

Gemeinde Hoisdorf

16. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet Oetjendorfer Landstraße 19, südlich der Waldstraße und Oetjendorfer Landstraße, östlich der Straße 'Am Schwarzen Berg'

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

Planerische Zielsetzung:

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, die 'Sonderbaufläche' (S) nach Norden teilweise auf die 'Grünfläche' zu erweitern, um der Seniorenresidenz Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Konkret ist dort die Aufnahme einer vollstationären Pflege geplant. Das Kellergeschoss wird die Haustechnik, eine Wäscherei und eine Vollküche für die Gesamteinrichtung aufnehmen.

Maßgebliche Umweltbelange:

Das Plangebiet wird größtenteils von dem Betriebsgelände der Seniorenresidenz Lichtensee eingenommen. Der Bereich im Norden ist gekennzeichnet von einer baumbestandenen Parkanlage. Im Nordosten, Osten und Süden grenzt Wald an das Plangebiet. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Hoisdorf'. Das Naturschutzgebiet 'Hoisdorfer Teiche' befindet sich etwa 250 m südlich außerhalb des Plangebietes.

Die Erweiterung der Seniorenresidenz wird zu der teilweisen Beseitigung der baumbestandenen Parkanlage und zu Flächenversiegelungen durch die Gebäude, die Zufahrtswege und die befestigten Hofflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ausgeglichen werden müssen.

Aufgrund der Nähe zu dem angrenzenden Wald ist im Osten der Erweiterungsfläche der gesetzliche Waldabstand von 30 m nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden. Da diese Grenze mitten durch die vorhandenen Fahrwege führen würde, wurde an dieser Stelle die westliche Wegkante als Grenze der zukünftigen 'Sonderbaufläche' festgelegt. Ebenso wurde im Westen die Flurstücksgrenze als Grenze für die 'Sonderbaufläche' aufgenommen. So ist die zukünftige 'Sonderbaufläche' auf das notwendige Maß begrenzt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Hoisdorf' ist die Entlassung der Sonderbauflächen aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Dafür ist ein gesonderter Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Kreises Stormarn gestellt worden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die uNB die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

Im Rahmen der nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebene ist zu prüfen, ob sich eventuell Beeinträchtigungen für den Wald ergeben. Dies erfordert eine vertiefende Abstimmung mit der Forstbehörde. Sollte sich dabei herausstellen, dass Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist ein Ausgleich erforderlich und ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

Die Seniorenresidenz besteht bereits. Diese ist als Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild einzustufen. Im Süden, Osten und Nordosten grenzt ein Wald an das Plangebiet, im Westen befindet sich eine Ackerfläche.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von 12 Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von 9 Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

So wurde es aus Gründen der Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit für geboten gehalten, bereits bei der Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Zweckbestimmung für die Sonderbaufläche anzugeben.

Voraussetzung für die Umsetzung der vorliegenden Planung sei die Entlassung der Sonderbaufläche aus dem Landschaftsschutz. Dafür sei ein gesonderter Antrag bei der uNB zu stellen. Die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutz könne in Aussicht gestellt werden. Sofern kein B-Plan aufgestellt werden solle, seien für das folgende Baugenehmigungsverfahren ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie ein Artenschutzbeitrag einzureichen.

Die untere Wasserbehörde (uWB) bat um Beachtung von Hinweisen zur Oberflächen- und zur Schmutzwasserentwässerung. Weiter teilte die uWB mit, dass sich im Geltungsbereich der 16. Änderung des F-Plans vermutlich der Feuerlöschbrunnen - Haus Lichtensee (Baujahr 2004, Az.: 653-70-1-035/3) befinde. Die genaue Lage des Brunnens sei nicht hinreichend dokumentiert. Dies müsse nachgeholt werden. Es müsse geklärt werden, ob obige Brunnenanlage überhaupt noch genutzt werde. Sollte dieser nicht mehr genutzt werden, könne die uWB verlangen, dass die Anlage beseitigt und der frühere Zustand wiederhergestellt werde (§ 13 Abs. 1 LWG).

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie ging davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt worden seien und das Baugebiet ausreichend vor Immissionen geschützt sei. Immissionsschutz könne von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.

Die untere Forstbehörde teilte mit, dass die Seniorenresidenz im Nordosten, Osten sowie Süden von größeren, zusammenhängenden Waldflächen umgeben sei. Der überwiegende Anteil der Waldflächenkomplexe befinde sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Es wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Osten des Plangeltungsbereiches anteilig ein Waldflächenbereich durch die Ausweisung als „Sondergebiet“ überplant worden sei. An dieser Stelle sei, gemäß den tatsächlich vorgefundenen Flächenverhältnissen, die Planzeichnung zum Vorentwurf zu korrigieren und die Festsetzung als „Wald“ aufzunehmen.

In Bezug auf die ausgewiesene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass solche Grünflächenbereiche eine kontinuierliche sowie dauerhafte Pflege und Unterhaltung erfordern, so dass eine künftige Entwicklung bzw. ein „Hineinwachsen“ in den rechtlichen Waldstatus nicht stattfinden könne und daher ausgeschlossen sei.

Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht wies ergänzend darauf hin, dass die Größe der Sonderbaufläche auf das für die baulichen Anlagen erforderliche Maß zu beschränken sei. In der Begründung solle erläutert werden, welche Bebauung innerhalb der Sonderbaufläche vorgesehen sei. Die Sonderbaufläche sei mit einer Zweckbestimmung zu versehen (Urteil des BVerwG - 4. Senat vom 18.02.1994; Aktenzeichen: 4 C 4/92).

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Die Gemeinde beabsichtigt, die Fläche der 'Sonderbaufläche' (S) nach Norden zu erweitern, um dem Seniorenheim Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen. Konkret ist dort die Aufnahme einer vollstationären Pflege geplant. Das Kellergeschoss wird die Haustechnik, eine Wäscherei und eine Vollküche für die Gesamteinrichtung aufnehmen.

Wegen der Standortfindung des Erweiterungsvorhabens gab es im Vorfeld der Planung Abstimmungsgespräche mit der Forstbehörde, der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege. Teile des Gebäudeensembles sowie die gesamte Parkanlage stehen gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unter Denkmalschutz (Sachgesamtheit 'Sommersitz Waldfrieden / Landhaus Lichtensee'). Im Ergebnis mehrerer Standortüberlegungen erwies sich ein abgewinkelter Neubau nordwestlich des Hauptgebäudes als die am besten geeignete Lösung, zumal die dort vorhandene Fichtenschonung erntereif ist und der erforderlichen Fällung von 30 Fichten seitens der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt wurde.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung Hoisdorf in ihrer Sitzung am 29. April 2019 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 22. Oktober 2019 genehmigt.

Bornhöved, den 11. November 2019



(Czierlinski)
Büro für Bauleitplanung