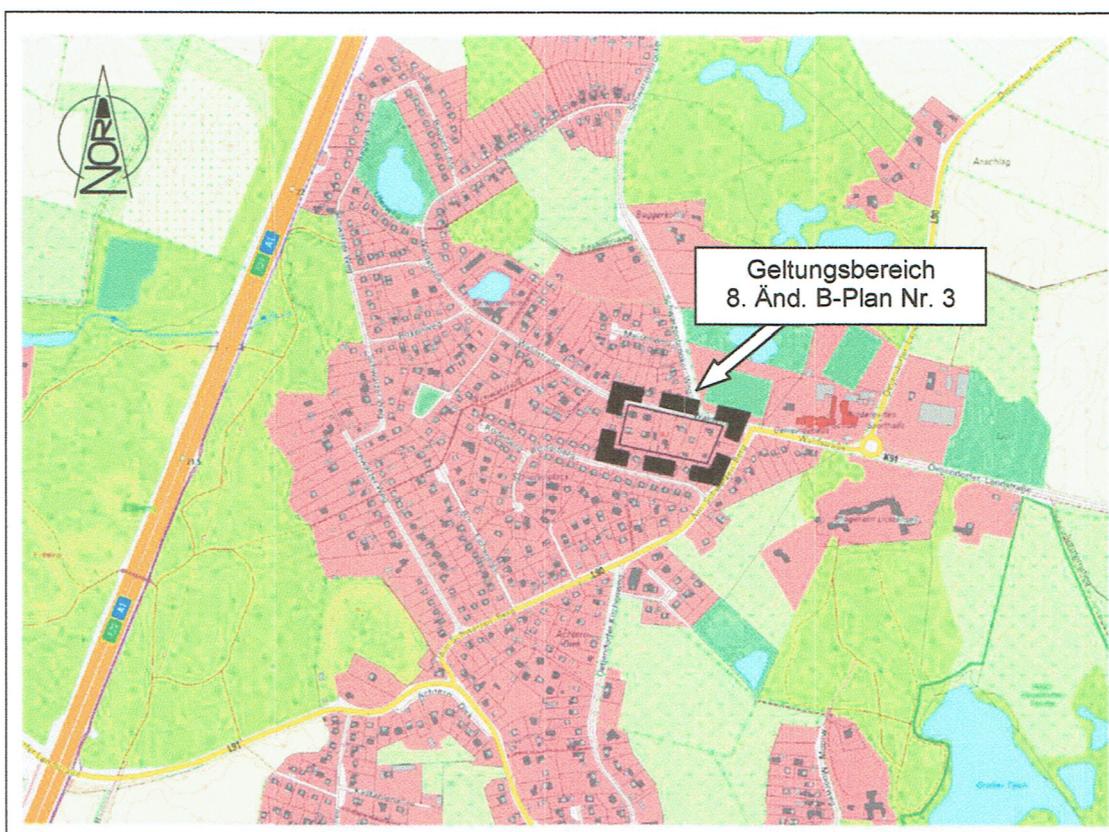


8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

für das Gebiet südlich der 'Waldstraße', westlich der Straße 'Am
Schwarzen Berg' (Grundstücke 'Waldstraße 11 bis 19 G')

Begründung



GEMEINDE HOISDORF
Kreis Stormarn

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Angaben zum Bestand	7
2. Anlass und Ziele der Planung	7
2.1 Anlass der Planung	7
2.2 Ziele der Planung	8
3. Inhalte des Bebauungsplans	8
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz	11
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	13
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	13
3.6 Weitere Hinweise	13
4. Kosten	14

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hoisdorf handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	26.11.2018
Frühz. Öff.-Bet. gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	03.06. - 17.06.2019
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	27.05.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	26.08.2019
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	11.09.2019
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	16.09. – 18.10.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	25.11.2019

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04. Oktober 2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13. Juli 2010 (LEP 2010; Amtsblatt Schleswig-Holstein, S. 719) und dem Regionalplan für den ehemaligen Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Hoisdorf ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg und gehört nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 zum Nahbereich der Stadt Ahrensburg, die ein Mittelzentrum darstellt.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) weist die Gemeinde Hoisdorf als ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion aus. Im LEP werden die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume beschrieben, die gestärkt werden sollen. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion decken den örtlichen Bedarf ab. Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt ein Wohnungsbauentwicklungsrahmen im Zeitraum von 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009, im Umfang von bis zu 15 % im Ordnungsraum.

