

Gemeinde Hoisdorf

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 24

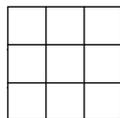
Gebiet: Südlich und östlich der Dorfstraße (K 91), Dorfstraße 22 bis 30 (nur gerade Hausnummern)

Begründung

Planstand: Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB, GV 27.02.2017



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

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
3.	Planinhalt	7
3.1.	Städtebau	7
3.2.	Verkehrliche Erschließung	7
3.3.	Immissionen.....	8
4.	Ver- und Entsorgung	8
5.	Archäologie.....	9
6.	Kosten	9
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
8.	Billigung der Begründung	10

Anlage: 14. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Hoisdorf verfolgt seit längerem die Planung, die Ortslage im alten Dorf zu ordnen, für eine wohnbauliche Nutzung vorzubereiten und gleichzeitig die landwirtschaftliche, ortstypische Struktur zu sichern. Dazu wurde der Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt. Die Bereiche, die von landwirtschaftlichen Immissionen berührt waren, wurden zunächst ausgespart. Nachdem der dort ansässige Betrieb seine Schweinezucht aufgegeben hat, und damit eine Emissionsquelle entfallen ist, besteht jetzt die Möglichkeit die Fläche zu überplanen und die gemeindlichen Vorstellungen zu realisieren.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im innerörtlichen Bereich und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Trotz der Durchführung im beschleunigten Verfahren hat eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB stattgefunden. Die in diesem Schritt eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der anschließend durchgeführten Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB ebenfalls mit in den Abwägungsprozess eingestellt.

Aufgrund einer fehlerhaften Gebietsbeschreibung wird das Verfahren gem. § 3 (2) BauGB wiederholt.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Hoisdorf liegt nach Darstellung des **Landesentwicklungsplanes** (2010) im Ordnungsraum um Hamburg und im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum mit Verdichtungsraum Ahrensburg. Nordwestlich von Hoisdorf verläuft die A1 zwischen den Oberzentren Hamburg und Lübeck. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Hoisdorf befindet sich im Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Gebiete sollen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Im **Regionalplan** für den Planungsraum I (Dezember 1998) wird die Gemeinde Hoisdorf ebenfalls als im Ordnungsraum Hamburg liegend dargestellt. Diese Bereiche sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Sie sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden. In der Karte zum Regionalplan wird zudem eine enge Einfassung Hoisdorfs durch einen Regionalen Grünzug dargestellt. Auf kommunaler Ebene ist diese grobe Abgrenzung aufgrund der örtlichen Situation und fachlicher Bewertungen zu konkretisieren. In der Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Gemeinde ist die Abgrenzung der Regionalen Grünzüge überprüft worden. Danach wird der Regionale Grünzug hier nicht betroffen. Hoisdorf hat als eine Gemeinde im Achsenzwischenraum laut Landesentwicklungsplan 2010 ein Zuwachspotenzial an Wohnungen von 15% bezogen auf den Bestand am 31.12.2009. Das bedeutet, dass in Hoisdorf bis zum Jahr 2025 noch 221 Wohnungen gebaut werden können, von denen waren bis 2015 bereits 6 Wohnungen realisiert, so verbleibt der Gemeinde ein Spielraum von 195 Wohnungen bis zum Jahr 2025. Nach vorliegender Planung können davon im Plangebiet 22 Wohnungen realisiert werden.

Nach dem **Landschaftsprogramm** von 1999 liegt Hoisdorf in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Großflächig ist ein Wasserschutzgebiet geplant. Die Hoisdorfer Teiche sind als Naturschutzgebiet gekennzeichnet.

Gem. des **Landschaftsrahmenplanes** von 1998 liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Ort wird von einem Landschaftsschutzgebiet eingeschlossen, die Hoisdorfer Teiche sind Naturschutzgebiet.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde (April 1999) stellt im Bestand dörfliche Siedlungsstrukturen dar. Mehrere markante Einzelbäume befinden sich im Plangebiet. Südlich liegt eine Röhrichfläche mit Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Die ausgewiesene Hochspannungsleitung ist heute in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Die Entwicklungskarte übernimmt für das Plangebiet die Bestandsdarstellungen.

