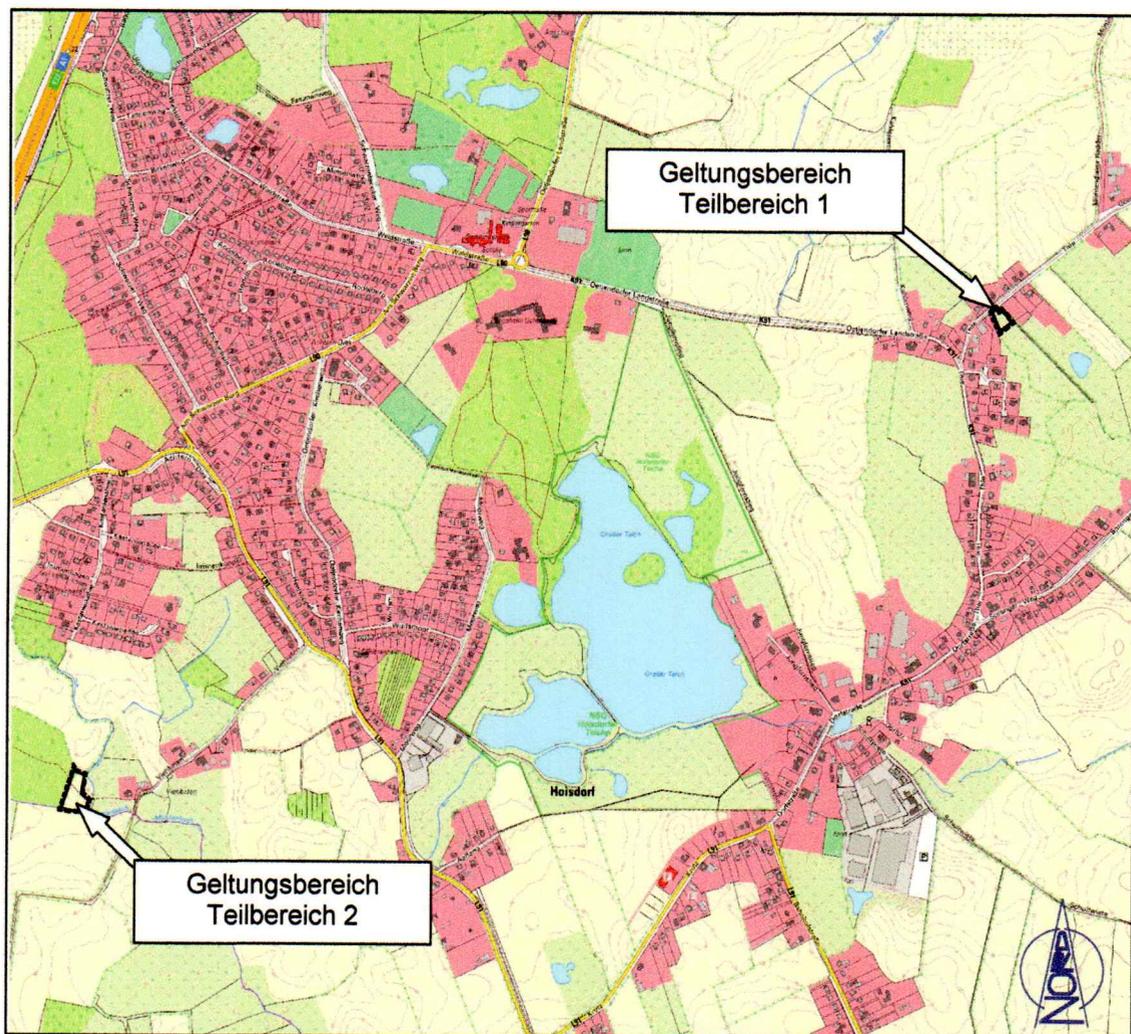


# 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

Teilbereich 1: Gebiet des Grundstückes Thie 30

Teilbereich 2: Gebiet Viehkaten / Mühlenbach

## Begründung



**GEMEINDE HOISDORF**  
**Kreis Stormarn**

Stand: Satzung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
1.4 Angaben zum Bestand.....	7
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>9</b>
2.1 Anlass der Planung.....	9
2.2 Ziele der Planung.....	9
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>10</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	10
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	12
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs.....	18
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	21
3.4 Hinweise .....	22
<b>4. Kosten.....</b>	<b>24</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften.

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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Hoisdorf handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. 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 m<sup>2</sup> 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	23.11.2020
Frühz. Öff.-Bet. gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	01. - 12.02.2021
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	02.02.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.06.2022
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	11.08.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15.08. - 16.09.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	24.10.2022

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Hoisdorf ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um die Freie und Hansestadt Hamburg und gehört nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 zum Nahbereich der Stadt Ahrensburg, die ein Mittelzentrum darstellt.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt), Fortschreibung 1998. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Gemäß LEP 2021 befindet sich die Gemeinde Hoisdorf im Ordnungsraum, der um die Stadt Hamburg dargestellt ist. Ordnungsräume sind um die Schleswig-Holsteinischen Oberzentren Kiel und Lübeck sowie um Hamburg abgegrenzt. Sie umfassen die Verdichtungsräume mit ihren Randgebieten. In den Ordnungsräumen sollen Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie den Wohnungsbau in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen soll vorrangig auf den Siedlungsachsen erfolgen und sich außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte konzentrieren.

