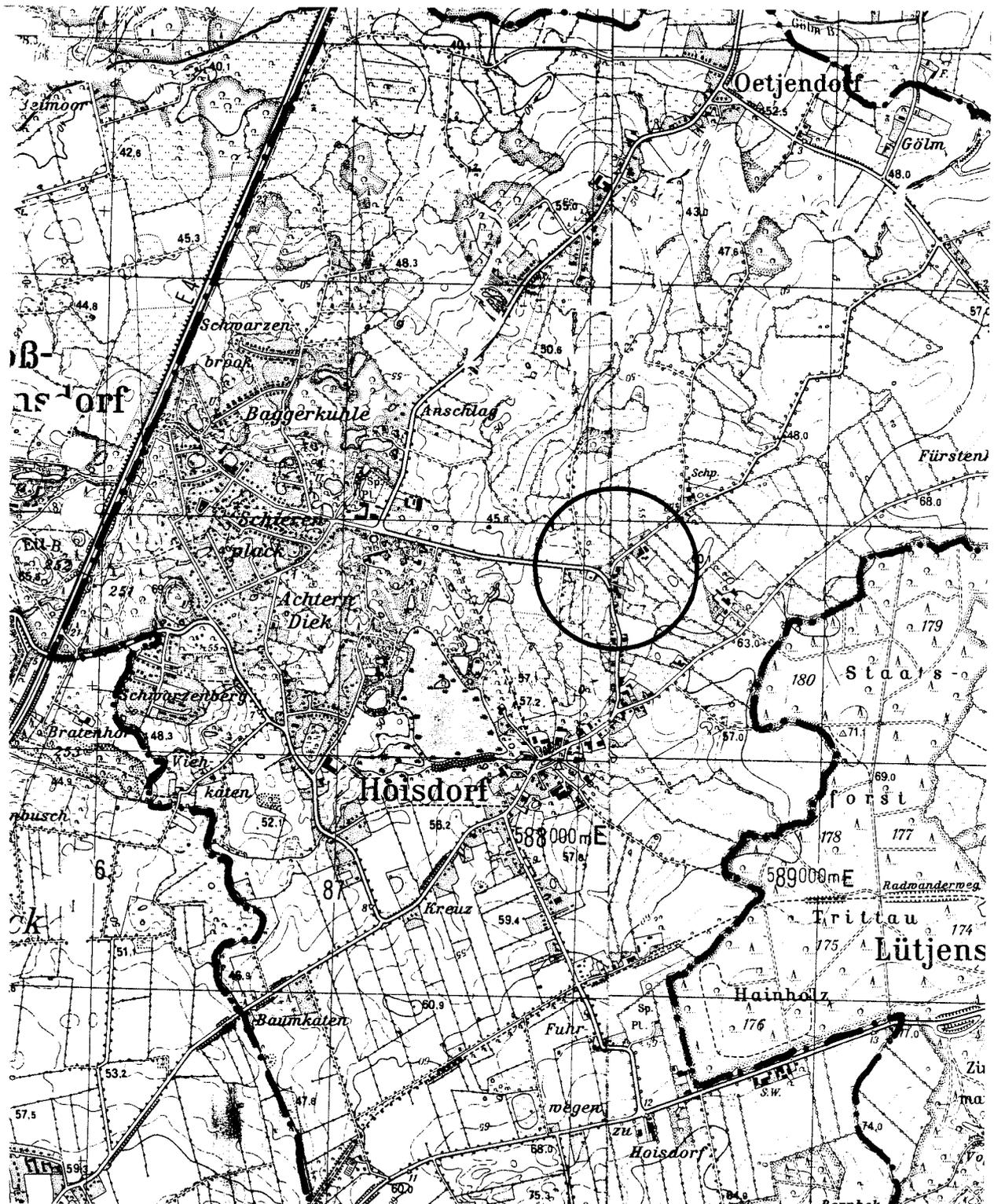


Gebiet: Sprenger Weg, Thie, Ötjendorfer Landstraße
und ehemals Gottesgabe

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Bisheriger Verfahrensverlauf
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Immissionen
- d. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, Teilbereich A erfolgte, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauland zu schaffen. Gemäß § 33 BauGB sind die Baugrundstücke inzwischen bebaut worden. Der Planentwurf sieht außerdem die Sicherung erhaltenswerter Grünelemente wie vorhandener Knicks und Gehölzpflanzungen vor. Weiteres Planungsziel ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens.

b. Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluß für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für den Teilbereich A wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf am 29.05.1989 gefaßt. Nachdem der Entwurf der Bebauungsplanänderung mehrfach öffentlich ausgelegt hat, wurde am 16.12.1992 das Anzeigeverfahren eingeleitet. Mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 10.03.1993 wurden verschiedene Rechtsverstöße geltend gemacht, die eine Überarbeitung der Planfassung und eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich machen.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hoisdorf gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan (Neuaufstellung 1988). Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben. Darin wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die bisher dargestellte Sondergebiet -Erziehungseinrichtungen- als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die F-Planänderung ist seit dem 06.03.1993 wirksam. Gemäß § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Hoisdorf an den Straßen Thie und Gölmer Weg und beinhaltet das Grundstück der ehemaligen Gottesgabe. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: nördöstliche Grenze des Flurstücks 78/3;
- im Südosten: südöstliche Grenzen der Flurstücke 78/1 und 79/6;
- im Süden: Südliche Grenzen der Flurstücke 79/6, 79/7, 79/8, 79/11, 79/14 und 79/12
- im Westen: Westliche Grenzen der Flurstücke 79/11 und tlw. 79/12, tlw. die östliche Begrenzungslinie der Straße Thie sowie die westlichen Grenzen der Flurstücke tlw. 79/18, 79/21 und 78/1.

Das Plangebiet setzt sich aus folgenden Flächenanteilen zusammen:

Wohngebiete	ca. 1,3 ha,
Grünflächen	ca. 2,4 ha,
Verkehrsflächen	ca. 0,2 ha,
Versorgungsflächen	ca. 0,1 ha

und umfaßt rd. 4,0 ha.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Planung sieht auf dem ehemaligem Sondergebiet für Erziehung nun die Erstellung einer Wohnbebauung vor. Ermöglicht wird die Errichtung von 11 Einzel- oder Doppelhäusern mit einer Stichstraßenerschließung von der Straße Thie. Die Entwicklung einer Wohnbebauung auf dieser Fläche erscheint nach der Aufgabe der Sondergebietnutzung städtebaulich sinnvoll, da die durch die Neubebauung die Ortslage Hoisdorfes abgerundet werden kann. Eine Eingrünung der Neubebauung durch vorhandene Knicks ist bereits z. T. gegeben.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes orientiert sich an der umgebenden Bebauung und schließt unerwünschte, die Wohnruhe störende Nutzungen aus.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unterschreitet mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 bewußt den im § 17 BauNVO vorgesehenen Rahmen von 0,4 für WA-Gebiete, um eine ungewollte Verdichtung am Ortsrand zu verhindern und eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. Zur Unterstützung dieses Planungszieles werden außerdem Mindestgrößen der künftigen Baugrundstücke festgesetzt.

Um bei den relativ großen Baugrundstücken eine für die Gemeinde angemessene Gesamtgeschosßfläche zu erhalten, wird festgesetzt, daß auch die Flächen anderer Geschosse als Vollgeschosse (z. B. ausgebauter Dachgeschosse) bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen sind.

Als höchstzulässige Zahl von Wohnungen werden je Wohngebäude 2 Wohneinheiten zugelassen. Diese Festsetzungen entsprechen der gemeindlichen Zielsetzung, in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise, eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung in der Ortsrandlage sicherzustellen. Untypische Bauformen wie Reihen- oder Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit dem damit verbundenen störenden Verkehrsaufkommen sollen nicht entstehen können.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen ein homogenes Erscheinungsbild der Siedlung sicherstellen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Grundlagen:

Die Gemeinde Hoisdorf liegt im südöstlichen Bereich des Kreises Stormarn und ist geomorphologisch dem Naturraum des Stormarer Moränengebietes zuzuordnen. Kennzeichnend sind starke Reliefunterschiede, die hauptsächlich durch die Weichsel-Eiszeit in Form von Stauch- und Endmoränen ausgebildet wurden.

Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich durch anstehende Geschiebemergel aus. Seit der Eiszeit konnten sich Braunerden, Parabraunerden und Pseudogleye ausbilden. Als potentielle natürliche Vegetation (PNV), also die Vegetation, die sich ohne menschlichen Einfluß eingestellt hätte, wäre Flattergras-Buchenwald, in den Senken auch feuchter Eichen-Buchenwald anzutreffen. Weiter im Süden und Südwesten des Gemeindegebietes wäre ein trockener Eichen-Buchenwald im Bestand.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf 1988) ordnet die Gemeinde Hoisdorf einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung zu. Der Siedlungsbereich Hoisdorfs ist von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben. Für das B-Plangebiet macht der Plan keine weiteren Aussagen.