In ihrem Siedlungsentwicklungskonzept weist die Gemeinde auf das bedeutsame Ortsbild und auf eine entsprechend gestalterisch sensible Behandlung des Plangebietes hin. Insgesamt wird die Fläche als geeignet eingestuft, sofern ein ausreichender Abstand zu den vorhandenen Biotopen eingehalten wird und eine Ortsrandeingußung erfolgt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hoisdorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für das Plangebiet ist überwiegend Gemischte Baufläche dargestellt. Für

einen Teilbereich wird Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird die Flächennutzungsplandarstellung gemischter Bauflächen gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. Anlage).

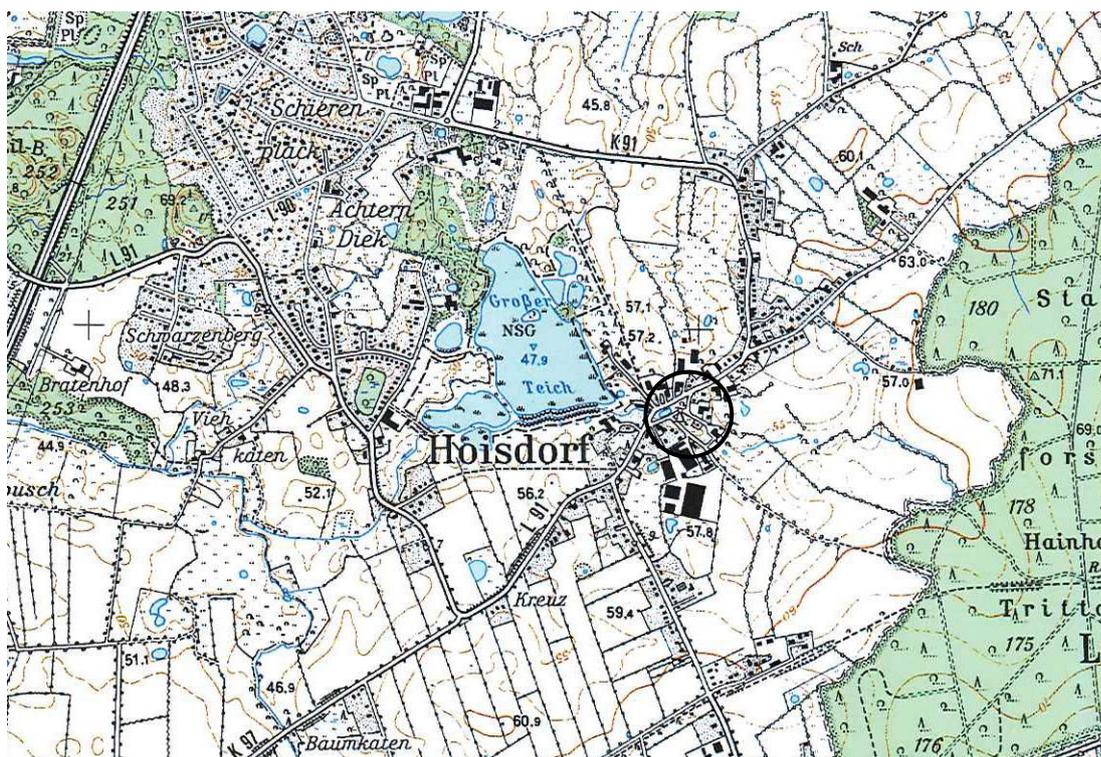


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im dörflich geprägten Ortsteil östlich und südlich der Dorfstraße. Es ist derzeit durch eine noch landwirtschaftlich tätige Hofstelle geprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft bestimmen dorfgbietstypische Nutzungen das Ortsbild. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße (K 91).
Im Osten:	Östliche und nördliche Grundstücksgrenze des Flst. 30/3, östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 153 und 161, Teilungslinie durch das Flurstück 163.
Im Süden:	Nördliche Grundstücksgrenze des Flst. 20.
Im Westen:	Östliche Grundstücksgrenze des Flst. 34/1 und 106/35.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Hoisdorf