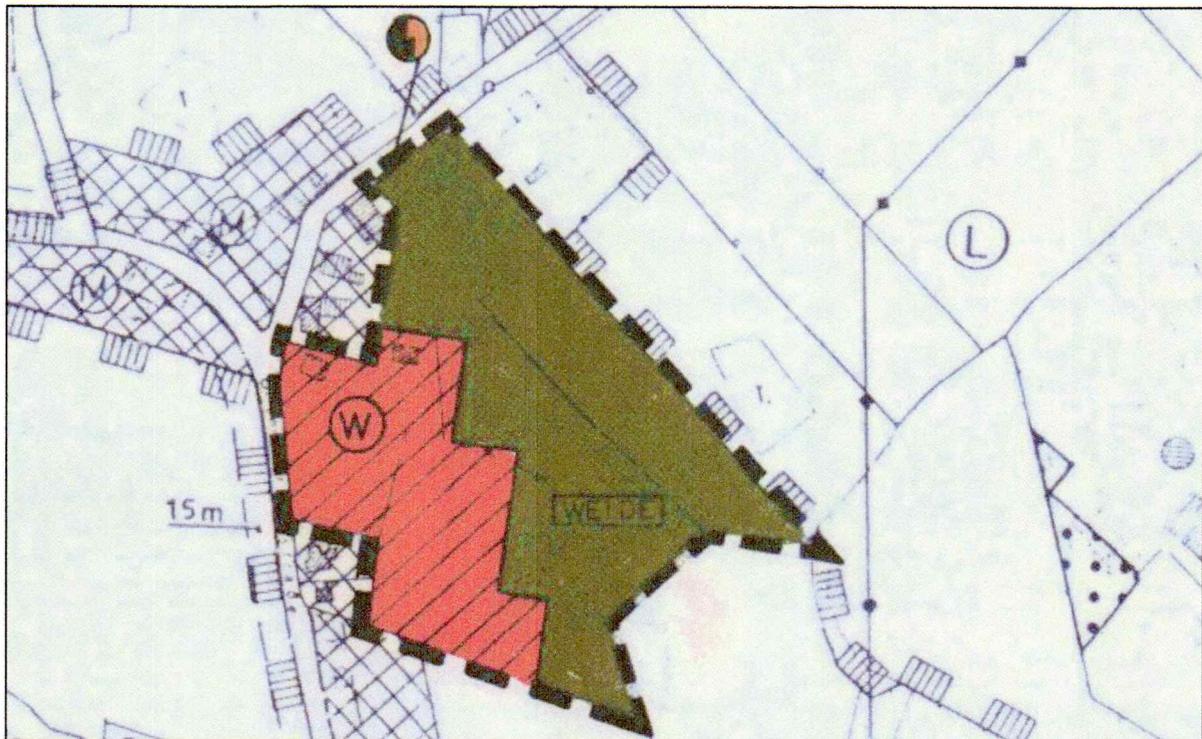
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion innerhalb des Ordnungsraumes, wie die Gemeinde Hoisdorf, decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs mit Inkrafttreten der Fortschreibung des LEP am 17. Dezember 2021 aktualisiert worden. Neuer Stichtag für die Berechnung des Entwicklungsrahmens ist der Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 und neuer Geltungszeitraum sind die Jahre 2022 bis 2036. Für die Gemeinde Hoisdorf gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 3.6.1 LEP). Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen werden nur zu zwei Drittel auf den Rahmen angerechnet. Außerdem wurden Ausnahmen definiert, unter denen vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abgewichen werden kann.

Ergänzend dazu liegt die Gemeinde im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst gemäß Ziffer 4.7.2 "[...] 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."

