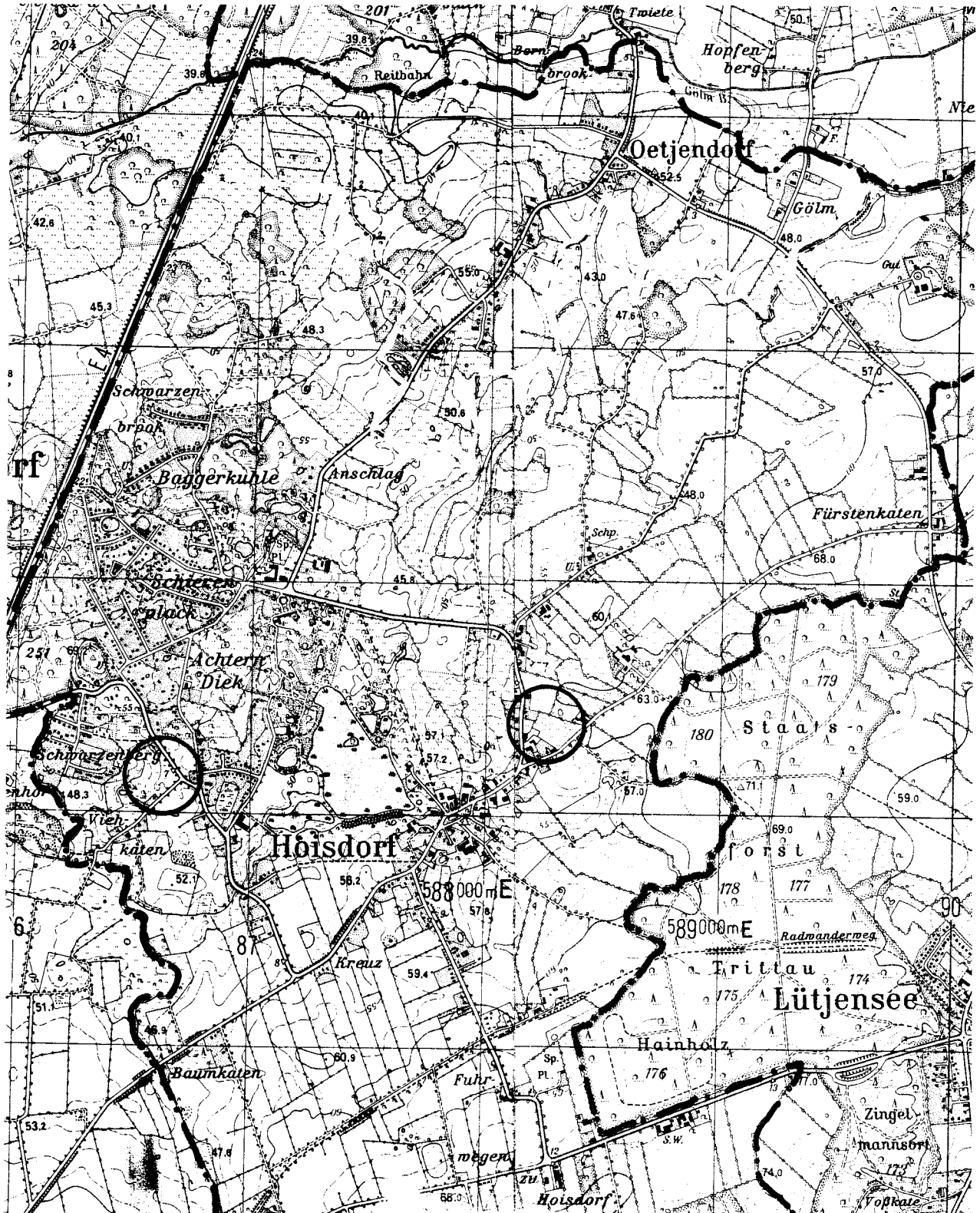


Gebiet: Die Änderung bezieht sich auf zwei Teilbereiche (Bezeichnung siehe Seite 2)

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: ..2..Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## **Gebiet:**