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit Aufgabe der Tierhaltung entfällt ein bisher störender Emittent und es besteht die Möglichkeit, den zentralen Bereich im dörflich geprägten Ortsteil weiter zu ordnen und zu entwickeln. Nach den Vorstellungen der Gemeinde soll dabei das Wohnen gestärkt, und gleichzeitig die noch vorhandene landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung in ihrem Bestand gesichert werden. Um auch zukünftig dem dörflichen Gebietscharakter zu entsprechen, soll für den Planbereich Dorfgebiet festgesetzt werden. Damit können neben Wohnnutzungen auch Flächen für kleine örtliche Betriebe entwickelt werden.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung sieht die Festsetzung eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO vor. Hiermit soll dem Gebietscharakter entsprochen und das Quartier entlang der Dorfstraße weiter entwickelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung führt die lockere Bebauung fort und legt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,25 sowie eine 2-geschossige Bauweise fest. Weiterhin wird auf die Höhenstaffelung der bestehenden Gebäude reagiert, indem differenzierte Firsthöhen von maximal 9 m und 11 m festgesetzt werden. Städtebaulich bedeutsame Straßenbäume werden als zu erhalten festgesetzt, der Ortsrand soll zur freien Landschaft hin eingegrünt werden.

Zur Aufrechterhaltung des dörflichen Charakters sind Bereiche zur Freihaltung von Bebauung entlang der Dorfstraße festgesetzt. Weiterhin müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 800 m² aufweisen und es sind je Wohngebäude nur 2, bzw. bei den bestehenden größeren Gebäuden, 4 Wohnungen zulässig. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf die Grundstücksgröße bezogen festgesetzt. Dadurch bildet die Zulässigkeit von Vorhaben den tatsächlichen Bestand ab und orientiert sich an den gegebenen Strukturen in der Nachbarschaft. Im Sinne der Gleichbehandlung wird für das in Bezug zur Grundstücksgröße relativ große Bauernhaus auf Grundstück Nr. 1 ein etwas höherer Schlüssel zugelassen, so dass hier 4 Wohnungen ermöglicht werden.

Zum Schutz des Biotops im Süden des Plangebietes sind ein extensiv zu nutzender Grünstreifen sowie eine Fläche zur Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehen. Hier sind bauliche Anlagen, Ablagerungen und Versiegelungen unzulässig. Die festgesetzten Arten des Schlehen-Hasel-Knicks bezeichnen eine Artengruppe von 20 Einzelarten, die wichtigsten Vertreter sind beispielsweise Hasel, Esche, Schlehdorn, Holunder, Hainbuche, Brombeere, verschiedene Rosen-, Kirsch-, Weiden- und Ahornarten. Aus dieser Artenvielfalt ist eine Auswahl zu treffen.

Zur baulichen Gestaltung werden Festsetzungen zu Dachformen und Eindeckungs-materialien sowie zu Garagen, Carports und Nebenanlagen getroffen, die sich an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 12 orientieren und damit eine Gleichbehandlung erreichen.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über die bereits bestehende Hofzufahrt von der Dorfstraße (K 91) erschlossen. Durch die Bushaltestelle Sprenger Weg ist das Plangebiet an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die Grundstückszufahrten sowie die befestigten Flächen für Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.

Um die Verkehrssicherheit der öffentlichen Straßenräume zu erhöhen, sind Nebengebäude, Garagen und Carports außerhalb der Baufenster in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrsimmissionen aus der Dorfstraße (K 91) berührt. Eine überschlägige Lärmberechnung nach DIN 18005 für die nächstgelegene Zählstelle im Übergangsbereich der K 91 zur L 91 ergibt bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung von 2.530 Kfz einen Beurteilungspegel von tags 56,4 dB und nachts von 49,1 dB und ist damit in Lärmpegelbereich II einzustufen. Die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete werden damit eingehalten. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße 91 wird von keiner Erheblichkeit durch Immissionen aus der Dorfstraße ausgegangen. Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht erforderlich. Eine weitere gutachterliche Untersuchung wird daher nicht für notwendig erachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich teilweise landwirtschaftliche Flächen im Plangebiet befinden bzw. an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Dimensionierung der vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanalisation geprüft und ggf. erweitert. Erforderliche Genehmigungen sind diesbezüglich bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Regenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Nachweise über die Sickerfähigkeit des Bodens und über den notwendigen Grundwasserabstand sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

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).