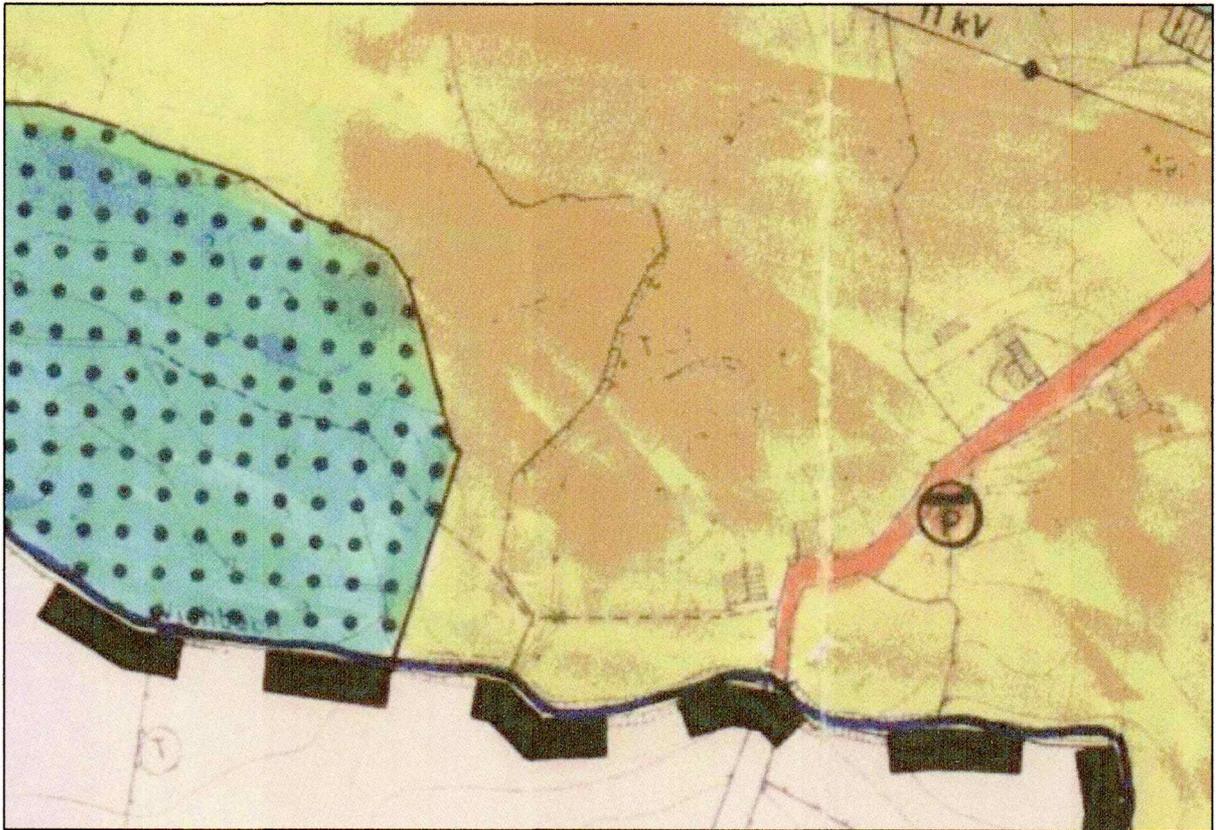
Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, stellt außerhalb der bebauten Bereiche der Gemeinde einen 'Regionalen Grünzug' dar. Darüber hinaus ist innerhalb des Gemeindegebietes ein Naturschutzgebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoisdorf aus dem Jahr 1991 stellt die Teilfläche 2 als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoisdorf aus dem Jahr 1993 stellt den Teilbereich 1 als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'extensive Weidenutzung' dar. Da im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 im Teilbereich 1 zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) und im Teilgebiet 2 eine 'Maßnahmenfläche' ausgewiesen werden soll, ergeben sich Abweichungen zu den derzeitigen Darstellungen. Diese Abweichungen können gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (19. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung) behoben werden, so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

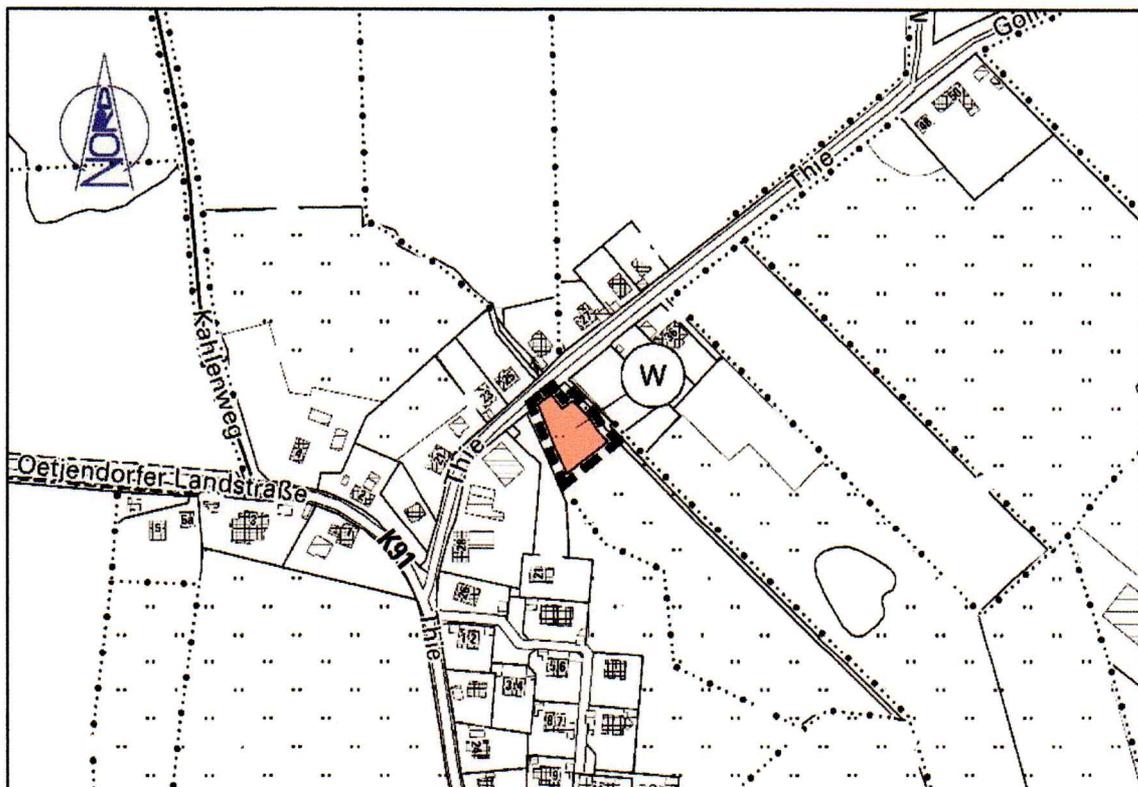
***Darstellung des Teilbereiches 1 im wirksamen Flächennutzungsplan***