Ein **Landschaftsplan** für die Gemeinde befindet sich zur Zeit in Aufstellung, ein Entwurf liegt jedoch noch nicht vor. Für das Bebauungsplangebiet wurde eine landschaftsplanerische Bewertung und Entwicklungsplanung durch den Landschaftsarchitekten Bielfeldt, Hamburg, ausgearbeitet. Die Ergebnisse sind weitgehend in die Planung eingearbeitet worden.

Bestand:

Das Plangebiet stellt sich heute im Bereich des allgemeinen Wohngebietes als Gebiet mit vorhandener Einzel- und Doppelhausbebauung dar. Die Gärten werden überwiegend als Ziergärten mit zum größten Teil nicht heimischen Zierpflanzen genutzt. Die in geringer Zahl im Wohngebiet vorhandenen Gehölzelemente sind im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Drei kleine Baumgruppen im Osten des Wohngebietes stellen einen Ausgleich für eine überplante Baumgruppe dar, auch wird durch diese Pflanzmaßnahme eine gliedernde Einbindung der Baukörper erreicht. Die zum Plangebiet gehörende Freifläche ist in ihrer Gesamtheit (2,5 ha) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Ein Gehölzstreifen von 3 m Breite ist an der Ostseite des Baugebietes als Abtrennung zur Maßnahmenfläche hin angeordnet worden.

Auf der Freifläche finden sich nach § 15 a und b LNatSchG unter Schutz stehende Biotoptypen. In dem zum B-Plan aufgestellten Pflege- und Entwicklungskonzept für die gesamte Freifläche werden drei wesentliche Bereiche unterschieden:

1. Aufgeweitete Niederung einschließlich der angrenzenden höher gelegenen Randbereiche sowie
2. des Grabens (nitrophile Hochstaudenflur, z. T. übergehend in eine grasreiche Krautflur)
3. Großflächiger Acker im Norden des Plangebietes einschließlich der Knicks
4. Parkähnliche Wiesenfläche im Südosten des Plangebietes einschließlich der Knicks

Zu 1:

Dieser erste Bereich zeichnet sich zwischen der aufgeweiteten Niederung und der Bebauung sowie gewässerbegleitend durch eine nitrophile Hochstaudenflur mit teilweisem Übergang in eine grasreiche Krautflur aus. Ausgesprochene Stickstoffzeiger wie *Urtica dioica* (Gr. Brennessel) *Aegopodium podagraria* (Giersch), *Anthriscus sylvestris* (Wiesen-Kerbel) *Symphytum officinale* (Beinwell), sowie eine Reihe stickstoffliebender Arten dokumentieren dies. Im Norden schließt sich ein Hochstaudenried an die Krautflur an und reicht gewässerbegleitend bis an die Plangebietsgrenze heran. Eutrophierungszeiger wie z. B. Gr. Brennessel und zusätzlich Wechselweichtezeiger wie *Phalaris arundinacea* (Rohr-Glanzgras) sind bestandescharakteristisch. In Teilbereichen kommen wertvolle Vegetationsstrukturen mit Großseggen vor. Beidseitig des Grabens finden sich Feuchtgrünlandbereiche mit floristischer Artenvielfalt. Neben Süßgräsern bilden auf diesen Flächen auch Sauergräser dominierende Bestände. Der Graben selbst ist mit seinen Randbereichen den geschützten Biotopen nach § 15a LNatSchG zuzuordnen. Nach Norden hin wird der aufgeweitete Niederungsbereich durch einen z. T. mehrreihigen Knick ohne Knickwall begrenzt. Er gehört zu den feuchten Knickausprägungen, was sich auch in der vorkommen Artenkombination widerspiegelt. Neben *Alnus glutinosa* (Schwarzerle) finden sich weitere Weichhölzer wie *Populus tremula* (Zitterpappel), *Salix alba* (Silberweide) und *Salix caprea* (Salweide). Nach Nordwesten hin wird der Bereich durch einen Knick, der sich bis zum Reitweg hinzieht, zur Straße abgeschirmt. Ein intakter Knickwall und Überhälter sind kennzeich-

nend. Arten wie Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) u.a. ordnen ihn den Schlehen-Hasel-Knicks zu.

