

Gemeinde Hoisdorf

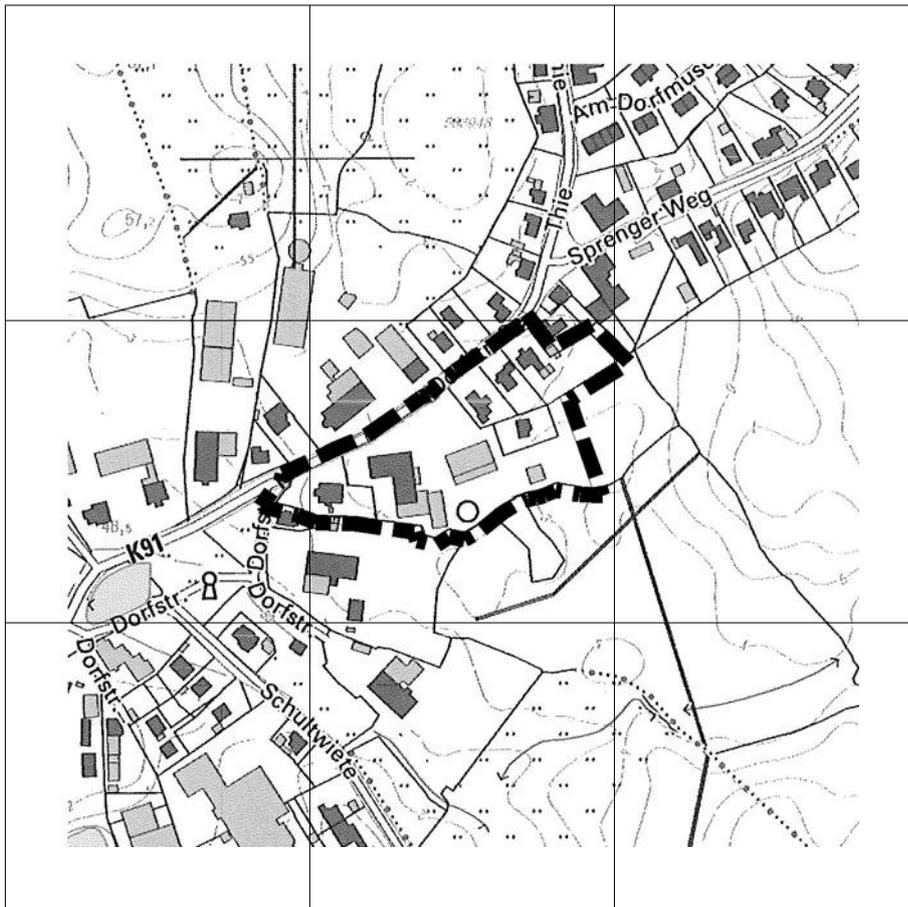
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 24

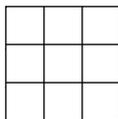
Gebiet: südlich und östlich der Dorfstraße (K91) Dorfstraße 22 bis 24a (gerade Hausnummern)

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
www.planlabor.de

I. Übersicht zum Beteiligungsverfahren

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

AG 29

BUND

IHK zu Lübeck

Freiwillige Feuerwehr Hoisdorf

Landesamt für Denkmalpflege

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein

NABU

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, TU, Regionaldezernat
Südost

Zweckverband Abwasserverband Siek

Wasser- und Bodenverband Süderbeste

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

Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, untere Forstbehörde, 12.07.2016
und 11.11.2016

Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau, 12.07.2016

Landwirtschaftskammer S-H, 19.07.2016

IHK zu Lübeck, 26.07.2016

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

Archäologisches Landesamt, 04.07.2016 und 09.11.2016
berücksichtigt, siehe 6. Archäologie

Handwerkskammer Lübeck, 20.07.2016 und 25.11.2016
berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