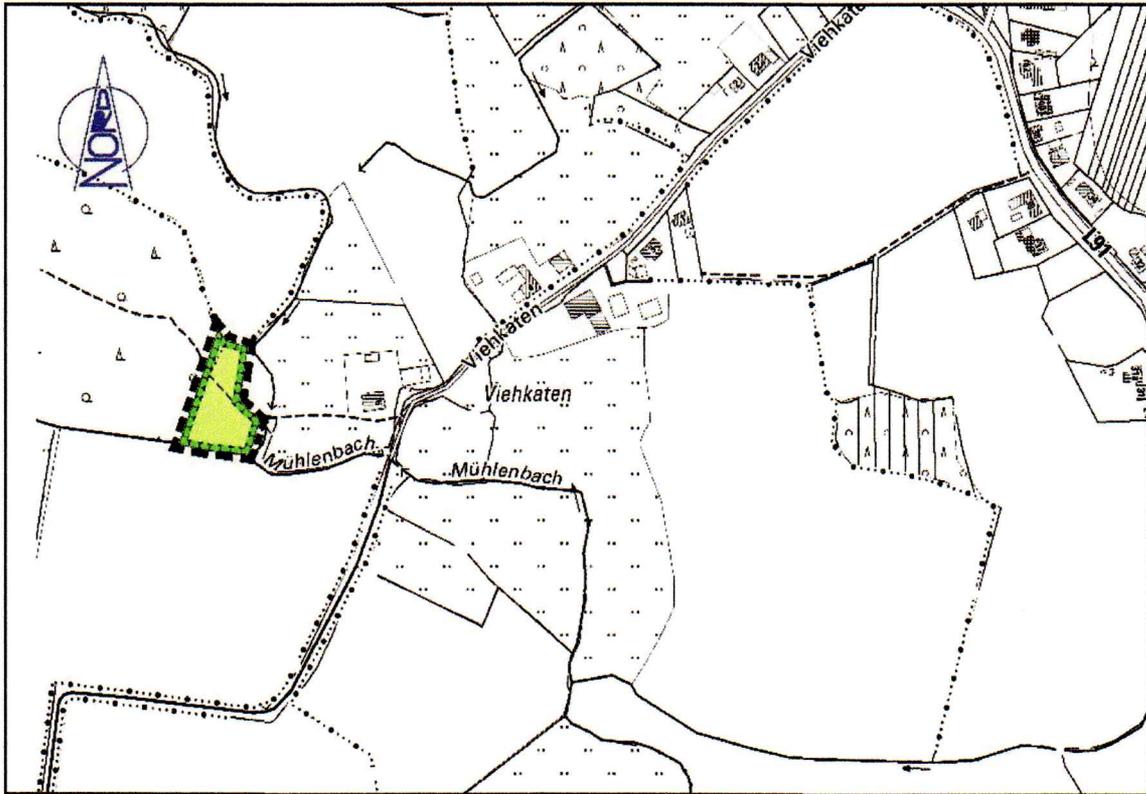
**Darstellung des Teilbereiches 2 im wirksamen Flächennutzungsplan**



**Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan  
(19. Änderung durch Berichtigung)  
Teilbereich 1**



## Teilbereich 2



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet teilt sich auf zwei Teilbereiche auf. Der ca. 1.041 m<sup>2</sup> große Teilbereich 1 befindet sich im östlichen Bereich des besiedelten Gemeindegebietes, abgesetzt von der Hauptortslage. Konkret handelt es sich um das Gebiet des Grundstückes Thie 30. Der ca. 3.067 m<sup>2</sup> große Teilbereich 2 befindet sich südlich des bebauten Gemeindegebietes. Konkret handelt es sich um das Gebiet Viehkatzen / Mühlenbach.

### 1.4 Angaben zum Bestand

Der Teilbereich 1 wird von einer extensiven Grünlandfläche, die gegenwärtig als Ausgleichsfläche fungiert, eingenommen. Im Norden befindet sich ein Knick mit einem bereits vorhandenen Knickdurchbruch.

