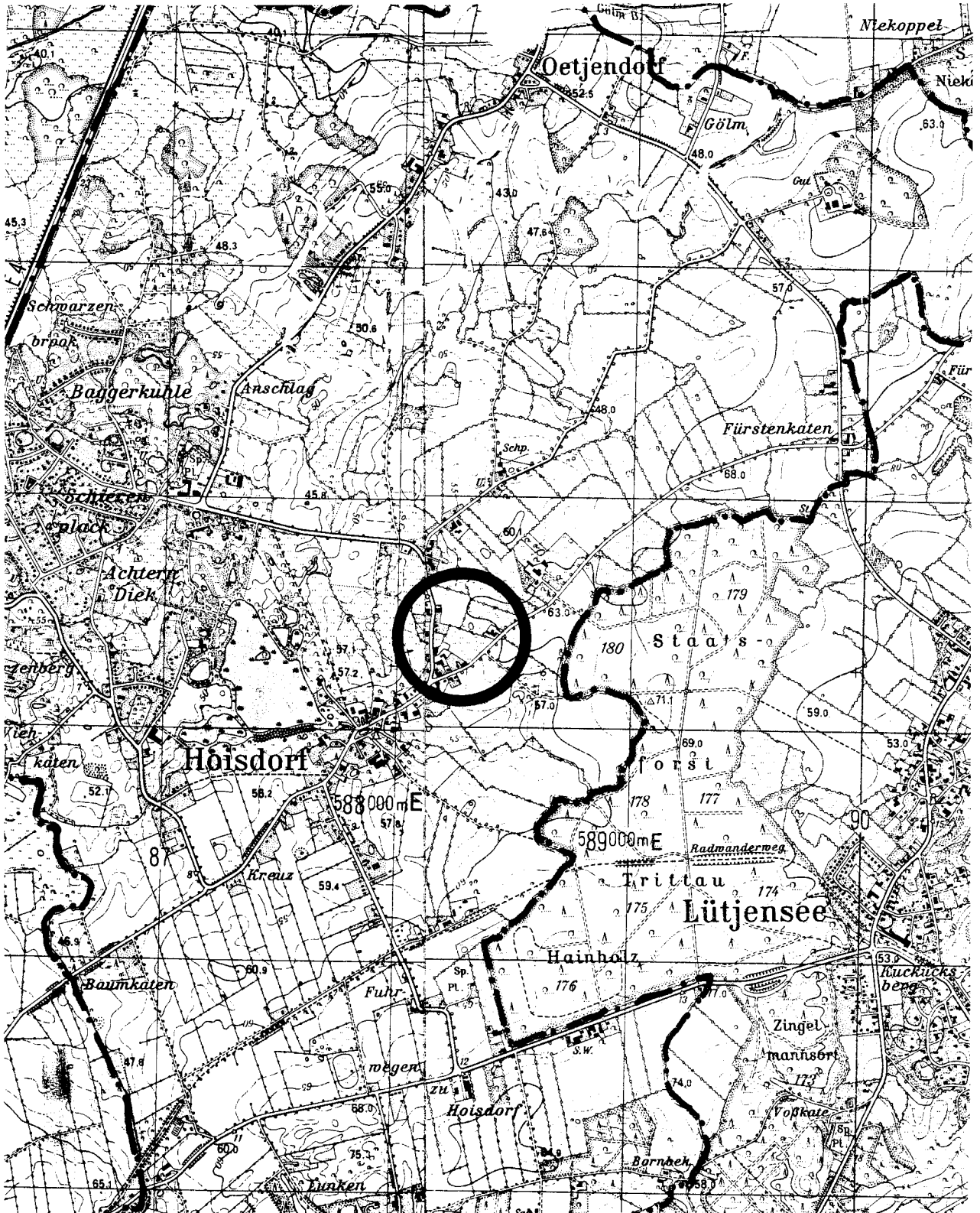


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- c. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Erschließung
- d. Immissionen

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Die Gemeinde Hoisdorf befaßt sich zur Zeit mit der Siedlungsentwicklung in den nächsten Jahren. Dazu wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben. Aus den zahlreichen Änderungswünschen hat die Gemeinde die aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten am ehesten geeigneten Flächen für eine verbindliche Überplanung ausgewählt, die nach Abstimmung mit den Landes- und Kreisdienststellen parallel zur Ausarbeitung des Landschaftsplanes der Gemeinde aufgestellt werden können. Die Gemeinde möchte dadurch den aktuellen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Eine umfassendere Änderung des Flächennutzungsplanes, auch am längerfristigen Bedarf orientiert, soll erfolgen, sobald der Landschaftsplan festgestellt wird.

Auf dem Betriebsgelände eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes wird die planrechtliche Voraussetzung zur Entstehung eines kleineren neuen Wohngebietes geschaffen. Dabei soll die Wohnbebauung in das Dorfgebiet an den Straßen Thie und Sprenger Weg behutsam integriert werden. Auf der Fläche sollen rund 8 Baugrundstücke zur Deckung des vorhandenen örtlichen Wohnbauflächenbedarfs 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 begrenzen. Der hintere 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.

Aufgrund der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes und des Brandschaden am Hauptgebäude besteht die Möglichkeit das Gebiet zu überplanen. Im Straßenrandbereich dieser noch sehr dörflich geprägten Ortslage besteht das Ziel, den dörflichen Charakter zu erhalten. Die künftige hintere Bebauung soll die Ortslage mit einer aufgelockerten Bebauung fortentwickeln. Es werden Regelungen zur Bebauung aufgenommen, um die städtebauliche Einbindung und Verträglichkeit zu gewährleisten.

b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hoisdorf gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan (Neuaufstellung 1988). Vorbereitend zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher im Straßenrandbereich gemischte Bauflächen und rückwärtig Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die F-Planänderung wird der hintere Bereich als Wohnbaufläche und als Fläche für Maßnahmen (Ausgleichsflächen) ausgewiesen. Gemäß § 8 (2) BauGB geht die Gemeinde davon aus, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

c. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Hoisdorf an den Straßen Thie und Sprenger Weg. Der Bebauungsplan beinhaltet das Grundstück des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs Gerdau. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: Teilungslinie durch das Flurstück 12/20 und 12/22;

im Südosten: südöstliche Grenze des Flurstücks 12/21;
im Westen: östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Thie;
im Nordwesten: nordwestliche Grenze des Flurstücks 12/20, 12/21.

Das Plangebiet setzt sich aus folgenden Flächenanteilen zusammen:

Dorfgebiet	ca. 0,3 ha
allgemeines Wohngebiet	ca. 0,7 ha
priv. Grünfläche	ca. 0,2 ha
Maßnahmenflächen	ca. 0,4 ha
<hr/>	
Gesamtgröße	ca. 1,6 ha
<hr/>	

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Planung sieht auf der ehemaligen Hofkoppel die Erstellung einer Wohnbebauung vor. Ermöglicht wird die Errichtung von 8 Einzel- oder Doppelhäusern mit einer Stichstraßenerschließung von der Straße Thie. Die Entwicklung einer Wohnbebauung auf dieser Fläche erscheint nach der Aufgabe dieses Betriebsstandortes städtebaulich sinnvoll, da die Neubebauung gut in die Ortslage Hoisdorfs integriert werden kann.

Die rückwärtige Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes orientiert sich zum einen an der umgebenden Bebauung und zum anderen an der Planungsabsicht zur Erstellung von Wohngebäuden. Die Wohnruhe störende Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbau-, Gewerbebetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. An der Straße Thie wird zur Erhaltung des dörflichen Charakters in Verbindung mit der an dieser Straße anzutreffenden durchmischten Nutzung ein Dorfgebiet festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Situation (Nutzungen, Erschließung, Nachbarschaft zu Dorfmuseum) werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten, die die Maßstäblichkeit beeinträchtigen könnten, nicht zugelassen.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unterschreitet mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 bewußt den im § 17 BauNVO vorgesehenen Rahmen für WA-Gebiete, um eine unerwünschte Verdichtung zu verhindern und eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. Zur Unterstützung dieses Planungszieles werden außerdem in den allgemeinen Wohngebieten Mindestgrößen der künftigen Baugrundstücke festgesetzt.

Um bei den relativ großen Baugrundstücken eine für die Gemeinde angemessene Gesamtgeschosßfläche zu erhalten, wird festgesetzt, daß auch die Flächen anderer Geschosse als Vollgeschosse (z. B. ausgebaute Dachgeschosse) bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen sind. Dadurch ergibt sich auch eine einheitliche Berechnungsgrundlage für den gesamten Bebauungsplan Nr. 13.

Als höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden werden im allgemeinen Wohngebiet je Einzelhaus zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zugelassen. Diese Festsetzungen entsprechen der gemeindlichen Zielsetzung, in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise, eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung in dieser Ortsrandlage sicherzustellen. Untypische Bauformen wie Reihen- oder Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit dem damit verbundenen störenden Verkehrsaufkommen sollen hier nicht entstehen können. Im Dorfgebiet werden max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Die Festsetzung nur Einzelhäuser sind zulässig bei zwingend zwei Vollgeschossen orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem Straßenbild. Hier soll ein Baukörper entstehen, der die durch den Brand verursachte Baulücke in Gestaltung und Proportion ansprechend füllen kann.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen ein homogenes Erscheinungsbild der Siedlung sicherstellen. Als wichtigstes Element wird die Form und Farbe der Dächer sowie der Außenwände festgesetzt. Für das Dorfgebiet werden zusätzliche Regelungen zur Fassade getroffen, um eine traditionelle Bauweise in Nachbarschaft zum Dorfmuseum zu erreichen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild von der Straße aus in Sockel- und Firsthöhe beschränkt.