Abfallwirtschaft Südholstein, 20.07.2016
berücksichtigt, siehe 7. Ver-Entsorgung

Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, 05.07.2016 und 10.11.2016

berücksichtigt, siehe 4. Verkehr

Landrat des Kreises Stormarn, 26.07.2016 und 01.12.2016

zu Städtebau:	berücksichtigt, siehe 1. Städtebau
zu Landschaftspflege:	berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege
zu Brandschutz:	berücksichtigt, siehe 5. Brandschutz
zu Wasserwirtschaft:	berücksichtigt, siehe 3. Wasserwirtschaft
zu Bodenschutz:	berücksichtigt, siehe 8. Bodenschutz
zu Immissionen:	berücksichtigt, siehe 9. Immissionen

D. Bereits vorliegende Anregungen der Öffentlichkeit

Anregung für Flurstücke 103/32 und 163 der Flur 8 (Dorfstraße 22 und 24), 28.06.2016 zu Städtebau: nicht berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

Anregung für Flurstück 162, 28.06.2016, zu Städtebau: nicht berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

zu Landschaftspflege: berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege

E. Landesplanung

Erlass des Innenministeriums vom 07.07.2016 und 14.11.2016

II. Abwägung

1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung

Landrat des Kreises Stormarn, 26.07.2016

Die Gemeinde Hoisdorf liegt innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Sie ist dort dem Nahbereich Ahrensburg zugeordnet. Gemäß Ziffer 5.3 des Regionalplanes für den Planungsraum I soll sich im Ordnungsraum um Hamburg die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen vollziehen. Für nicht zentrale Orte ohne besondere Funktion außerhalb der Siedlungsachsen, wie die Gemeinde Hoisdorf, soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen – das ist auch bei der vorliegenden Planung sicherzustellen. Der Umfang der Planung von voraussichtlich weniger als 20 neuen Wohneinheiten liegt jedoch innerhalb des landesplanerischen Rahmens (15%-Regelung, vgl. Landesentwicklungsplan 2010).

Da das Plangebiet außerdem als Innenentwicklung und Nachverdichtung anzusehen ist, bestehen aus Sicht des Kreises sowohl gegen die Lage als auch gegen den Umfang der Planung keine Bedenken.

In Bezug auf die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) wird auf die Stellungnahme des Innenministeriums vom 07.07.2016 verwiesen.

Hinweise zur Planzeichnung

„Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen“ ist in der Planzeichnung nicht dargestellt oder möglicherweise nicht erkennbar. Es ist eine geeignete, z.B. farbige, Darstellung zu wählen, damit der Inhalt erkennbar ist. Gleiches gilt für „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern“.

Höhe baulicher Anlagen/ Bezugspunkt

Im vorliegenden Plan soll die Gebäudehöhe über den Erdgeschossfußboden (Textliche Festsetzung Nr. 1, 2. Absatz) definiert werden, der Erdgeschossfußboden soll wiederum über die vorhandene Höhenlage des Geländes definiert werden (Textliche Festsetzung Nr. 3).

Höhenbezugspunkte sind stets eindeutig festzusetzen. Grundsätzlich gilt ein Höhenbezug über die vorhandene/ gewachsene Geländeoberfläche als rechtlich nicht zulässig, da Geländehöhen veränderbar sind.

Es wird empfohlen einen Höhenbezug über die Normal-Null-Höhe, ggf. über einen eingemessenen Punkt im Plangebiet oder Straßenraum anzunehmen.

Textliche Festsetzung Nr. 2/ Mindestgrundstücksgröße

Falls im Plangebiet Grundstücke vorhanden sind, die kleiner als die Mindestgrundstücksgröße von 800 m² sind, kann es Probleme bei einer Neubebauung geben, z.B. auch nach Abgang eines Gebäudes müsste für eine Neubebauung die Mindestgrundstücksgröße nachgewiesen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2/ Wohnungen pro Wohngebäude

Der zweite Satz ist missverständlich: Sind 4 Wohneinheiten in beiden Bauernhäusern zusammen oder jeweils zulässig? Was ist, wenn neue Häuser errichtet werden, die Festsetzung bezieht sich auf die bestehenden Bauernhäuser?

Berichtigung Flächennutzungsplan

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nach §13a BauGB soll auch der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt werden.

Um die Handhabbarkeit und Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, bittet der Kreis, nach Beschluss des Bebauungsplanes zusätzlich zur Übersendung des Bebauungsplanes, auch zwei farbige Planzeichnungen des berichtigten Flächennutzungsplanausschnitts zu übersenden.

Abwägung

Die Anregungen des Kreises zum Planwerk werden berücksichtigt. Der Hinweis zur Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern beruht offensichtlich auf einem Missverständnis. Die Planzeichen bezeichnen den als Biotopschutzstreifen gekennzeichneten und die entsprechende Fläche für den Erhalt im südlichen Plangebiet. Aufgrund der geringen Breite des Schutzstreifens sind die Signaturen nur linear dargestellt, die Flächen sind in der farbigen Bebauungsplanfassung gut erkennbar.

Der Hinweis zum Höhenbezug wird berücksichtigt. In der Planzeichnung werden die Vorgaben zur Gebäudehöhe modifiziert.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wurde mit 800 m² bewusst großzügig gewählt, um eine dorfgebietstypische lockere Bebauung zu erreichen. Die Größe der Grundstücke entspricht dem tatsächlich vorhandenen Bestand, eine kleinteiligere Parzellierung würde dem Erhalt des Ortsbildes widersprechen und soll nicht zugelassen werden. Die Gemeinde hält daher an der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße fest.

Der Hinweis zu den maximal zulässigen Wohnungen wird berücksichtigt. In den beiden bestehenden Bauernhäusern sind jeweils 4 WE zulässig. Die Festsetzung wird dahingehend präzisiert.

Der Bitte des Kreises um Übersendung von 2 farbigen Exemplaren des berichtigten Flächennutzungsplanes wird entsprochen.

Private Anregung für Flurstücke 103/32 und 163 der Flur 8 (Dorfstraße 22 und 24),
28.06.2016

Die Stellungnahme bezieht sich auf die im Eigentum des Einwenders befindlichen Grundstücke. Das Baufeld Dorfstraße 22 ist seiner Meinung nach in dieser Form nicht

nutzbar, da ein Anbau an das Reetdachgebäude aus ästhetischer Sicht nicht in Frage kommt und das Haus bereits 4 Wohnungen besitzt. Er bezweifelt, ob nach einem Totalverlust des Gebäudes z.B. durch Brand dort ein Haus mit 4 Wohneinheiten in der möglichen Größe gewünscht wäre und schlägt ein östlich des Bauernhauses gelegenes kleines Baufeld für ein eingeschossiges Haus mit einer Wohneinheit vor. Die Erschließung dieser 2.-Reihe-Bebauung ist seiner Meinung nach über einen vorhandenen Parkplatz an der südlichen Grundstücksgrenze gesichert. Eine derartige Bebauung würde das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Weiterhin wird eine Bebauung mit 2 Wohneinheiten, ausgenommen der Häuser 22 und 24, für unangemessen gehalten. Eine Neubebauung käme nur nach Totalverlust der bestehenden Gebäude durch höhere Gewalt in Frage. Aus fachplanerischer Sicht kämen bei einer Neubebauung hier größere Gebäude in Frage die sich an den großen Gebäuden der Bauernhöfe orientieren wie auf den ehemaligen Hofstellen Gerdau und Hinsch geschehen. Eine Bebauung mit kleinen Wohnhäusern würde das Ortsbild tatsächlich nachhaltig verändern.

Allgemein wird die Sorge der Gemeindevertretung um das Ortsbild anerkannt. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist Tatsache, aktive Betriebe müssen das Ortsgebiet verlassen um die Nachbarschaft nicht zu stören. Das kann nicht ohne Auswirkungen auf das Ortsbild bleiben. Wer keine Ruinen will muss Gebäude anderweitig nutzen. Der Einwender bittet anzuerkennen, dass seine Familie über Generationen das Reetdach kostenaufwendig erhalten hat, während viele andere mit der Zeit verschwunden sind. Für die Hoflage des Einwenders mit den Gewerbebetrieben würden sich keine Mieter mit mehreren Kindern bewerben. Gefragt seien hier kleinere bezahlbare Wohnungen für Singles oder Paare, die eine Terrasse oder einen Balkon wünschen und keinen großen Garten pflegen wollen. Im Umweltgutachten des Sachverständigenrates der Bundesregierung würde gefordert, den Flächenverbrauch durch Bebauung bis zum Jahr 2020 von heute 69 ha/Tag auf 30 ha/Tag zu senken. In der Annahme, dass das nicht ohne Nachverdichtung der bisherigen bebauten Gebiete gelingen kann seien sich Naturschutzverbände und Landwirte ausnahmsweise einig. In seinem und dem Fall seiner Töchter würde kein neuer m² Naturraum verbraucht.

Private Anregung für Flurstück 162, 28.06.2016,

Es wird darum gebeten, auf dem Flurstück Nr. 162 ein Wohngebäude mit max. 3 Wohneinheiten, anstatt 2 Wohneinheiten zuzulassen. Es sei geplant, dort ein Mietobjekt mit einer barrierefreien Wohnung im Erdgeschoss (140 m²) und 2 Wohnungen im Obergeschoss (je 70 m²) zu bauen. Aufgrund der ansässigen Gewerbebetriebe an der Hoffläche sei eine Vermietung an Familien mit Kindern eher unwahrscheinlich, daher sei es sinnvoll mit kleineren Wohneinheiten zu planen.

Abwägung

Der Anregung zu einem separaten Baufenster östlich des bestehenden Bauernhauses wird nicht berücksichtigt. Ziel der Planung ist der Erhalt der historischen Bauernhäuser mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten. Ein separates Gebäude zwischen den Bauernhäusern würde die städtebauliche Situation deutlich einengen und die Wirkung der historischen Gebäude beeinträchtigen. Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Baurechte im rückwärtigen Grundstücksteil vorgesehen, die mit den Anforderungen an das Ortsbild besser zu vereinbaren sind.

Die Anregung zur zulässigen Wohnungsanzahl wird teilweise berücksichtigt. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf die Grundstücksgrößen bezogen und im straßennahen Bereich erhöht. Dies erscheint im historischen Dorfkern mit den größeren ehem. landwirtschaftlichen Gebäuden vertretbar. In der Randlage zur freien Landschaft ist eine Abstufung der zulässigen Anzahl der Wohnungen sinnvoll.

Landrat des Kreises Stormarn, 01.12.2016

Der Kreis Stormarn ist bereits am 30.06.2016 zu einer TÖB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB eingeladen und über eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB unterrichtet worden. Diese Verfahrensschritte werden jetzt anscheinend wiederholt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine erneute Beteiligung aufgrund von inhaltlichen Änderungen nach § 4a (3) BauGB durchzuführen ist oder, falls z.B. eine Verfahrensfehler vorliegt, wiederholt nach § 4 (2) BauGB durchgeführt werden muss. Es wäre wünschenswert, dies in den Unterlagen klarzustellen.

Grundsätzlich sind jedoch auch die Stellungnahmen, die bereits bei der ersten Durchführung der Beteiligung § 3 (2) / § 4 (2) BauGB im Juni/ Juli 2016 eingegangen sind, vollumfänglich in die Abwägung einzustellen.

Zur textlichen Festsetzung Nr. 1, 2. Absatz

Die Definition der Gebäudehöhe allein über die Bestandsgebäudehöhe ist nicht zulässig, da dies zu unbestimmt und langfristig nicht nachvollziehbar ist. Es sollte zumindest eine Meterzahl angegeben werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass legal errichtet Bestandsgebäude ohnehin Bestandschutz genießen. Wenn auch für einen Neubau gegenüber der Umgebung/ Nachbargrundstücken erhöhte Gebäudehöhen zulässig sein sollen, wäre dies zudem gesondert städtebaulich zu begründen.

Zur textlichen Festsetzung Nr. 2, 2. Absatz

Es sollte städtebaulich begründet werden, weshalb auf Grundstück Nr. 1 eine zur Nachbarschaft abweichende Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohnungen getroffen wird, die ggf. eine erhöhte Anzahl von Wohnungen ermöglicht.

Zur textlichen Festsetzung Nr. 3

Die Formulierung „Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,6 m betrage, (...)“ ist missverständlich. Darf um 0,6 m vom Höhenbezugspunkt abgewichen werden? Nach oben oder nach unten?

Der Gehweg auf der linken Seiten ist nicht, wie angegeben, 1,90 m breit, sondern nach Zeichnung nur 1,40 m. Der Schnitt sollte korrigiert werden.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nach §13a BauGB soll auch der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt werden. Um die Handhabbarkeit und Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, bittet der Kreis, nach Beschluss des Bebauungsplanes zusätzlich zur Übersendung des Bebauungsplanes, auch zwei farbige Planzeichnungen des berichtigten Flächennutzungsplanausschnitts zu übersenden.

Abwägung

Der Hinweis des Kreises zum Verfahren wird berücksichtigt. Das bereits im Juni 2016 durchgeführte Verfahren fand auf Grundlage des § 4 (1) BauGB statt, es wurde irrtümlich als Verfahren gem. § 3 (2) BauGB bezeichnet. Die zu diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen werden berücksichtigt. Bei der jetzigen Beteiligung handelt es sich um das Verfahren gem. § 3 (2) BauGB, eine erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB hat nicht stattgefunden. In der Begründung wird der Sachverhalt klargestellt.

Zur textlichen Festsetzung Nr. 1,2. Absatz

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Höhenbegrenzung der Bestandsgebäude entfällt, da hier ohnehin Bestandschutz besteht und eine größere Gebäudehöhe nicht zulässig sein soll.

Zur textlichen Festsetzung Nr. 2,2. Absatz

Der Hinweis zur zulässigen Anzahl von Wohnungen wird berücksichtigt. Auf dem Grundstück Nr. 1 wird aufgrund der geringen Grundstücksgröße und des bestehenden großen Bauernhauses eine erhöhte Anzahl von Wohnungen bezogen auf die Grundstücksgröße zugelassen. Dies geschieht aus Gründen der

Gleichbehandlung mit dem größeren Nachbargrundstück. In der Begründung wird auf diesen Sachverhalt eingegangen.

Zur textlichen Festsetzung Nr. 3

Der Hinweis zum Höhenbezug wird berücksichtigt. Die Angabe 0,6 m stellt einen positiven Wert dar, insofern darf nach oben abgewichen werden. Zum besseren Verständnis wird die textliche Festsetzung präzisiert.

Die Schnittzeichnung in der Planzeichnung wird angepasst.

Der Bitte nach Übersendung von 2 farbigen Exemplaren der Flächennutzungsplanänderung wird gefolgt.

Handwerkskammer Lübeck, 20.07.2016 und 25.11.2016 gleichlautend

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, 26.07.2016

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung ist im Rahmen dieses Verfahrens nicht erforderlich, die Belange des Naturschutzes sind jedoch zu berücksichtigen und fachgerecht abzuarbeiten. Es wird zumindest eine Kurzbetrachtung der Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und Wasser erwartet, weil weitere überbaubare Grundstücksflächen hinzukommen.

Die fachgutachterlichen Untersuchungen auf Fledermaushabitate und Habitate gebäudebewohnender Brutvögel sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils vor Ausbau bestehender Gebäude bzw. vor Abriss vorzulegen. In diesem Rahmen ist auch zu prüfen, ob vorgezogenen Maßnahmen erforderlich werden. Die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen muss rechtlich hinreichend gewährleistet sein.

Dem Knickausgleich südöstlich des Plangebietes kann zugestimmt werden. Sofern dieser über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden soll, sollte der Vertrag zum Satzungsbeschluss des B-Planes abgeschlossen werden. Die Umsetzung der Maßnahme muss zum Satzungsbeschluss gesichert sein. Der Erfolg der Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) anzuzeigen.

Abwägung

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird berücksichtigt. In der Begründung wird auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen eingegangen.