### **Im Ortsteil Baggerkuhle / Schwarzen Berg**

1. Südwestlich Achtern Diek, nordwestlich Viehkaten

### **Im Ortsteil Hoisdorf**

2. Rückwärtiger Bereich, östlich Thie und nordwestlich Sprenger Weg

## **Inhalt:**

1. Planungsanlaß
2. Planvorstellungen und Planinhalt
3. Naturschutz und Landschaftspflege
4. Immissionen
5. Ver- und Entsorgung
6. Billigung des Erläuterungsberichtes

## 1. Planungsanlaß

Der Gemeinde Hoisdorf liegen einige Anträge zur Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Städtebaulich sinnvolle Änderungswünsche sollen in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet werden. Aufgrund der speziellen Situation eines Gewerbebetriebes in Oetjendorf wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine 1. Teilfläche vorgezogen. Die Genehmigung wurde für diesen Bereich nicht erteilt. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich nunmehr geändert.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet zwei Teilflächen. Grundlage für die Entscheidung der Gemeindevertretung sind zum einen umfassende Änderungswünsche zum neu aufgestellten Flächennutzungsplan aus der Hoisdorfer Bevölkerung. Daneben hat sich die Gemeinde mit der mittelfristigen Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt. Die vorgesehenen Flächen sollen eine sinnvolle Bauflächenausweisung für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf ermöglichen. Nach Abstimmungen mit den Kreis- und Landesdienststellen erscheint diese begrenzte Siedlungsentwicklung parallel zur Aufstellung des Landschaftsplanes denkbar. Eine umfassendere Änderung des Flächennutzungsplanes, auch am längerfristigen Bedarf orientiert, soll erfolgen, sobald der Landschaftsplan festgestellt wird.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I liegt die Gemeinde Hoisdorf im Achsenzwischenraum. Ihr sind die Hauptfunktion Wohnen sowie die Nebenfunktionen Industrie und Agrar zugewiesen. Nach dem Achsenkonzept sind die Zwischenräume in ihrer bestehenden Struktur als Grünzonen für Landwirtschaft und Erholung und als ökologische Ausgleichsräume zu erhalten. Dabei kommt den Hamburg nahen Gebieten besondere Bedeutung zu. Um die charakteristischen Eigenarten der Achsenzwischenräume zu bewahren, soll sich im Achsenzwischenraum die Siedlungstätigkeit am örtlichen Bedarf orientieren. Das schließt eine begrenzte Ausweisung von Bauflächen für den örtlichen Bedarf ein. Die Gemeinde erkennt aufgrund der örtlichen Baulandnachfrage den Bedarf an Baugrundstücken. Diesem Bedarf soll durch die Planung entsprochen werden. Insofern wird davon ausgegangen, daß die Planungsabsichten den Zielen der Landesplanung und Raumordnung nicht widersprechen.

## 2. Planvorstellungen und Planinhalt

Im Hinblick auf den örtlichen Baulandbedarf hat die Gemeinde Überlegungen zu einer weiteren baulichen Entwicklung angestellt. Dazu sollen auf die Ortsteile der Gemeinde verteilt Bauflächenausweisungen vorgenommen werden. Bei den Entscheidungen der Gemeinde sind die allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen, wie sie in § 1 Abs. 5 BauGB genannt werden, soweit möglich eingestellt worden. Die Darstellungen enthalten Abrundungen der Ortslagen und kleinere Baugebiete, die sinnvoll in die bestehende Umgebung integriert werden können.

Im Vorwege der detaillierten Ausarbeitung des Landschaftsplanes ist durch den beauftragten Landschaftsplaner eine Bewertung der Entwicklungsabsichtigen vorgenommen worden.

Im einzelnen sind folgende zwei Änderungsflächen enthalten:

### Teilbereich 1

**Ortsteil Baggerkuhle / Schwarzen Berg;  
Südwestlich Achtern Diek, nordwestlich Viehkaten**

Die Ausweisung einer ca. 0,53 ha großen bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich der Bebauung Schwarzen Berg soll von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert werden. Hier können ca. 6 - 8 neue Baugrundstücke entstehen. Die Bebauung soll sich am Bestand der gegenüberliegenden Straßenseite orientieren. Der notwendige Erschließungsaufwand erscheint relativ gering. Durch die Einbeziehung dieser Fläche wird eine sinnvolle Abrundung der Ortslage erreicht.