Benachbarte landwirtschaftliche Betriebe werden durch dieses neue Baugebiet nicht eingeschränkt, da bereits sonstige Wohngebäude einen geringeren Abstand zum Betriebsstandort aufweisen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Grundlagen

Die Gemeinde Hoisdorf liegt im südöstlichen Bereich des Kreises Stormarn und ist geomorphologisch dem Naturraum des Stormarer Moränengebietes zuzuordnen. Kennzeichnend sind teilweise starke Reliefunterschiede, die hauptsächlich durch die Weichsel-Eiszeit in Form von Stauch- und Endmoränen ausgebildet wurden.

Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich durch anstehende Geschiebemergel aus. Seit der Eiszeit konnten sich Braunerden, Parabraunerden und Pseudogleye ausbilden. Als potentielle natürliche Vegetation (**PNV**), also die Vegetation, die sich ohne menschlichen Einfluß eingestellt hätte, wäre Flattergras-Buchenwald, in den Senken auch feuchter Eichen-Buchenwald anzutreffen. Weiter im Süden und Südwesten des Gemeindegebietes wäre ein trockener Eichen-Buchenwald im Bestand.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf 1988) ordnet die Gemeinde Hoisdorf einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung zu. Der Siedlungsbereich Hoisdorfs ist von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben. Für das B-Plangebiet macht der Plan keine weiteren Aussagen. Der „Landschaftsökologische Beitrag zur Landschaftsrahmenplanung“, die Karte „Entwicklungsräume für Vorrangflächen für den Naturschutz - **Biotopverbundsystem**“, hat für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Einträge.

Ein **Landschaftsplan** für die Gemeinde befindet sich zur Zeit in Aufstellung, ein Entwurf liegt jedoch noch nicht vor. Für das Bebauungsplangebiet wurde eine landschaftsplanerische Vorbewertung durch den Landschaftsarchitekten ausgearbeitet. Demnach wird das Gebiet als für eine Bebauung bedingt geeignet angesehen. Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht, wenn vorhandene Landschaftsbestandteile nach LNatSchG ausreichend geschützt werden.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Aussagen des Landschaftsplanes widerspricht die geplante rückwärtige Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht.

Auf eine formelle Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann verzichtet werden, da es sich bei der Eingriffsfläche fast ausschließlich um intensiv genutzte Flächen (Hofffläche und Pferdekoppel) handelt und der Eingriffsbereich mit etwa einem Hektar relativ klein ist. Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes erscheinen nicht erforderlich. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt deshalb im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bestand

Das Plangebiet umfaßt eine Hofffläche an der Straße Thie mit straßennahem Wohnbereich und rückwärtigen Wirtschaftsgebäuden (ca. 4.600 qm) und die dahinterliegende Weidefläche (ca. 8.300 qm). Ein Teil dieser Weidefläche ist abgetrennt und wird gärtnerisch genutzt (ca. 1.100 qm). Das gesamte Plangebiet liegt dreiecksförmig im Winkel zwischen der Straße Thie (Nord-Süd-Ausrichtung) und dem Sprenger Weg (Südwest-Nordost-Ausrichtung) und ist somit fast vollständig von vorhandener Bebauung eingeschlossen.

Extensive Bereiche finden sich im Plangebiet nur im Bereich der angesprochenen Gartenfläche, jedoch handelt es sich dabei um sehr kleine Flächen mit Nitrophyten (*Urtica dioica*, *Artemisia vulgaris* u.a.). Knicks nach § 15 b LNatSchG kommen im Plangebiet selbst nicht vor, in den Randbereichen grenzen jedoch kurze Knickabschnitte an. Die Hofffläche selbst ist fast vollständig vegetationsfrei und besitzt flächig einen hohen Anteil an Wirtschaftsgebäuden und anderen Versiegelungen. Die freien Flächen sind gepflastert oder bestehen aus verfestigten Kiesen, Sanden und Schottern. Es ist von wirtschaftsbedingten Vorbelastungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Mikroklima durch Bodenverdichtung und Intensivviehhaltung auszugehen.

Ebenso wie die Hofffläche wird auch die Pferdekoppel sehr intensiv genutzt, so daß sich die Fläche selbst als vegetationslos und verdichtet präsentiert, womit sich eine botanische Betrachtung erübrigt. Auf dieser übernutzten Fläche befindet sich im Norden an der Plangebietsgrenze ein wechselfeuchter Bereich (knapp 200 qm), der im Bestand bei entsprechender Witterung als Viehtränke dient. Auch in diesem Bereich existiert keine Vegetation, jedoch ist dieser Teilbereich als Anknüpfungspunkt für fällig werdende Ausgleichsflächen zu sehen. Gehölzflächen und Großgehölze kommen im Plangebiet selbst nicht vor. Kleinere Einzelbäume finden sich auch nur in sehr bescheidenem Umfang.

