

# Gemeinde Hoisdorf

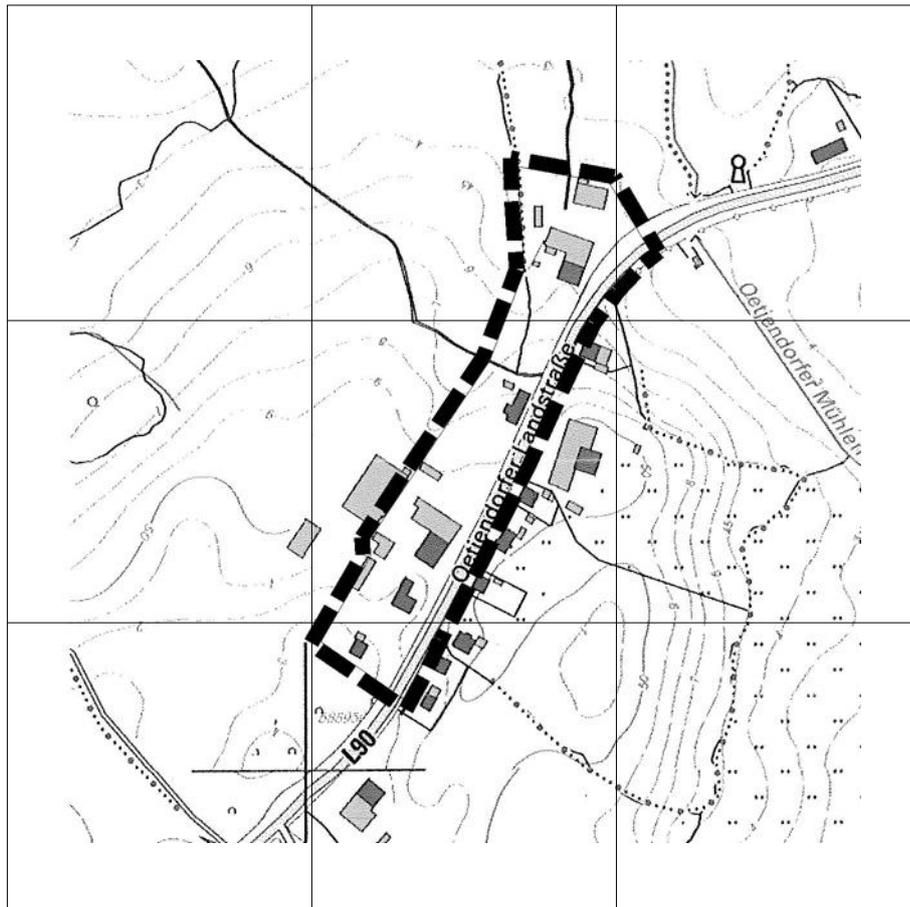
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 23

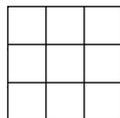
Gebiet: Ortsteil Oetjendorf, westlich Oetjendorfer Landstraße (L90),  
Oetjendorfer Landstraße 57 bis 65 nur ungerade Hausnummern

## Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB, BA 09.01.2017



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](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

---

## I. Übersicht zum Beteiligungsverfahren

### A. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme

---

Freiwillige Feuerwehr Hoisdorf

Abfallwirtschaft Südholstein

AG 29

Landesamt für Denkmalpflege

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

LBV-SH

Landwirtschaftskammer S-H

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie

NABU

Wasser- und Bodenverband Süderbeste

---

### B. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, keine Anregungen

---

IHK zu Lübeck, 08.11.2016

---

### C. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, mit Anregungen und/oder Hinweisen

---

Archäologisches Landesamt, 13.10.2016

berücksichtigt, siehe 6. Archäologie

BUND, 12.11.2016

berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege

Handwerkskammer Lübeck, 03.11.2016

berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

Landrat des Kreises Stormarn, 04.11.2016

zu Landschaftspflege: berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege

zu Brandschutz: berücksichtigt, siehe 7. Brandschutz

zu Bodenschutz: berücksichtigt, siehe 4. Altlasten

zu Immissionen: berücksichtigt, siehe 3. Immissionen

zu Wasserwirtschaft: berücksichtigt, siehe 5 Wasserwirtschaft

zu Städtebau: berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

---

Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau 09.11.2016  
berücksichtigt, siehe 5. Wasserwirtschaft