Aufgrund des kupierten Geländes und der räumlichen Wirkung der neuen Bebauung in den Landschaftsraum hinein wird bereits im Flächennutzungsplan eine Ortsrandbegrünung dargestellt. Dadurch soll eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindert werden. In der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Regelungen vorzusehen.

## **Teilbereich 2**

### **Ortsteil Hoisdorf**

#### **Rückwärtiger Bereich, östlich Thie und nordwestlich Sprenger Weg**

Auf der Hofkoppel eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes wird eine ca. 0,7 ha große Wohnbaufläche dargestellt. Die Betriebsentwicklung eines benachbarter landwirtschaftlichen Betriebes wird nicht beeinträchtigt, da die geplante Wohnbaufläche einen größeren Abstand aufweist als bereits vorhandenen Wohnbebauung. Auf der Fläche sollen rund 10 Baugrundstücke entstehen. Die Abgrenzung der Baufläche orientiert sich an den Höhenverhältnissen des Geländes. Eine Bebauung der Kuppe wird nicht vorgesehen, um die Raumwirkung der Bebauung zu beschränken. Ein Teilbereich der Hofkoppel ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. In diesem Bereich soll der erforderliche Ausgleich vorgesehen werden. Gleichzeitig kann eine sinnvolle Eingrünung des Ortsrandes erreicht werden. Diese Bereiche waren bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes und des Brandschaden am Hauptgebäude erscheint aus Sicht der Gemeinde Handlungsbedarf. Im Straßenrandbereich dieser noch sehr dörflich geprägten Ortslage besteht das Ziel, den dörflichen Charakter im Straßenrandbereich zu erhalten. Die künftige hintere Bebauung soll die Ortslage mit einer aufgelockerten Bebauung fortentwickeln. In der verbindlichen Bauleitplanung sollen deshalb Regelungen zur Gestaltung der Bebauung und des Ortsrandbereiches aufgenommen werden, um die städtebauliche Einbindung und Verträglichkeit zu gewährleisten.

## **3. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Gemeinde Hoisdorf stellt zur Zeit einen Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet auf. Mit der Planung ist das Landschaftsplanungsbüro Bielfeldt + Berg, Hamburg, beauftragt. Die Bestandsaufnahme ist ausgewertet, ein Vorentwurf liegt vor. Vorrangig wurde eine Bewertung verschiedener potentieller Siedlungsentwicklungsbereiche vorgenommen. Der Vorentwurf des Landschaftsplanes weist die betreffenden Flächen im Plan „Entwicklung“ (gutachterliche Fassung) als Wohnbauflächen aus.. Im Rahmen der Landschaftsplanung wird auch eine fachlich fundierte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes vorgeschlagen.

Zur Einbindung der baulichen Erweiterung in das Landschafts- und Ortsbild wird bei einigen Teilbereichen eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Landschaftstypische Anpflanzungen (Hecken/Knicks) sollen im Rahmen der verbindlichen Überplanung vorgesehen werden.

## **Teilbereich 1**

**Orsteil Baggerkuhle / Schwarzen Berg;  
Südwestlich Achtern Diek, nordwestlich Viehkaten**

Die geplante Wohnbaufläche liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. In der Vorabbewertung des Landschaftsplaners wird der Bereich für eine Bebauung als bedingt geeignet eingeschätzt. Beeinträchtigungen können sich im Bereich des Landschaftsbildes ergeben, auch wäre der angrenzende Niederungsbereich durch die Siedlungstätigkeit potentiell gefährdet. Eine Beeinträchtigung des östlich gelegenen Knicks durch die Erschließung ist ebenfalls zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Erschließung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hält die Gemeinde an dieser Planung fest. Nach den Aussagen des Landschaftsplanes (Entwicklung) ist dort eine Wohnbaufläche zweiter Priorität möglich. Die Planung nimmt eine Ortsrandbegrünung zur Vermeidung der nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf. Eine umfassende Betrachtung und Untersuchung der Eingriffsfolgen mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten.