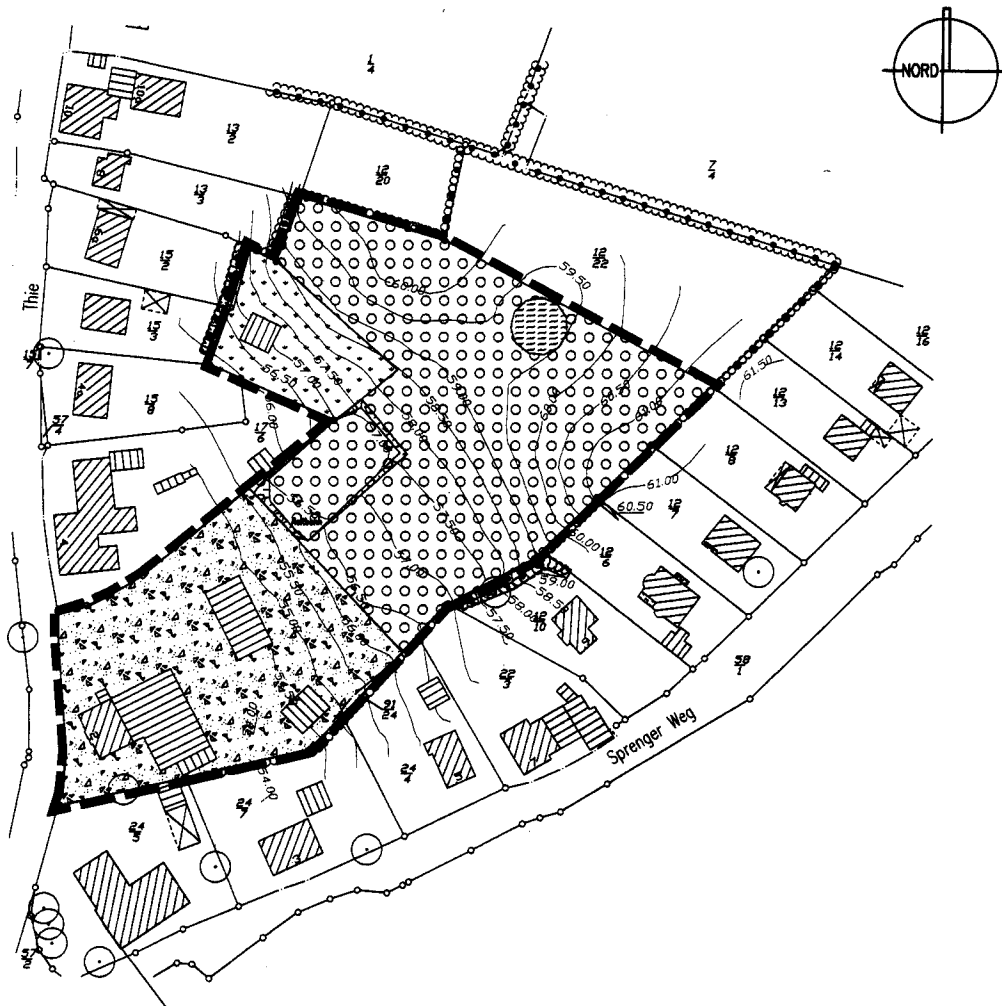
Für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Gartenfläche bleibt festzustellen, daß es sich um eine Fläche mit erheblichen Vorbelastungen handelt, so daß ihr hinsichtlich einer Wertigkeit für den Naturschutz nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen werden kann. Die feuchte Senke im nördlichen Bereich des Flurstücks 12/22 besitzt hinsichtlich ihres Entwicklungspotentials eine besondere Bedeutung und wird in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

Die angrenzenden Flächen sind, wie bereits angesprochen, größtenteils bebaut. Im Osten grenzen überwiegend Ziergärten einer neueren Wohnbebauung an das Plangebiet, an der Grenze zum Flurstück 12/10 grenzt eine Knickneuanlage an. Im Westen stoßen die rückwärtigen etwas großzügigeren und somit auch extensiver genutzten Gärten der die Straße Thie begleitenden älteren Dorfbebauung an das Gebiet. Im Grenzbereich zu den Flurstücken 13/3, 15/2 und 15/3 befinden sich Reste alter Knicks ohne nennenswerte Überhälter, sie stehen jedoch

schon außerhalb des Plangeltungsbereiches. Ihnen kommt im Rahmen der Planung nur eine reliktiäre Bedeutung zu, es wird jedoch ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung durch eine Grünfläche eingehalten. Im nördlichen Grenzbereich zu den Knickresten wird anknüpfend ein Ausgleich vorgenommen.




