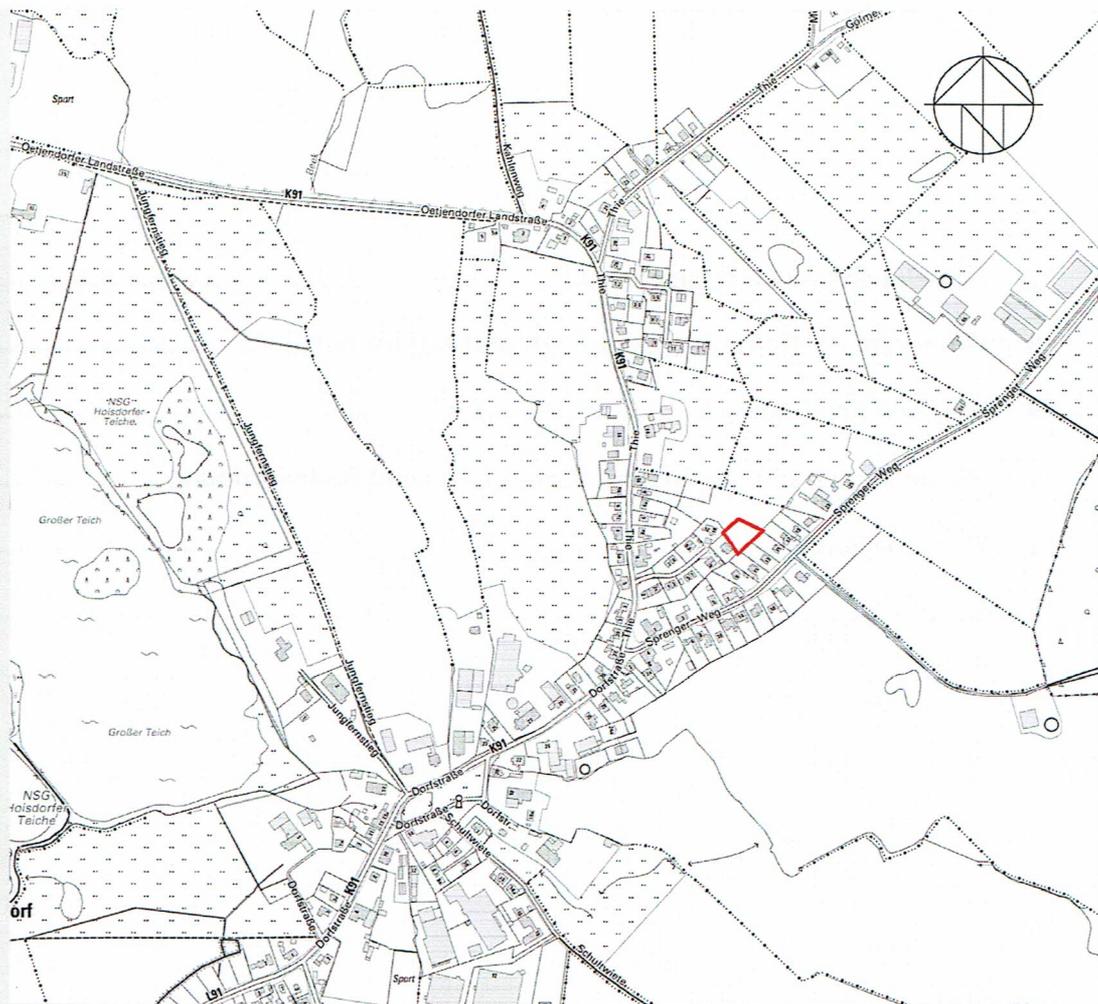


# BEGRÜNDUNG

## 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13, „Am Dorfmuseum“ der Gemeinde Hoisdorf

für den Bereich:  
nördlich der Grundstücke „Sprenger Weg 13-15, östlich der Grundstücke „Am Dorfmuseum 13-15“



