

# Gemeinde Hoisdorf

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 3, 7. Änderung

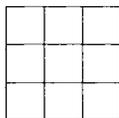
Gebiet: Waldstraße 21/ 21a (Nördlich der Straße Rodelberg, südlich der Waldstraße, westlich der Straße Am Schwarzen Berg)

## Begründung

Planstand: A. 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  
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.....	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	5
3.	Planinhalt.....	5
4.	Billigung der Begründung.....	7

## **1. Planungsgrundlagen**

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

Der seit dem Jahr 1971 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Hoisdorf weist südlich der Waldstraße und westlich der Straße Am schwarzen Berg ein umfassendes Wohngebiet aus. Zwischenzeitlich ist das Baugebiet gemäß dem ursprünglichen Planungsziel fast vollständig mit kleinteiligen Wohngebäuden bebaut worden. In bislang 6 Änderungen des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen für Teilbereiche unter Berücksichtigung der Gebietsstruktur an aktuellere Bauabsichten angepasst. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans wurden für den Bereich der vorliegenden Bauleitplanung die derzeit geltenden Festsetzungen getroffen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird aufgestellt, um das im Bereich des Grundstücks Waldstraße 21/ 21a gegebene Potenzial einer Nachverdichtung zu berücksichtigen. Durch eine Ausweitung der festgesetzten Baufenster sowie die Anpassung der Festsetzungen zur Grünordnung soll eine ergänzende Bebauung in der ersten und zweiten Baureihe ermöglicht und der konkrete örtliche Wohnraumbedarf gedeckt werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit rd. 700 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 Gemeinde Hoisdorf liegt nach Darstellung des Landesentwicklungsplanes (2010) im Ordnungsraum um Hamburg und im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum mit Verdichtungsraum Ahrensburg. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den Ordnungsräumen im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf den gemeindlichen Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Nach Auskunft des Statistikamtes Nord kann für Hoisdorf ein Bestand von 1.476 Wohneinheiten zugrunde gelegt werden. Daraus leitet sich für die Gemeinde ein Entwicklungsspielraum von bis zu 221 zusätzlichen Wohneinheiten ab. Bis zum 31.12.2011 wird ein statistischer Zuwachs um 16 Wohneinheiten gemeldet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der gemeindliche Entwicklungsspielraum durch die Planung nicht ausgeschöpft wird.

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 ist die Abgrenzung der Regionalen Grünzüge überprüft worden. Die Hoisdorfer Teiche sind als bestehendes Naturschutzgebiet vermerkt.

Die landschaftsökologischen Fachplanungen Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999), Landschaftsrahmenplan (1998) und Landschaftsplan (1997) beinhalten für das Plangebiet keine Darstellungen bzw. sehen keine über die derzeitige Nutzung als Siedlungsfläche hinausgehenden Entwicklungen vor.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hoisdorf gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Da die Festsetzung des Baugebiets als Reines Wohngebiet beibehalten werden soll, ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB gegeben.

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Hoisdorf und erstreckt sich über die Grundstücke Waldstraße 21 und 21a. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.160 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke sind im straßennahen sowie im rückwärtigen Bereich durch größere Laubbäume geprägt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Waldstraße.
Im Osten:	Westliche Grenze des Flurstücks 64/16.
Im Süden:	Südliche Grenze des Flurstücks 64/12.
Im Westen:	Westliche Grenze des Flurstücks 64/12.

---

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Nach einem Eigentümerwechsel des Grundstücks Waldstraße 21a besteht der Bedarf nach einer ergänzenden Bebauung auf dem verhältnismäßig großen Grundstück (rd. 2.450 m<sup>2</sup>). Bislang befindet sich hier lediglich ein einzelnes Wohnhaus, welches erhalten bleiben soll. Ziel der Planung ist die Ermöglichung eines weiteren Einfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich für den kurzfristigen Bedarf sowie eine mittel- bis langfristig angestrebte ergänzende Bebauung in Zuordnung zur Straße. Eine solche Grundstücksausnutzung entspricht den angrenzenden Bebauungsstrukturen im Wohngebiet südlich der Waldstraße. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit unbebauten Flächen im Außenbereich setzt sich die Gemeinde für eine behutsame Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsbereiche ein. Aus diesem Grund wurden auf Basis einer aktuellen Vermessung die konkreten Standorte städtebaulich markanter Bäume bestimmt und in der Planzeichnung festgesetzt. Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen und die Ausweisung einzelner Erhaltungsfestsetzungen für Bäume können die Schutzbedürfnisse der benachbarten Wohnnutzungen und die Belange des Naturschutzes berücksichtigt werden.

Ein Planungserfordernis für weitere Bereiche in der Umgebung wird nicht gesehen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsplans sind sämtliche Grundstücke entlang der Straße Rodelberg bebaut. Eine bauliche Verdichtung ist hier unter anderem aufgrund der nicht angemessenen Grundstücksgrößen nicht vorgesehen. Für die Bereiche des Bebauungsplans Nr. 3 südlich der Waldstraße, für die im Ursprungsplan keine rückwärtige Bebauungsreihe ermöglicht wurde, erfolgte im Rahmen der 4. Änderung eine Ausweitung der überbaubaren Flächen und damit eine Angleichung an die angrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3. Abgesehen vom nun mit der 7. Änderung überplanten Bereich bestehen damit für sämtliche vergleichbaren Grundstücke bereits auskömmliche Bebauungsoptionen für eine vereinzelt noch mögliche Nachverdichtung in 1. und 2. Baureihe.

## 3. Planinhalt

Durch die Bebauungsplanänderung werden die geltenden Festsetzungen an konkrete Bebauungs- und Nutzungsanforderungen angepasst. Die überbaubaren Flächen werden großzügiger gefasst, um die geplanten Bauungen zu ermöglichen.

Ziel der Gemeinde ist dabei die weitgehende Beibehaltung der gegebenen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan bzw. dessen 4. Änderung. Die textlichen Festsetzungen bestimmen hierin die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden im Plangebiet mit zwei. Diese Regelung wird mit der vorliegenden Planung um einen Bezug der maximal zulässigen Wohneinheiten zur Grundstücksgröße ergänzt. Das für die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereichs erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird gemäß Ursprungsplan in einer Breite von 3,2 m zugunsten der rückwärtigen Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

Auch die Festsetzungen zur Gestaltung gelten weiterhin fort. Hier wurde bestimmt, dass Außenwände in Sichtmauerwerk mit den Farben rot, braun und weiß zulässig sind. Untergeordnete Fassadenteile können in abweichender Art gestaltet werden. Garagen und Nebengebäude sind den Hauptgebäuden in der Außenwandgestaltung anzugleichen. Hauptbaukörper sind mit geneigten Dächern von 20° – 45° zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch mit Flachdächern möglich. Für geneigte Dächer sind rote, braune oder schwarze Dachpfannen vorzusehen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3 ist darüber hinaus hinsichtlich der Grundstückseinfriedungen und Gartengestaltung bestimmt worden, dass die Vorgärten der Baugrundstücke grundsätzlich mit Rasenflächen und lockerer Busch- und Zierstrauchbepflanzung zu versehen sind. Die Einfriedungen zur Straße hin sollen mit einer Hecke erfolgen.

Die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert aus der zugrundeliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 übernommen. Zulässig sind damit Einzel- und Doppelhäuser in einem reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO mit maximal eingeschossiger Bauweise. Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,22 ebenfalls unverändert. Dadurch wird das zulässige Ausmaß der baulichen Inanspruchnahme gegenüber den bislang geltenden Festsetzungen beibehalten. Die Neuordnung der Baufenster ermöglicht lediglich eine flexiblere Anordnung sowie Ergänzung der Bebauung.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurden in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 fünf Erhaltungsgebote für Bäume festgesetzt. Eine aktuelle Vermessung ergab, dass die tatsächlichen Baumstandorte teilweise von den im Ursprungsplan bestimmten Positionen abweichen. In der Planzeichnung wurden daher die prägenden Einzelbäume gemäß aktueller Standorte und Kronenausmaße zur Erhaltung festgesetzt. Dabei werden sieben Bäume berücksichtigt, so dass eine weiterhin gut durchgrünte Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Der Kronentraufbereich der ortsbildprägenden und zur Erhaltung festgesetzten Buche an der Waldstraße ist bei der Veränderung der überbaubaren Flächen ausgespart worden, um einen langfristigen Baumerhalt gewährleisten zu können. Bei einer Konkretisierung baulicher Nachverdichtungsabsichten im straßennahen Bereich ist auf die Belange des Baumerhalts Rücksicht zu nehmen. Zur Ermittlung der auf Basis der Baumart, Bodenbeschaffenheit und weiterer Strukturen vor Ort zu bestimmenden konkreten Abstandserfordernisse für eine unbedenkliche Bebauung steht die untere Naturschutzbehörde des Kreises beratend zur Verfügung.

Durch die Planänderung werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die Müllentsorgung soll an den Abholtagen über die temporäre Bereitstellung der Müllgefäße im Bereich der Verkehrsfläche gewährleistet werden. Zur Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ein Anschluss an die bestehende gemeindliche Kanalisation.

Da der Bebauungsplan die Entsorgung des im Grundstücksbereich anfallende Niederschlagswassers nicht regelt, kommen hierfür sowohl der Anschluss an das gemeindliche Regensiel als auch eine Versickerung auf dem Grundstück in Frage. Sofern versickerungsfähige Bodenverhältnisse gegeben sind, sollte dieser Variante der Vorzug gegeben werden, um den Regenwasserkanal und das Einleitgewässer zu entlasten und den örtlichen oberflächennahen Grundwasserhaushalt zu unterstützen. Für die Versickerung würde im Zusammenhang mit dem späteren Baugenehmigungsverfahren eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Kreises erforderlich.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ (Erlass vom 01.10.2010) durch die Kommunen nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Da hinsichtlich der Fassadengestaltung Sichtmauerwerk und bezüglich der Art der Dacheindeckung Dachpfannen vorgeschrieben werden, ist von einer niedrigen Brandausbreitungsgefahr auszugehen. Demzufolge sind 48 cbm/h Wasser für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Die mit der Planung in Verbindung stehenden Kosten werden durch den begünstigten Grundstückseigentümer übernommen.

#### 4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, 7. Änderung der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.04.2013 gebilligt.

Hoisdorf, 05.06.2013



Bürgermeister