## **Teilbereich 2**

**Orsteil Hoisdorf  
Rückwärtiger Bereich, östlich Thie und nordwestlich Sprenger Weg**

In Verbindung mit dieser Wohnbauflächenausweisung wird bereits eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Nach § 15 a LNatSchG geschützte Biotop kommen vor (Tümpel), auch findet sich ein nach § 15 b LNatSchG unter Schutz stehender Knick. Dennoch bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen eine Bebauung, da sowohl ausreichende Schutzabstände als auch geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung getroffen werden können. Aufgrund der Nutzung (Pferdekoppel ohne Bewuchs) ist diese Fläche bereits beeinträchtigt. Der Vorentwurf des Landschaftsplanes weist diese Fläche als Wohnbaufläche erster Priorität aus. Sie bietet sich aufgrund ihrer Lage zur Abrundung der jetzigen Wohnbebauung an. Die Topographie (ansteigendes Gelände im Norden) erfordert eine Begrenzung der Bauflächen nach Norden, um die Höhenentwicklung der Gebäude an den umliegenden Gebäudehöhen zu orientieren. Die Bebauung wird in der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotop und entsprechender Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Es sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs, zum erforderlichen Ausgleich und zur Grünordnung innerhalb des Gebietes vorzusehen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Teilbereich 2 gesondert ausgewiesen. Die konkrete Überprüfung geeigneter Flächen sowie der erforderlichen Flächengrößen wird für den Teilbereich 1 in der verbindlichen Bauleitplanung aufgearbeitet. Ggf. sind entsprechende Flächen nach Vorschlägen des Landschaftsplanes auch im Flächennutzungsplan vorzusehen.

Auf eine nachrichtliche Übernahme geschützter Landschaftsbestandteile wird für die Teiländerungsbereiche verzichtet. Eine Darstellung lediglich für die kleinflächigen Inselflächen läßt eine bewertbare Bestandsaufnahme nicht erkennen. Nach Feststellung des Landschaftsplanes soll geprüft werden, inwieweit die zur Übernahme in den Flächennutzungsplan geeigneten Planinhalte in eine großflächige Überarbeitung des Flächennutzungsplanes einfließen können.

#### 4. Immissionen

In der Nachbarschaft der Teilfläche 2 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Eine Betriebsentwicklung wird dadurch nicht eingeschränkt, da die geplante Wohnbebauung einen größeren Abstand aufweist, als bestehende Wohngebäude. Aufgrund der örtlichen Situation und der geringen Störwirkung der Rinderhaltung wird eine Beeinträchtigung auch von der Landwirtschaftskammer nicht gesehen. Zur Verdeutlichung der Nachbarschaft zwischen neuem Baugebiet und bestehendem landwirtschaftlichen Betrieb wird der Betrieb nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

In der verbindlichen Bauleitplanung werden eventuell notwendige Schutzvorkehrungen vor den von den zu erwartenden Verkehrsmengen ausgehenden Immissionen berücksichtigt.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der einzelnen Bauflächen erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Einrichtungen in der Gemeinde Hoisdorf. Diese sind zur Ver- und Entsorgung dieser Bereiche ausreichend bemessen.

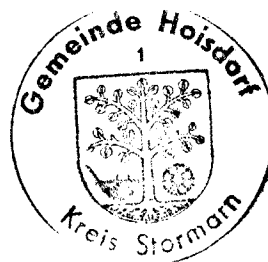
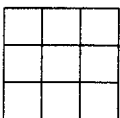
Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Lage von Leitungen beim Bezirk in Großensee zu erfragen. Im Kreuzungsbereich der 11 kV Leitungen ist besondere Vorsicht geboten und auf Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu achten.

#### 6. Billigung des Erläuterungsberichtes

Der Erläuterungsbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 24.02.1997 gebilligt.

Hoisdorf, 24. Juni 1997

Planverfasser:



  
Bürgermeister

PLANLABOR  
FÜR  
ARCHITEKTUR +  
STADTPLANUNG

  
DIPLOM.  
DETLEV STOLZENBERG  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT