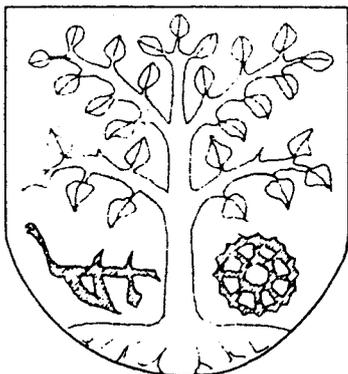


AUSFERTIGUNG

Fassung vom 12.7.1989

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE HOISDORF
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN 12
FÜR DAS GEBIET: 'DORF HOISDORF'
DORFSTRASSE ZWISCHEN SPRENGER WEG,
KRÜTZ, BAHNHOFSTRASSE, SCHULTWIETE
UND JUNGFERNSTIEG



planungsbüro dipl.ing. klaus gooth architekt
2300 kiel 1 am wildgehege 3 0431 33 43 45

GEMEINDE HOISDORF

INHALTSVERZEICHNIS

NR.	INHALT	SEITE
2	Übersichtsplan Lage des Plangebiets Karte 1 : 25 000	3
3	Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans Karte 1 : 5 000	4
4	Anlaß	5
5	Geltungsbereich	6
6	Flächennutzungsplan	7
7	Vorhandene Nutzung	8

2.1

NR.	INHALT	SEITE
8	Planung	13
8.1	Städtebauliche Zielsetzung	13
8.2	Verkehrsflächen	15
8.3	Festsetzungen innerhalb der Bauflächen	19
8.3.1	Dorfgebiete	20
8.3.2	Mischgebiete	23
8.3.3	Sondergebiete	24
8.3.4	Flächen für den Gemeinbedarf	24
8.3.5	Gewerbegebiet	25
8.4	Lärmschutz	28
8.4.1	Lärmschutz Verkehrslärm	28
8.4.2	Lärmschutz Gewerbelärm	28
8.5	Denkmalschutz	30
8.6	Grünflächen	31
8.7	Natur- und Landschaftsschutz	33

2.2

NR.	INHALT	SEITE
9	Ver- und Entsorgung	35
9.1	Abwasser	35
9.2	Oberflächenwasser	35
9.3	Stromversorgung	36
9.4	Trinkwasserversorgung	37
9.5	Erdgasversorgung	37
9.6	Müllentsorgung	37
9.7	Löschwasser	38
10	Erschließungskosten	38
11	Bodenordnung	39
12	Zeitangabe	40
	Rechtsgrundlage	
Anlage	Lärmschutzgutachten	

