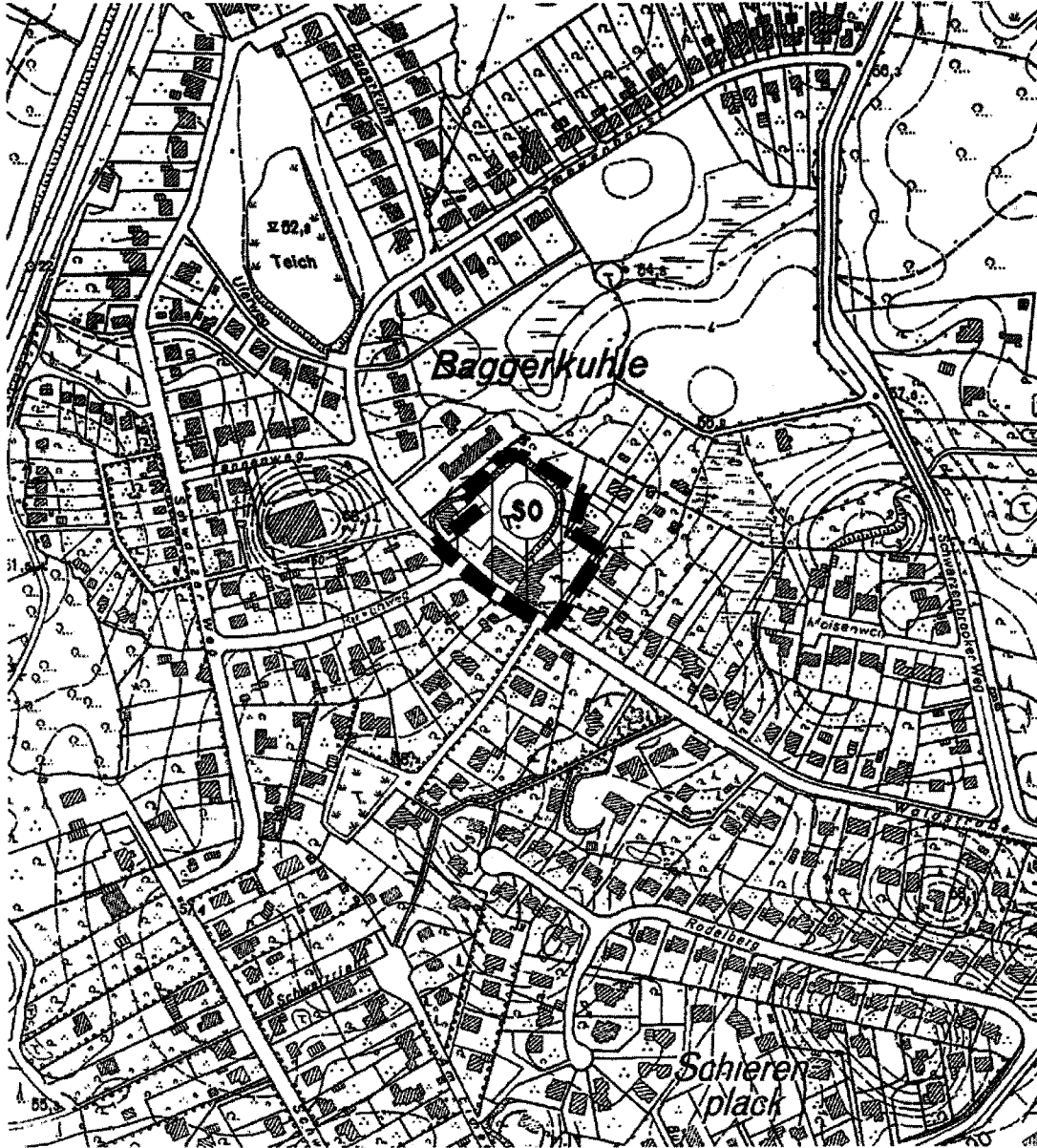




Anlage

10. Änderung Flächennutzungsplan durch Berichtigung



Planzeichenerklärung

-  Sonstiges Sondergebiet Alten- und Pflegeheim
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## 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. Jedoch sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 42 BNatSchG zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um das Gelände in seiner Struktur für den Bedarf des betreuten Wohnens als Alten- und Pflegeheim zu sichern. Die Festsetzungen in der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 unterstützen den Erhalt des Alten- und Pflegeheims und lassen Erweiterungsspielräume für Modernisierungen und An- oder Umbauten zu.

Die vorhandenen Großbaumbestände und der Teich mit seinem Gehölzbestandenen Uferbereich werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Sie sind während möglicher Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 und analoger Anwendung der RAS LP 4 zu schützen. Generell sind gemäß § 34 Abs. 6 LNatSchG Bäume, Hecken und andere Gebüsche nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März zu fällen.

Der Gehölzbestand und der Teich im Plangebiet sind potenziell geeignete Lebensstätten geschützter Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienarten. Auch an bzw. in den Gebäuden sind Lebensstätten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten nicht auszuschließen. Zukünftige, im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 zulässige Eingriffe durch bauliche Veränderungen wie z. B. Gebäudeabriss, An- und Umbauten etc. können erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Arten darstellen bzw. die Zugriffsverbote des § 42 (1), 1-3 BNatSchG berühren. Die Beeinträchtigungen ergeben sich erst aus einem Bauantrag. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass bei einem Bauantrag frühzeitig über ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG zu beachten ist. Arten, deren Lebensräume nicht durch entsprechende Maßnahmen (Ersatzquartiere o. ä.) ausgeglichen werden können, sind in dem städtischen Plangebiet nicht zu erwarten, so dass mit keinen unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen zu rechnen ist.

## 7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, 11. Änderung der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.01.2010 gebilligt.

Hoisdorf, 12.2. MÄR. 2010



  
Bürgermeister

gebiet mit der Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim erreicht. Die bisher zulässigen Nutzungen des WA-Gebietes werden damit aufgehoben.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1. Städtebau**

Die Festsetzungen in der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 unterstützen den Erhalt des Alten- und Pflegeheims und lassen Erweiterungsspielräume für Modernisierungen und An- oder Umbauten zu. Die Festsetzung Alten- und Pflegeheim mit zugehörigen Nebeneinrichtungen umfasst alle für den Betrieb und die Versorgung der Bewohner notwendigen Einrichtungen. In untergeordnetem Umfang sind auch Nutzungen zulässig, die den Bewohnern über die Zweckbestimmung hinaus dienlich sind (z. B. ein interner Kiosk und Dienstleistungen wie z. B. eine Fußpflege- oder physiotherapeutische Praxis). Die Auslegung ist hier nicht restriktiv zu sehen, sondern soll sich wandelnden Bedürfnissen offen stehen. Der vorhandene Teich mit Bepflanzungen ist mit einem Erhaltungsgebot belegt. Ebenso drei ortsbildprägende Laubbäume.

#### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes ist über die Waldstraße gegeben. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Parkplätze stehen in der Waldstraße 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 des Gebietes erfolgt über die in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen. Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist sicherzustellen.

### **5. Kosten**

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

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Das Grundstück Waldstraße 36 wird seit vielen Jahren als Alten- und Pflegeheim genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung setzt das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet fest. Die Gemeinde möchte das Gelände in seiner Struktur für den Bedarf des betreuten Wohnens als Alten- und Pflegeheim sichern. Daher ist eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim vorgesehen. Zur Sicherung ihrer Planungsabsicht hat die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit 1.200 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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.

### **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 Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. Anlage).

### **1.4. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Ortslage nordöstlich der Waldstraße und umfasst das Flurstück 202 der Flur 2, Gemarkung Hoisdorf. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha. Das Gebiet ist mit den Gebäuden des Alten- und Pflegeheims „Am Waldsaum“ bebaut. Der nordöstliche Teil des Plangebietes umfasst Teile eines vorhandenen Teiches mit Uferbepflanzung.

## **2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung wird der Erhalt des Standorts für das vorhandene Alten- und Pflegeheim angestrebt. Das Grundstück bietet sich aufgrund seiner schönen Lage am Teich, umgeben von Bäumen und Sträuchern, für eine derartige Sondernutzung an und wird gut angenommen. Das Planungsziel wird mit einer Festsetzung als Sonder-

## 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 .....	3
3.	Planinhalt.....	4
3.1.	Städtebau .....	4
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	4
3.3.	Immissionen.....	4
4.	Ver- und Entsorgung .....	4
5.	Kosten.....	4
6.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	5
7.	Billigung der Begründung.....	5

# Gemeinde Hoisdorf

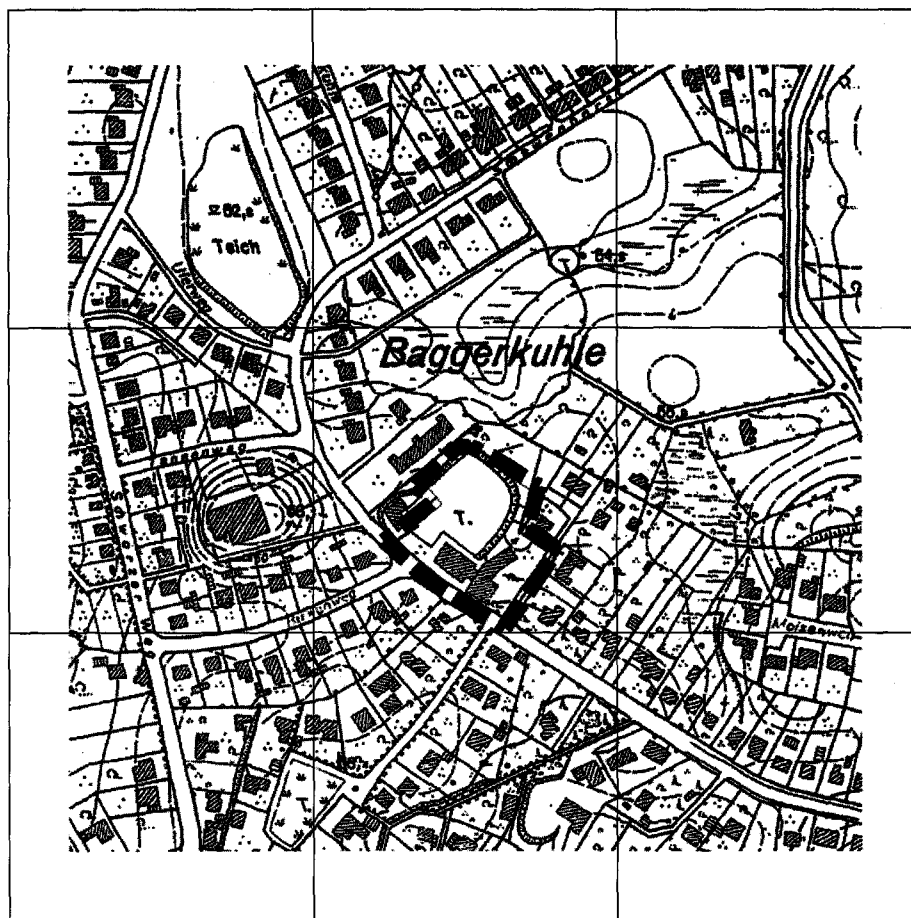
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 2, 11. Änderung

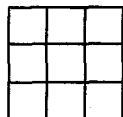
Gebiet: Waldstraße 36

### Begründung

Planstand:  $\wedge$  . Satzungsausfertigung



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)