Endgültige Planfassung  
28.09.2020 (Gemeindevertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele.....	4
3 Übergeordnete Planungen.....	4
4 Städtebauliche Festsetzungen.....	6
5 Örtliche Bauvorschriften.....	7
6 Verkehr.....	7
7 Emissionen und Immissionen.....	8
8 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz.....	8
9 Ver- und Entsorgung.....	10
10 Hinweise zum Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung.....	12
11 Flächenangaben.....	13
12 Kosten.....	13

Anlagen:

Anlage 1:

Büro Heinzel & Gettner, Schönkirchen: Grünlandansprache (03.06.2020)

Anlage 2:

Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek: Entwässerungskonzept für Schmutz- und Regenwasser (12.06.2020)

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf hat in ihrer Sitzung am 25.11.2019 beschlossen, die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Dorfmuseum“ aufzustellen.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als **Plangrundlage** dient eine Vermessung auf Basis des amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS). Die Vermessung wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Sprick, Ahrensburg durchgeführt. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:1.000 erstellt.

Für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Dorfmuseum“ gilt bislang die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 vom 18.04.1998. Für den überlagerten Bereich gelten nach dem Inkrafttreten der 9. Änderung deren Festsetzungen.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 ist der § 13b in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Ziel ist es, die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Deutschland in bestimmten Fällen durch die Inanspruchnahme von Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, in einem beschleunigten Planverfahren nach §13a BauGB decken zu können<sup>1</sup>. Dieser Paragraph ist bis zum 31.12.2019 befristet; bis dahin müssen die Kommunen die Aufstellungsverfahren eingeleitet haben. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Im § 13b BauGB sind zwei Voraussetzungen für die Anwendung genannt:

- Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO darf max. 10.000 qm betragen.
- Die Flächen schließen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Im vorliegenden Fall werden die Voraussetzungen erfüllt. Die maximal zulässige Grundfläche von 10.000 qm wird vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie der Größe des Geltungsbereichs von ca. 1.000 qm im Bebauungsplan „Am Dorfmuseum“ nicht erreicht. Das Plangebiet schließt an einem südlich gelegenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Verlängerung der Straße „Am Dorfmuseum“ an. Auf der westlichen Seite befindet sich die Bebauung an der Straße „Sprenger Weg“.

---

<sup>1</sup> § 13b BauGB: Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Weitere Bedingungen, die bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren erfüllt sein müssen, werden im § 13a Abs. 1 Satz 3 und Satz 4 BauGB genannt:

- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.
- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ergänzung eines bestehenden Wohngebiets um ein weiteres Grundstück und somit um kein UVP-pflichtiges Vorhaben.
- Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Bei dem Vorhaben werden keine Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete berührt. Das nächstgelegene Schutzgebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Kranika“ (FFH-Gebiet DE 2328-381) liegt in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet.
- Keine Planung bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
- Diese Bedingung ist bei dem vorliegenden Vorhaben erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht; eine Kompensation der Eingriffe soll dennoch erfolgen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

### 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgt durch:

Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Architektur + Stadtplanung, Hamburg

Grünlandansprache: Büro Heinzel & Gettner, Schönkirchen

Oberflächenentwässerungskonzept: Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek

Baugrunduntersuchung: Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl. – Ing. Rainer J. Pingel, Hamburg

### 1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 0,1 ha.

Er wird als extensives Weideland entsprechend der Festsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt. Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Gemeinde Hoisdorf. Das Umfeld ist im Westen, Süden und Osten dörflich durch Einfamilienhäuser entlang der Straßen „Am Dorfmuseum“ sowie „Sprenger Weg

geprägt. Nördlich des Geltungsbereichs schließt sich die offene Landschaft mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen und landschaftstypischen Gehölzen an.