In der Begründung wird auf die artenschutzfachliche Relevanz im Falle eines Gebäudeabrisses eingegangen. Auf das Vorkommen potentiell geschützter Tierarten wird in der Begründung bereits verwiesen.

Um Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen zu vermeiden, wird ein Hinweis auf die erforderliche gutachterliche Begleitung von Gebäudeumbauten- und abrisse im Planwerk aufgenommen, welche im Bauantragsverfahren nachzuweisen ist.

Zum Knickausgleich wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahme vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen.

Private Anregung für Flurstück 162, 28.06.2016, Es wird darum gebeten, die Bepflanzung der Grünfläche im Süden mit Kleingehölzen, anstatt nur Schlehen und Hasel zuzulassen. Durch Verletzungen durch Schlehendornen entwickelten sich häufig Entzündungen. Als Kompensationsmaßnahme zum Schutz der Natur wurde seitens der Einwender bereits eine Knickneuanlage über 50 m mit einheimischen Gehölzen angeboten.

Abwägung

Die Bitte der Einwenderin ist bereits berücksichtigt. Gehölze des Schlehen-Hasel-Knick bezeichnen eine Artengruppe von 20 typischen Pflanzen, die dieser Knickart

entsprechen. Aus dieser Pflanzenvielfalt kann eine Auswahl getroffen werden. In der Begründung werden entsprechende Arten beispielhaft benannt.

Landrat des Kreises Stormarn, 01.12.2016

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden zu der vorliegenden Planung keine Bedenken erhoben. Dem Ausgleichskonzept kann zugestimmt werden.

Abwägung

Die zustimmende Stellungnahme des Kreises wird zur Kenntnis genommen.

3. Anregungen und Hinweise zu Wasserwirtschaft

Landrat des Kreises Stormarn, 26.07.2016

Gegen die Planungsabsichten bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen naturgemäß aber noch keine Angaben vor, die eine detaillierte wasserbehördliche Bewertung ermöglichen würden. Daher ist die Wasserbehörde an weiteren Planungsschritten wieder zu beteiligen.

Für den Fall der Fortsetzung der Planung wird bereits jetzt um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

1. Oberflächenentwässerung:

Wenn im Planungsbereich überwiegend Böden anstehen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen, sollte die Möglichkeit der grundstücksbezogenen Oberflächenwasserversickerung genutzt werden.

Soll an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden, ist zu prüfen, ob sich hieraus Auswirkungen auf das Gewässer, in das eingeleitet wird, ergeben, bzw. ist nachzuweisen, dass ein etwaig vorhandenes Regenrückhaltebecken die anfallende Mehrmenge schadlos aufnehmen kann.

2. Schmutzwasser:

Es wird von einem Anschluss an die örtliche Schmutzwasserkanalisation ausgegangen.

3. Allgemeine Hinweise (bei B-Plan-Aufstellung zu berücksichtigen):

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer oder zentraler Versickerungseinrichtungen zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen (z.B. Terrassen) soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.

Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu überprüfen, ob eine vorhandene mit zu nutzende Regenwasser- und/oder Schmutzwasserkanalisation zur Ableitung der Mehrmengen ausreichend dimensioniert ist.

Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

Landrat des Kreises Stormarn, 01.12.2016

Gegen die Planungsabsichten bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Bezüglich der vorgesehenen Versickerung über die belebte Bodenzone ist ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und den ausreichenden Grundwasserabstand mittels eines Bodengutachtens zu führen.

Hinweis:

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

Die Anregungen zur Wasserwirtschaft werden berücksichtigt. In der Begründung wird auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung sowie die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften hingewiesen. Im Rahmen der Bauvorhabenplanung wird die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation im Hinblick auf die abzuleitende Wassermenge geprüft. Die Versickerung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken ist bereits Bestandteil der Festsetzungen auf die Notwendigkeit eines entsprechenden Nachweises im Rahmen des

Bauantragsverfahrens wird hingewiesen. Auf das Verbot einer dauerhaften Grundwasserabsenkung wird ebenfalls hingewiesen.

4. Anregungen und Hinweise zu Verkehr

LBV-SH, 05.07.2016 und 10.11.2016 (gleichlautend)

Gegen den Bebauungsplan bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

Sofern die Anlegung neuer Zufahrten von den Grundstücken zu der Kreisstraße 91 (Dorfstraße) vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck für den Bau dieser Zufahrten entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

Der Straßenquerschnitt der Kreisstraße 91 einschließlich Nebenanlagen ist im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Es wird davon ausgegangen, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Kreisstraße 91 berücksichtigt wird und das Baugebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.

Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es sind keine zusätzlichen Zufahrten von der Dorfstraße geplant. Ein Straßenquerschnitt der Kreisstraße 91 einschließlich Nebenanlagen wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der K 91 wird von keiner Erheblichkeit durch Emissionen ausgegangen, eine überschlägige Lärmberechnung nach DIN 18005 ergibt die Einstufung in den Lärmpegelbereich II. Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht erforderlich. In der Begründung wird bereits auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

5. Anregungen und Hinweise zu Brandschutz

Landrat des Kreises Stormarn, 26.07.2016 und 01.12.2016 (gleichlautend)

Die Baugrenzen liegen teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Gem. § 5 (1) LBO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50

m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dabei ist die „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen. Diesbezüglich empfiehlt es sich, die örtliche Feuerwehr um Stellungnahme zu bitten.

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

Die Anregungen zum Brandschutz werden berücksichtigt. In der Begründung werden die benannten Anforderungen erläutert. Die örtliche Feuerwehr wurde im Bauleitplanverfahren beteiligt. Auch im Rahmen des Bauantragsverfahrens wäre zu prüfen, ob eine Beteiligung der Feuerwehr erforderlich wird. Gem. Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. wird für Dorfgebiete mit bis zu 10 Anwesen eine Löschwassermenge von 48 m³ für die Dauer von 2 Stunden ununterbrochen benötigt.

6. Anregungen und Hinweise zu Archäologie

Archäologisches Landesamt, 04.07.2016 und 09.11.2016 (gleichlautend)

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen. Daher bestehen keine Bedenken und den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt.

Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal oder die Fundstätte in

unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von 4 Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Abwägung

Der Hinweis zu Bodendenkmälern wird beachtet. Es werden Aussagen zur Archäologie in die Begründung aufgenommen.

7. Anregungen und Hinweise zu Ver- und Entsorgung

Abfallwirtschaft Südholstein, 20.07.2016

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH-AWSH für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Die Anwesen innerhalb des Pangebietes werden über die Dorfstraße erschlossen. Da im Rahmen der vorliegenden Planung insbesondere für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke keine separate, mit Fahrrechten und entsprechenden Wendemöglichkeiten versehene Zuwegungen erkennbar sind, erfolgt die Abfallentsorgung im Sinne der Regelabfuhr für Hausmüll, Bioabfälle, Verpackungsabfälle sowie Altpapier ausschließlich über die Dorfstraße. Abfallbehälter sind dementsprechend an den jeweiligen Tagen an der Dorfstraße zur Abholung bereit zu stellen. Die entsprechenden Vorgaben hierfür finden sich in den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften.

Abwägung

Der Hinweis zur Abfallentsorgung wird berücksichtigt. In der Begründung wird auf die Abfallentsorgung hingewiesen.

8. Anregungen und Hinweise zu Bodenschutz

Landrat des Kreises Stormarn, 26.07.2016

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

Hinweis: In der Dorfstraße 24 ist seit dem 01.05.13 die vermutlich noch aktuelle Nutzung einer Tischlerei erfasst. Aktuelle Betrieb werden von der unteren Bodenschutzbehörde nicht klassifiziert. Recherchen wurden bis dato zum Grundstück noch nicht durchgeführt. Sollten Informationen zur genaueren Gewerbeart vorliegen oder bekannt sein, dass der Betrieb aufgegeben wurde, so wird um Mitteilung an den Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz gebeten.

Abwägung

Der Hinweis zum Tischlereibetrieb wird zur Kenntnis genommen. Der Tischlereibetrieb besteht weiterhin. Für die vorliegende Planung besteht daher kein Handlungsbedarf.

9. Anregungen und Hinweise zu Immissionen

Landrat des Kreises Stormarn, 26.07.2016

Der Fachdienst Gesundheit empfiehlt gutachterlich untersuchen zu lassen, ob Lärmbelastungen von Seiten der Dorfstraße ausgehen, die ggf. Lärmschutzmaßnahmen erfordern. Außerdem sollten Staub, Gerüche etc. betrachtet werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Eine überschlägige Lärmberechnung nach DIN 18005 ergibt Beurteilungspegel die die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete einhalten. Der Sachverhalt wird in der Begründung dargestellt. Weitergehende Untersuchungen scheinen nicht erforderlich.

Der landwirtschaftliche Betrieb hat zwischenzeitlich alle immissionsrelevanten Nutzungen aufgegeben. Auf die Nähe zu teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen und daraus möglicherweise resultierende, zeitlich begrenzte, Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) wird in der Begründung hingewiesen. Gutachterliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

10. Erlass des Innenministeriums vom 07.07.2016 und 14.11.2016

(inhaltlich gleichlautend)

Im Hinblick auf die Leitsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB wird vorbehaltlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erneut darauf hingewiesen, dass unter Bezugnahme auf das Urteil des BVerwG vom 23 April 2009-4CN5.07 im Geltungsbereich einer als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Fläche in einem Bebauungsplan ein aktiver land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb vorhanden sein oder die Unterbringung eines solchen Betriebes möglich sein muss. Auf die diesbezügliche Stellungnahme vom Juli 2016 wird in diesem Zusammenhang ebenfalls hingewiesen. Nach dem o.g. Urteil wird in Dorfgebieten i.S. d. §5 BauNVO vorausgesetzt, dass'...im Baugebiet selbst Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe untergebracht werden können...'. Darüber hinaus wird in dem Urteil ausgeführt: ‚Wesensbestimmend für ein Dorfgebiet i.S. d. §5 BauNVO ist die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- forstwirtschaftlicher Betriebe. Diese allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebietes darf durch planerische Festsetzungen nicht verloren gehen‘... ‚Ein Baugebiet ohne Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen ist kein Dorfgebiet‘.

Aus den überarbeiteten Planunterlagen ist noch immer nicht ersichtlich, ob innerhalb des Planbereiches dieses Bebauungsplanes ein aktiv wirtschaftender land- und/oder forstwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist oder untergebracht werden soll. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen bzw. aufgrund der engen, nur auf Wohngebäude zugeschnittenen Baugrenzen ist zudem die Neuansiedlung eines solchen Betriebes unwahrscheinlich. Nach den Aussagen in der Begründung wird diese Planung erst möglich, nachdem ein bisheriger landwirtschaftlicher Betrieb (Schweinehaltung) aufgegeben hat. Die Planung ist aufgrund des o.g. Urteils zu überprüfen

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme des Innenministeriums zum Anlass und betont, dass sie mit Ausweisung eines Dorfgebietes auf die bestehenden Strukturen im Plangebiet reagiert und dem stattfindenden Strukturwandel in der Landwirtschaft und damit einhergehenden Nutzungsanpassungen Rechnung trägt.

Insbesondere liegt ihr daran, den dort bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb am Ort zu erhalten und hier auch zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe zuzulassen. Die Gebietsausweisung als Dorfgebiet wurde gewählt, um dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Plangebiet zu berücksichtigen. Die überbaubaren Flächen beinhalten die landwirtschaftlich genutzten Gebäude.

Der im Plangebiet ansässige landwirtschaftliche Betrieb hat lediglich seine Schweinezucht aufgegeben, immissionsrechtlich relevante Nutzungen bestehen

somit nicht mehr und es wird durch die Ausweisung kleiner Baufenster ermöglicht dem Wohnen einen gleichberechtigten Stellenwert einzuräumen.

In der Begründung wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen.