Westlich der Teilfläche 1 befindet sich ein Graben, hinter dem ein Gewerbebetrieb anschließt. Nördlich befindet sich eine Versorgungsstation der Breitbandversorgung sowie nördlich der Straße 'Thie' Wohnbebauung, die sich aus lockeren Einfamilienhausstrukturen mit zugehörigen Hausgärten zusammensetzt. Östlich des Teilbereiches befindet sich ein Trampelpfad. Hinter dem Trampelpfad schließen

ebenfalls Wohngebäude an. Südlich des Teilbereiches 1 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bei der Teilfläche 2 handelt es sich gegenwärtig um eine Ackerfläche, die z. T. durch Knicks begrenzt wird. Umgeben ist die Fläche ebenfalls von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Westen schließt ein Wald an.

Gegenwärtig gilt für den Teilbereich 1 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 aus dem Jahr 1997. Diese setzt für den Teilbereich 1 eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' mit dem Entwicklungsziel der Extensivierung fest. Unter Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 heißt es:

"Die Ackerfläche ist über Sukzession in eine artenreiche Gras- und Krautflur umzuwandeln. Eine zweimalige Mahd ist ab dem 15. Juli bzw. 15. September in den ersten fünf Jahren ab Beginn der der Extensivierung durchzuführen, danach einmal im Jahr ab dem 15. Juli, wobei das Mähgut 14 Tage auf den Flächen zu belassen und danach zu entfernen ist."

Die übrigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 13 tangieren das Plangebiet nicht.

### **Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13**



## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde der Teilbereich 1 der hiesigen Planung als Ausgleichsfläche festgesetzt. Zu drei Seiten ist der nördliche Bereich der Ausgleichsfläche von Bebauung umgeben. Es gibt im Gemeindegebiet geeignetere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die nicht von Bebauung eingerahmt sind und einen direkten Anschluss an naturnahe Flächen bieten.

Da es innerhalb der Gemeinde Hoisdorf eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gibt, besteht die Planungsabsicht darin, anstelle der festgesetzten Ausgleichsfläche im straßennahen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit einem Einzelhaus zu schaffen. Gleichzeitig soll die bisherige Ausgleichsfläche auf eine geeignetere Fläche im Gemeindegebiet verlagert werden. Mit Schreiben vom 10. August 2020 hat die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn mitgeteilt, dass sie mit der Verlagerung der Ausgleichsfläche auf das Gebiet der Teilfläche 2 einverstanden sei. Das Pflege- / Bewirtschaftungskonzept der bestehenden Ausgleichsfläche sei entsprechend zu übernehmen.

### **2.2 Ziele der Planung**

Der Gemeinde Hoisdorf ist daran gelegen, die im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 gelegene straßennahe Ausgleichsfläche baulich zu entwickeln, um der Nachfrage nach Bauland zu begegnen. Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Baugebietes. Durch die Planung wird ein Baugrundstück für ein Einzelhaus bereitgestellt.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung der qualitativen Innenentwicklung durch Nachverdichtung einer untergenutzten Grundstücksfläche;
- Aktivierung einer Baulandreserve im Innenbereich;
- Räumliche Verlagerung einer Ausgleichsfläche auf eine geeignetere Fläche.

### 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 der Teilbereich 1 grundlegend neu gefasst wird und im Verhältnis zur Ursprungssatzung einen nur vergleichsweise kleinen Ausschnitt darstellt. Der Teilbereich 2 dient der öffentlich-rechtlichen Absicherung des verlagerten Ausgleichs gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht die 2. und die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 parallel gelesen werden müssen, um die rechtserheblichen Inhalte zu verstehen.

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung wird für den Teilbereich 1 ein '**Allgemeines Wohngebiet (WA)**' gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Tatsache, dass es in erster Linie um die Schaffung von Wohnraum geht, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - genau wie im Ursprungsplan als unzulässig bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über verschiedene Festsetzungen geregelt. Es wird eine **Baugrenze** festgesetzt, die eine ausreichende bauliche Nutzung auf dem Grundstück ermöglicht. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an den Baugrenzen, die für die westlich und östlich angrenzenden Baugrundstücke bestehen. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist. Gleichzeitig wird der Kronentraufbereich des zu erhalten festgesetzten Einzelbaums zzgl. 1,50 m von Bebauung freigehalten und der Abstand zu dem Knick im Norden gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' gewahrt.

Für das Grundstück wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 festgesetzt, die eine der Größe des Grundstückes entsprechend angemessene Bebauung ermöglicht. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen,

mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

Innerhalb des WA ist für **Terrassen** und **Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) in ihrer seit dem 06. Dezember 2021 geltenden Fassung, 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, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit ohne Abstandsflächen 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 dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, ist für das Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einzelhäuser (E)** in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegen zu wirken.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 9,00 m. Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt. Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen, da von diesen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Um einen für dieses Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, ist deren Anzahl begrenzt. So ist im WA **je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung** zulässig. Bei einer Größe des Teilbereiches 1 von ca. 1.041 m<sup>2</sup> sind somit maximal 2 Wohnungen zulässig.

Im Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an

Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer sowie Stellplätze/Garagen.

Die Dachneigung muss mindestens 26 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die Dacheindeckung ist nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Die festgesetzten Dachformen, -neigungen und -farbgestaltungen beziehen sich nur auf Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen, -neigungen und -farben zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern auf Hauptgebäuden darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Der vorhandene Anblick geneigter Dächer der umliegenden Bebauung wird somit aufgenommen. Gleichzeitig bietet die Festsetzung ausreichend Gestaltungsspielräume für individuelle Bauwünsche.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen im und in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

### **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.

#### **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung:

- Trinkwassergewinnungsgebiet.

### **Landschaftsplan (2000)**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Hoisdorf ist der Teilbereich 1 als Intensivgrünland dargestellt. Ebenfalls sind die Kastanie sowie der Wirtschaftsweg im Nordosten eingezeichnet. Gleiches gilt für den Entwicklungsplan des Landschaftsplanes. Da der Teilbereich 1 nun als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen wird, ergibt sich hier eine Abweichung vom derzeit gültigen Landschaftsplan.

Da es damals der Wille der Gemeinde war, diesen Bereich unbebaut zu lassen, hat sich der Wille der Gemeinde mittlerweile nach ca. 20 Jahren geändert. Die Gemeinde sucht Bereiche, in denen sie Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf ausweisen kann. Der Teilbereich bietet sich als Lückenschluss an. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, den Teilbereich 1 mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 zu überplanen und zugleich mit dem Teilbereich 2 die derzeit im Teilbereich 1 noch vorhandene Ausgleichsfläche zuzuordnen und vergrößert abzusichern.

Die Nutzung der Grünlandfläche für eine Bebauung ist aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar, da die jetzige Maßnahmenfläche in 3-facher Größe im Teilbereich 2 festgesetzt wird.

Der Teilbereich 2 ist im Bestandsplan des Landschaftsplanes als Ackerfläche, im Entwicklungsplan als Grünland dargestellt. Die Ausweisung einer Maßnahmenfläche in diesem Bereich steht den Aussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Im Norden der Teilfläche 1 befindet sich ein Knick, der nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt ist. Mittig befindet sich bereits ein Knickdurchbruch, der für die Zufahrt zum Baugrundstück festgesetzt und auf eine maximale Breite der Zufahrt auf 5,0 m begrenzt ist. Zum Schutz des Knicks erhält dieser einen 5,0 m breiten Knickschutzstreifen. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Bei dem Erhalt und der Pflege des Knicks wird ausdrücklich auf den Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 hingewiesen. In diesem ist der Umgang mit dem gesetzlich geschützten Biotop beschrieben und geregelt.

Gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand für den Innenbereich empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Dieser Mindestabstand ist durch den Knickschutzstreifen gewahrt. Außerdem hat die Baugrenze einen ausreichenden Abstand zum Knickwallfuß von ca. 12 m (5,00 m Schutzstreifen, zuzüglich 7,00 weitere Meter Abstand zur Baugrenze). Vorliegend ist

für das Plangebiet eine Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt, so dass der Abstand 1 H sicher eingehalten wird. Der Knick kann gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 daher als unbeeinträchtigt beurteilt werden. Ein Ausgleich für eine Beeinträchtigung wird demnach nicht erforderlich.

Der Teilbereich 1 wird von einer extensiven Grünlandfläche, die gegenwärtig als Ausgleichsfläche fungiert, eingenommen. Im Norden befindet sich ein Knick mit einem Knickdurchbruch. Auf dem Knick stockt im Westen, außerhalb des Plangebietes, eine Eiche, die aufgrund ihres Stammdurchmessers als ortsbildprägend anzusehen ist. Da sich der Baum außerhalb des Plangebietes befindet, kann dieser im Rahmen dieser Planung nicht als 'zu erhalten' festgesetzt werden, ist es aber bereits durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. Der Kronentraufbereich ragt in das Plangebiet dieser 10. Änderung. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig. Der festgesetzte Kronentraufbereich liegt innerhalb der Zufahrt zum Baugrundstück und darf überfahren werden. Pflasterungen sind aber nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise und nur für den Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück erlaubt. Westlich der Teilfläche 1 befindet sich ein Graben, entlang dessen kleinere Gehölze stocken.

Gegenwärtig gilt für den Teilbereich 1 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 aus dem Jahr 1997. Diese setzt für den Teilbereich 1 eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' mit dem Entwicklungsziel der Extensivierung fest. Unter Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 heißt es:

"Die Ackerfläche ist über Sukzession in eine artenreiche Gras- und Krautflur umzuwandeln. Eine zweimalige Mahd ist ab dem 15. Juli bzw. 15. September in den ersten fünf Jahren ab Beginn der der Extensivierung durchzuführen, danach einmal im Jahr ab dem 15. Juli, wobei das Mähgut 14 Tage auf den Flächen zu belassen und danach zu entfernen ist."