3

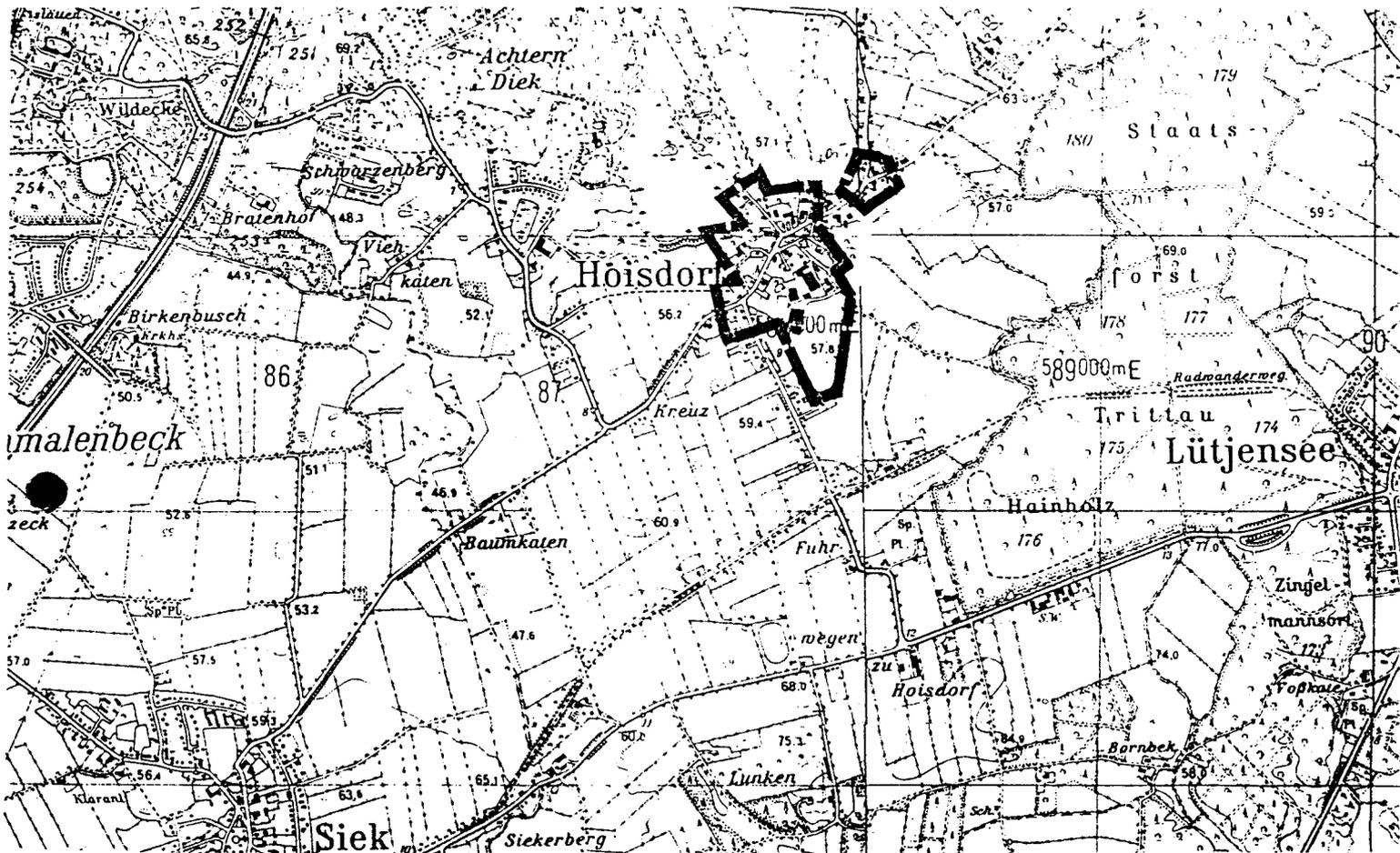
2

ÜBERSICHTSPLAN

Lage des Plangebiets des Bebauungsplans 12

Übersichtskarte 1 : 25 000

Gemeinde Hoisdorf

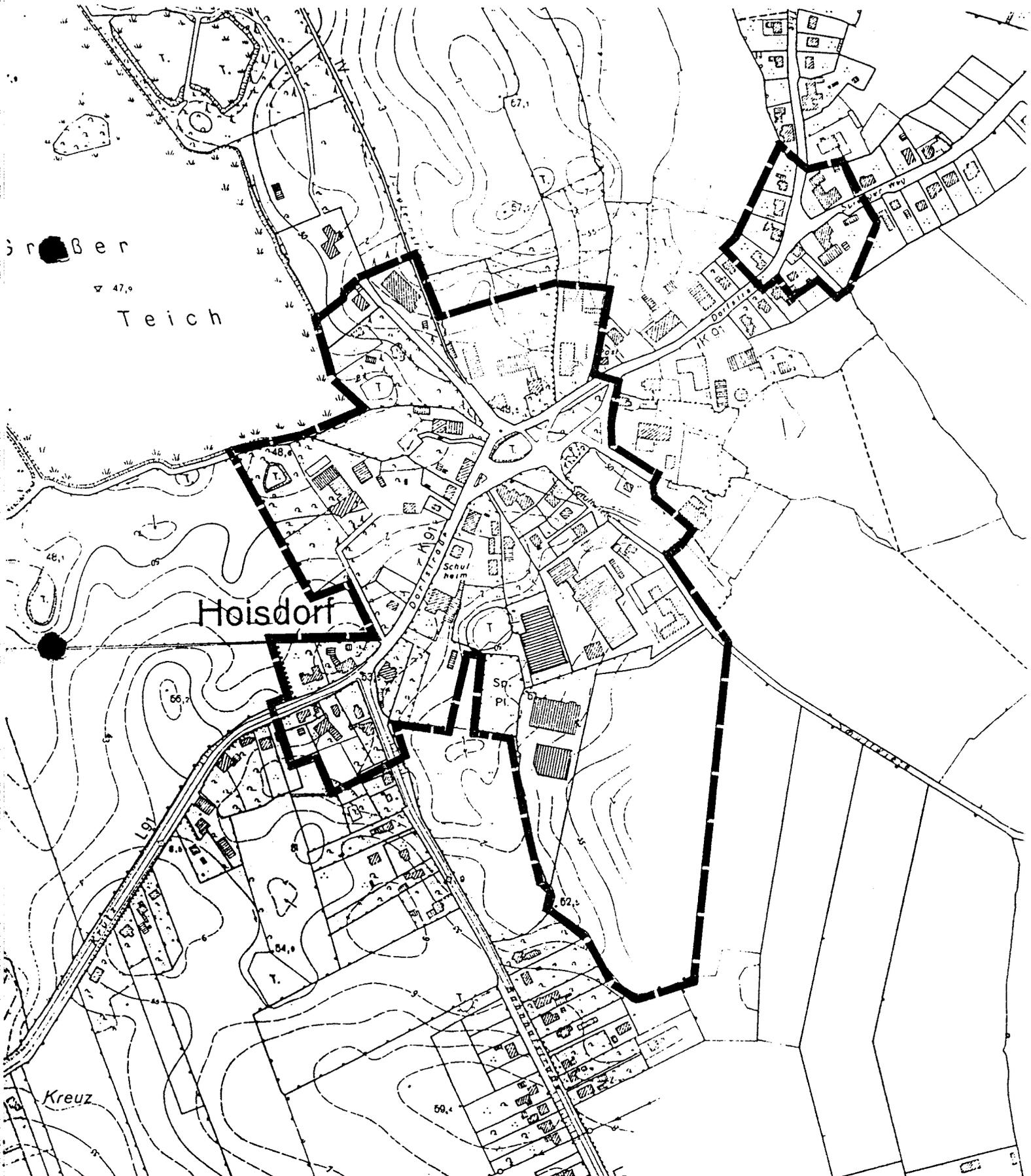


4

3

ÜBERSICHTSPLAN Geltungsbereich des Bebauungsplans 12

1 : 5 000



ANLASS

Zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung, die abgestimmt ist auf den besonders typischen Charakter des Dorfes Hoisdorf, hat die Gemeindevertretung die Aufstellung eines Bebauungsplans für erforderlich gehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfaßt den historisch 'gewachsenen' Ortskern des Dorfes im Umfeld des Dorfteiches zwischen dem Dorfmuseum und dem Bereich der Straßenkreuzung Krütz - Bahnhofstraße. Dieses Gebiet wird durch die Art der vorhandenen Bebauung im Umgebungsbereich des Dorfangers, durch den Verlauf der Straßen und Wege, durch die Stellung der Gebäude, durch den alten Baumbestand, durch

die Teiche und durch die Grünflächen in besonderer Weise ortsgestalterisch geprägt. Der Bebauungsplan soll der Erhaltung dieses historisch geformten Dorfbildes dienen und Entwicklungen zulassen, die dem besonderen Charakter der Baugebiete entsprechen.

G E L T U N G S B E R E I C H

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des **R Ä U M - L I C H E N G E L T U N G S B E R E I C H S** gemäß §9(7) BBauG im Teil A der Satzung fest. Aufgrund des Umfangs des Plangebiets wird im Rahmen der Begründung auf eine genaue Beschreibung des Geltungsbereichs verzichtet.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind im Teil A der Satzung festgesetzt. Dieser Grenzverlauf wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens mehrfach aufgrund der Stellungnahmen der Fachbehörden und der Beschlußlage der Gemeindevertretung geändert. So ist z.B. der mittlere Abschnitt der **D O R F S T R A S S E** mit den Hofstellen 2, 3, 4 und 9 zunächst Gegenstand des Bebauungsplans gewesen. Dieser Bereich wurde aber aufgrund der landwirtschaftlichen Emissionen der Hofstelle 2 aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen.

Eine Erweiterung des Geltungsbereichs hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens das **GEWERBEGEBIET** erfahren.

Auch aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplans kann der Geltungsbereich der Satzung **n i c h t** in allen Bereichen mit vorhandenen **F l u r s t ü c k s - g r e n z e n** zusammenfallen. So wird z.B. innerhalb des Teilgebiets 1 eine **p l a n e r i s c h e** Begrenzung vorgenommen.

Der Geltungsbereich schließt an die Wasserfläche des **GROSSEN TEICHES** an. Für die Grenze in diesem Abschnitt gilt die Wasserlinie (Uferlinie) vom 10.6.1985.

Die vermessungstechnischen Vorgaben des Katasterbestandes wurden aufgrund der Angaben des Vermessungsbüros Grob und Teetzmann, 2070 Ahrensburg, Rathausplatz 31, Tel. 04102- 52662 bestimmt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