## 2 Anlass und Ziele

**Anlass** für die Änderung ist das Ansinnen des Grundstückseigentümers, auf dem rückwärtigen Grundstück eine Bebauung im Sinne einer Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Planungen sind mit dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vereinbar. Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung in bereits erschlossenen Siedlungsbereichen städtebaulich im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll. Die bisher dort festgesetzte Maßnahmenfläche soll extern kompensiert werden.

**Ziel** der Gemeinde ist die Deckung des Wohnraumbedarfs mit einer Überplanung der Maßnahmenfläche zugunsten eines Wohngebietes mit den analogen Festsetzungen wie in den Wohngebieten des übrigen Ursprungsplanes zu gewährleisten. Insofern kann für die Begründung der unveränderten Festsetzungen auf die Begründung des Ursprungsplans und die sonstigen für den Geltungsbereich wirksamen Änderungen verwiesen werden.

## 3 Übergeordnete Planungen

### Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Hoisdorf befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) im **Ordnungsraum** um Hamburg im Achsenzwischenraum. Gemäß dem Regionalplan sollen die Räume zwischen den Achsen grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Teile des östlichen Gemeindegebiets sind im LEP 2010 als **Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung** und im Regionalplan als **Schwerpunktbereich für die Erholung** ausgewiesen. Die Gemeinde Hoisdorf weist keine zentralörtliche Funktion auf.

Die Siedlungslagen der Gemeinde Hoisdorf sind von einem **Regionalen Grünzug** umgeben. Gemäß dem Kapitel 4.2 „Regionale Grünzüge, Grünzäsuren“ im Regionalplan dienen die regionalen Grünzüge als großräumige zusammenhängende Freiflächen unter anderem dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen oder dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes<sup>2</sup>.

In den Erläuterungen zu den Regionalen Grünzügen wird dargelegt, dass die kartographische Darstellung nicht flächenscharf ist und die genauere Abgrenzung im Rahmen der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplanerischer Gesichtspunkte zu prüfen ist<sup>3</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Rande des ausgewiesenen Regionalen Grünzuges. Im Rahmen der 9. Änderung wird im Sinne einer Nachverdichtung und einer innerörtlichen Arrondierung eine lediglich 1.000 qm große Fläche als Wohnbaufläche festgesetzt. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Siedlungslage an und ist im Süden und Osten von Wohngebäuden umgrenzt. Die langjährige Bebauung des Sprenger Weges süd-östlich

<sup>2</sup> vgl. Regionalplan für den Planungsraum I Fortschreibung 1998, Kapitel 4.2, S. 11

<sup>3</sup> ebd., S. 11

ist bereits wesentlich weiter in den Raum des Regionalen Grünzugs vorgedrungen.

Im Rahmen der 9. Änderung wird eine Heckenanpflanzung als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Der unmittelbar angrenzende Bereich in Richtung Norden ist bis zu einer vorhandenen Knickstruktur noch anthropogen geprägt und der Siedlungslage zuzuordnen.

Vor diesem Hintergrund sind durch die 9. Änderung die Ziele des Regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigt es wird auch den sonstigen Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht widersprochen. Die 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