Bei dem Teilbereich 2, der nun als Ersatzausgleichsfläche fungieren soll, handelt es sich gegenwärtig um eine Ackerfläche, die z. T. durch Knicks begrenzt wird. Mit Schreiben vom 10. August 2020 hat die untere Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn mitgeteilt, dass sie mit der Verlagerung der Ausgleichsfläche auf das Gebiet der Teilfläche 2 einverstanden sei. Das Pflege- / Bewirtschaftskonzept der ursprünglichen Ausgleichsfläche sei entsprechend zu übernehmen.

Die geplante Bebauung im Teilbereich 1 wird zu der Beseitigung einer Teilgrünlandfläche führen. Durch die Schaffung eines Baugrundstückes werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten.

(Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Der Abtrag des belebten Oberbodens und die Versiegelungen werden zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen führen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen auf der Teilfläche 1 überwiegend Lehmsande über Lehm an, was durch eine Bodenuntersuchung bestätigt wurde (Mutterboden - schluffiger Sand - weicher Geschiebelehm - steifer Geschiebemergel). Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Auf der Teilfläche 1 gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Nach der Baugrunduntersuchung der GBU Fahrenkrug vom 09. Juni 2021 wurden kaum ausgepegelte Wasserstände zwischen 0,99 m und 2,59 m unter Gelände ermittelt. Es handelt sich um leicht gespanntes Grundwasser, das von Schichten- und Stauwasser überlagert wird. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers gar nicht oder nur schlecht möglich. Aus diesem Grund werden die Flächenversiegelungen keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Im Ergebnis führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer überschaubaren Grünlandfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Die Teilfläche 1 liegt innerhalb des bebauten Gemeindegebietes. Lediglich im Süden grenzt die freie Landschaft an das Plangebiet, wo eine entsprechende Eingrünung erforderlich wird. Daher ist im Süden eine Heckenpflanzung festgesetzt. Die in der Planzeichnung im Süden des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist einreihig

mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Hecke ist einreihig zu pflanzen. Zwischen der Reihe und dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand jeweils 1,00 m. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 2,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecke sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet wären. Aus der Pflanzenliste sollte eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten getroffen werden. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bepflanzung der Hecke aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt.

#### Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage einer Hecke

##### Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

##### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymuseuropaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere (mehrere Arten)
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Die Hecke ist einreihig zu bepflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzenreihe beträgt 1,00 m. Der Pflanzboden ist mit Strohmulch zu bedecken.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3-5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

**Die Hecke sollte wirksam gegen Wildverbiss geschützt werden. Zu der landwirtschaftlichen Fläche hin sollte ein Wildschutzzaun (Höhe: 1,80 m) errichtet werden.**

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Der Knick im Norden und die randlichen Grünstrukturen bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie verschiedene Grasmücken-Arten zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (Buchfink, Ringeltaube, Elster), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (Kohlmeise, Blaumeise, Buntspecht, Kleiber). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Gehölze und der Knick im Norden sollen erhalten bleiben. Sollten dennoch Gehölze beseitigt werden müssen, ist zu beachten, dass dies aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeit in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig ist. Eine Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit wäre nur dann möglich, wenn durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass in den Gehölzen keine Brutvögel vorkommen. Wenn der genannte Entnahmezeitraum eingehalten wird, sind Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten nicht zu erwarten.

Die Grünlandfläche dient verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Grünflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, Feldlerche) darstellen. Die Eignung einer Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die direkt angrenzenden Wohngrundstücke sowie die geringe Größe des Plangebietes die Eignung der Fläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden die Nähe zu Gebäuden. Sie besiedeln weiträumige, offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die Feldlerche einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder höheren Gehölzstrukturen einhält, so wird deutlich, dass die Grünlandfläche im Teilbereich 1 nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf dem Bereich der Grünfläche ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen ist. Zudem soll lediglich ein kleiner Bereich im Norden bebaut werden. Die südlichen Bereiche der extensiven Grünlandfläche sind nicht Gegenstand der Planung.

Fledermäuse können sich tagsüber in Großbäumen verstecken. Die Beseitigung von Großbäumen ist nicht beabsichtigt, so dass die Planung keine Auswirkungen auf das Fledermaus-Vorkommen haben wird.

Laut dem Landschaftsrahmenplan (2020) 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.

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das zukünftige Wohngebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Wohngebiet ausgehen.

Die Schaffung eines zusätzlichen Wohngrundstückes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neue Bebauung wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

### **3.2.1 Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es ist die Schaffung eines zusätzlichen Baugrundstückes vorgesehen. Das Baugrundstück wird über die Straße 'Thie' über den vorhandenen Knickdurchbruch erschlossen. Gegenwärtig handelt es sich bei der Teilfläche 1 um eine in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 festgesetzten 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' mit dem Entwicklungsziel Extensivierung. Ein Teil der Maßnahmenfläche mit einer Größe von ca. 1.041 m<sup>2</sup> soll auf die Teilfläche 2 verlagert werden. Die südliche an den Teilbereich 1 angrenzende Fläche ist nicht Gegenstand der Planung und bleibt weiterhin als Maßnahmenfläche erhalten. Das Entwicklungsziel der Fläche ist ambivalent. Es wird insgesamt eine Fläche von ca. 3.067 m<sup>2</sup> auf der Teilfläche 2 als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' mit dem Entwicklungsziel der Extensivierung ausgewiesen und damit die

Verlagerung der Ausgleichsfläche entsprechend im Verhältnis von ca. 1 : 3 kompensiert.

## b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu Flächenversiegelungen durch die Errichtung des Gebäudes und die Anlage von befestigten Hofflächen.

### 1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

839 m<sup>2</sup> x 0,25 210 m<sup>2</sup>

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.

50 % von 210 m<sup>2</sup> 105 m<sup>2</sup>

**Summe bebaubare Grundstücksflächen 315 m<sup>2</sup>**

### 2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 158 m<sup>2</sup> ergeben (315 m<sup>2</sup> x 0,5).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

### c) Schutzgut Wasser

#### Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Lehmsande über Lehm laut der Bodenübersichtskarte Schleswig-Holstein an. Diese Böden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf. Die Flächenversiegelungen werden somit keine wesentlichen Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

### d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der Teilgrünlandfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

### e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Verluste von Biotopflächen

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

##### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Extensive Grünlandfläche

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

**Da keine geschützten Biotope beseitigt werden, ist im vorliegenden Fall kein weiterer Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.**

Gegenwärtig handelt es sich bei der Teilfläche 1 um eine in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 festgesetzten 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' mit dem Entwicklungsziel Extensivierung. Ein Teil der Maßnahmenfläche mit einer Größe von ca. 978 m<sup>2</sup> soll auf die Teilfläche 2 verlagert werden. Die südliche angrenzende Fläche ist nicht

Gegenstand der Planung und bleibt weiterhin als Maßnahmenfläche festgesetzt. Das Entwicklungsziel der Fläche ist ambivalent. Es wird insgesamt eine Fläche von ca. 3.067 m<sup>2</sup> auf der Teilfläche 2 als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' mit dem Entwicklungsziel der Extensivierung ausgewiesen und damit die Verlagerung der Ausgleichsfläche entsprechend im Verhältnis von ca. 1 : 3 kompensiert.

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Die Teilfläche 1 liegt innerhalb des bebauten Gemeindegebietes. Lediglich im Süden grenzt die freie Landschaft an das Plangebiet, wo eine entsprechende Eingrünung erforderlich wird. Daher wird im Süden eine Gehölzpflanzung festgesetzt, so dass keine signifikante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße 'Thie'. Diese führt in Richtung Süden zur K 81, die eine Querverbindung zwischen der L 90 und der L 91 darstellt und gleichzeitig in die zentralen bebauten Bereiche der Gemeinde Hoisdorf führt. In Richtung Norden führt die Straße 'Thie' zur K 98, die die L 90 und die L 92 miteinander verbindet.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle 'Hoisdorf, Gottesgabe' befindet sich in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet des Teilbereiches 1. Von dort verkehren folgende Buslinien:

- 369: Bf. Ahrensburg - U-Großhansdorf - Lütjensee - Trittau;
- 764: Schulverkehr Hoisdorf/Lütjensee - U-Großhansdorf - Schmalenbeck.

An den Wochenendnächten (Fr - Sa und Sa - So) sowie vor Feiertagen wird die Haltestelle auch von der Nachtlinie 658 (U Großhansdorf – Hoisdorf – Siek) der VHH bedient.

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Hamburger Wasserwerke GmbH.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge sollte gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m bezogen auf die Gebäude, jeweils für jedes Gebäude einzeln betrachtet, zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Bereiche, deren Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

### Abwasserentsorgung

#### a) Regenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser soll in den westlich gelegenen gemeindlichen Gräben eingeleitet werden. Dessen Möglichkeiten einer Retention werden genutzt. Im weiteren Verlauf wird die gemeindliche RW-Kanalisation genutzt.

#### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über den Schmutzwasserkanal in der Straße 'Thie' entsorgt werden.

### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Hoisdorf ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

### Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht über die Schleswig-Holstein Netz AG.

### Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls über die Schleswig-Holstein Netz AG.

### Leitungsrecht

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind Mittelspannungskabelleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG verlegt. Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Leitungsrecht (L) ist dementsprechend festgesetzt zugunsten der Schleswig-Holstein Netz AG. Die mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

### Abfall

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Die Abfallentsorgung im Bereich der AWSH erfolgt als Straßenrandentsorgung. Vor diesem Hintergrund sind die betreffenden Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an der Straße „Thie“ zu Abholung bereit zu stellen. Eine Befahrung des betreffenden Grundstückes durch Müllfahrzeuge erfolgt nicht.

## **3.4 Hinweise**

### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

#### 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 Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, anzuzeigen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte 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.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn einzuholen.

#### Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

### **3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

### **4. Kosten**

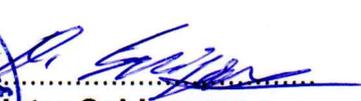
Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 25. August 2020 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 19. Oktober 2020 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf hat diese Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 in ihrer Sitzung am 24. Oktober 2022 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Hoisdorf, den 23. Nov. 2022



  
Dieter Schippmann  
(Bürgermeister)