

Gemeinde Hoisdorf

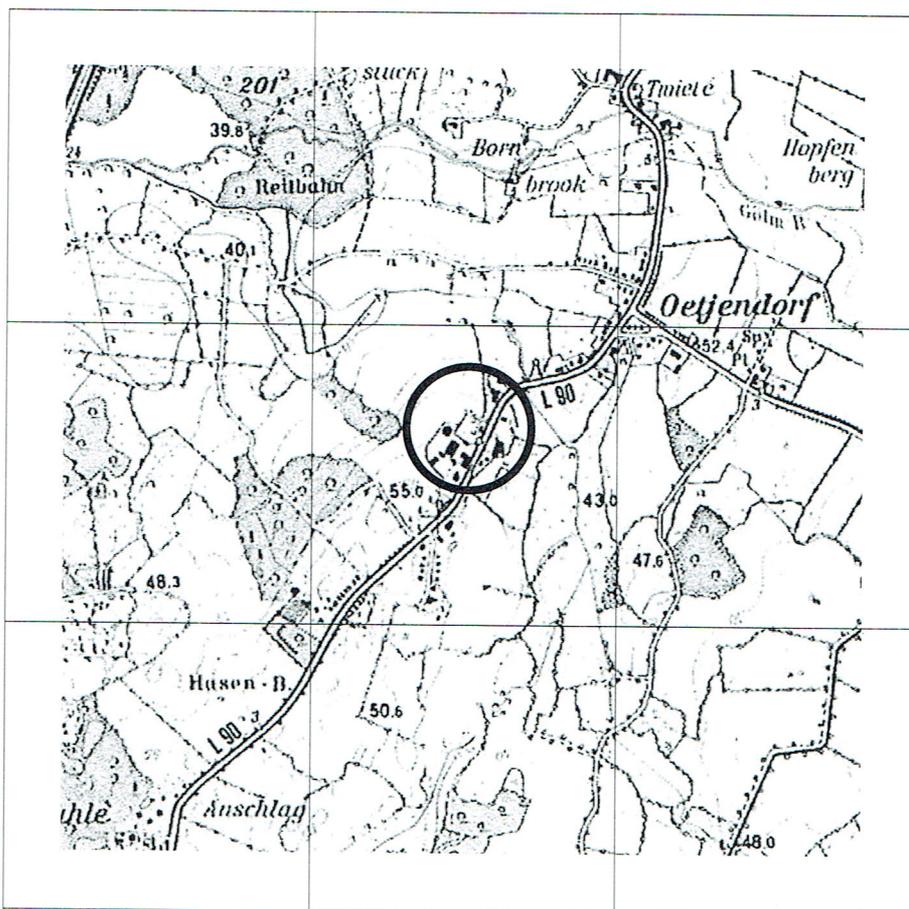
Kreis Stormarn

Flächennutzungsplan, 13. Änderung

Gebiet: OT Oetjendorf, westlich Oetjendorfer Landstraße (L90), Oetjendorfer Landstraße 57 bis 65 (nur ungerade Hausnummern)

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: **3**. 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.	Plangebiet.....	4
2.	Umweltbericht	5
2.1.	Einleitung.....	5
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	5
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange.....	6
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben.....	8
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))	8
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
4.	Planinhalt.....	10
5.	Immissionen.....	10
6.	Ver- und Entsorgung.....	11
7.	Archäologie	11
8.	Naturschutz und Landschaftspflege	11
9.	Billigung der Begründung	12

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Das nordwestlich der Oetjendorfer Landstraße gelegene Plangebiet wird planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Bauwünsche der Anlieger für eine sonstige Wohnbebauung sind danach nicht zulässig. Die Gemeinde sieht in Oetjendorf einen örtlichen Bedarf an Baugrundstücken bzw. an Mietwohnungen und möchte diese Nachverdichtung und städtebauliche Ordnung durch die Bauleitplanung erreichen. Der wirksame Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hoisdorf stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher hat die Gemeinde die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und beabsichtigt die Ausweisung einer gemischten Baufläche.