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH im Rahmen der Regelabfuhr ausschließlich über die Dorfstraße, Abfallbehälter sind dementsprechend an den Abfuhrtagen an der Dorfstraße zur Abholung bereit zu stellen.

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/h für die Dauer von 2 Stunden ununterbrochen benötigt.

5. Archäologie

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.

6. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB somit nicht erforderlich. Dennoch sind die Biotopschutzvorschriften des § 30 BNatSchG und die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und Wasser wurden im Hinblick auf Beeinträchtigungen durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten betrachtet:

Für die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt eine Beeinträchtigung aufgrund ca. 600 m² zusätzlicher Versiegelung. Zur Minimierung des Eingriffes sind Verkehrsflächen auf den Grundstücken wasserdurchlässig herzustellen und das Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

Bedeutende Einzelbäume werden in der Planzeichnung dargestellt und mit einem Erhaltungsgebot belegt. Zu den südlich angrenzenden Biotopstrukturen wird eine Grünfläche als Schutzstreifen festgelegt, die extensiv zu nutzen ist. Zusätzlich ist die südlich an das Plangebiet angrenzende Röhrichtfläche zu dem Baugrundstück einzuzäunen, so dass ein dauerhafter Erhalt gesichert wird. Für die angrenzenden Knickstrukturen wird ein Erhaltungsgebot für die Gehölzstruktur vorgesehen. Da die Ausweisung von ausreichenden Schutzstreifen räumlich nicht möglich ist, wird für den Knickabschnitt Ausgleich im Verhältnis von 1 : 1 erbracht. Demnach sind für das Plangebiet rd. 50 m Knickneuanlage nachzuweisen. Hierzu besteht die Absicht das bestehende Knicknetz südöstlich des Plangebietes zu ergänzen. Es sollen Arten des Schlehen-Hasel-Knicks gepflanzt werden. Dazu werden weitere Abstimmungen vorgenommen. Der Knickausgleich wird vertraglich geregelt, die erfolgte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird der unteren Naturschutzbehörde durch die Gemeinde angezeigt. Aufgrund der überwiegend bereits vorhandenen Bebauung des Plangebietes sowie der Geringfügigkeit der vorbereiteten zusätzlichen Versiegelung wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Pflanzen ausgegangen.

Artenschutz

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen besonders und/oder streng geschützter Tierarten zu rechnen. Deshalb können sich aus potentiellen Lebensraumstrukturen geschützter Fledermausarten sowie gebäudebrütender Vogelarten an dem vorhandenen Gebäudebestand artenschutzfachliche Betroffenheiten ergeben. Für gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermaushabitate können durch Berücksichtigung entsprechender Bauzeitenregelungen und das Aufhängen von geeigneten Ersatzlebensräumen artenschutzfachliche Hindernisse umgangen werden. So sind vor dem Ausbau bestehender Gebäude beziehungsweise vor dem Abriss diese fachgutachterlich auf mögliche Fledermaushabitate und Habitate gebäudebewohnender Vogelarten (Schwalben, o.ä.) zu untersuchen. Die fachgutachterliche Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde jeweils vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Nach Vorgabe des Fachgutachters sind gegebenenfalls gesonderte Bauzeitenregelungen für den Gebäudeumbau bzw. Gebäudeabriss zu berücksichtigen und entsprechende Ersatzlebensräume an den neuen Gebäuden oder im näheren Umfeld des Plangebietes zu erbringen. Artenschutzfachliche Hindernisse werden bei Einhaltung entsprechender umwelt- und naturschutzfachlicher Standards und bei Berücksichtigung artenschutzfachlicher Maßnahmen nicht erwartet.