Übersichtsplan

BESTAND
Maßstab 1 : 2.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG



BAUM- UND STRAUCHBESTÄNDE

-  LAUBBÄUME
-  STRÄUCHER, HECKEN
-  KNICK NACH § 15b LNatSchG

GRÜNFLÄCHEN

-  GRAS- UND KRAUTFLUR



LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN

-  HOFFLÄCHE
-  PFERDEKOPPEL/WEIDEFLÄCHE OHNE BEWUCHS



NATurnaHE FLÄCHEN

-  FEUCHTE SENKE

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

-  28/5 FLURSTÜCKSGRENZEN / FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
-  VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN EINGEMESSEN, NICHT EINGEMESSEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
-  HÖHENLINIE ÜBER NN

PLANNERFASSER:

PLANLABOR
FOR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

DIPL. ING. D. STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEXT
MELKENWEG 6 22617 STOCKELSDORF
TEL. 0481-487746 FAX 4888660

Darstellung des Eingriffs

Durch die dritte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Hoisdorf wird nur in einem Teil des Geltungsbereiches ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Der südliche Bereich des Plangebietes der 3. Änderung und Ergänzung liegt im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 13. Hier ist fast der gesamte Bereich der Hoffläche enthalten und entsprechend des Bestandes und der Situation als MD-Gebiet mit zweigeschossiger, offener Bauweise und einer Geschosßflächenzahl von 0,25 dargestellt. Da sich die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 in diesem Bereich in Art und Maß der Nutzung am Bestand orientiert führt er hier zu keiner weitergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG beschränkt sich also auf die geplanten WA-Bereiche. Der direkt vom Eingriff betroffene Raum umfaßt somit etwa 11.000 m². Die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im rückwärtigen Bereich des vorhandenen Hofes und der Hofweiden sowie die Erschließung dieser neuen Baugrundstücke durch eine Erschließungsstraße stellen für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ davon ausgegangen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um intensiv genutzte Wirtschafts- und Weideflächen, die einen geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzen. Der Bewuchs ist großflächig völlig vernichtet, nur in Teilbereichen ist, entsprechend der Siedlungsnähe, nitrophile Vegetation vorhanden. Insgesamt stellt sich so der vom Eingriff betroffene Raum nach den Hinweisen der MNU als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile wie wertvolle Einzelbäume oder Knicks durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten.

Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute im Bereich der Hoffläche größtenteils versiegelt, im Bereich der Pferdekoppel jedoch vollständig unversiegelt. Die Nutzung der Flächen ist als sehr intensiv landwirtschaftlich einzustufen, d. h., daß von einer nutzungsbedingten Beeinträchtigung des Bodens durch Verdichtung, Überbauung und Stoffeinträge in unbekanntem Umfang ausgegangen werden kann und der Boden diesbezüglich zum Teil erheblich vorbelastet ist. Durch die intensive Nutzung und den sehr geringen Anteil an Laubgehölzen hat der Boden keine bedeutsame humose Oberschicht, eine Bedeckung des Bodens durch Vegetation ist großflächig nicht gegeben, die Hofflächen sind teilweise verfüllt. Es ist davon auszugehen, daß die Bodenfunktionen im gesamten Plangebiet beeinträchtigt sind.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2, so im B-Plan festgesetzt, und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung von rund 30% beigetragen. Erschließungsflächen durch die Erschließungsstraße werden durch die Wahl einer relativ schmalen Straße (6 m) gering gehalten. Auch ist minimierend geplant, nur einen Teil der Straßenbreite voll zu versiegeln, den Rest wasserdurchlässig, aber überfahrbar herzustellen. Die Straßenverkehrsfläche hat bei einer Länge von etwa 120 m einen Flächenwert von knapp 1.200 qm, wobei Parkplätze an der Straße Thie und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sowie der Wendehammer einbezogen sind. Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge zu tragen, daß der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung minimiert wird. So sind Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung, wassergebundene Decke oder ähnlich herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushalts auszugehen, so daß die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist. Da ein Ausgleich nur durch Maßnahmen zur Entsiegelung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen möglich ist, ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Demzufolge muß der Eingriff über Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die Hinweise der MNU sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,3 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,2 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,2 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m ²
Überbauung	1.200	--	360
Haupterschließung	1.100	--	330
GFL-Rechte	--	180	36
zusätzl. Versiegelung	--	600	120
SUMME	2.300	780	846

Durch die Ausweisung einer mindestens 846 qm großen intensiv genutzten Fläche, die in einem räumlichen Bezug zu dem Plangebiet steht, und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche ist ausreichend Ersatz geleistet.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute größtenteils unversiegelt, jedoch in Teilbereichen durch Verdichtung nur bedingt versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung

durch Niederschlagswasser ist demnach weitgehend gewährleistet, teilweise eingeschränkt. Wie schon bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden angesprochen, ist die Nutzung im Bestand zu berücksichtigen, was für das Schutzgut Wasser bedeutet, daß von einer Beeinträchtigung des physikalischen Wasserkreislaufs und zudem der Gewässergüte, bezogen auf das Boden- und Grundwasser, auszugehen ist. Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert.

