

Gemeinde Hoisdorf

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 22

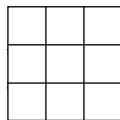
Gebiet: Moorweg 3, südöstlich "Moorweg", nordöstlich "Achtern Diek"

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, BA 14.09.2015



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

I. Übersicht zum Beteiligungsverfahren

A. Bereits vorliegende Anregungen der Öffentlichkeit

Anregung zu Errichtung von Nebengebäuden, 17.07.2015, 20.08.2015
berücksichtigt, siehe 1. Städtebau und Planung

Anregung zu Ausweisung eines Mischgebietes, 06.07.2015
zur Kenntnis genommen, siehe 1. Städtebau und Planung

II. Abwägung

1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung

Anregung zu Errichtung von Nebengebäuden, 17.07.2015, 20.08.2015

Durch die Ausweisung einer Grünfläche im rückwärtigen Bereich ist zu befürchten, dass Carports, Garagen und Nebenanlagen außerhalb des Baufensters nicht errichtet werden dürfen. Derzeit wäre es nach dem Flächennutzungsplan, der eine landwirtschaftliche Fläche ausweist, aber möglich.

Derzeit ist die Garage im Hauptgebäude angesiedelt, dies könnte aber nach einem Grundstücksverkauf geändert werden. Durch die Beeinträchtigung durch die Festsetzung einer Grünfläche wird eine Minderung des Grundstückswertes befürchtet.

Die Zufahrt zum rückwärtig liegenden Haus diesem in der Breite von dem Mittelstück der Auffahrt zuordnen. Die 79 Nadelbäume auch zum Haus zuordnen.

Abwägung

Die Anregung auf eine zulässige Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen innerhalb der festgesetzten Grünfläche wird berücksichtigt. Es wird klargestellt, dass innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Private Hausgärten Nebenanlagen wie Schuppen, Garagen sowie Carports zulässig sind. Der Sachverhalt wird in der Begründung dargestellt.

Der Hinweis auf eine Minderung des Grundstückswertes aufgrund der Festsetzung als Grünfläche wird nicht berücksichtigt. Die angesprochenen Flächen werden derzeit dem Außenbereich zugeordnet und Bauvorhaben sind gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Durch die Festsetzung einer Grünfläche ist der Bereich lediglich für Nebengebäude wie Schuppen, Garagen und Carports zulässig. Durch die Planung wird für den Eigentümer keine Nutzungseinschränkung bzw. Wertminderung der Fläche herbeigeführt.

Die Anregung zur Zuordnung der Zufahrt und der Bäume zum rückwärtig liegenden Grundstück wird teilweise berücksichtigt. In der Begründung wird dargestellt, dass Zufahrten auch in der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung private

Hausgärten zulässig sind wodurch die Zufahrt und Ver- und Entsorgung gesichert ist. Eine Zuordnung von Gehölzen zu einem Grundstück ist nicht planungsrechtlicher Natur. Dies ist durch Grundstückszu- und -verkäufe privatrechtlich zu regeln. Die zeichnerischen Festsetzungen werden ergänzt und der Sachverhalt wird in der Begründung erläutert.

Anregung zu Ausweisung eines Mischgebietes, 06.07.2015

Es wird für das Grundstück Achtern Diek 30, Ecke Moorweg eine Festsetzung als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 22 beantragt.

1. Es wird seit über 30 Jahren in Hoisdorf eine Kfz-Werkstatt betrieben (seit 25 Jahren im Achtern Diek 30, dieser Standort wurde vom damaligen Bürgermeister und der Gemeindevertretung genehmigt) und es soll die Möglichkeit der Erweiterung oder Nutzungsänderung des Betriebes zur Existenzsicherung vorbehalten werden.
2. Der Kfz-Betrieb dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
3. Sollte dieses Grundstück als Wohngebiet ausgewiesen werden, ist die Entfaltungsmöglichkeit stark eingeschränkt.
4. Wenn das Grundstück nach jetzigem Stand als Wohngebiet ausgewiesen wird und ein Privileg für die Kfz-Werkstatt eingeräumt wird, ist bei einer Nutzungsänderung die positive Entscheidung der Gemeinde von Nöten.
5. Der Sohn des Betreibers der Werkstatt führt diese fort und möchte mit seiner Familie bei der Werkstatt wohnen. Da die vorhandenen Wohnungen für eine Familie mit zwei Kindern zu klein sind, beabsichtigt er als Familienerweiterung auf dem Grundstück am Achtern Diek ein Einfamilienhaus zu bauen. Da auf der gegenüberliegenden Seite des Achtern Diek schon eine Wohnbebauung vorhanden ist, würde dieses Vorhaben dem Charakter der vorhandenen Bebauung entsprechen. Deshalb wird um Herausnahme der Grünfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet gebeten.
6. Falls das Grundstück nicht als Mischgebiet festgesetzt wird, wird vom Einwender Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 erhoben.

Abwägung

Die Anregung zur Darstellung des Baugebiets als Mischgebiet wird nicht berücksichtigt. In den planungsrechtlichen Regelungen ist festgesetzt, dass sofern das Bestandsgebäude bei einer Änderung oder Erweiterung erhalten bleibt, das Baugebiet einem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO entspricht. Damit wird die ausgeübte Nutzung gesichert und die Möglichkeit der Erweiterung gegeben. Arbeitsplätze können erhalten, gesichert sowie zukünftig geschaffen werden und die Entfaltungsmöglichkeiten des Betriebs werden nicht eingeschränkt. Die Festsetzung des Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet dient der städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets sofern die Bestandsgebäude abgerissen werden.

Die Regelung des Bebauungsplanes dient einer weitergehenden Nutzungsmöglichkeit und damit auch Nutzungsänderungen der Bestandsgebäude. Durch diese Festsetzung soll in diesem Fall auf eine weitere Änderung des Bebauungsplanes verzichtet werden. Für baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderungen gelten die landes- und bundesrechtlichen Bestimmungen.

Die Anregung zu einer weitergehenden baulichen Ausdehnung entlang der Straße Achtern Diek wird nicht berücksichtigt. Die Gemeinde muss im Rahmen der Bauleitplanung die übergeordneten Planvorgaben beachten. Neben der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet, wird für diesen Bereich im Regionalplan ein Regionaler Grünzug dargestellt. Dieser dient dem Schutz und der Regeneration von Natur und Landschaft sowie der Erholung des Menschen. Eine planmäßige Siedlungstätigkeit in Regionalen Grünzügen soll nicht erfolgen.