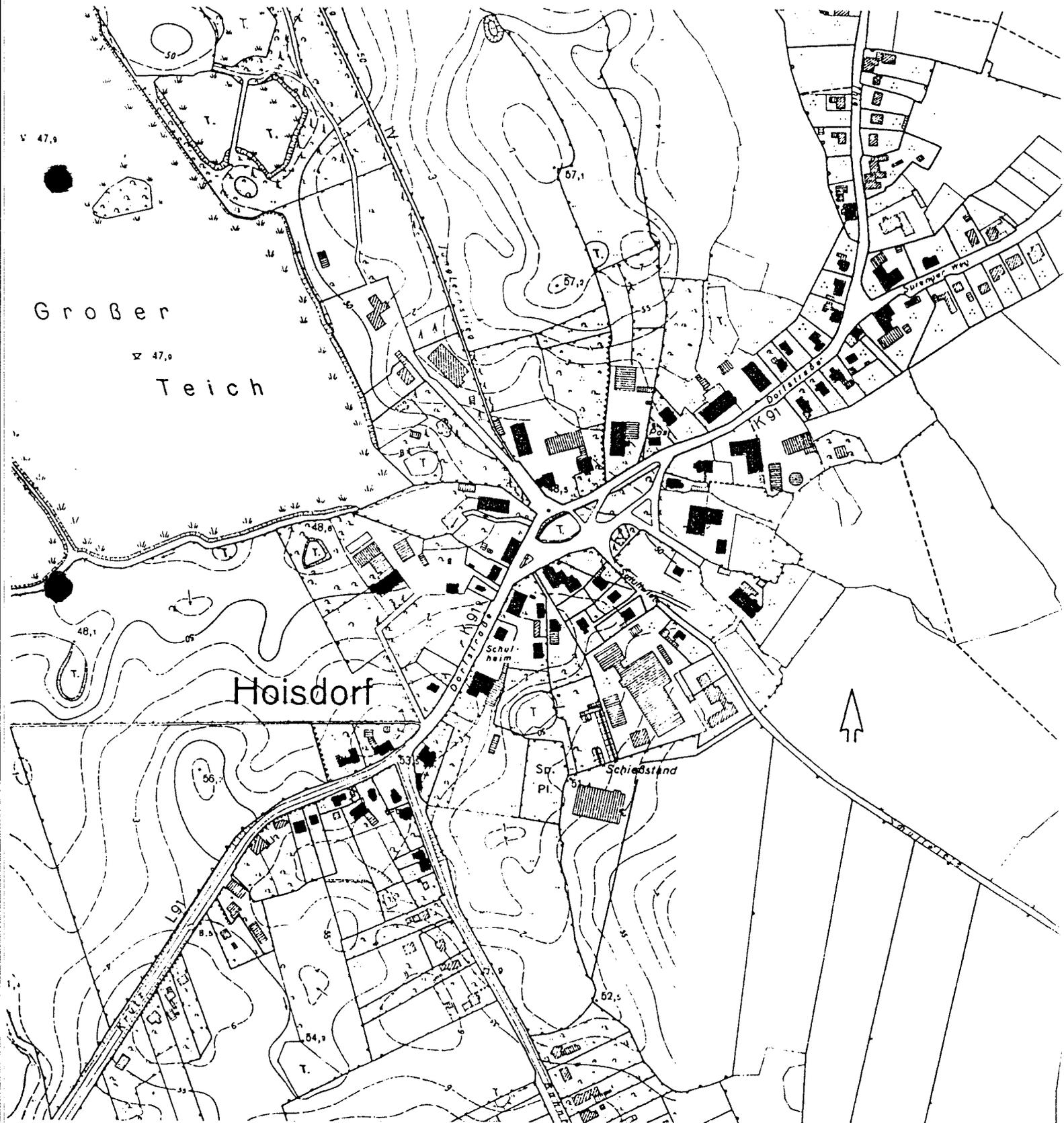
Im Zuge der Aufstellung dieser Satzung hat die Gemeinde das Verfahren zur Neufassung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dieser Fassung entwickelt worden.

Das Aufstellungsverfahren konnte aber vor dem Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplans 12 noch nicht zum Abschluß gebracht werden. Der Bebauungsplan ist deshalb aus den Ausweisungen des gültigen Ursprungsplans, sowie aus den Ausweisungen der 5. und 6. Änderung dieses Flächennutzungsplans entwickelt worden. Durch die geänderten Ausweisungen der 5. Änderung wurden in verschiedenen Teilbereichen des Plangebiets dieser Satzung Anpassungen an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen vorgenommen. Zuletzt ist das Plangebiet durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans bauleitplanerisch vorbereitet worden. Dieser Plan hatte die Erweiterung des Gewerbegebiets zum Inhalt. Die unterschiedlichen Planänderungen wurden aber zwischenzeitlich zusammengefaßt in der **NEUFASSUNG** des Flächennutzungsplans.

VORHANDENE NUTZUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplans 12 erfaßt den **HISTORISCHEN ORTSKERN** des Dorfes Hoisdorf. Dieser Bereich stellt eine typische **A n - g e r b e b a u u n g** dar, deren Erscheinungsbild in den bestimmenden Grundzügen seit Jahrzehnten erhalten geblieben ist. Das Dorfbild wird bestimmt durch die landwirtschaftlichen Hofstellen und durch die einprägsame Stellung der Bauernhäuser mit dem Dorfteich als Mittelpunkt des Gesamtensembles.

Abb.
Karte 1:5 000



Ausgehend von der Bebauungsart und der jeweilig angrenzenden Verkehrsfläche gliedert sich das Plangebiet in folgende Bereiche:

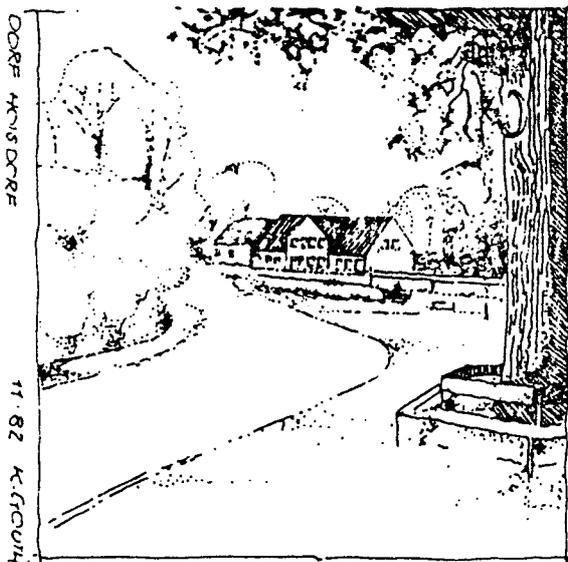
- | | | |
|--|--|--|
| a | | |
| A n g e r | | ringförmige, freie Gruppierung unterschiedlicher Gebäude, bestehend aus landwirtschaftlichen Hofstellen, gemischt genutzten Gebäuden und Wohngebäuden. |
| b | | |
| D o r f s t r a ß e | | Straßenbebauung nordöstlich und südwestlich des Angers. |
| c | | |
| D o r f m u s e u m | | 'platzartige' Gebäudegruppe im Bereich der Straßenkreuzung Dorfstraße-Sprenger Weg-Thie. |
| d | | |
| B a h n h o f s t r a ß e -
K r ü t z | | Straßenbebauung im Kreuzungsbereich der Straßen Bahnhofstraße-Dorfstraße-Krütz. |
| e | | |
| S c h u l t w i e t e | | Mischnutzung mit angrenzendem Gewerbegebiet. |

Das Plangebiet des Bebauungsplans 12 der Gemeinde Hoisdorf hat sich im Verlauf vieler Jahrzehnte von der anfänglich fast

ausschließlich vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäudenutzung zu einer typischen dörflichen Gemengelage bestehend aus:

- landwirtschaftlichen Hofstellen
- Wohnen
- Dienstleistung
- und Gewerbe

entwickelt. Dabei bleibt aber festzuhalten, daß trotz der allgemein rückläufigen Entwicklung der landwirtschaftlichen Gebäudenutzung für das Dorf Hoisdorf gerade die stattlichen Gebäude der landwirtschaftlichen Höfe mit ihren Wohngebäuden das Ortsbild entscheidend prägen.



Neben den Bauernhöfen prägen eine Vielzahl älterer Gebäude das typische erhaltenswerte Dorfbild. Beispielhaft sind hier insbesondere das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des Schul-landheimes zu nennen und das gegenüberliegende ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Wohngebäude im Flurstück 10/1.

Die **V e r k e h r s f l ä c h e n** zur Erschließung der Baugrundstücke sind vorhanden. Abschnittsweise ist es vorgesehen, Ausbauveränderungen vorzunehmen in Anpassung an die neuen städtebaulichen Zielsetzungen.

Das Plangebiet wird insbesondere im Bereich des **A n g e r s** durch größere **G r ü n f l ä c h e n** mit zum Teil großem Baumbestand gegliedert.

Im nord-westlichen Bereich grenzt das Plangebiet der Satzung unmittelbar an den **G r o ß e n T e i c h**. Dieser Bereich der **HOISDORFER TEICHE** steht unter **NATURSCHUTZ**.

Im Norden und im Osten liegen überwiegend nur landwirtschaftlich genutzte Außenbereiche.

Bis auf die Nebenstraßen sind die Verkehrsflächen des Plangebiets als Kreis- und Landesstraßen Flächen für die überörtlichen Hauptverkehrszüge. Die Verkehrsbelastung auf diesen Straßen ist aufgrund des verhältnismäßig geringen Verkehrsaufkommens nicht allzu hoch.

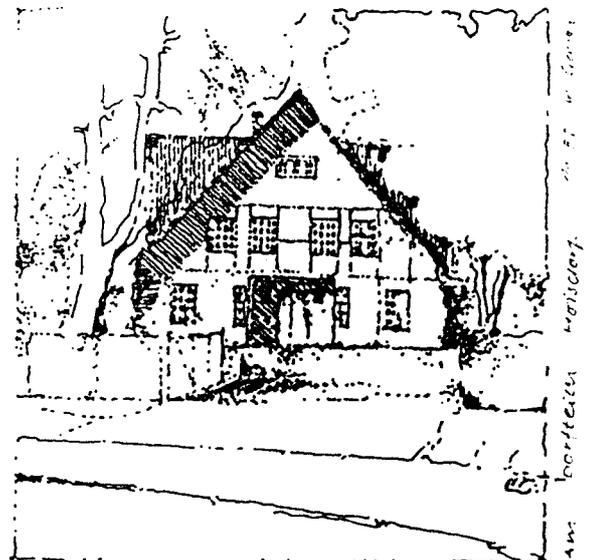
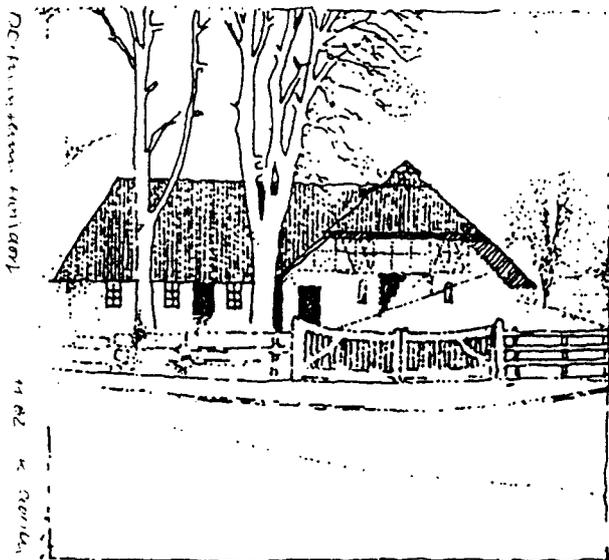
PLANUNG

8.1

STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Das Erscheinungsbild des Dorfes ist seit vielen Jahrzehnten erhalten geblieben. Es wird vor allem bestimmt durch die landwirtschaftlichen Hofstellen und durch die einprägsame Stellung dieser Bauernhäuser im Bereich des Dorfteiches.

Es ist grundlegende Zielsetzung dieser Satzung, die vorhandene Art und die Größenordnung der Bebauung um den Dorfanger zu erhalten. Große ein- und zweigeschossige Häuser bestimmen das typische Dorfbild. Gerade die Anordnung der Häuser, ihre Stellung um den Dorfteich, die Grünflächen und die erhaltenswerten Großbäume sind die entscheidenden Elemente dieses unverwechselbaren Dorfbildes.



Es ist ortsplanerische Absicht der Gemeinde, diese besondere Art der Bebauung zu erhalten. Das schützenswerte Ortsbild soll nicht durch zusätzliche bauliche Verdichtungen, wie z.B. durch Reihenhäuser oder entsprechende Bauten beeinträchtigt und verändert werden. In den Grundzügen erfolgt die Aufstellung der Satzung nach folgenden allgemeinen Planungszielen:

- Erhaltung des vorhandenen, historischen Ortsbildes und der Maßstäblichkeit der Bebauung.
- Erhaltung der vorhandenen, das Ortsbild bestimmenden Freiflächen, wie Dorfanger, Grünflächen und Verkehrsflächen.
- Schließung von Baulücken als Straßenbebauung unter Anpassung an das vorhandene Ortsbild und die Art der Bebauung.
- Pflege und Erhaltung der das Siedlungsbild prägenden großen Baumbestände und der vorhandenen Wasserflächen und Gräben.
- Erweiterungsmöglichkeit für das vorhandene Gewerbegebiet unter Festsetzung bestimmter Ausgleichsmaßnahmen der Landschaftspflege und unter Festsetzung von Eingrünungs- und Anpflanzungsflächen.
- Ausschluß bestimmter Nutzungen innerhalb der Dorfgebiete und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.

Die Dorfgebiete werden nach §5 BauNVO zusammen mit den Umgebungsbereichen innerhalb der vorhandenen Hofflächen festgesetzt. Eine Erweiterung dieser Dorfgebiete ist nicht erforderlich, weil die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe, bezogen auf die Anzahl der Hofstellen, als rückläufig anzunehmen ist.

Wegen der Möglichkeit der Auflösung der landwirtschaftlichen Hofstellen steht die Gemeinde vor dem Problem der Nutzungsänderung und der sich daraus ergebenden möglichen Veränderung der vorhandenen Gebäude. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des schützenswerten Ortsbildes wird die Gemeinde entsprechende bauleitplanerische Maßnahmen vornehmen.

8.2

VERKEHRSFLÄCHEN

8.2.1

DORFSTRASSE

Die das Ortsbild prägende Dorfstraße wird in ihrem Erscheinungsbild auch zukünftig erhalten bleiben. Planerisch wird die Straße ergänzt durch den Bau eines Radweges und der zusätzlichen Anlage von besonderen Flächen für das Parken von Fahrzeugen. Der Ausbau des Radweges soll als kombinierter Geh- und Radweg erfolgen.

Bis auf eine kleinere Fläche im Teilgebiet 5 wird eine Veränderung des katastermäßigen Bestandes der Dorfstraße nicht

vorgenommen. Die festgesetzten erhaltenswerten Großbäume im Verlauf der Dorfstraße sollen durch bauliche Maßnahmen ebenfalls nicht beeinträchtigt werden.

8.2.2

BAHNHOFSTRASSE

Die Bahnhofstraße findet in einem kurzen Straßenabschnitt im Bereich der Dorfstraße Eingang in die Satzung. Der Bebauungsplan nimmt hier ebenfalls die katastermäßigen Gegebenheiten auf. Nur im Einmündungsbereich in die Straßen Bahnhofstraße - Krütz wird eine geringfügige Grenzkorrektur erforderlich.

Der geplante Radwegebau der Dorfstraße findet im Verlauf der Bahnhofstraße eine Fortführung.

8.2.3

SPRENGER WEG

Am nord-östlichen Planrand nimmt die Satzung die nach Lütjensee führende Straße 'Sprenger Weg' in einem kurzen Abschnitt in Übernahme der vorhandenen Ausbaubreite und ohne planerische Veränderung auf.

8.2.4

SCHULTWIETE

Die Schultwiete hat sich im Laufe der Zeit von einer fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Wegefläche zu einer örtlichen Erschließungsstraße entwickelt. Der Bebauungsplan nimmt hier eine Anpassung an die zukünftigen Erfordernisse der Erschließung vor. Die Verkehrsfläche wird geringfügig verbreitert und um die Anlage einer Straßenbaumreihe ergänzt.

Da die Verkehrsfläche auch der Erschließung des Gewerbegebiets gilt, ist diese Verbreiterung auch aufgrund der geplanten Vergrößerung des Gewerbegebiets erforderlich geworden. Der nunmehr im Plan festgelegte Ausbauquerschnitt kann als ausreichend angesehen werden, da aufgrund der Erweiterung der gewerblichen Nutzung nur bauliche Veränderungen vorgenommen werden, die keine Erhöhung des gewerblichen Fahrverkehrs bewirken.

Durch besondere Ausbaumerkmale der Straße soll ein Beitrag zur Verkehrsberuhigung geleistet werden.

8.2.5

VERKEHRSFLÄCHE E, Straße am Dorfanger

Die südlich und östlich des Dorfteiches vorhandenen Verkehrsflächen werden ohne bauliche Veränderungen übernommen.

8.2.6

Zufahrt zum JUNGFERNSTIEG

Die Verkehrsfläche **F** stellt ebenfalls eine Übernahme der örtlichen Gegebenheiten dar. Diese Verkehrsfläche findet in unterschiedlicher Breite Fortführung in den privaten Erschließungsweg des Teilgebiets **4** im Bereich des **Großen Teiches** und in den Fußweg 'Jungfernstieg'.

Eine Veränderung der vorhandenen Ausbauquerschnitte wird nicht für erforderlich gehalten.

8.2.7

FUSSWEGE

Die Satzung übernimmt mit den Kennzeichnungen **G 1** und **G 2** die im Plangebiet seit vielen Jahren vorhandenen Fußwege, die zu den Erholungs- und Wanderwegen im Bereich des Naturschutzgebiets 'Großer Teich' führen.

Eine Verbreiterung dieser Wegeflächen soll ganz bewußt nicht vorgenommen werden. Die Wege sind in ausreichender Breite seit vielen Jahren vorhanden. Zudem würde eine Verbreiterung der Wege zu einer Beeinträchtigung geschützter Landschaftsbestandteile führen.

8.3

**FESTSETZUNGEN INNERHALB DER
BAUFLÄCHEN**

Innerhalb des Plangebiets hat sich eine dörfliche **GE - M E N G E L A G E** aus Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe entwickelt, die durch Gemeinbedarfs- und Sonderbauflächen ergänzt wird. Da die Flächen für den Gemeinbedarf, das als Sondergebiet festgesetzte Schullandheim und die gewerblich genutzten baulichen Anlagen innerhalb bestimmter Grundstücksflächen vorhanden sind, kann eine Gliederung des gesamten Plangebiets erfolgen.

Der Bebauungsplan setzt daher ein **GEWERBEGEBIET** gemäß §8 BauNVO mit einem angeschlossenen kleineren **MISCHGEBIET** gemäß §6 BauNVO im Verlauf der Schultwiete fest.

Das Grundstück des **D o r f m u s e u m s** wird als **FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF** gemäß §9(1)5 BBauG festgesetzt und das Grundstück des **S c h u l l a n d h e i m s** wird gemäß §11 BauNVO als **SONDERGEBIET** festgesetzt.

Entsprechend der dörflichen Nutzung werden die übrigen Flächen des Plangebiets als **DORFGEBIET** gemäß §5 BauNVO bestimmt.

Die Bauflächen werden durch Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft umgrenzt.

8.3.1

DORFGEBIETE

Das vorhandene Siedlungsbild wird entscheidend durch die vorhandenen dörflichen Hofstellen der MD-Gebiete geprägt. Durch die Lage der landwirtschaftlich genutzten Gebäude entlang der Hauptstraßen ist dieses Ortsbild besonders einprägsam und ortstypisch. Daneben liegt das Gewerbegebiet 'abseits' und tritt innerhalb des Ortsbildes kaum in Erscheinung. Es ist städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, das vorhandene Ortsbild durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans weitestgehend zu erhalten.

Die landwirtschaftlich genutzten **HOFSTELLEN** sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens mußte aufgrund der vorliegenden Größe der landwirtschaftlichen Geruchs-Emissionen der Bereich der Hofstellen 2, 3 und 9 aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen werden. Die Gemeinde wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Flächen wieder aufnehmen, wenn aufgrund von Nutzungsänderungen dazu ein Erfordnis erkennbar wird. Zur Zeit ist aber der Nutzungskonflikt zwischen den Ansprüchen der reinen Wohnnutzung und den Erfordernissen landwirtschaftlicher Betriebsführung innerhalb eines in der Planzeichnung eingetragenen Umkreises von 105 m um die Emissionsstelle **n i c h t** zu lösen. Daher bleibt eine Überplanung als Satzung zur Zeit aus.

Die Gemeinde geht davon aus, daß auch zukünftig innerhalb der gekennzeichneten Hofstellen die **l a n d w i r t s c h a f t - l i c h e** Nutzung bestehen bleiben wird. Die überbaubaren

Flächen schließen daher die landwirtschaftlichen Gebäude mit ein. Die Gemeinde wird aber bei einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle und der zu erwartenden Nutzungsänderung auch eine entsprechende **Änderung des Bebauungsplans** vornehmen, weil z.B. durch die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Scheune in ein Wohnhaus die im Ort vorhandene Art und Größe der baulichen Nutzung nachteilig verändert und beeinträchtigt wird.

Innerhalb des Plangebiets ist im Bereich des Dorfgangers im Teilgebiet 3 eine **GASTWIRTSCHAFT mit HOTEL** vorhanden. Ein zusätzlicher Bedarf dieser Nutzungsart ist innerhalb des Plangebiets nicht erkennbar und städtebaulich auch nicht wünschenswert. Die Satzung trifft daher gemäß §1(5) BauNVO die Festsetzung, daß mit Ausnahme des Teilgebiets 3 die Nutzungen nach §5 (2) 5 und 10 BauNVO **n i c h t** zugelassen werden. Danach sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen **n i c h t** zulässig.

Um das Ziel der Gemeinde zu unterstreichen, das vorhandene Ortsbild zu erhalten, werden teilweise innerhalb der Bauflächen **BAULINIEN** für erforderlich gehalten. Diese Baulinien werden in folgenden Bereichen festgesetzt:

- Baulinien um die als Kulturdenkmal bestimmten Gebäude.
- Baulinien zur Unterstreichnung der Erhaltung der dominanten Wohngebäude der Hofstellen 7 und 8.
- Baulinien zur Erhaltung des platzartigen Straßenraums im Umfeld des Dorfmuseums.

Bei der Bestimmung dieser **B a u l i n i e n** nimmt der Bebauungsplan ganz bewußt **n i c h t** jede vorhandene Hausecke, Gebäudesprung oder z.B. vorhandene Erker auf. Mit der getroffenen Festsetzung der Baulinien soll die grundsätzliche Zielrichtung der Erhaltung vorhandener baulicher Anlagen unterstrichen werden.

Der Erhaltung des vorhandenen Dorfbildes dienen daneben folgende Festsetzungen:

- Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete sind nur **EINZELHÄUSER** gemäß §22(2) BauNVO zulässig.
- Zahl der Vollgeschosse; ein- bis höchstens zweigeschossige Bauweise je nach Baugebiet und der Art der vorhandenen Gebäude.
- Einhaltung einer bestimmten Grundstücksgröße und Grundstücksbreite, um eine ortsuntypische bauliche Verdichtung zu vermeiden.
- Festsetzung der **H Ä U P T F I R S T R I C H T U N G** bestimmter Gebäude, die das Ortsbild besonders prägen.
- Festlegung der Dachart und der zulässigen Neigung des Daches.
- Höhenbegrenzung der Sockelhöhe.
- Festsetzung und Erhaltung der das Ortsbild besonders prägenden dominanten Großbäume und der vorhandenen Wasserflächen und Gräben.

Die Gemeinde setzt mit diesen gestalterischen Festsetzungen nur einen bestimmten Rahmen fest. Im konkreten Einzelfall eines Bauvorhabens sind daneben z.B. besonders folgende gestalterische Fragen zu beachten:

- Erneuerung des Gebäudes in seiner historischen Ausführungsart.
- Erhaltung des ortstypischen Umgebungsbereichs der Freiflächen.
- Anpassung geplanter Neubauten an den vorhandenen Baustil.

8.3.2

MISCHGEBIET

Im Verlauf der **Schultwiete** wird ein kleines **MISCHGEBIET** gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Diese Flächen stehen in direkter Beziehung zum angrenzenden Gewerbegebiet und werden bereits teilweise gemeinsam genutzt. Die Festsetzungen innerhalb dieser Flächen werden daher aufgrund unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet getroffen. Zum Schutz dieses Mischgebietes wird ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** festgesetzt.

8.3.3

SONDERGEBIET

Die Satzung übernimmt die bereits seit vielen Jahren bestehende Nutzung des **SCHULLANDHEIMES** und setzt die Flächen als **Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO fest. Eine Erweiterung der Anlage ist nicht vorgesehen. Das Hauptgebäude ist als **'Einfaches Kulturdenkmal'** eingestuft und soll als schützenswertes Gebäude erhalten bleiben.

8.3.4

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Im Bereich der Straßenkreuzung **Sprenger Weg - Thie** wird in Übernahme der vorhandenen Nutzung das Grundstück des **DORFMUSEUMS** als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Dieses ehemalige Bauernhaus steht heute als **Heimatmuseum** der Öffentlichkeit zur Verfügung. Somit wird innerhalb des Plangebiets die Siedlungsgeschichte in besonderer Weise und unmittelbar in der historischen Umgebung dokumentiert und erhalten. Das Dorfmuseum wurde unter hohem Aufwand restauriert und steht symbolisch für die planerische Absicht der Gemeinde, das vorhandene Ortsbild im Umgebungsbereich des Dorfgangers zu erhalten.

8.3.5

GEWERBEGEBIET

Seit über 20 Jahren besteht ein Gewerbegebiet innerhalb des Plangebiets an der *S c h u l t w i e t e*. Durch diesen Bebauungsplan übernimmt die Gemeinde die bestehende gewerbliche Nutzung und schafft eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit für das Gewerbegebiet. Diese Erweiterungsflächen sind für den vorhandenen Betrieb bestimmt. Aufgrund der besonderen Bedeutung der im Gewerbegebiet vorhandenen Firma hält es die Gemeinde für geboten, eine über den für die Bauleitplanung erforderlichen Rahmen hinausgehende Beschreibung des Betriebes vorzunehmen.

Das Gewerbegebiet befindet sich in den Händen der Firma **BRUSS Dichtungstechnik G.Bruss KG**, Hoisdorf / Hamburg. Nach der Firmengründung im Jahre 1959 in Hamburg erfolgte 1964 eine Produktionsaufnahme in der Gemeinde Großhansdorf in der Nähe des Eilbergweges. Von dort wurde der Betrieb 1968 nach Hoisdorf verlegt. Seit dieser Zeit hat sich der Betrieb ständig vergrößert. Auch die jetzt vorhandenen Gebäude sind bereits voll ausgelastet.

Innerhalb dieser Gebäude produziert die BRUSS KG Präzisionsdichtungen aus Elastomerwerkstoffen sowie aus Elastomer-Metall-Verbindungen. Hauptprodukte sind O-Ringe, Ventildeckel-, Ölwanne- und Kühlerdichtungen sowie Radialwellendichtringe. Auf der Grundlage eines weltweiten Vertriebsnetzes werden die Produkte fast vollständig von der Automobil-Industrie abgenommen. Im Stammsitz Hoisdorf beschäftigt das Werk zur

Zeit ca. 400 Mitarbeiter und im Zweigwerk in Irland ca. 120 Mitarbeiter. Die Firma steht heute weltweit für Präzision, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit im Bereich der Dichtungstechnik und garantiert damit zahlreichen Arbeitnehmern des Raumes um Hoisdorf eine zukunftssichere Arbeitsstätte.

Für die Firma ist nunmehr der Bau neuer Produktionsstätten und eines neuen Verwaltungsgebäudes erforderlich geworden. Die vorhandenen Altbauten können den geänderten betrieblichen Erfordernissen nicht ausreichend gerecht werden. Mit den geplanten Neubauten ist gleichzeitig eine Verlagerung von lärmintensiveren Produktionsabläufen in die Neubauf Flächen verbunden. Dadurch kann gleichzeitig eine Verbesserung für die angrenzenden Dorfgebiete erreicht werden.

Mit der geplanten Betriebsvergrößerung ist eine wesentliche Steigerung des Fahrzeugaufkommens **n i c h t** verbunden. Wegen der geringen Größe der Einzelprodukte bewegen sich die Vertriebsmengen nur in entsprechend geringen Größenordnungen und Fahrzeugfrequenzen. Der Vertrieb der Produkte wird dabei durch Speditionen übernommen.

Die Verkehrsflächen zur Erschließung des Gewerbegebiets sind in ausreichender Breite vorhanden. Eine Verlängerung der Straße **S c h u l t w i e t e** ist **n i c h t** erforderlich, weil die neu geplanten Erweiterungsflächen über die vorhandene Zufahrt der Betriebsanlage erschlossen wird.

Zum Schutz der angrenzenden Dorfgebiete vor dem möglichen Gewerbelärm des Gebietes werden auf der Grundlage eines

LÄRMGUTACHTENS Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Das Gewerbegebiet wurde daher in der Planzeichnung umgrenzt gemäß §9(1)24 BBauG als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Innerhalb dieses Gebietes sind die im Teil B der Satzung festgelegten Schutzmaßnahmen erforderlich.

Zusätzlich wurde das Gewerbegebiet gegliedert. Am Rand der MD- und MI-Gebiete wurde ein **EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET** festgelegt. Innerhalb dieser Flächen sind besondere Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung im Teil B der Satzung erforderlich.

Zum **LÄRMSCHUTZ** wird auf den nachfolgenden Absatz 8.4 dieser Begründung verwiesen. Zusätzlich ist das Gutachten zum Lärmschutz heranzuziehen. Es liegt der Begründung bei.

Da die **ERWEITERUNG** des Gewerbegebiets Flächen in Anspruch nimmt, die bisher dem Landschaftsschutz unterlagen, werden **AUSGLEICHSMASSNAHMEN** vorgenommen, die im Absatz 8.7 dieser Begründung erläutert werden. Durch die 2. Kreisverordnung vom 27.6.1988 wurden die Flächen der Gewerbegebietserweiterung aus dem Landschaftsschutz entlassen.

8.4

LÄRMSCHUTZ

8.4.1

LÄRMSCHUTZ VERKEHRSLÄRM

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf den Kreis- und Landesstraßen, die durch das Plangebiet führen, werden besondere Maßnahmen zum Lärmschutz nicht erforderlich.

8.4.2

LÄRMSCHUTZ GEWERBELÄRM

Die vorhandene dörfliche Gemengelage aus überwiegend Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe macht es zwar für die vorhandenen MI- und MD-Gebiete erforderlich, im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme mehr Lärmbeeinträchtigung hinzunehmen, jedoch nur in dem Maße, wie es aufgrund der tatsächlichen Belastung und der besonderen Größe und Art der gewerblichen Nutzung auch zumutbar ist. Die Gemeindevertretung hat es dafür im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans für erforderlich gehalten, auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens, das der Begründung als Anlage beigelegt ist, bestimmte Schutzvorkehrungen zu treffen.

Auf der Grundlage des Gutachtens wird ein **EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET** festgelegt.

Innerhalb dieser Flächen sind nur die im Teil B der Satzung festgelegten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel zulässig.

Zusätzlich wird es für erforderlich gehalten, daß in allen Produktionsräumen, die zu den angrenzenden Mischgebieten zeigen, alle Türen und Tore während des Produktionsablaufs geschlossen werden müssen.

Für das gesamte Gewerbegebiet dürfen **MATERIAL - TRANSPORTE** während der Nachtzeit nicht erfolgen. Zusätzlich wird bestimmt, daß die Zufahrt zum Gewerbegebiet in Höhe des Gewerbegebäudes Nr. 6 während der Nachtzeit nicht genutzt werden darf.

Zum Schutz des angrenzenden Mischgebiets wird im Teil B der Satzung festgesetzt, daß innerhalb des Flurstücks 33/11 (Gebäude 9 des Gewerbegebiets) nur **Büronutzungen** und **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude** zulässig sind.

Alle diese Schutzvorkehrungen bewirken, daß sich die vorhandene Lärmbelastung an den angrenzenden Mischgebieten der Schultwiete und der Dorfstraße nicht verschlechtert, sondern sich sogar gegenüber der bestehenden Vorbelastung verbessert.

Eine zusätzliche Verbesserung wird dadurch zu erwarten sein, daß mit den geplanten Gewerbeneubauten auch eine Verlagerung der lärmintensiven Produktionsabläufe verbunden sein wird.

8.5

DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangebiets sind nach Angabe der **UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE** des Kreises Stormarn zwei Gebäude als **'EINFACHE KULTURDENK - MALE'** eingestuft:

1.

Alte Schule im Flurstück 10/1.

2.

Schullandheim innerhalb des festgesetzten Sondergebiets.

Der Bebauungsplan hat in der Planzeichnung Teil A diese baulichen Anlagen entsprechend gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung erfolgt als **Kulturdenkmal** gemäß §1(2) **Denkmalschutzgesetz**.

Die Erhaltung dieser Gebäude ist für die Gemeinde ein wichtiges Planungsziel. Unterstützt wird dadurch auch die Absicht der Gemeinde, mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Erhaltung des gesamten Ortsbildes zu sichern.

8.6

GRÜNFLÄCHEN

Die Bauflächen des Plangebiets werden durch **G r ü n - f l ä c h e n** durchzogen. Die Erhaltung und Förderung dieser Grünflächen ist ein grundlegendes Planungsziel der Gemeinde. Diese Grünflächen sind wichtiger Bestandteil des gesamten Ortsbildes. Zusammen mit den erhaltenswerten Großbaumbeständen prägen sie entscheidend den Gebietscharakter.

Folgende Grünflächen wurden in der Planzeichnung festgesetzt:

1.

ANGER

Grünfläche, Parkanlage mit dem Dorfteich und schützenswerten Großbäumen in der zentralen Ortsmitte, allseitig von Verkehrsflächen umgeben.

2.

**EHRENMAL UND WIESE AN DER
SCHULTWIETE**

Parkartige Gedenkstätte und landwirtschaftlich genutzte Wiese als zentraler Grünzug und Ergänzung des Dorfangers; erhaltenswerte Freifläche zur räumlichen Gliederung des Ortsbildes.

3.

UFERRAND GROSSER TEICH

Schützenswerte Grünflächen als private Hausgärten, überwiegend

mit erhaltenswertem Baumbestand;
wichtige innerörtliche Grünzone und Schutzbereich des unmittelbar angrenzenden **NATURSCHUTZGEBIETS**.

4.

BIOTOPPFLEGEFLÄCHE

Am südlichen Rand des Gewerbegebiets anzulegende Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme für die Inanspruchnahme landschaftsgeschützter Flächen auf der Grundlage eines Teillandschaftsplans. Vernetzung der Flächen mit angrenzenden Anpflanzungsflächen und geplanten Wasserflächen (Rückhaltebecken als naturnaher Teich).

8.7

NATUR - UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Das Plangebiet der Satzung grenzt unmittelbar an Flächen, die unter Natur- und Landschaftsschutz stehen. Das geplante Gewerbegebiet nimmt mit seiner Erweiterungsfläche Bereiche in Anspruch, die dem Landschaftsschutzgebiet zugeordnet waren. Durch die 2. Kreisverordnung vom 27. Juni 1988 wurden diese Flächen aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Nach dem Landschaftspflegegesetz ist für die Inanspruchnahme geschützter Flächen ein **AUSGLEICH** vorzunehmen. Die Gemeinde nimmt in Absprache mit der zuständigen Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn einen Ausgleich in **ZWEI** Bereichen vor. Außerhalb des Plangebiets wurde eine Ausgleichsfläche vertraglich festgelegt. Innerhalb des Plangebiets kommen folgende Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung:

1.