Nach erfolgter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgenommen und dem Geltungsbereich des gleichzeitig in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 angepasst.

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. Nordwestlich von Hoisdorf verläuft die A1 zwischen den Oberzentren Hamburg und Lübeck. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Hoisdorf befindet sich im Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Gebiete sollen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

In der Fortschreibung des Regionalplanes (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. Danach wird der Regionale Grünzug nicht betroffen.

Nach dem Landschaftsprogramm von 1999 liegt der Untersuchungsraum in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt,

Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Großflächig ist ein Wasserschutzgebiet geplant. Die Hoisdorfer Teiche sind als Naturschutzgebiet gekennzeichnet. Ein weiteres geplantes Naturschutzgebiet befindet sich zwischen den Hoisdorfer Teichen und dem Ortsteil Oetjendorf.

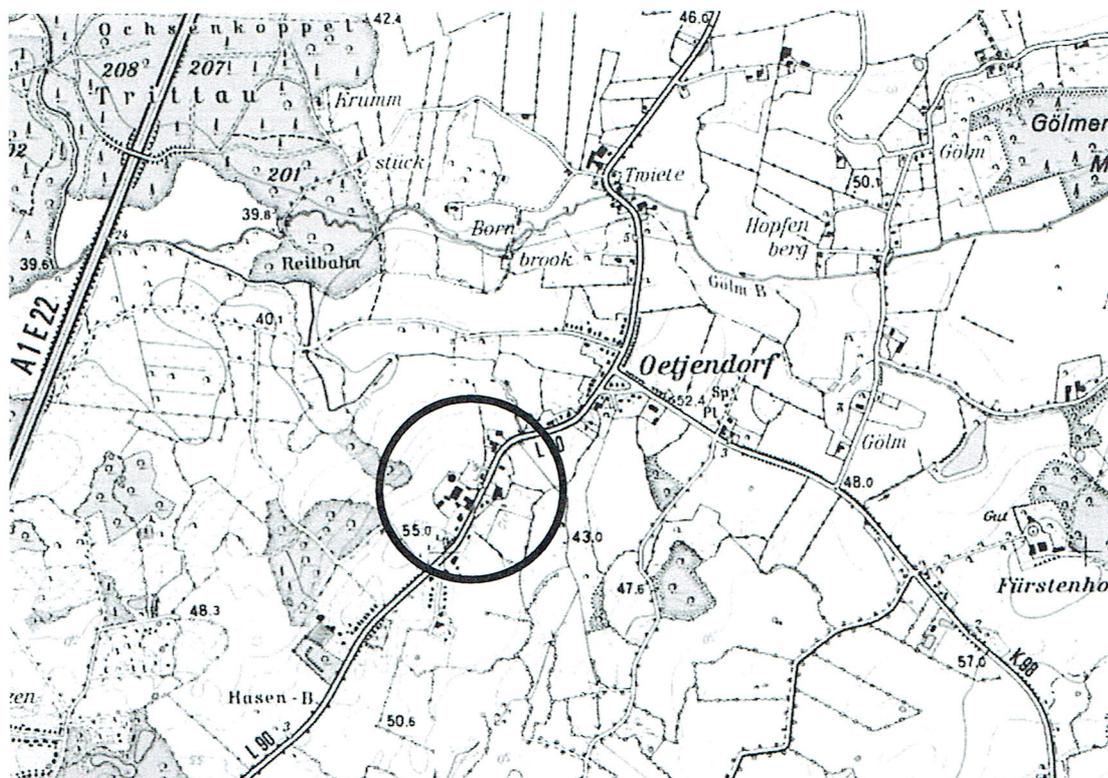
Gem. dem Landschaftsrahmenplan von 1998 liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Raum westlich der Oetjendorfer Straße ist ein Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion sowie Schwerpunktgebiet im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem. Eine Nebenverbundachse verläuft entlang der Beek nördlich am Plangebiet vorbei. Vorhandene und geplante Landschaftsschutzgebiete umgrenzen das Plangebiet. Ein geplantes Naturschutzgebiet liegt südwestlich angrenzend an den Planungsraum und umfasst die naturnahen Waldflächen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde (April 1999) weist im Bestand neben den Siedlungsflächen die Freiflächen als intensives Wirtschaftsgrünland aus. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese. Mehrere markante Einzelbäume stehen zudem am Straßenrand. Für einen größeren ehemaligen Löschteich wird Biotopschutz dargestellt. Der Entwicklungsplan übernimmt für das Plangebiet die Bestandsdarstellungen.