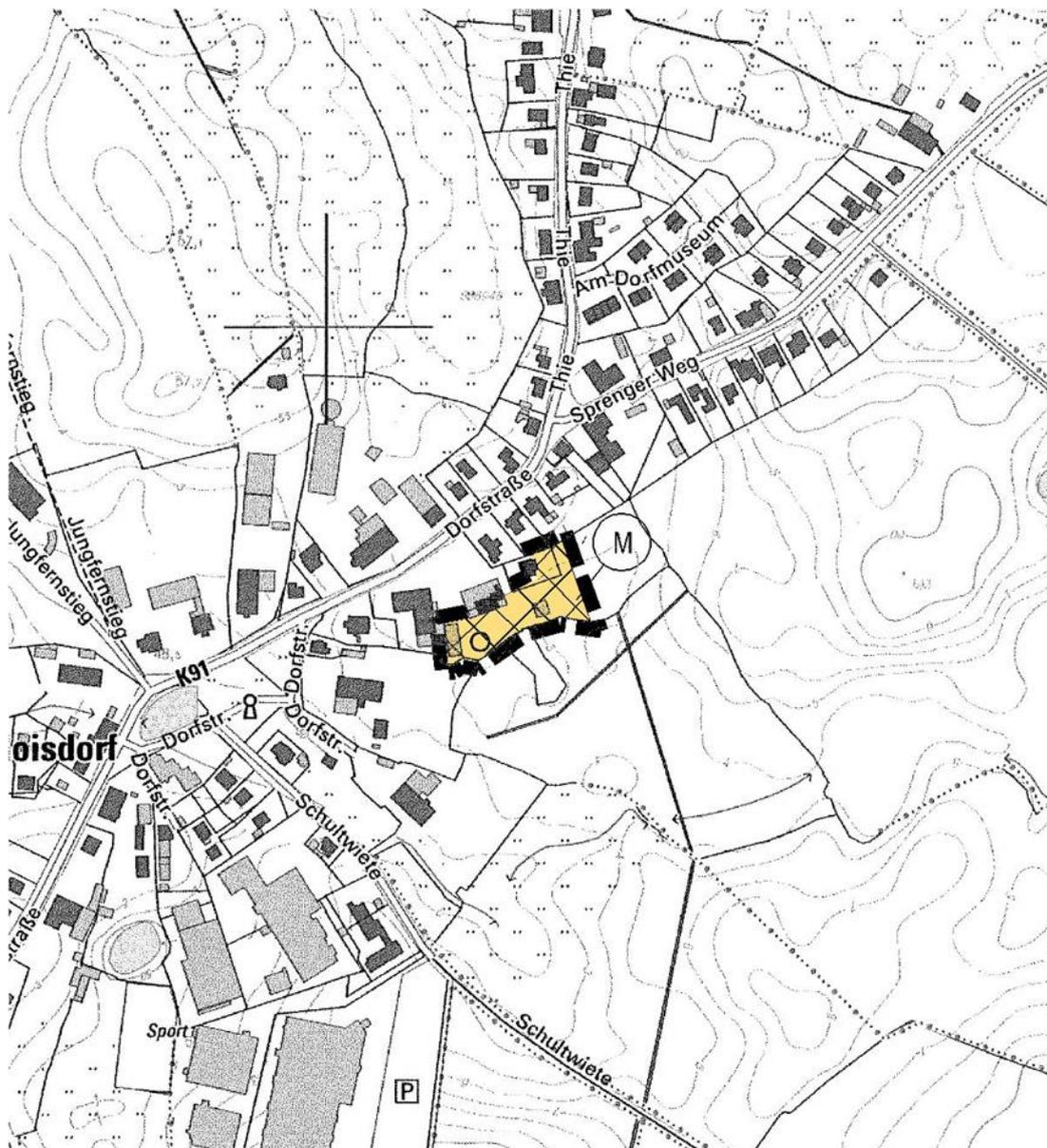
8. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Hoisdorf,

Bürgermeister

14. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Hoisdorf



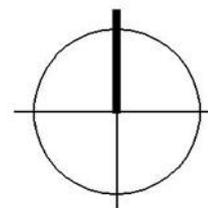
Planzeichenerklärung



Gemischte Bauflächen



Geltungsbereich



M. 1 : 5.000

Hoisdorf,

Bürgermeister