Zu 2:

Im Norden erstreckt sich eine große, vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche, die nach Südwesten in den Niederungsbereich abfällt. Auf ihr erfolgte eine Graseinsaat. Aufgrund der vormals intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, die durch produktionsoptimierte Bodenbearbeitung, regelmäßigen Herbizid- und Düngereinsatz die ökologische Funktionsfähigkeit der Fläche stark herabgesetzt hat, besitzt diese Fläche nur eine vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit. An der Nordostseite der ehemaligen Ackerfläche liegt ein Reitweg mit einem dahinterliegenden Knick. Dieser Knick weist einige z. T. mächtige Überhälter auf, hat einen ausgeprägten Knickwall und ist stellenweise lückig bestockt.

Zu 3:

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine parkähnliche Mähwiese, die nach Westen zur Bebauung hin abfällt und in die aufgeweitete Niederung einmündet. Das Pflanzenartenspektrum entspricht mesophilem Grünland und ist stark durch Gräser geprägt. Arten wie *Dactylis glomerata* (Knautgras), *Festuca pratense* (Wiesenschwingel), *Lolium perenne* (Weidelgras) *Poa pratense* (Wiesen-Rispengras), *Anthriscus sylvestris* (Wiesenkerbel), *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdiestel) u.a. sind bestandesbestimmend. Nach Osten hin wird diese Fläche durch einen durchgewachsenen Knick begrenzt, im Norden trennt ein Knickabschnitt mit z. T. degradiertem Knickwall diese parkähnliche Mähwiese von der ehemaligen Ackerfläche. Auf der Wiesenfläche befinden sich kleinere Gehölzgruppen aus Winterlinde (*Tilia cordata*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und einigen landschaftsuntypischen Koniferen wie Fichten, Lebensbäume und Kiefern.

Entwicklung:

Ziele des Pflege- und Entwicklungskonzeptes sind:

- Entwicklung eines strukturreichen Niederungsbereiches mit extensiv genutzter Feuchtwiese, Hochstaudenried und Großseggen, da dieser Biotoptyp in der Vergangenheit immer seltener geworden ist und v. a. Vögeln und Amphibien Brut- und Laichhabitate sowie Nahrungsquellen bietet. Die extensive Nutzung soll die floristische Artenvielfalt zugunsten der krautigen Blütenpflanzen fördern.
- Umwandlung der ehemaligen Ackerfläche in eine krautreiche Ruderalflur mit dem Ziel der Entspannung der Nähr- und Schadstoffsituation auch in Hinblick auf vergangene Einträge dieser Stoffe in den Niederungsbereich.
- Umwandlung der intensiv genutzten parkähnliche Wiesenfläche in eine extensiv genutzte Mähwiese mit gleichem Ziel wie bei der ehemaligen Ackerfläche.
-

Mit der Einleitung des Oberflächen- und Niederschlagswassers in den Niederungsbereich, später in das im Plan festgesetzte Regenrückhaltebecken, und der Aufhebung der Grabenpflege (Entfernung der Vegetation, Säuberung der Gewässersohle und -böschungen) im nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes soll eine Vernässung der Fläche gefördert werden. Die Aufhebung der Grabenpflege ist in Einklang mit den nach dem Bau des Regenrückhaltebeckens zu beurteilenden wasserwirtschaftlichen Belangen zu bringen, d. h. daß Fließquerschnittsverengungen größeren Ausmaßes, abgestorbenes Pflanzenmaterial und dammbildende Vegetationseinheiten bei wasserwirtschaftlichem Bedarf entfernt werden können. Insofern ist die Räumung des Gewässers nach wasser- und naturschutzrechtlichen Belangen vorzunehmen, bzw. zu unterlassen.

Der B-Plan sorgt durch verschiedene Festsetzungen für die Entwicklung der einzelnen Bereiche. Kleinräumig unterschiedliche Mahdtermine und -frequenzen werden gemäß Entwicklungskonzept festgesetzt, Maßnahmen für die Behandlung der Ackerfläche und des Grabenbereiches werden ebenfalls festgesetzt. Im Detail sind die unterschiedlichen Maßnahmen im Pflege- und Entwicklungskonzept nachzulesen, an dieser Stelle wird aus Platzgründen auf eine umfassende Darstellung verzichtet. Es wird darauf hingewiesen, daß die im Pflege- und Entwicklungskonzept für die Ausgleichsfläche festgesetzten Maßnahmen kleinräumig gemäß § 1 (2) Nr. 12 Satz 1-3 LNatSchG auf wissenschaftlichen Erkenntnissen basieren und nicht den Inhalt des § 24 LNatSchG betreffen. Neben der Maßnahmenfläche an sich trifft der B-Plan Aussagen zu den anderen Landschafts- und Grünelementen. Festgesetzt werden Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen, sowie Flächen für den Erhalt von Knicks und Einzelbäumen. Das Anpflanzen von Gehölzen sorgt einerseits für eine optische Abschirmung bzw. Einpassung der Baukörper in die Landschaft, erhöht andererseits durch die Schaffung von Lebensräumen die Möglichkeiten für an lineare Gehölzstrukturen angepaßte Flora und Fauna.