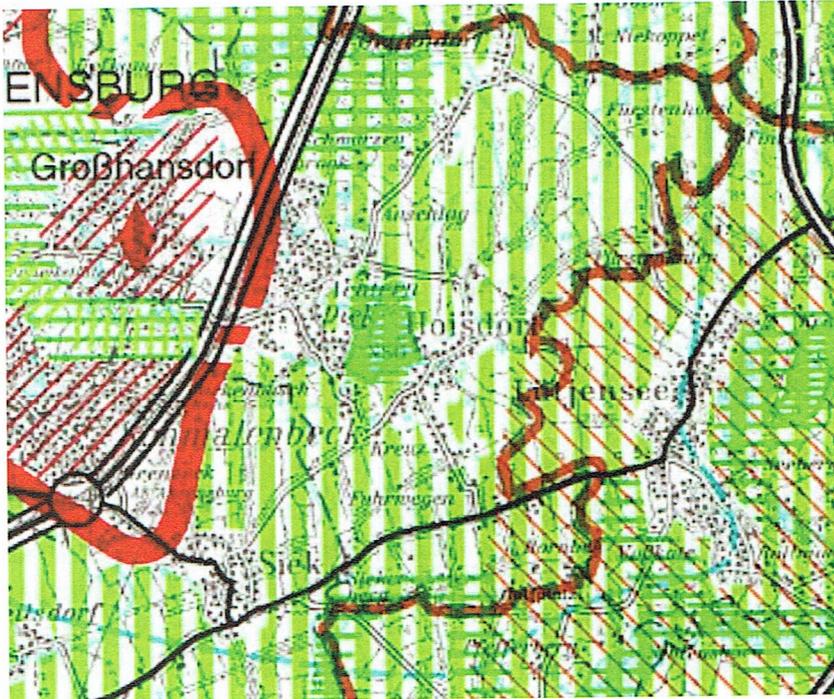


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 1998 für den Planungsraum I – Lage des Geltungsbereiches (rot markiert)

### Flächennutzungsplan

In der seit dem 29.09.1997 wirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hoisdorf ist das Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft dargestellt. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne einer Nachverdichtung geschaffen werden. Die Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab (vgl. Abbildung 1). Dies entspricht nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt wird. Die geordnete Städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Ergänzung des Wohngebietes im Sinne einer Nachverdichtung durch Wohnbauliche Entwicklung und Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes wird die geordnete Städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt, da die Umgebung durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Der Flächennutzungsplan kann durch eine Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens als 17. Änderung berichtigt und stellt für das Plangebiet zukünftig Wohnbaufläche dar (vgl. Abbildung 2).

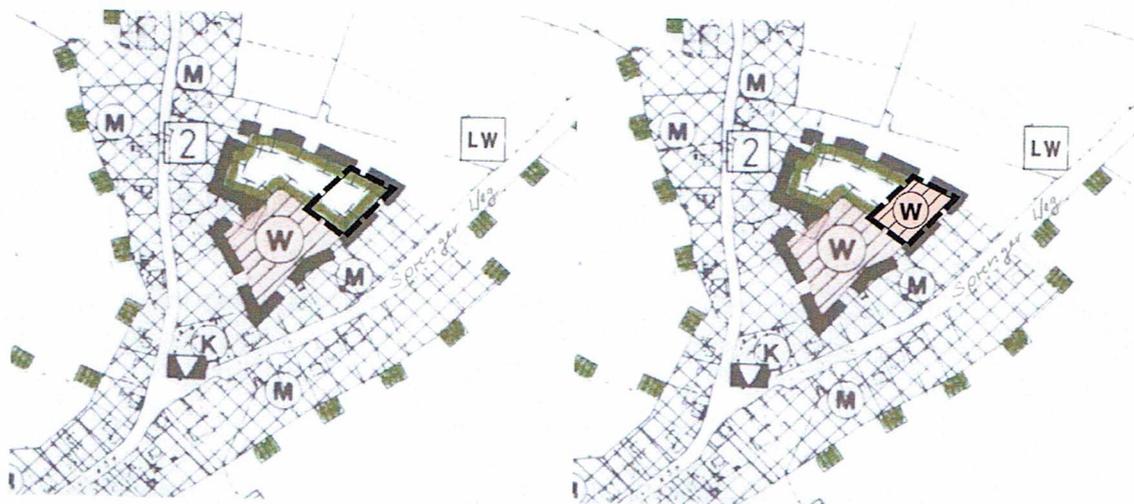


Abbildung 2 und 3: Darstellung des Geltungsbereichs (schwarz markiert) der zu korrigierenden Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (links); Darstellung der 17. Änderung durch Berichtigung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche (rechts).