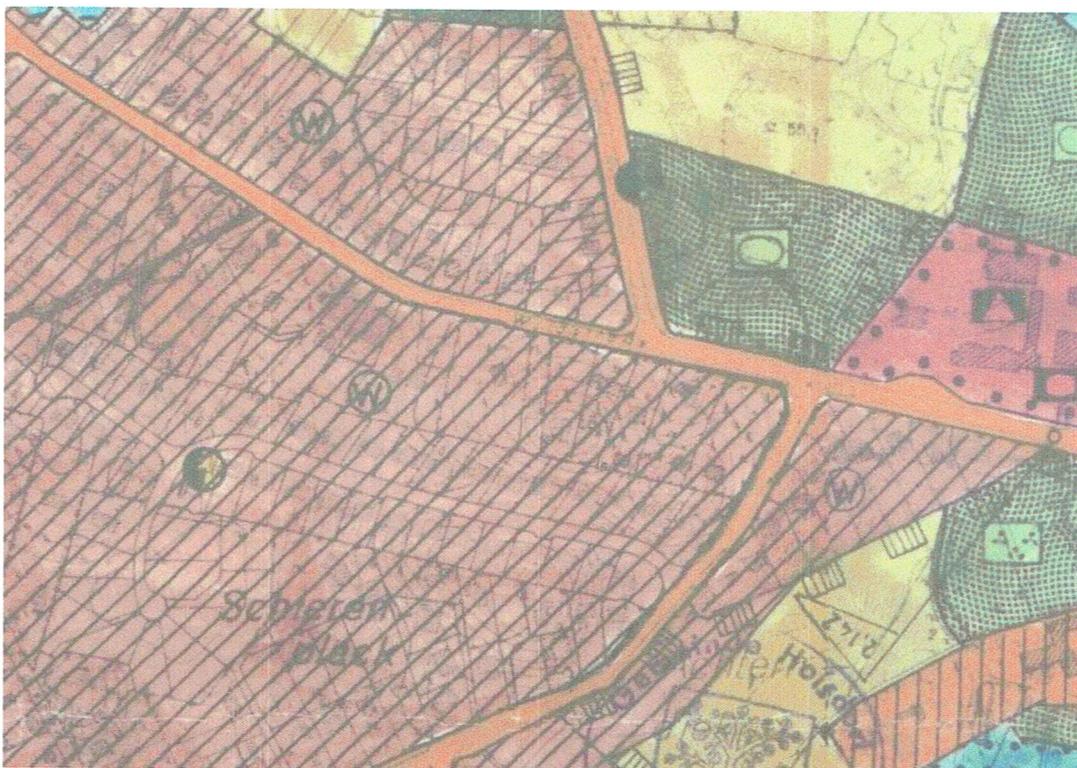
Am 27. November 2018 wurde der Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Als Sofortmaßnahme, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, wurde mit Offenlegung des Planentwurfes der wohnbauliche Entwicklungsrahmen aktualisiert. In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, wie die Gemeinde Hoisdorf, können bezogen auf ihren höheren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017 wieder 15 % neue Wohnungen gebaut werden. Das Kontingent des Wohnbauentwicklungsrahmens wird damit wieder auf null gesetzt.

Ergänzend dazu liegt die Gemeinde im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. [...] In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, stellt außerhalb der bebauten Bereiche der Gemeinde einen 'Regionalen Grünzug' dar. Darüber hinaus ist innerhalb des Gemeindegebietes ein Naturschutzgebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoisdorf stellt das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' (W) dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit entsprochen.

Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

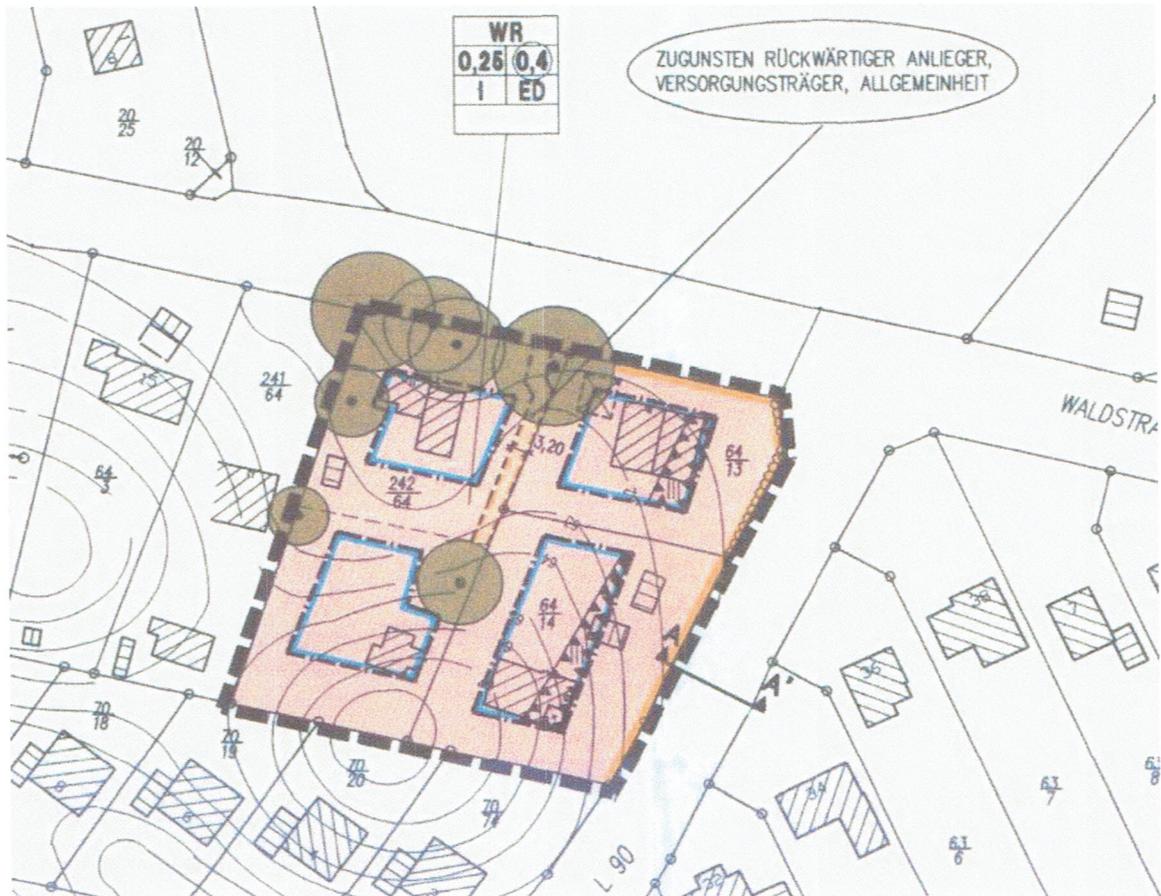
Das Plangebiet liegt im nördlichen besiedelten Bereich der Gemeinde Hoisdorf südlich der 'Waldstraße', westlich der Straße 'Am Schwarzen Berg'. Konkret geht es um die Grundstücke 'Waldstraße 11 bis 19 G'. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,1 ha.

Bisher maßgeblich für das Plangebiet sind die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, die am 10. Juni 1995 in Kraft getreten ist. Für die zwei östlichen Baufenster ('Waldstraße 11') gilt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, die am 09. Juni 2001 rechtskräftig wurde.

Ausschnitt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3



Ausschnitt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3



1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist durch relativ ungeordnete, lockere Einfamilienhausbebauung und einen großen Baumbestand geprägt. Die Grundstücke weisen große begrünte Gärten auf, die z. T. einen parkähnlichen Charakter haben. Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht bewegt. Die Höhen variieren zwischen ca. 60 m und 68,5 m über NHN innerhalb des Plangebietes. Zudem weist das Gelände starke Geländebewegungen auf. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 64 m über NHN.

Das Plangebiet ist ebenfalls von Wohnbebauung, die überwiegend aus lockeren Einfamilienhausstrukturen mit großen Gärten besteht, umgeben. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz und nordöstlich die Grundschule der Gemeinde.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Mit der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde eine Bebauung im hinteren Grundstücksbereich planungsrechtlich zulässig gemacht. Das Plangebiet ist topographisch bewegt und weist zum Teil starke Geländebewegungen auf. Es steigt zumeist von Nord nach Süd an. Die natürliche Topographie des Plangebietes liegt damit im rückwärtigen Bereich deutlich höher als im vorderen Bereich. Die topographischen Höhen unterscheiden sich auf einem Grundstück um bis zu 6 m.

Die 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 setzen lediglich ein Vollgeschoss als Höchstmaß fest. Konkrete maximale First- oder Traufhöhen werden nicht festgesetzt. Daher ist es möglich, auf dem bereits erhöhten Gelände Gebäude von bis zu 10 m zu errichten. Durch den topographischen Anstieg des Geländes in Richtung Süden besteht zusätzlich die Gefahr, dass die hinteren Gebäude die straßenbegleitenden Bauten deutlich überragen könnten. Bedingt durch die starken Höhenunterschiede wird sich das auch bei entsprechender Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe nicht komplett vermeiden lassen. Dennoch können hier durch eine entsprechende Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe die Höhenunterschiede abgemildert werden.

Der Bauausschuss der Gemeinde Hoisdorf hat sich in seiner Sitzung am 12. November 2018 gegen eine städtebauliche Entwicklung mit starken Gebäudehöhenunterschieden ausgesprochen. Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung Hoisdorf den Beschluss gefasst, die zukünftige bauliche Entwicklung im Interesse einer städtebaulichen Ordnung und zur Wahrung der Gebietsstruktur verbindlich zu leiten und zu steuern. Daher hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 26. November 2018 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Wahrung der Gebietsstruktur und Erhalt des gewünschten Charakters einer lockeren Bebauung;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Begrenzung der Gebäudehöhen durch Festlegung einer maximalen Firsthöhe, angepasst an die bestehenden topographischen Strukturen;
- Festlegung von individuellen Höhenbezugspunkten (HBP) für die einzelnen Baufenster.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da die Regelungsinhalte bezogen auf das Plangebiet überschaubar sind. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und die vorhergehenden Fassungen parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden zwei '**Allgemeine Wohngebiete**' (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sämtliche der in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen

für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da explizit die wohnbauliche Nutzung Ziel der Planung ist. Gleichzeitig soll durch den Ausschluss die Eigenart des Gebietes gewahrt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die Höchstzulässigkeit von max. einem Vollgeschoss und die max. Trauf- (TH) sowie Firsthöhen (FH).

Angepasst an die umliegende Bebauung und um einer unerwünschten Verdichtung entgegenzuwirken, wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** auf 0,22 festgesetzt. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die Flächen von privaten Erschließungswegen für Hauptgebäude im rückwärtigen Bereich sind bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche ebenso unberücksichtigt zu lassen wie die von ebenerdigen Terrassen direkt an Wohngebäuden, da von derartigen Flächen nicht die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Die Flächen von ebenerdigen Terrassen sind allerdings bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) zum Zwecke der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, die noch Gegenstand der Vorgängerfassungen dieses Bauleitplans war, ist nicht erforderlich. Seit der Novelle der BauNVO im Jahr 1990 sind für die Berechnung der GFZ nur noch Vollgeschosse maßgeblich. Da die vorliegende Planung nur ein Vollgeschoss zulässt, entspricht somit die GFZ gleichzeitig der GRZ und ist damit entbehrlich.

Die **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen, hausnahe Terrassen oder Balkone entstehen können. Für jedes Grundstück sind im vorderen und im hinteren Bereich, auch bedingt durch die topographischen Höhenunterschiede und um die prägenden Gehölzstrukturen weitestgehend zu erhalten, individuelle Baufenster festgesetzt. Die hinteren Baufenster sind bewusst kleiner gewählt, um eine Abstufung der baulichen Dichte im hinteren Bereich zu erreichen.

Angepasst an die Bestandsgebäude ist im Plangebiet maximal ein **Vollgeschoss** als Höchstmaß zulässig. Die zulässige maximale **Traufhöhe (TH)** baulicher Anlagen darf im WA 1 und WA 2 maximal 5,00 m betragen. Die **Firsthöhe (FH)** der baulichen Anlagen darf im WA 1 maximal 9,50 m und im WA 2 maximal 8,00 m betragen. Bezugspunkt ist der jedem einzelnen Baufenster individuell zugeordnete Höhenbezugspunkt (HBP). Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen. Die niedrigeren Firsthöhen im hinteren Bereich (WA 2) sind durch das bereits erhöhte Gelände begründet. Die Festsetzung dient der Abmilderung der Höhenunterschiede durch die topographischen Gegebenheiten. Gleichzeitig bleibt die Eigenart des Gebietes, das durch lockere Einfamilienhausstrukturen geprägt ist, erhalten.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich **Einzel- und Doppelhäuser** in offener Bauweise zulässig. Die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäusern) ist unzulässig, um den gewünschten Gebietscharakter einer lockeren Bebauung sicherzustellen.