Die von der Gemeinde vorgesehene Sicherung der Grünstrukturen und der Übergang zu Landschaft sowie die Bereitstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen erscheint in seiner Dimensionierung eher großzügig. Umfangreiche Abstimmungen und Beteiligungen der Naturschutzbehörde sind vorgenommen worden. Aufgrund des zeitlichen Vorlaufs und der Abstimmungen der Planung erscheinen die getroffenen Maßnahmen ausreichend. Auf eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs kann daher verzichtet werden.

c. Immissionen

Das Plangebiet wird von der K 91 (Thie) tangiert. Zur Prüfung der Verkehrslärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten (Büro Masuch+Olbrisch) erstellt. Das Gutachten kann neben der Begründung eingesehen werden. Gemäß einer vorgenommenen Verkehrszählung in Verbindung mit einer Prognose für das Jahr 2010 ergibt sich eine zu berücksichtigende tägliche Verkehrsstärke von 1505 Kfz/24 h. Dieses Verkehrsaufkommen erfordert für die der K 91 nächstgelegenen Gebäude Schallschutzmaßnahmen. Da aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden aus ortsgestalterischen Gründen nicht möglich ist, setzt der Bebauungsplan entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens **passive Maßnahmen** (max. zulässige Schalldämmmaße für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen) fest.

d. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße von der klassifizierten Straße Thie (K 91) aus. Es ist eine **verkehrsberuhigte Ausgestaltung** im Mischprinzip nach EAE 85 vorgesehen. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist im vorderen Bereich der inneren Erschließung des Gebietes vorgesehen. Der östliche Bereich wird durch einen schmalen Weg mit Ausweichmöglichkeit für Begegnungsverkehr und eine Wendeanlage mit 12 m Durchmesser erschlossen. Diese Erschließung ist im Rahmen der Bebauung der Grundstücke bereits abgeschlossen.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im vorderen Bereich in Zuordnung zur Wendeanlage Parkplätze in ausreichender Anzahl festgesetzt. Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen.

Der vorhandene Reitweg im Nordosten des Plangebietes ist entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH sichergestellt.

Für die Oberflächenentwässerung ist ein Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan festgesetzt. Die Oberflächenwässer werden in Kanälen in der Verkehrsfläche gesammelt und bis zur Fertigstellung des Rückhaltebeckens im vorhandenen Feuchtbereich nordöstlich des Baugebietes versickert. Überschüssiges Wasser bei Starkregenereignissen wird durch einen Überlauf in den nordwestlich anschließenden Graben und schließlich in den Mühlenbach (Verbandsgewässer Nr. 1.19) geleitet. Die wasserrechtlichen Genehmigungen hierfür sind zu beantragen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde mit Anschluß an das Netz des Abwasserverbandes Siek.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungssystem der Schleswig AG in Ahrensburg sichergestellt.

Die Gasversorgung erfolgt durch das Netz der Hamburger Gaswerke.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Da der hintere Teil der Erschließungsstraße aufgrund der Fahrbahnbreite für Müllfahrzeuge nicht befahrbar ist, wird an der vorderen Wendemöglichkeit ein Müllsammelplatz in Zuordnung zu den Grundstücken festgesetzt.

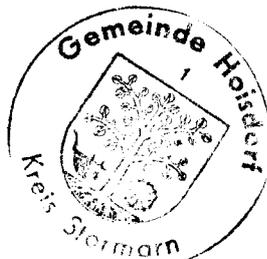
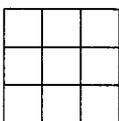
Für die Feuerwehr bestehen Zufahrtsmöglichkeiten zum hinteren östlichen Teil des Baugebietes südlich entlang des Regenrückhaltebeckens sowie über den Reitweg im Nordosten des Plangebietes.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 13, Teilbereich A der Gemeinde Hoisdorf wurde zuletzt von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.04.1997 gebilligt.

Hoisdorf, 24. Juni 1997

Planverfasser:



Bürgermeister

PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

DIPLOM-ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT