

Gemeinde Hoisdorf

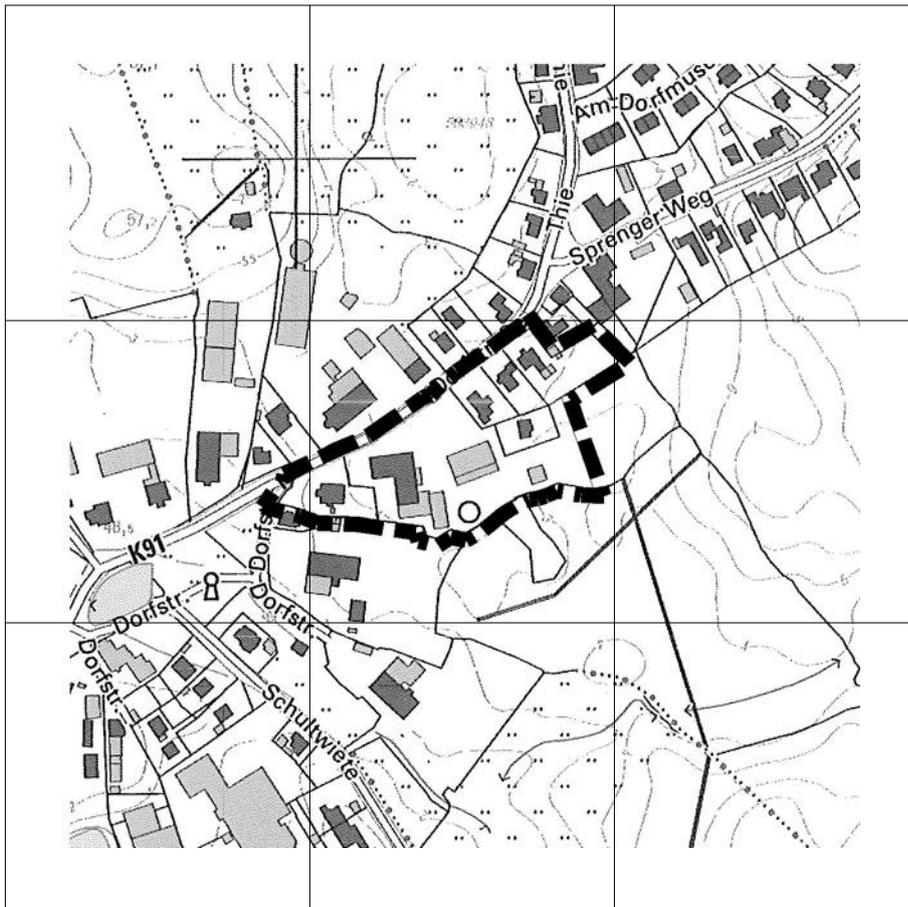
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 24

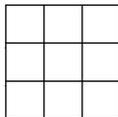
Gebiet: Südlich und östlich der Dorfstraße (K91) Dorfstraße 22 bis 24a (gerade Hausnummern)

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB, BA 12.09.2016



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-Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände

Archäologisches Landesamt

BUND

Freiwillige Feuerwehr

Landesamt für Denkmalpflege

Landesbetrieb für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume / Regionaldezernat Südost, Technischer Umweltschutz

NABU

Zweckverband Abwasserverband Siek

Wasser- und Bodenverband Süderbeste

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

Gewässerpflegeverband Ammersbek-Hunnau, 12.07.2016

IHK zu Lübeck, 26.07.2016

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 19.07.2016

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, 12.07.2016

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

Abfallwirtschaft Südholstein, 20.07.2016
berücksichtigt, siehe 3. Ver-Entsorgung

Handwerkskammer Lübeck, 20.07.2016
berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

Archäologisches Landesamt, 04.07.2016
berücksichtigt, siehe 8. Archäologie

Landrat des Kreises Stormarn, 26.07.2016

zu Städtebau: berücksichtigt, siehe 1. Städtebau
 zu Landschaftspflege: berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege
 zu Brandschutz: berücksichtigt, siehe 9. Brandschutz
 zu Emissionen/Immissionen: berücksichtigt, siehe 5. Immissionen
 zu Altlasten: berücksichtigt, siehe 4. Bodenschutz
 zu Wasserwirtschaft: berücksichtigt, siehe 7. Wasserwirtschaft

LBV SH, 05.07.2016 SH, 05.07.2016

berücksichtigt, siehe 6. Verkehr

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 und Innenministerium

Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, 07.07.2016

II. Abwägung

1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung

Handwerkskammer Lübeck, 20.07.2016

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 sind weiterhin zulässig und werden durch die Darstellungen nicht beeinträchtigt. Das Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung richtet sich nach den Vorgaben des BauGB. Eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden.

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) verweise ich auf die Stellungnahme des Innenministeriums vom 07.07.2016.

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.

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.

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 des Ortsbildes 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.

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.

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.

3. 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.

4. Anregungen 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.

5. 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.

6. Anregungen und Hinweise zu Verkehr

LBV-SH, 05.07.2016

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.

Eine überschlägige Lärmberechnung nach DIN 18005 zeigt, dass die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete eingehalten werden. Weitergehende Untersuchungen sowie die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen werden nicht notwendig.

7. 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.

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.

8. Anregungen und Hinweise zu Archäologie

Archäologisches Landesamt, 04.07.2016

Zurzeit werden keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt. Daher stimmt die obere Denkmalschutzbehörde den vorliegenden Planunterlagen zu. Es 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 zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und 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 vier 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 Kulturdenkmalen wird beachtet. Es werden Aussagen zur Archäologie in die Begründung aufgenommen.

9. Anregungen und Hinweise zu Brandschutz

Landrat des Kreises Stormarn, 26.07.2016

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.

10. Erlass des Innenministeriums vom 07.07.2016

Im Hinblick auf die Leitsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB wird vorbehaltlich der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung darauf hingewiesen, dass unter Bezugnahme auf das Urteil BVerwG vom 232 April 2009-2CN5.07- 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. 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- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Diese allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebietes darf durch planerische Festsetzungen nicht verloren gehen.'... 'Ein Baugebiet ganz ohne Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen ist kein Dorfgebiet.'

Aus den Planunterlagen ist nicht ersichtlich, ob innerhalb des Planbereiches ein 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. Die Planung ist aufgrund des o.g. Urteils zu überprüfen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde berücksichtigt die vorgebrachten Hinweise. Die Gebietsausweisung als Dorfgebiet wurde gewählt, um dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Plangebiet zu berücksichtigen. Die überbaubaren Flächen beinhalten die landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Immissionsrechtlich relevante Nutzungen bestehen nicht mehr. Die Gemeinde möchte gleichzeitig auf den Strukturwandel in

der Landwirtschaft reagieren und im Plangebiet dem Wohnen einen gleichberechtigten Stellenwert einräumen.