Das Siedlungsentwicklungskonzept stellt den angrenzenden Regionalen Grünzug sowie zwei am Rande des Geltungsbereiches befindliche Biotope dar.

1.3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich der Oetjendorfer Landstraße (L 90) und umfasst die Grundstücke Oetjendorfer Landstraße Nr. 57 bis 65 (Ungerade Hausnummern). Es wird geprägt durch eine dorftypische lockere Bebauungsstruktur und landwirtschaftliche Betriebe. Eine noch bestehende Intensivtierhaltung soll aufgegeben werden. Im Norden und Westen des Plangebietes befinden sich nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Biotopstrukturen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,7 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Hoisdorf

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Städtebau, Landschaftspflege, Wasserwirtschaft, Verkehr und Altlasten vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Planungsziele der Gemeinde sollen durch die Darstellung von gemischter Baufläche (M) sichergestellt werden. Die Ortslage Oetjendorf wird durch mehrere landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Auch im Plangebiet sind zwei Betriebsstandorte vorhanden. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft verändern sich die Betriebsschwerpunkte. Zum Teil erfolgt eine Umwandlung als Nebenerwerb. Intensivier-

haltungen werden aufgegeben. Planungsziel der Gemeinde ist eine lebendige Durchmischung dorfgebietstypischer Nutzungen.

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder in geeigneten Einrichtungen zurückzuhalten.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts

Die Planung entspricht in weiten Teilen den Darstellungen des Landschaftsplanes, der hier Siedlungsflächen ausweist. Lediglich für eine Teilfläche wird Wirtschaftsgrünland ausgewiesen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Grünfläche zwischen bereits bestehenden Siedlungsstrukturen hat sich die Gemeinde zur Aufgabe dieser Fläche zugunsten der beabsichtigten Bebauung entschieden.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung soll diesem Ziel auf der Ebene des Bebauungsplans durch die Begrenzung möglicher Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen werden.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird insbesondere durch die Aussagen zu landwirtschaftlichen Emissionen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind unter Ziffer 1.2. der Begründung aufgeführt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Die Darstellungen wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

a) Bestandsaufnahme

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer mit Schutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Auch der naturnahe Feuerlöschteich westlich angrenzend an das Plangebiet hat nach dem Landschaftsplan Biotopschutz. Für die beiden Gewässer werden Biotopschutzstreifen festgesetzt. In diesen Streifen werden bauliche Anlagen sowie Auf- und Abtragungen untersagt.

Im Plangebiet ist an der nordwestlichen Grenze ein Kleingewässer mit Biotopschutzstatus vorhanden.

Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport liegt nach Ausführung des Landschaftsplanes nicht vor.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsgefüges der Gemeinde Hoisdorf und ist durch teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Zweckbauten sowie durch Wohnbauten geprägt.

b) Prognose

Die geplante Flächenausweisung orientiert sich an den veränderten Betriebsschwerpunkten in der Landwirtschaft. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft bedingt werden Betriebe aufgegeben bzw. zum Teil in Nebenerwerbsbetriebe umgewandelt. Planungsziel der Gemeinde ist eine lebendige Durchmischung dorfgiebtypischer Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Ausweisung der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Baufläche.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Planungsziels, für den Änderungsbereich eine rechtliche Sicherheit und städtebauliche Ordnung herzustellen, scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

e) Bewertung

Da der Planbereich bereits überwiegend bebaut ist, und durch die Flächenausweisung lediglich der Bestand gesichert werden soll, wird der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt als vertretbar angesehen.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlass vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

f) Zusammenfassung

Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden am südwestlichen Rand der Gemeinde Hoisdorf ca. 1,7 ha überwiegend bereits bebaute Fläche planungsrechtlich gesichert und als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Rahmen verschiedener bauordnungsrechtlicher Verfahren wurde das Baurecht für die Grundstücke Oetjendorfer Landstraße 63 und 63a unterschiedlich ausgelegt. Die Gemeinde möchte hier eine städtebauliche Ordnung herstellen, um für zukünftige Verfahren Rechtssicherheit zu erlangen. Aus diesem Grunde hat sie sich entschieden, den Flächennutzungsplan (F-Plan) zu ändern.