## 4 Städtebauliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung der 9. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung als **Allgemeines Wohngebiet** entsprechend den Zielen gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird das südlich bestehende Wohngebiet um ein Grundstück ergänzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind wie im bisher geltendem Recht unzulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GF), die Geschossigkeit und die Dachneigung bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** mit einer **Grundflächenflächenzahl** von 0,2 und einer **Geschossflächenzahl** von 0,3 wird von den Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung und Ergänzung des Bauungsplans Nr. 13 übernommen.

Die **Geschossigkeit** wird ebenfalls mit einem Vollgeschoss übernommen und festgesetzt.

Gemäß § 18 Baunutzungsverordnung muss bei der Festsetzung einer **maximalen Firsthöhe** der untere Bezugspunkt festgelegt werden. Im Bebauungsplan wird wie im Ursprungsplan die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) als unteren Bezugspunkt festgesetzt.

### Bauweise und Baugrenzen

Die **Bauweise** wird mit Einzelhäusern festgesetzt. Damit soll weiterhin eine dörfliche Baustruktur in der Ortsrandlage gesichert werden. Doppelhäuser sind auf Grund der Geometrie des Grundstücks nicht sinnvoll.

Die **überbaubare Fläche** orientiert sich in Form und Größe der 3. Änderung und Ergänzung und ermöglicht somit auch auf diesem Grundstück eine Bebauung unter der Wahrung der Flexibilität zur Anordnung von Terrassen und anderen Anbauten. Gleichzeitig wird ein dörflich

angemessener Abstand zu den umliegenden Grundstücken sowie zum Geh- Fahr- und Leitungsrecht im Westen des Plangebietes gewährleistet.

#### Zahl der Wohneinheiten

Die **Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude** wird wie im Ursprungsplan auf zwei Wohneinheiten für Einzelhäuser beschränkt. Dadurch passt sich die Planung der umliegenden Bebauung an und sichert eine der Örtlichkeit angemessene Wohndichte.

#### Grundstücksgröße

Wie auf den Nachbargrundstücken wird eine **Mindestgrundstücksgröße** von 800 qm festgesetzt. Die aufgelockerte dörfliche Struktur wird gewahrt und fügt sich somit angemessen in das Ortsbild ein.

## 5 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan wird ein gestalterischer Rahmen festgesetzt. Dieser dient dazu, grundlegende Gestaltungsrichtlinien zu formulieren, die bei Umsetzung zu einem ruhigen und angenehmen Ortsbild führen, ohne jedoch die architektonische Gestaltungsflexibilität zu stark einzuschränken. Die örtlichen Bauvorschriften wurden aus der 3. Änderung und Ergänzung übernommen, um somit die ortsbildangemessene Gestaltung der neuen Bebauung in die ortsüblich bebaute Umgebung sicherzustellen.

Die **Fassaden** bestimmen wesentlich das Ortsbild. Die Hauptgebäude sind in rotem Sichtmauerwerk zu gestalten; daneben können untergeordnete Fassadenteile auch mit Holzverschalungen gestaltet werden. Die Materialien und Farben finden sich überwiegend an den Gebäuden in der Umgebung wieder. Die Nebenanlagen sind farblich dem Hauptgebäude anzupassen.

Die **Dächer** sind ortsüblich als gleichwinkliges Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 31°-50° auszuführen und mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen einzudecken. Für Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild von der Straße aus wird die Höhe der baulichen Anlage neben der Firsthöhe mit der einer Beschränkung der **max. Sockelhöhe** von 0,2 m bestimmt.

## 6 Verkehr

#### Erschließung

Der Geltungsbereich ist durch die Privatstraße „Am Dorfmuseum“ sowie einem verlängerten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 12/35 erschlossen. Der Grundstückseigentümer besitzt Eigentumsanteile dieser Straße. Somit ist die Erschließung gesichert.

Überörtlich erfolgt die Anbindung über die Dorfstraße / Krütz / Baumkarten / Hoisdorfer Weg und der L224 zur Anschlussstelle Ahrensburg / Siek (ca. 4 km) der BAB 1. Die L224 führt in nordöstlicher Richtung zur Stadt Ahrensburg (ca. 8 km). Damit ist das Plangebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der private ruhende Verkehr kann auf dem Baugrundstück untergebracht werden.

#### ÖPNV

Fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar befindet sich die Haltstelle „Hoisdorf, Sprenger

Weg“ an der die Buslinien 369 (Ahrensburg – Trittau), 658 (Ahrensburg – Siek (verkehrt nur samstags)) sowie 764 (Hoisdorf – Schmalenbek) verkehren.

Die Buslinie 369 verkehrt Mo-Fr 6-23 Uhr stündlich, Sa 8-23 Uhr, fast stündlich sowie So 11-23 Uhr alle zwei Stunden. Hier besteht in Ahrensburg Anschluss an den regionalen Zugverkehr nach Hamburg und Lübeck.

Die Buslinien 658 stellt an den Wochenenden ein Nachtbusangebot für das Plangebiet bereit und die Buslinie 764 gewährleistet morgens den Weg zur Grundschule Hoisdorf und zum Schulzentrum in Schmalenbeck und mittags zurück.

## 7 Emissionen und Immissionen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen aus dem Plangebiet zu erwarten. Einschränkungen der nördlich angesiedelten Landwirtschaftsbetriebe sind aufgrund des größeren Abstandes nicht zu erwarten, da bereits jetzt Wohnbebauung in geringerer Distanz zu den Hofstellen bestehen.

Aufgrund der Ortsrandlage, der Sackgassenstraße sowie der Entfernung zur nächsten übergeordneten Verkehrsstraße (L224) ist auch nicht mit Verkehrslärmemissionen zu rechnen, die gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse einschränken.

## 8 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz

### Bestand und externer Ausgleich

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird bisher entsprechend der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 extensiv mit wenigen Schafen beweidet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Grünlandansprache (Büro Heinzel & Gettner, Schönkirchen; vgl. Anlage) durchgeführt, um auszuschließen, dass es sich bei der Fläche um „struktur- und artenreiches Dauergrünland“ gem. § 21 (1) 6 LNatSchG handelt. Im Ergebnis wurde bei der Fläche festgestellt, dass es sich um artenarmes Intensivgrünland (GAy) handelt, so dass kein Biotopschutz vorliegt.

Die Fläche wird künftig in Bauland umgewandelt und teilweise bebaut. Die Fläche beträgt ca. 1.000 m<sup>2</sup> und wird in einem Verhältnis von ca. 3:1 durch eine **Kompensationsmaßnahme** extern ausgeglichen.

Bei der **Ausgleichsfläche** handelt sich um eine ca. 3.200 m<sup>2</sup> große Fläche auf dem Flurstück 34/8, Flur 12, Gemarkung Hoisdorf (vgl. Abb. 4). Die Fläche befindet sich südlich der Ortslage Hoisdorf, östlich der Straße „Langsstückenweg“ und nördlich der Straße „Fuhrwegen“ und dem Flurstück 39/8, Flur 12, Gemarkung Hoisdorf.

Sie wird zurzeit als Acker genutzt. Westlich der Fläche befinden sich zur Straße „Langsstückenweg“ eine Baumallee mit Gebüschgruppen, südlich stehen Einzelbäume und nördlich sowie östlich der Fläche ist ebenfalls ackerwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Fläche soll in Extensivgrünland umgewandelt werden. Hierfür ist die Einsaat einer standortgerechten Saatgutmischung (ggf. Regiosaatgut) vorgesehen. Als Alternative ist bei der Umsetzung in Abstimmung mit der UNB zu prüfen, ob die Ausgleichsfläche auch ohne Ansaat in Sukzession gehen kann.

Auf der Fläche hat eine zweischürige Mahd zu erfolgen. Die Mahd soll nach dem 01.07. erfolgen. Das Mahdgut ist zügig vollständig abzufahren (d.h. Grasschnitt sofort und Heu nach

Trocknung). Das Grünland darf nicht umgebrochen werden, lediglich eine Nachsaat ist in Absprache mit der Naturschutzbehörde möglich. Es ist keine Einebnung des Bodenreliefs vom 15.03. bis 01.07. sowie kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zulässig. Falls es der Zustand der Grünlandfläche erfordert, kann im Ausnahmefall nach Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde eine einmalige Erhaltungsdüngung durchgeführt werden.

Die Kompensationsfläche wird mittels Baulast auf dem Flurstück 34/8, Flur 12, Gemarkung Hoisdorf abgesichert werden.

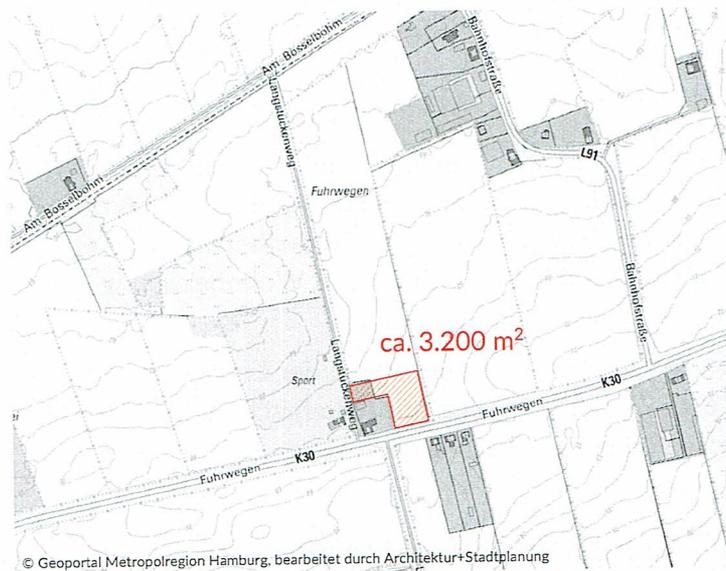


Abb. 4: Kompensationsfläche, Flurstück 34/8, Flur 12, Gemarkung Hoisdorf (ohne Maßstab)

### Grünordnung

An der nördlichen Grenze des Plangebietes wird analog zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13 eine **Eingrünung als Hecke zum Anpflanzen** mit einer Mindestbreite von 1,5 m festgesetzt.

### Boden

Zum **Schutz des Bodens** wird wie in der 3. Änderung und Ergänzung festgesetzt, dass Stellplätze, Grundstückszufahrten und Zuwegungen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit Oberflächenmaterialien mit hoher Wasserdurchlässigkeit auszubilden sind. Es wird darauf abgezielt, dass Oberflächen so hergestellt werden, dass das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser versickern und somit auch zur Grundwasserneubildung beitragen kann. Dies kann durch Pflaster mit entsprechenden Fugen, Rasengittersteine, Schotterrassen oder andere Materialien wie haufwerksporige Pflaster erfolgen.

### Artenschutz

Um Beeinträchtigungen oder Störungen potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten sowie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind bei der Umsetzung der Bauleitplanung folgende Maßnahmen erforderlich:

- Bei der **Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen** zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.
- Die **Baufeldräumung** zur Herstellung der Bauflächen muss im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des

Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden sollten im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls ergänzend Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrämung sind z.B. das Anbringen von Flutterband oder reflektierender Scheiben. Geeignet kann auch sein, die betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit einmal täglich zu schleppen bzw. harken, so dass ein Anlegen von Nestern unterbleibt. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

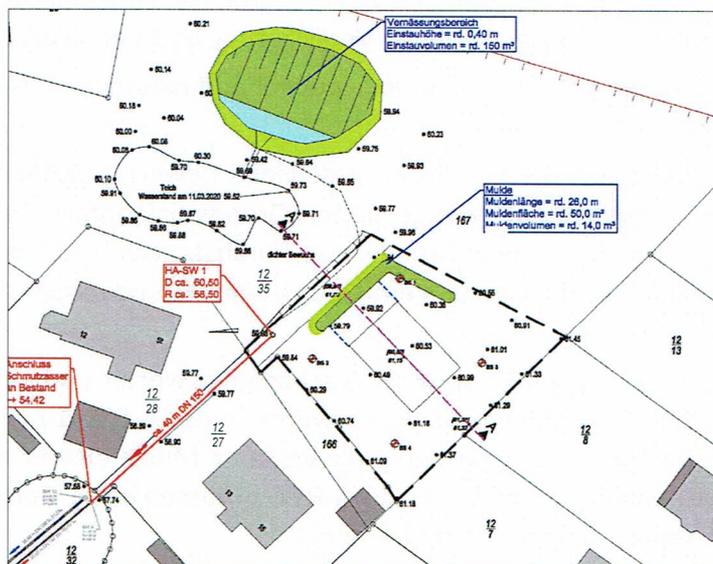
Bei der Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

## 9 Ver- und Entsorgung

### Oberflächenentwässerung

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde unter einer sandig-humosen Auffüllungsdecke oberflächennah gewachsener Geschiebelehm mit unterlagerndem Geschiebemergel mit bereichsweise wasserführenden bzw. nassen Sandstreifen festgestellt. Dadurch ist eine natürliche Versickerung, wie bereits in der Begründung der 3. Änderung und Ergänzung geschrieben, im Plangebiet nicht bzw. nur teilweise möglich. Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten leicht ab. Im Nordwesten befindet sich auf dem Flurstück 12/35 bereits ein privates Regenrückhaltebecken im Besitz des gleichen Eigentümers, über das die Oberflächenentwässerung der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 12/27 und 12/28 inkl. des neu geplanten Grundstückes des Allgemeinen Wohngebietes gesichert wird (vgl. Abb.5).





Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§5 WHG). Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.

#### **Schmutzwasserentsorgung**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Verbandsgebietes des Zweckverbandes Abwasser-verband Siek. Somit obliegt die Schmutzwasserbeseitigung dem Abwasserverband Siek.

Die Ableitung anfallenden Schmutzwassers soll über einen privaten Schmutzwasserkanal in der Privatstraße mit Anschluss an das verbandseigene Netz in der Straße „Thie“ erfolgen. Bei der Nutzung von Abwasseranlagen, die auf fremden Grundstücken liegen, sind die Unterhaltungs- und Benutzungsrechte und -pflichten schriftlich festzulegen und grundbuchlich zu sichern sind.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Unternehmen Hamburg Wasser. Die vorhandenen Leitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

#### **Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über den Anschluss der Schleswig-Holstein Netz AG.

#### **Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

#### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über die Deutsche Telekom.

## **10 Hinweise zum Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung**

### **Denkmalschutz**

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 sind nicht feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.<sup>4</sup>

### **Kampfmittel und Altlasten**

Derzeit sind keine Hinweise zu Kampfmittel und Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebiets bekannt.

---

<sup>4</sup> Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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 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 Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel: Die Gemeinde Hoisdorf liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Dennoch können Zufallsfunde von Munition nicht gänzlich ausgeschlossen werden; diese wären unverzüglich der Polizei zu melden.

#### Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

## 11 Flächenangaben

	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	0,10 ha
gesamt	0,10 ha

## 12 Kosten

Der Gemeinde Hoisdorf entstehen durch den Bebauungsplan und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine Kosten. Sie werden von dem Grundstückseigentümer übernommen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Hoisdorf am 28.09.2020 gebilligt.

Hoisdorf, den 04. Jan. 2021 Siegel



  
(Der Bürgermeister)