

# Gemeinde Hoisdorf

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 13, 6. Änderung

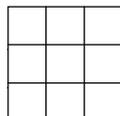
Gebiet: Thie 36 (ehemalige Hofstelle Wriggers)

## Begründung

Planstand: . Satzungsausfertigung, GV 28.01.2008



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

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

Inhaltsverzeichnis:

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

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Das Bauernhaus auf der ehemaligen Hofstelle des Flurstücks 88/1 ist in schlechtem baulichem Zustand und nicht mehr wirtschaftlich zu sanieren. Das Wohngebäude und die ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude sollen abgerissen werden. Der Eigentümer beabsichtigt, nach Abbruch der Gebäude die Errichtung von vier Einzelhäusern.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 13, 4. Änderung, die auf einen Erhalt der Hofstelle abzielen. Die 6. Änderung dieses Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen nach Abriss des alten Bauernhauses und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hoisdorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Gemeinde Hoisdorf an der Straße Thie. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,36 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Nordwesten:	Südöstliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Thie.
Im Nordosten:	Nordöstliche Grenze des Flurstücks 88/1.
Im Südosten:	Teilungslinie durch das Flurstück 88/1.
Im Südwesten:	Südwestliche Grenze des Flurstücks 88/1.

---

Das Grundstück stellt sich vor Abriss der Gebäude als ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit entsprechend versiegelten Flächen dar. Entlang der Straße Thie außer-

halb des Geltungsbereichs finden sich erhaltenswerte Großbäume. Seitlich ist das Gebiet von Knicks eingefasst. Das Gelände ist weitgehend eben.

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird dem Eigentümer eine sinnvolle Folgenutzung der ehemaligen Hofstelle ermöglicht. Auswirkungen dieser Planung auf die Umgebung sind nicht zu erwarten. Das Gebiet ist zur freien Landschaft durch Knicks bereits eingegrünt. Nach Südosten wird eine Bepflanzung vorgesehen.

## 3. Planinhalt

### 3.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen in Anlehnung an die Regelungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes für vergleichbare Situationen.

Die Art der baulichen Nutzung wird wie im Ursprungsplan als MD-Gebiet festgesetzt. Landwirtschaftliche Nutzungen prägen diesen Ortsteil. Vergnügungsstätten sind wie in der 4. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der in der 4. Änderung vorgesehenen Neubebauung. Festgesetzt werden Grund- und Geschossflächenzahlen, die eine lockere Einzelhausbebauung ermöglichen. Zur Vermeidung einer unerwünschten baulichen Verdichtung wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

Das Planungsziel einer kleinteiligen Bebauung als Folgenutzung wird durch einzelne überbaubare Flächen mit nur zulässiger eingeschossiger Einzelhausbebauung und einer Beschränkung der Anzahl der Wohnungen gesichert. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen und Doppelhäuser wirkenden Baukörpern zu verhindern, da diese Bauformen im ländlichen Raum nicht typisch sind.

Die getroffenen Gestaltungsregelungen orientieren sich an der 4. Änderung des Bebauungsplanes und dienen der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

### 3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über die Straße Thie. Hierbei ist darauf zu achten, dass die dort vorhandenen Bäume erhalten bleiben. Für die Feldzufahrt ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Öffentliche Parkplätze stehen in der Straße Thie zur Verfügung. Hoisdorf ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### 3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird nicht von Immissionen aus Verkehr oder Landwirtschaft berührt.

## 4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen. Änderungsbedarf ergibt sich nicht.

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.

## 5. Kosten

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

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben.

Die drei großen Kastanien an der Straße Thie stehen außerhalb des Geltungsbereiches. Sie sind im Bebauungsplan Nr. 13, 4. Änderung, welcher weiterhin gilt, als zu erhalten festgesetzt. Schützenswerte Gehölzstrukturen im Plangebiet sind nicht vorhanden. Die seitlichen Knickstrukturen liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

An / in den alten Gebäuden können potenziell Fledermausarten und Schwalben ein Quartier finden. Infolge der Baumaßnahmen könnten so Lebensstätten streng geschützter Tierarten aufgrund des zulässigen Abrisses der Gebäude betroffen sein. Um nicht die Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG auszulösen, sollten im Vorwege der Durchführung von Baumaßnahmen Fledermauskästen in angemessener Zahl im Umfeld installiert werden. Auch können in die Neubauten Fledermausquartiere integriert werden. Der Abriss der Gebäude und die Rodung von Gehölzbeständen müssen gemäß § 34 (5) LNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1. Oktober bis 14. März erfolgen. Eine gesonderte Genehmigung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG durch das LANU wird damit nicht mehr erforderlich.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Kontrolldrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

Ggf. vorgesehene Versickerungsanlagen sind anzeigepflichtig. Die Anzeige ist vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn einzureichen. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die Untere Wasserbehörde.

## 7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13, 6. Änderung der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.01.2008 gebilligt.

Hoisdorf,

Bürgermeister