4. Planinhalt

Die Planungsziele der Gemeinde sollen durch die Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Gemischte Baufläche sichergestellt werden. Die bebauten Bereiche auf der gegenüber liegenden Straßenseite sind bereits als gemischte Bauflächen im F-Plan dargestellt.

Die Ortslage Oetjendorf wird durch mehrere landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Auch im Plangebiet sind zwei Betriebsstandorte vorhanden. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft verändern sich die Betriebsschwerpunkte. Zum Teil erfolgt eine Umwandlung als Nebenerwerb. Intensivtierhaltungen werden aufgegeben. Planungsziel der Gemeinde ist eine lebendige Nutzungsdurchmischung im Plangebiet.

5. Immissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrsimmissionen aus der L 90 berührt. Die Lärmberechnung nach DIN 18005 und auf Grundlage der DIN 4109 ergibt bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 2.718 Kfz einen Außenlärmpegel von 65 dB(A) und damit die Einstufung des Gebietes in Lärmpegelbereich III und in einem kleinen straßenseitigen Teilbereich in Lärmpegelbereich IV. Durch die Planung wird nur eine unwesentliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs initiiert, von einer Zunahme der Störwirkung wird daher nicht ausgegangen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 23 werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resul-

tierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Die Zuständigkeit des öffentlichen Trinkwasserversorgers für die Oetjendorfer Landstraße ist im Bauantragsverfahren zu klären. Angaben zur notwendigen Löschwassermenge werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren getroffen.

7. Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Das Archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem 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 nach Satz 2 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 Kulturdenkmäler sind nicht nur Funde, sondern auch dringliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes geht mit keinen erheblichen Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes einher. Artenschutzfachliche

Hemmnisse nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz stehen den Planungsabsichten nicht entgegen. Eine grünordnerische Begleitung der konkreten Planung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 23 abgearbeitet.

9. Billigung der Begründung

Die Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.11.2016 gebilligt.