Die **BÖSCHUNGSFLÄCHEN** des Gewerbegebietsrandes werden mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste bepflanzt.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets ist ein Geländeabtrag auf + 51.55 m ü. NN erforderlich.

Teilweise wird damit ein Höhenabtrag von ca. 5m vorgenommen, der als landschaftsgerechten Übergang zu den angrenzenden Flächen eine Böschungsneigung von 1:2 erforderlich macht.

2.

Die **KNICKBEPFLANZUNG** soll dem Verbund mit den benachbarten Knicknetzen und der Abschirmung und Eingrünung des Gewerbegebiets dienen.

3.

Anlage eines **RÜCKHALTEBECKENS** für das anfallende Oberflächenwasser mit geschwungenen Uferlinien und Flach- und Tiefwasserzonen als **naturnaher Teich**. Die Einleitung in den angrenzenden Graben ist unter Vorschaltung eines Sandfangs möglich.

Der Umgebungsbereich wird als **SUKZESSIONS-FLÄCHE** angelegt mit Initialpflanzen, wie Schilf, Rohrkolben, Seggen und Froschlöffel.

4.

PFLLEGEMASSNAHMEN

Während der Bauphase erfolgt für die vorhandenen Bäume Schutzvorkehrung.

Der Knick wird alle 9 Jahre auf den Stock gesetzt.

Die Sukzessionsflächen werden im Abstand von 5 bis 8 Jahren gemäht. Der Verbuschung ist vorzubeugen.

5.

Innerhalb des Gewerbegebiets wird eine stärkere Durchgrünung als Auflage im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen.

VER- UND ENTSORGUNG

9.1

ABWASSER

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch Anschluß an die zentralen Entsorgungseinrichtungen des Abwasser-Zweckverbandes Siek. Alle Bauflächen werden angeschlossen. Ausnahmen davon sind nicht vorgesehen.

9.2

OBERFLÄCHENWASSER

Die Gemeinde wird die ordnungsgemäße und schadlose Ableitung des Regenwassers unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen vornehmen.

Die Gemeinde hat zur Ordnung des Oberflächenwassers einen Generalentwässerungsplan aufstellen lassen. Auf der Grundlage dieses Generalentwässerungsplans sind für das Plangebiet keine zusätzlichen Maßnahmen für eine ordnungsgemäße Ableitung des Regenwassers erforderlich. Die vorhandenen Regenrückhaltebecken reichen zur Entsorgung aus. Im Teilgebiet 5 soll der vorhandene verrohrte Graben durch Rückbau wieder zu einem offenen Gewässer umgestaltet werden.

Im Grundsatz wird es angestrebt, das anfallende Nieder-

schlagswasser, z.B. von den Dachflächen bei entsprechend geeigneten Untergrundverhältnissen direkt auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Dadurch könnte versucht werden, den GRUNDWASSER - HAUSHALT im Plangebiet zu schützen, der durch die Versiegelung der Erdoberfläche nachteilig beeinflusst wird.

9.3

STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom erfolgt durch die Schleswig AG, Ahrensburg.

Nach Angabe der Schleswig wurden innerhalb der Baugrundstücke und der Grünflächen die im Plangebiet vorhandenen elektrischen Erdleitungen als Hauptversorgungsleitungen im Plan eingetragen. Leitungsführungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen wurden nicht eingetragen. Dabei wird insbesondere auf die in der SCHULTWIETE vorhandene 11 000 Volt- Leitung hingewiesen. Die Schleswig AG hat die Gemeinde darauf hingewiesen, daß keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Leitungsführung gegeben werden kann. Die genaue Kabellage ist vor Beginn der Tiefbauarbeiten bei der zuständigen Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 73 550, zu erfragen.

Die für die Stromversorgung erforderlichen Trafostationen wurden nach Angabe des Versorgungsträgers festgesetzt.

9.4

TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Hamburger Wasserwerke.

Vor Beginn der Bebauung sind dem Versorgungsträger Angaben über den zu erwartenden Wasserbedarf mitzuteilen. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen wird ausreichend Raum für die Unterbringung der Transport- und Versorgungsleitungen berücksichtigt. Die vorhandenen baulichen Einrichtungen der HWW bleiben erhalten.

9.5

ERDGASVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas erfolgt über die Hamburger Gaswerke GmbH.

9.6

MÜLLENTSORGUNG

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Kreis Stormarn. Für rückwärtig gelegene Grundstücke ist die Anlage eines besonderen Müllstandplatzes am Straßenrand erforderlich.

LÖSCHWASSER

Die Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen Teiche und Wasserflächen des Plangebiets erfolgen. Sollten zusätzliche Hydranten erforderlich werden, so wird die Gemeinde in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr diese aufstellen.

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Verkehrsflächen sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen zur Erschließung der Baugebiete sind vorhanden. Insofern kann eine Angabe über die Erschließungskosten aufgrund der vorhandenen Bebauung entfallen.

Die Planung nimmt aber in einzelnen Bereichen einen Ausbau und eine Umgestaltung vorhandener Verkehrsflächen vor, wie z.B. Ausbau und Verbreiterung der Schultwierte, Anlage von zusätzlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie die Anlage von Radwegen.

Für den teilweisen Ausbau der Verkehrsflächen werden die voraussichtlichen Kosten der Erschließung auf DM 350 000.-

geschätzt. Auf der Grundlage der Gemeindegatzung werden die Kosten der Erschließung anteilig durch die Anlieger getragen.

Die Kosten der Erschließung aus dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand werden auf z.Zt. voraussichtlich DM 180 000.- geschätzt.

Die Gemeinde trägt von diesem Erschließungsaufwand gemäß § 129 BBauG 10%. Die Berücksichtigung dieses Betrages im Haushalt der Gemeinde kann erwartet werden.

11

BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Planung und der Erschließung wird grundsätzlich eine gütliche Einigung über alle erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung angestrebt.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets hat eine Reihe von Ausgleichsmaßnahmen zur Folge. Eine Ausgleichsfläche liegt innerhalb der Gemeinde, aber außerhalb des Plangebiets der Satzung. Hierzu kann auf abgeschlossene Verträge verwiesen werden.

Maßnahmen der Bodenordnung, die das BBauG gemäß §45ff,

§80 ff und §85 ff BBauG vorsieht, sollen nur bei Bedarf zur Anwendung kommen, wenn auf andere Weise die Erschließung nicht gesichert werden kann.

12

ZEITANGABE, RECHTSGRUNDLAGE

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung kann die Gemeinde keine genaue Angabe über die möglichen Ausbaumaßnahmen der Verkehrsflächen vornehmen.

Da die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zuge der Planaufstellung dieser Satzung vor dem 1. Juli 1987 erfolgte, finden nach den Überleitungsvorschriften des §233 BauGB noch die entsprechenden Vorschriften des alten BBauG Anwendung.

Die Begründung wurde gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung am

Hoisdorf, den 24. 10. 89



J. Hoff
Bürgermeister