---

## **D. Landesplanung**

---

Erlass des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein, 14.10.2016

---

## **II. Abwägung**

### **1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung**

Landrat des Kreises Stormarn, 04.11.2016

In Bezug auf die städtebauliche Beurteilung der Planung wird auf die Stellungnahme des Innenministeriums vom 18.07.2016 verwiesen.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, weshalb das Grundstück Oetjendorfer Landstraße 63 im Vergleich zu allen anderen Grundstücken des Bebauungsplanes eine niedrigere GRZ und die Vorgabe einer GFZ erhält. Es sind durchaus auch größere Grundstücke vorhanden, so dass sich diese Festsetzung nicht unmittelbar erklärt. Zudem ist gerade auf diesem Grundstück noch ein GFL-Recht eingetragen, das ggf. zusätzliche Versiegelung nach sich zieht, die sich auf die GFZ auswirken könnte. Im Sinne der Gleichbehandlung sollte geprüft werden, ob nicht auch hier eine GRZ von 0,2 festgesetzt werden kann.

Die Symbole „K“ und „L“ sollten in die Planzeichenerklärung mit aufgenommen werden.

Bestehende Hauptgebäude außerhalb von Baugrenzen sind als „zukünftig fortfallend“ zu kennzeichnen.

### **Abwägung**

---

Die Hinweise des Kreises werden berücksichtigt. Die Stellungnahme des Innenministeriums wurde bereits berücksichtigt. In der Begründung wird dargelegt, dass es der Gemeinde nicht um eine bandartige Entwicklung in den Außenbereich geht, sondern hier lediglich im Rahmen der Arrondierung 2 zusätzliche Baufenster auf bereits erschlossenen Flächen ermöglicht werden sollen. Die Gemeinde möchte einer gebietsuntypischen Bebauung mit Mietwohnungsbau vorbeugen und trotzdem eine Neubebauung des Grundstückes Nr. 63 in dem bisherigen Ausmaß ermöglichen. Dazu hat sie sich entschlossen, die GRZ etwas niedriger als für die übrigen Grundstücke und zusätzlich eine Begrenzung der Geschossfläche vorzunehmen. Um eine Benachteiligung auszuschließen, wird gleichzeitig über eine Ausnahmeregelung die Zahl der zulässigen Wohnungen bezogenen auf die Grundstücksgröße erhöht.

Die Planzeichenerklärung wird um das Symbol ‚K‘ ergänzt. Das Symbol ‚L‘ befindet sich weit außerhalb des Plangebietes und hat für die vorliegende Planung keine Relevanz. Künftig fortfallende Gebäude werden in der Planzeichnung dargestellt.

---

#### Handwerkskammer Lübeck

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe erwartet.

#### **Abwägung**

---

Die Anregung wird durch die Gebietsausweisung berücksichtigt. Handwerksbetriebe werden durch die Darstellungen nicht beeinträchtigt. Das Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung richtet sich nach den Vorgaben des BauGB. Eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden.

---

## **2. Anregungen und Hinweise zu Landschaftspflege**

#### Landrat des Kreises Stormarn, 04.11.2016

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Dem Ausgleichskonzept kann zugestimmt werden. Sofern der Ausgleich nicht auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden kann, ist zunächst die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Ökokonten zu prüfen.

Die artenschutzrechtlichen Beiträge sind der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig vor Abriss- bzw. Umbauarbeiten vorzulegen, falls vorgezogenen Maßnahmen abgestimmt werden müssen.

#### **Abwägung**

---

Die zustimmende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Vor Bau- und Abbrucharbeiten werden die Maßnahmen in artenschutzrechtlicher Hinsicht rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

---

#### BUND, 12.11.2016

Die Ausweisung von Dorfgebiet wird begrüßt. Damit wurde der Vorstellung des BUND Rechnung getragen dass die Landwirtschaft mit 2 Höfen der bauliche Schwerpunkt bleiben soll. Möglicherweise ist auch das umfangreichere Gebäude, sichtbar in der Planzeichnung östlich etwas außerhalb des Plangebietes, ebenfalls ein

landwirtschaftlicher Hof. Solche Höfe sollten, wenn irgend möglich, in den Dörfern erhalten bleiben. Gegen die Planung von 2 neuen Baufenstern bestehen keine Bedenken, auch nicht gegen die Überbauung der südlich gelegenen Grünfläche, da offenbar das Haus nicht in dem Gebiet mit hohem Wasserstand (Planzeichnung enthält dort eine Hangbereich) liegen soll.

Gegen die Vorstellung zu Eingriff und Ausgleich (es dürfte sicherlich ein Ort außerhalb des Plangebietes im Oetjendorfer Bereich sein) bestehen keine Bedenken. Die Ausführungen zum Thema Oberflächenwasser/insbesondere Regenwasser sind unbedingt zu berücksichtigen. Dabei ist zu bedenken, dass genügend Wasser in den Feuerlöschteich zufließen, aber auch ein entsprechender Abfluss da sein muss. Zu dem Thema ‚Artenschutz‘ (Ziff.8.2) ist als schützenswerte Art die Amphibienpopulation zu untersuchen, die sich möglicherweise in der Nähe der beiden Teiche/Laichteiche aufhält.

### **Abwägung**

---

Die zustimmende Stellungnahme des BUND wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis einer möglicherweise vorhandenen Amphibienpopulation wird in die Begründung aufgenommen.

---

## **3. Anregungen und Hinweise zu Immissionen**

Landrat des Kreises Stormarn, 04.11.2016

Zu den neu aufgenommenen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Nr. 6) kann von Seiten des Kreises keine fachliche Stellungnahme abgegeben werden, da keine gutachterlichen Aussagen vorliegen.

Inwieweit die Übertragbarkeit von Untersuchungen benachbarter Bereiche sowohl inhaltlich/ fachlich als auch in Bezug auf die Aktualität der zugrunde gelegten Annahmen (z.B. Verkehrsbelastung) gegeben ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden.

### **Abwägung**

---

Die Stellungnahme des Kreises zu festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Bei der Festsetzung der entsprechenden Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Planung kein zusätzlicher Verkehr initiiert wird. Insofern hält die Gemeinde eine Anpassung der bestehenden Festsetzungen des benachbarten B-Planes Nr. 18 an die vorliegende Planung für angemessen.

---

#### 4. Anregungen und Hinweise zu Altlasten

Landrat des Kreises Stormarn, 04.11.2016

Mit dem Stand vom obigen Datum liegen keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor. Es gibt somit diesbezüglich keine Bedenken.

Hinweis: Das Grundstück Oetjendorfer Landstraße 65 (Az.: 652-43-10-035/13) ist als aktueller Betriebsstandort einer Tischlerei erfasst. Aktuelle Betriebe werden von der unteren Bodenschutzbehörde nicht klassifiziert. Konflikte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

#### Abwägung

---

Der Hinweis auf einen Betriebsstandort einer Tischlerei wird zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Tatbestände ergeben sich daraus nicht.

---

#### 5. Anregungen und Hinweise zu Wasserwirtschaft

Landrat des Kreises Stormarn, 04.11.2016

Gegen die nun vorgelegte Planung bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Es ist vorgesehen, das auf Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen auftreffende Niederschlagswasser oberflächlich zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde bisher nicht durch ein Bodengutachten nachgewiesen. Die Beschreibung der Bodenarten mit Geschiebemergel und Geschiebelehm lässt jedoch eine verminderte Versickerungsfähigkeit vermuten. Der Nachweis der schadlosen Versickerung ist daher spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Das auf den Dachflächen der beiden neuen Grundstücke anfallende Niederschlagswasser soll an die vorhandene Kanalisation in der Oetjendorfer Landstraße angeschlossen werden. Die Kanalisation mündet in einer Einleitungsstelle nördlich der Bebauung in den Straßendurchlass des Gewässers 1.19 des Gewässerpflegeverbandes Ammersbek-Hunnau. Für diese Einleitungsstelle wurde der Straßenbauverwaltung Lübeck (jetzt LBV Schleswig-Holstein) im Jahr 1983 eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die Einleitung entspricht weder hinsichtlich der Behandlung, noch vermutlich der Rückhaltung den heutigen Standards. Mittelfristig muss die Einleitung z.B. durch bauliche Maßnahmen an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Ein Anschluss weiterer Flächen, wie hier vorgesehen, erhöht die Dringlichkeit.

Der auf Seite 21 unter Punkt 8.5. genannte Passus bezüglich des Grundwassers sollte folgendermaßen geändert werden:

„Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§5 WHG).“

### **Abwägung**

---

Der Hinweis der unteren Wasserbehörde des Kreises wird berücksichtigt. Das anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich auf den Grundstücken versickert werden oder in geeigneten Einrichtungen zurückgehalten werden. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Bodens ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Gemeinde wird bauliche Maßnahmen zur Ertüchtigung der Einleitstelle in das Gewässer 1.19 im Rahmen einer evtl. notwendigen Erschließungsplanung mit der unteren Wasserbehörde abstimmen.

Eine Formulierung bezüglich einer Grundwasserabsenkung wird in der Begründung ergänzt.

---

### Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau 09.11.2016

Der Gewässerpflegeverband (GPV) hat bereits in einer Stellungnahme vom 14.07.2016 darauf hingewiesen, dass die Verbandsgewässer nicht durch zusätzliche Versiegelung belastet werden dürfen. Der GPV bittet um Aufklärung widersprüchlicher Aussagen in der Begründung. Dort heißt es auf Seite 6: ‚Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder in geeigneten Einrichtungen zurückzuhalten‘. Auf Seite 18 steht dagegen: ‚Für die neuen Baugrundstücke ist eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Oetjendorfer Landstraße vorgesehen‘.

### **Abwägung**

---

Der Hinweis des GPV Ammersbek-Hunnau wird berücksichtigt. In der Begründung wird der Sachverhalt auf Seite 18 korrigiert. Das Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Wasser bezieht sich auf die Verringerung der versickerungsfähigen Fläche durch zusätzliche Versiegelung. Eine Ableitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation ist nicht vorgesehen.

---

## **6. Anregungen und Hinweise zu Archäologie**

Archäologisches Landesamt, 13.10.2016

Die Stellungnahme vom 05.07.2016 wurde richtig in die Begründung übernommen und ist weiterhin gültig.

### **Abwägung**

---

Die Stellungnahme des archäologischen Landesamtes wird zur Kenntnis genommen.

---

## **7. Anregungen und Hinweise zu Brandschutz**

Landrat des Kreises Stormarn, 04.11.2016

Der Löschwasserbedarf ist gem. der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

### **Abwägung**

---

Der Hinweis wird beachtet. Es wird eine Aussage zum Brandschutz in die Begründung aufgenommen.

---

## **8. Erlass des Ministerpräsidenten vom 14.10.2016**

Aus Sicht der Landesplanung wird zunächst wie folgt Stellung genommen: Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S.719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998) Hoisdorf ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum Hamburg und soll den örtlichen Wohnungsbedarf decken. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (Ziff.2.5.2Abs.3,4,6LEP2010). Die Planunterlagen sind um diese Angaben zu ergänzen.

Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamen Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden (Ziff.2.2Abs.2LEP2010). Auf die Stellungnahme des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, vom 18.07.2016 wird hingewiesen.

Gemäß der Darstellung in der Karte zum Regionalplan I liegt das Plangebiet im Bereich eines regionalen Grünzuges (Ziff.4.2.RegionalplanI). Zur Sicherung ihrer Freiraumfunktionen sollen Belastungen der regionalen Grünzüge vermieden werden. Mit Blick auf die Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 26.07.2016 aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ist der Plangeltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 zu reduzieren.

Es wird gebeten, die Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 26.07.2016 im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Eine abschließende Stellungnahme wird zunächst zurückgestellt.

Die Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser Stellungnahme nicht verbunden.

### **Stellungnahme der Gemeinde**

---

Die Gemeinde hat die Stellungnahme des Ministerpräsidenten berücksichtigt.

Die Stellungnahmen des Innenministeriums vom 18.07.2016 und des Kreises vom 26.07.2016 wurden bereits berücksichtigt. In der Begründung wird dargelegt, dass es der Gemeinde nicht um eine bandartige Entwicklung in den Außenbereich geht, sondern hier lediglich im Rahmen der Arrondierung 2 zusätzliche Baufenster auf bereits erschlossenen Flächen ermöglicht werden sollen. Die Gemeinde möchte einer gebietsuntypischen Bebauung mit Mietwohnungsbau vorbeugen und trotzdem eine Neubebauung des Grundstückes Nr. 63 in dem bisherigen Ausmaß ermöglichen. Dazu hat sie sich entschlossen, die GRZ etwas niedriger als für die übrigen Grundstücke und zusätzlich eine Begrenzung der Geschossfläche vorzunehmen. Um eine Benachteiligung auszuschließen, wird gleichzeitig über eine Ausnahmeregelung die Zahl der zulässigen Wohnungen bezogenen auf die Grundstücksgröße erhöht. In der Begründung wird dieser Sachverhalt dargestellt.

---