Hoisdorf, **22. März 2017**




Bürgermeister

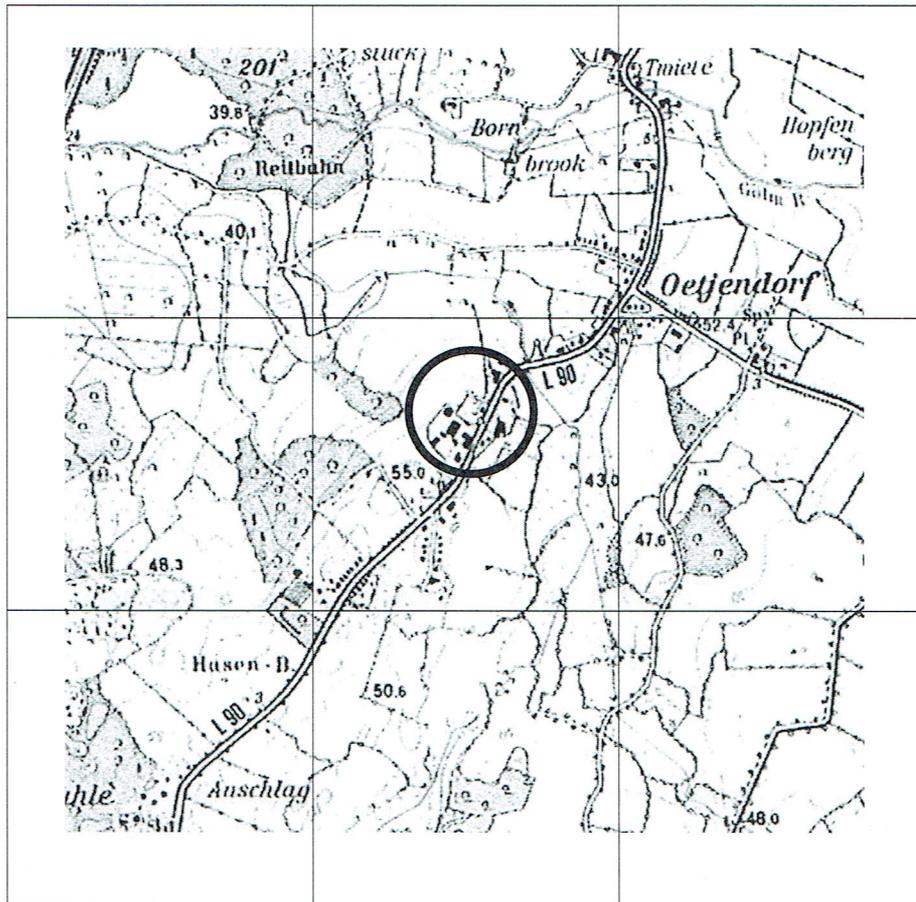
Gemeinde Hoisdorf

Kreis Stormarn

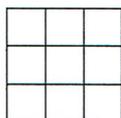
Flächennutzungsplan, 13. Änderung

Gebiet: Ortsteil Oetjendorf, westlich Oetjendorfer Landstraße (L90), Oetjendorfer Landstraße 57 bis 65 nur ungerade Hausnummern

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB



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

1. Planinhalt

Das nordwestlich der Oetjendorfer Landstraße gelegene Plangebiet wird planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Bauwünsche der Anlieger für eine sonstige Wohnbebauung sind danach nicht zulässig. Die Gemeinde sieht in Oetjendorf einen örtlichen Bedarf an Baugrundstücken bzw. an Mietwohnungen und möchte diese Nachverdichtung und städtebauliche Ordnung durch die Bauleitplanung erreichen. Der wirksame Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hoisdorf stellt für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher hat die Gemeinde die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und beabsichtigt die Ausweisung einer gemischten Baufläche.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Städtebau und Planung vorgebracht.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend aufgeführt sind nur für die Planung wesentliche Anregungen.

• Städtebau und Planung

Anregungen:

Die Anregungen und Hinweise des Landrates des Kreises sowie der Erlass des Ministerpräsidenten beziehen sich auf die Größe des Geltungsbereiches, der dem des gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Hoisdorf angepasst werden sollte um somit eine Beeinträchtigung des südlich angrenzenden Regionalen Grünzuges zu vermeiden.

Entscheidung der Gemeinde:

Die vorliegende Planung bezieht sich auf zum überwiegenden Teil bereits erschlossene und bebaute Flächen die aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft lediglich neu geordnet werden sollen. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wurde auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 angepasst. Eine Ausweitung des Siedlungsgefüges wird aus Gründen des Erhaltes des Orts- und Landschaftsbildes in südliche Richtung nicht verfolgt, eine Beeinträchtigung des Regionalen Grünzuges durch die vorliegende Planung ist daher ausgeschlossen.

4. Gründe für die Wahl des Planes

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoisdorf dient der städtebaulichen Sicherung von bereits in Anspruch genommenen Hofflächen. Es ist beabsichtigt, dem stattfindenden Strukturwandel in der Landwirtschaft mit einhergehenden Nutzungsanpassungen Rechnung zu tragen und für zukünftige Verfahren Rechtssicherheit zu erlangen. In diesem Zusammenhang sollen 2 zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten vorbereitet werden. Eine Ausweisung von außerörtlichen Siedlungsflächen ist nicht beabsichtigt. Der gegenüberliegende Straßenbereich ist bereits über den Bebauungsplan Nr. 18 planungsrechtlich gesichert und in den Ortzusammenhang einbezogen. Insofern stellt die vorliegende Planung eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes dar.

Hoisdorf, **22. März 2017**




Bürgermeister