Durch die im B-Plan festgesetzte geringe GRZ von 0,2 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 10% der Grundstücksfläche wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen dafür gesorgt, daß das anfallende Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen auf den Grundstücken versickert wird. Eine Vorabschätzung der Sickerfähigkeit wurde in der Nähe des Plangebietes an einem vorhandenen Aufschluß vorgenommen, demnach ist bis etwa in 4 m Tiefe schluffig/lehmiiger Sand über lehmigem Sand und darunter sandiger bis schluffiger Geschiebelehm zu erwarten.

Auch ist von einer Ausgestaltung der Freiflächen auszugehen, so daß in diesen Bereichen die Bedingungen für den Wasserkreislauf günstiger werden, als dies bei der momentanen Nutzung der Fall sein dürfte.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Der vom Eingriff betroffene Raum grenzt nur an der nördlichen Seite an den Außenbereich. Die übrigen Seiten werden von bereits bestehender Bebauung umschlossen. Das **Ortsbild** wird durch die geplante Bebauung nachhaltig beeinträchtigt, zumal das Gebiet nach Nordosten hin auf 100-130 m um etwa 5 m ansteigt. Ein Eingriff in das **Landschaftsbild** ist nur dort zu erwarten, wo die freie Landschaft an das Plangebiet anschließt. Weiterhin ist für die aufgrund ihrer Höhe exponierten Bereiche von einer auch landschaftsbildprägenden Auswirkung einer Bebauung auszugehen, womit ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild vorbereitet wird.

Minimierend und vermeidend werden die vorhandenen Reliefverhältnisse bei der geplanten Bebauung berücksichtigt. Die Bebauung wird aufgrund der Topographie nach Nordosten hin begrenzt, wobei die Lage der Höhenlinien bei der Ausweisung der Baufenster Berücksichtigung findet. Die geringe Grundflächenzahl und verschiedene gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes sorgen weiterhin für eine Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild

Im Nordosten ist zur Abschirmung der geplanten Bebauung die Anpflanzung einer dichten Hecke vorgesehen. Im Anschluß daran ist in Richtung freie Landschaft die Anlage der Ausgleichsflächen vorgesehen, was konzeptionell dem Schutzgut Landschaftsbild zugute kommt.

Die angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung/Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs reichen für eine volle Kompensation noch nicht ganz aus, so daß weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Anwendung kommen müssen.

Eine volle Kompensation des Eingriffs soll durch die zusätzliche Ausweisung einer Maßnahmenfläche im Norden der geplanten Bebauung erreicht werden. Auf einer Fläche von ca. 1.150 qm soll eine Streuobstwiese mit alten Obstsorten angelegt werden. Die Lage der Maßnahmenfläche wurde bewußt südlich des Flurstücks 12/20 gewählt, um an bestehende Strukturen in Gestalt vorhandener Obstgärten auf diesem Flurstück anzuknüpfen.

Durch die Anlage einer Maßnahmenfläche -Streuobstwiese- im Norden des Plangebietes kann der Eingriff in das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden.

Arten und Biotope

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten. Nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehende Knicks kommen im Plangebiet selbst nicht vor, die bestehenden Knickabschnitte an den westlichen und südöstlichen Plangebietsgrenzen sowie ein im Norden des Plangebietes in etwa 60 m Entfernung liegender Knick werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