Um einen für dieses Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird die **Anzahl der Wohnungen** begrenzt. In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

Innerhalb des Plangebietes ist für **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, nach der LBO keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit innerhalb der Abstandflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das zukünftige Wohngebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung im Bebauungsplan festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Neu aufgenommen in die Änderungssatzung ist eine Regelung zu Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes. So sind **Kleinwindkraftanlagen** und baulich eigenständig aufgestellte **Solaranlagen** im Plangebiet nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig. Die Festsetzung ist darin begründet, dass Kleinwindkraftanlagen mit erheblicher optischer und akustischer Störwirkung über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus verbunden sein können. Derartige Störungen, auch wenn diese nur subjektiv wahrgenommen würden, sollen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die optische Wahrnehmbarkeit von selbständigen Solaranlagen und deren baulichem Erscheinungsbild. Der Nutzung für Solaranlagen stehen aber Gebäudeoberflächen zur Verfügung.

Die Planzeichnung setzt **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)** mit einer Mindestbreite von 3,20 m zugunsten der rückwärtig gelegenen Grundstücke fest, um eine Erschließung der 2. Baureihe zu sichern. Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücksbereiche über die festgesetzten GFL kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen **Dächer, Nebenanlagen und Stellplätze**.

Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird durch die maximale Firsthöhe und die Dachneigung bestimmt, die zwischen 20° und 45° zu betragen hat. Der vorhandene Anblick geneigter Dächer wird somit aufgenommen. Zulässig sind Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer. Entsprechend der Bestandssituation ist die Dacheindeckung nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Nebengebäude, Garagen und Carports sind von den Vorgaben zur Dachneigung ausgenommen. Für sie sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Nebenanlagen sind auch mit Gründächern zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

Nebenanlagen und Garagen ab 30 m² Grundfläche sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

Bedingt durch die hohe Motorisierungsquote und um den öffentlichen Straßenraum möglichst vom ruhenden Verkehr freizuhalten, sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zwei Stellplätze oder Garagen je Wohneinheit vorzuhalten.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten), als auch im Allgemeinen Artenschutz sowie dem Besonderen Artenschutz verankert. Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten sind aufgrund der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur nicht zu erwarten und wurden während der Ortsbesichtigungen auch nicht beobachtet. Das Plangebiet ist diesbezüglich von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Es ist nicht erkennbar, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung verletzt werden könnten, wenn die gesetzliche Fällfrist eingehalten wird. Da keine prüfungsrelevanten Arten betroffen sind, werden aus artenschutzrechtlichen Erwägungen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet besteht derzeit aus mehreren Wohngrundstücken mit den dazugehörigen Hausgärten, die einen großen Baumbestand, auch mit erhaltenswerten Bäumen, aufweisen. Es ist vorgesehen, das Plangebiet zukünftig als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) auszuweisen und mit weiteren Einzelhäusern zu bebauen. Das entsprechende Planrecht wurde bereits mit der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 geschaffen. An der Anzahl der Baugrundstücke ändert sich nichts. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ändern sich ebenfalls nur geringfügig im Vergleich zu den gültigen Änderungen. Bereits die 4. und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 haben die Versiegelung zusätzlicher Flächen sowie die Beseitigung einiger Gehölzstrukturen auf den gärtnerisch genutzten Flächen vorbereitet.

Innerhalb des Plangebietes stocken zahlreiche Bäume. Zehn der Bäume haben einen Stammumfang von mehr als 2,00 m und gelten daher als ortsbildprägende Bäume. Außerhalb, aber direkt angrenzend an das Plangebiet, befinden sich ebenfalls ortsbildprägende Bäume. Alle Bäume innerhalb des Plangebietes ab einem Stammdurchmesser von 0,65 m werden als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt, um auch zukünftig den typischen Charakter des Plangebietes zu erhalten. Sie sind in der Planzeichnung mit Baumart, Stammdurchmesser und Kronendurchmesser angegeben. Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume darf nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig. Pflasterungen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.

Im Plangebiet befinden sich - bis auf die ortsbildprägenden Bäume - keine geschützten Biotope. Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den Gebüsch und Bäumen der Hausgärten verschiedene Vogelarten brüten. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Siedlung ist davon auszugehen, dass nur solche Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn dieser Zeitraum eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Säugetiere', 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) ist nicht zu erwarten.

Laut dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

3.6 Weitere Hinweise

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem

30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4. Kosten

Die Gemeinde Hoisdorf trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 auf der Basis der 'Honorarordnung für Architekten und Ingenieure' (HOAI). Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 26. November 2018 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 19. Dezember 2018 erteilt.

Die Gemeindevertretung Hoisdorf hat diese Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 in ihrer Sitzung am 25. November 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Hoisdorf, den 04. Dez. 2019




Dieter Schippmann
(Bürgermeister)