2 zulässig.

III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBO SH

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

8. Freistichung
Die festgesetzte Freistichung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

9. Dachgestaltung
Die festgesetzte Dachgestaltung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

9.1 Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 55° zulässig. Ausnahmsweise können für Anbauten an Bestandsgebäude gleiche Dachneigungen wie die des Daches des Bestandsgebäudes zugelassen werden.
Flächdächer, flach geneigte Dächer und begrünzte Dächer können für folgende Gebäude oder Gebäudeteile zugelassen werden:

- Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen,
- nicht abgegrenzte eingeschossige Anbauten (erdgeschossig), die erst die Beginn der rückwärtigen Hälfte des Hauptbaueses vorgenommen werden dürfen.

Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Schiefer-, Ton- oder Blechdächer in Rot, Rotbraun oder anthrazitfarben bis schwarz farne zulässig. Eingebaute Dachneigungen sind zulässig. Dachneigungen aus Glas, glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig. Für die Dächer von aneinander anschließenden Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, geringe Farbabweichungen sind zulässig.

9.2 Dachgärten sind auf maximal der Hälfte der Traufhöhe einer jeden Gebäudeteile zulässig und müssen bei Satteldächern bis Orngänge und bei Walmdächern zur Giebelkante einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Dachgärten an Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° sind auf maximal 75% der Traufhöhe zulässig.

10. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptgebäude sind in

- Verblendenmauerwerk in Rot bis Rotbraun oder weiß gestrichen,
• Holz weiß oder grau mit einem Holzbezug größer als 60 oder
• Holz oder Holzwerkstoffe in Weiß, Grau, Rot bis Rotbraun oder rotbraun-lasieren
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.

In den mit (A) bezeichneten Bereichen ist die Außenhaut der Hauptgebäude abweichend von 1.1 in Weiß zu fertigen. Farbabweichungen sind zulässig.

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

- Farbton Rot: RAL 3000 Feuerrot bis RAL 3013 Tomatenrot
- Farbton Rotbraun: RAL 8018 Kupferbraun bis RAL 8016 Mahagonibraun
- Farbton Weiß: RAL 9001 Cremeweiß bis RAL 9003 Signalweiß, RAL 9010 Reinweiß und RAL 9016 Verkehrsweiß
- Farbton Grau: RAL 7010 Ziegelgrau bis RAL 7048 Petrolgrau
- Farbton Anthrazit: RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau, RAL 7022 Umbragrau, RAL 7024 Graphitgrau
- Farbton Schwarz: RAL 9004 Signalgrau, 9011 Graphitgrau, 9011 Verkehrsgrau

12. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (§ 86 (1) Nr. 1 LBO SH)
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Dächern zulässig, sofern sie die Neigung des Daches angepasst ausgeführt werden und nicht über die Firsthöhe hinausragen. Auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sowie auf Flachdächern, bestgeeigneten Dächern und begrünzten Dächern sind auch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig.

13. Grundstückeinfridungen (§ 86 (1) Nr. 1 LBO SH)
Als Einfriedigungen entlang der Grenze zur erschließenden Straße 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
- geschnittenen Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m oder
- befestigte Freisenwälle. Die Befestigung auf Freisenwällen darf die Höhe von 2,00 m erreichen aber Oberkante Gehweg nicht überschreiten.

Tornanlagen sind auch aus anderen Materialien zulässig und dürfen eine maximale Höhe von 1,40 m aufweisen.

14. Ordnungswidrigkeiten

14.1 Ordnungswidrigkeit 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 beschnitten, 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 Geldstrafe 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 hohem Maße zu erhalten und vor Verunreinigung oder Verpflanzung zu schützen.

16. Aneuschung, Gehölz-Baumfällungen
Gehölz- und Baumfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 29.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln - § 39 Abs. Nr. 2 BNatStG) vorgenommen werden.

17. Archäologische Funde / Kulturdenkmale
Sollten während Sondierungsarbeiten und / oder Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz unmittelbar oder über die Gemeinde die oberdeutschen Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein, zu benachrichtigen.

18. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt und das Kampfmittelbeseitigungszentrum zu benachrichtigen.

19. Waldbandschutz
Inwieweit der Waldbandschutzbereich nach § 24 LWaldStG sich Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, auch nicht genehmigungs- und anzeigefrei (§ 29 Abs. 2) bauliche Anlagen und Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhäuser, Gartenschuppen etc.)

20. Starkregenereignisse
Gemäß der Hinweiskarte zu Starkregenereignissen ist der südliche Bereich der Querkampsiedlung aufgrund der topographischen Verhältnisse stärker vom Einfluss des Niederschlagsereignisses betroffen. Der mögliche Verlauf des Niederschlagsereignisses und die Wasserfluten sind auf der Karte erkennbar. Bei Planungen von Neu- und Umbauten sollte dies bei der Anordnung von Erdgängen, bodentiefen Fenstern und Fundamenten im Kellerbereich berücksichtigt werden. Durch Geländeerhöhungen des Grundrisses, oder sonstige Maßnahmen kann der Verlauf des Wassers beeinflusst werden.

21. Pflanzliste

a) Anpflanzungen sowie Neupflanzung der zum Erhalt festgesetzten Gehölze

- | Baumart | Steilhecke |
|-----------------------------|----------------------|
| Quercus robur | Rotbuche |
| Fagus sylvatica | Hartholze |
| Carpinus betulus | Buche |
| Fagus sylvatica pedunculata | Schneeball |
| Acer platanoides | Splatoborn |
| Acer campestre | Sandbirke |
| Betula pendula | Baumhaarn |
| Corylus avellana | Ameise Rosenkastanie |
| Amygdalus hippocastanum | Vogelkirsche |
| Prunus avium | Feld-Ahorn |
| Sorbus aria | Gemeine Heckenrose |
| Sorbus domestica | Schneeball |
| Sorbus intermedia | Schneeball |
| Tilia cordata | Wirtelrinde |
| Quercus ilex | Quercus ilex |

b) Grundstückeinfridungen

1) Grundstückeinfridungen

Fagus sylvatica, Rotbuche

Carpinus betulus, Hartholze

Acer campestre, Schneeball

Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenrose

Cotoneaster monogyna, Weißdorn

Viburnum opulus, Schneeball

Corylus avellana, Hasel

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex

Quercus ilex, Quercus ilex</

Gemäß Verteiler

Hamburg, den 19. Dezember 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Wohltorf

Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 4a und Nr. 4b „Querkampsiedlung Ost und West“

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a(3) BauGB sowie der der Nachbargemeinden gem. § 2(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in ihrer Sitzung am 16.12.2025 hat die Gemeindevertretung Wohltorf den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die erneuten Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 4a und 4b gefasst. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren. Die Teilung der Querkampsiedlung in zwei Bebauungspläne (Nr. 4a und Nr. 4b) erfolgte zur Vermeidung der Befangenheit der im Plangebiet wohnenden Gemeindevertreter:innen.

Die Unterlagen zu den Bebauungsplänen 4a und 4b liegen unter:

<https://www.amt-hohe-elbgeest.de/Gemeinden/Wohltorf/Bauleitplanung/Bauleitpl%C3%A4ne-br-in-der-Auslegung/>

zum Download bereit.

Wir bitten um Abgabe einer Stellungnahme bis zum

26.01.2026.

Es wurden folgende **umweltbezogene Informationen** und **Fachgutachten** erarbeitet, davon werden nur die geänderten Unterlagen als zum Download bereitstehen:

- Verkehrs- und Schallgutachten zu den Bebauungspläne 4a und 4b, WVK Wasser- und Verkehrskontor GmbH, August 2022
- Wassertechnische Berechnung, Stephan Weis Beratender Ingenieur VBI, November 2023
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs 1 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 4a „Querkampsiedlung Ost“, PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbH, Juli 2024

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4a „Querkampsiedlung Ost“, PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbH, Juli 2024
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs 1 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 4b „Querkampsiedlung West“, PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbH, Juli 2024
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4b „Querkampsiedlung West“, PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbH, Mai 2025
- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß 4(1) BauGB
- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß 4(2) BauGB

Die Abwägung über die von Ihnen eingegangenen Stellungnahmen steht ebenfalls unter dem o.g. Link zum Download bereit.

Sollten Sie diese Unterlagen für Ihre Stellungnahme in Papierform oder die vorherigen Fachgutachten digital benötigen, können Sie diese beim Amt Hohe Elbgeest, Frau Gade-Müller (c.gademuller@amt-hohe-elbgeest.de) oder bei WRS Architekten und Stadtplaner GmbH, Frau Hildebrandt (hildebrandt@wirsind.net) abfordern.

Stellungnahmen können nur zu in den textlichen Festsetzungen und der Begründung in blauer Schrift geänderten Teilen sowie zu den geänderten Inhalten der Planzeichnungen abgegeben werden. Neben diversen redaktionellen Anpassungen und Konkretisierungen wurden die folgenden inhaltlichen Änderungen vorgenommen:

Der Bebauungsplan Nr. 4a wurde wie folgt geändert:

Planzeichnung

- Anpassung der Baugrenzen Börnsener Weg Nr. 70 und Nr. 72 (Flurstücke 123/18 und 123/22)
- Erweiterung der Baugrenzen Alte Allee Nr. 62 und Nr. 64 sowie Börnsener Weg Nr. 68 (Flurstücke 123/15, 123/16 und 123/17)
- Herausnahme der Firstrichtung Börnsener Weg Nr. 80 und Nr. 82 (Flurstücke 123/4 und 123/3)

Textliche Festsetzungen

- Die Festsetzung Nr. 6.2 zur Abweichung von der Verpflichtung zum Erhalt von Bäumen wurde neu eingefügt.
- In der Festsetzung Nr. 9.3 wurde ein Abstand zur Ortgang- bzw. Gratkante sowie eine Vergrößerung von Dachgauben bei Dächern mit 25° bis 35° Dachneigung ergänzt und die Anforderung zur gestalterischen Anpassung an das Hauptdach gestrichen.
- In der Festsetzung Nr. 13 wurde der Bezug zur Grenze der erschließenden Straße ergänzt. Die Höhe von bepflanzten Friesenwällen und Hecken wurde auf 2,00 m erhöht und die Möglichkeit, freiwachsende Hecken zu pflanzen gestrichen.
- Als neue Nr. 19 wurde eine Festsetzung zum Waldabstand eingefügt.
- Als neue Nr. 20 wurde eine Festsetzung zu Starkregengefahren eingefügt.

- Die Festsetzungen zu Müllsammelplätzen, DIN-Standards und Grundstückszufahrten (ehemals Nr. 14, 20 und 21) wurden gestrichen.
- Die Pflanzliste wurde um vier Arten für Heckenpflanzen als Grundstückseinfriedigungen und den Ausschluss von Kirschlorbeer ergänzt.

Begründung

- Ergänzung der vorgenannten Sachverhalte
- Ergänzungen zur festgesetzten Geschossigkeit
- Ergänzungen zur Oberflächenentwässerung

Der Bebauungsplan Nr. 4b wurde wie folgt geändert:

Planzeichnung

- Herausnahme der Festsetzung zum Erhalt des Baumes Querkamp Nr. 37 (Flurstück 106/37)
- Festsetzung des Erschließungsweges zu Hausnummer Nr. 23 als Fußweg anstatt Grünfläche
- Reduktion der Firsthöhe von 9,00 m auf 8,30 m
- Anpassung des Abstandes der Baugrenzen zur Straßenverkehrsfläche auf 4 m (östlich Querkamp)

Textliche Festsetzungen

- Die Festsetzung Nr. 6.2 zur Abweichung von der Verpflichtung zum Erhalt von Bäumen wurde neu eingefügt.
- In Festsetzung Nr. 8.1 wurde die Dachneigung auf 25° - 45° geändert.
- In der Festsetzung Nr. 8.3 wurde ein Abstand zur Ortgang- bzw. Gratkante sowie eine Vergrößerung von Dachgauben bei Dächern mit 25° bis 35° Dachneigung ergänzt und die Anforderung zur gestalterischen Anpassung an das Hauptdach gestrichen.
- In der Festsetzung Nr. 12 wurde der Bezug zur Grenze der erschließenden Straße ergänzt. Die Höhe von bepflanzten Friesenwällen und Hecken wurde auf 2,00 m erhöht und die Möglichkeit, freiwachsende Hecken zu pflanzen gestrichen.
- Als neue Nr. 18 wurde eine Festsetzung zu Starkregengefahren eingefügt.
- Die Festsetzungen zu Müllsammelplätzen, DIN-Standards und Grundstückszufahrten (ehemals Nr. 13, 19 und 20) wurden gestrichen.
- Die Pflanzliste wurde um vier Arten für Heckenpflanzen als Grundstückseinfriedigungen und den Ausschluss von Kirschlorbeer ergänzt.

Begründung

- Ergänzung der vorgenannten Sachverhalte
- Ergänzungen zur festgesetzten Geschossigkeit
- Ergänzungen zur Oberflächenentwässerung
- Ergänzungen zur Energieversorgung

Wir bitten Sie, sich in den Stellungnahmen auf ihren Aufgabenbereich zu beschränken. Bitte geben Sie auch Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen Sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, stellen Sie diese Informationen bitte der Gemeinde Wohltorf zur Verfügung.

Sollte bis zum 26.01.2025 keine Stellungnahme von Ihnen vorliegen, geht die Gemeinde davon aus, dass Ihre Belange nicht berührt werden oder hinreichend berücksichtigt worden sind.

Wir möchten Sie bitten, Ihre Stellungnahme per E-Mail an **hildebrandt@wirsind.net** zu schicken.

Gleichzeitig informieren wir Sie über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die in Form einer Auslegung vom **29.12.2025 bis zum 26.01.2026** im Amt Hohe Elbgeest, Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf, stattfindet.

Mit freundlichen Grüßen,



Maren Hildebrandt