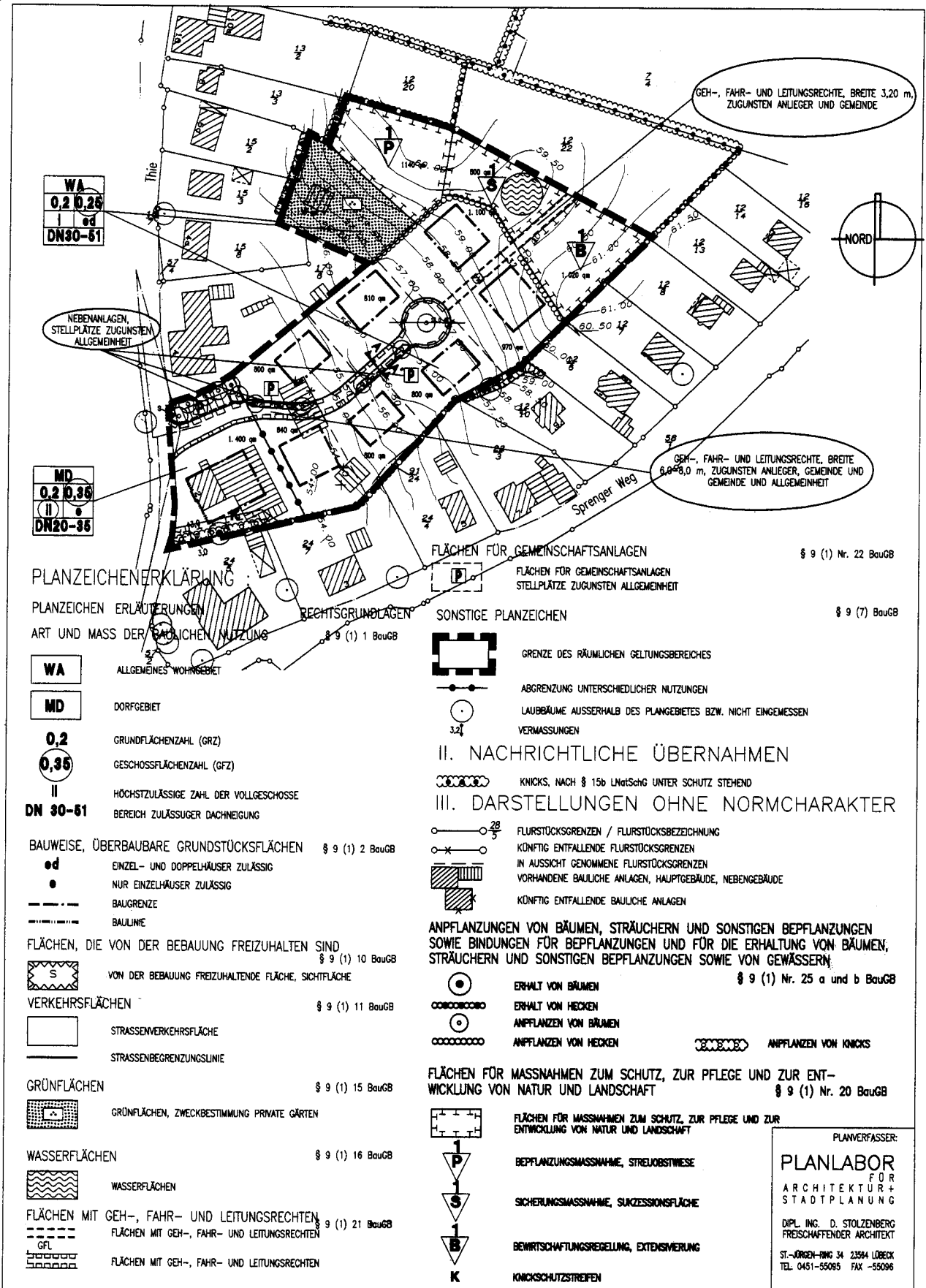
Nach § 15a LNatSchG geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor, obwohl die angesprochene feuchte Senke bei Nutzungsaufgabe und Ausprägung entsprechender Vegetation bzw. ständiger Wasserfüllung den unteren Flächenwert der Beurteilungskriterien für § 15a-Biotope überschreiten dürfte und somit § 15a-Biotop würde. Für die Bestandessituation ist dieser Bereich jedoch nicht als unter Schutz stehendes Biotop anzusprechen.

Die intensiv genutzten Flächen beherbergen heute fast keine Vegetationselemente, die spärlichen Randstreifen und die Gartenfläche zeigen den siedlungs- und wirtschaftsbedingten Einfluß durch Nitrophyten. Schützenswerte Einzelbäume werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt.

Für die Entwicklung der Flächen bleibt festzustellen, daß die geplante Bebauung auch ohne die ausgewiesenen Maßnahmenflächen aller Voraussicht nach zu einer Verbesserung der Situation für Arten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet selbst führt, wodurch nicht von einem Eingriff im negativen Sinne der Eingriffsregelung auszugehen ist.

Einer eventuell zu erwartende Beeinträchtigung der an den Plangebietsgrenzen liegenden Knicks wurde durch die Anlage der Flächen und die Ausweisung der Baufenster vorgebeugt, so daß auch über die Plangebietsgrenzen hinaus keine Beeinträchtigungen hinsichtlich dieses Schutzgutes zu erwarten sind.

Ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist im Plangebiet nicht zu erwarten, in den Randbereichen ist durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ebenfalls nicht von einem Eingriff auszugehen.



WA
0,2 0,36
ed
DN30-51

MD
0,2 0,36
II
DN20-35

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** ALLGEMEINES WOHNSIEBEL
- MD** DORFGEBIET
- 0,2** GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- 0,36** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- II** HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- DN 30-51** BEREICH ZULÄSSIGER DACHNEIGUNG

- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 (1) 2 BauGB**
- ed** EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - o** NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - - -** BAUGRENZE
 - - - - -** BAULINIE

- FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 (1) 10 BauGB**
- S** VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE, SICHTFLÄCHE

- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB**
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

- GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB**
- GRÜNFLÄCHEN, ZWECKBESTIMMUNG PRIVATE GÄRTEN

- WASSERFLÄCHEN § 9 (1) 16 BauGB**
- WASSERFLÄCHEN

- FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN § 9 (1) 21 BauGB**
- FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
 - GFL** FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

- FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 (1) Nr. 22 BauGB**
- P** FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN
 - STELLPLÄTZE ZUGUNSTEN ALLGEMEINHEIT § 9 (7) BauGB**

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 - - -** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
 - LAUBBÄUME AUSSERHALB DES PLANGEBIETES BZW. NICHT EINGEMESSEN
 - 3,2** VERMASSUNGEN

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- KNICKS, NACH § 15b UNtSCHG UNTER SCHUTZ STEHEND
- FLURSTÜCKSGRENZEN / FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
- KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- IN AUSSICHT GENOMMENE FLURSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN, HAUPTGEBÄUDE, NEBENGEBAUDE
- KÜNFTIG ENTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GÄSSERN § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**
- ERHALT VON BÄUMEN
 - ERHALT VON HECKEN
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 - ANPFLANZEN VON HECKEN
 - ANPFLANZEN VON KNICKS

- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - P** BEPFLANZUNGSMASSNAHME, STREUOBSTWEISE
 - S** SICHERUNGSMASSNAHME, SUKZESSIONSFLÄCHE
 - B** BEWIRTSCHAFTUNGSREGELUNG, EXTENSIVIERUNG
 - K** KNICKSCHUTZSTREIFEN

PLANVERFASSER:
PLANLABOR
FOR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
DIPL. ING. D. STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT
ST.-JÜRGEN-RING 34 23584 LÖBECK
TEL. 0451-55095 FAX -55096

Klima

In den Hinweisen der MNU wird angenommen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen. Davon abweichend sollen hier die gebietsbezogenen kleinklimatischen Beeinträchtigungen berücksichtigt werden.

Im Bestand haben die Flächen selbst für Kaltluftentstehung keine Bedeutung, die fehlende Vegetation bei verfestigtem Oberboden hat eine geringe Verdunstung zur Folge, Beschattungen oder Windschutz werden nur durch die Vegetationselemente der angrenzenden Knicks und Hecken gegeben.

Im Rahmen einer Bebauung ist bei einer geringen GRZ von 0,2 und der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelung nicht von erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich Klima auszugehen, da ein genügend großer Freiflächenanteil verbleibt, der vermutlich auch noch gärtnerisch angelegt wird. Möglich Flächenaufheizungen im Sommer können durch breite Erschließungsflächen begünstigt werden. Bei der vorliegenden Planung wurde bewußt die Erschließung minimiert. Zudem ist durch eine Straßenraumbegrünung mit hochstämmigen Laubbäumen nicht nur für eine Ortsbildaufbesserung, sondern auch für ausreichenden Schattenwurf gesorgt.

Von einem Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht auszugehen, weitere Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung oder zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Allgemeine Maßnahmen zur Grünordnung

Während sich die Maßnahmen, die sich aus der Eingriffsregelung im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben, auf den vom Eingriff betroffenen Raum beschränken, sind grünordnerische Maßnahmen für den gesamten Geltungsbereich relevant. Da es sich bei dem Gebiet z.T. um bereits bestehende Bebauung handelt, werden in diesem Bereich fast ausschließlich Erhaltungsgebote ausgesprochen, eine Knickneuanlage ist als Abgrenzung zum Dorfzentrum hin vorgesehen. Grünordnend wird die Eingangssituation der Erschließungsstraße mit Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze gestaltet. Die Begrünung der Erschließungsstraße und des Wendehammers gehören ebenfalls mit in diesen gestalterischen Absatz. Durch die anderen geplanten Maßnahmen, die im Rahmen von Festsetzungen in den Bebauungsplan eingehen, wird die Grünordnung für dieses relativ kleine Plangebiet vollständig abgedeckt. Darüber hinausgehende grünordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ausgleichsfläche:

Die Gemeinde Hoisdorf möchte die sich aus der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ergebende Ausgleichsfläche von mindestens 846 qm innerhalb des Plangebiets realisieren. Neben der bereits angesprochenen Streuobstwiese mit etwa 1.150 qm, die den Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild darstellt, soll eine Sukzessionsfläche im Bereich der feuchten Senke entstehen, so daß sich dort ein Feuchtbiotop entwickeln kann. Zusätzlich wird ein Bereich östlich dieser Fläche ein Stück Intensivgrünland (ca. 1.000 qm) extensiviert. Die Gesamtkonzeption sieht diese gürtelartige Anlage der Ausgleichsflächen aus Gründen der Abschirmung und wegen der bestehenden ökologischen Anknüpfungspunkte vor. Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse sowie die Situation vor Ort haben dazu geführt, daß das Plangebiet nicht weiter nach Norden ausgedehnt werden kann, was unter dem Aspekt des Naturschutzes wünschenswert gewesen wäre, da man dadurch den stark überprägten Knick nördlich des Plangebietes sowie das Kleingewässer dahinter in eine gesamtheitliche Planung hätte einbeziehen können.

Im Plangebiet finden sich keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2, Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1, Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

c. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine private Stichstraße von der klassifizierten Straße Thie (K 91) aus. Es ist eine verkehrsberuhigte Ausgestaltung im Mischprinzip nach EAE 85 vorgesehen. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist im hinteren Bereich der inneren Erschließung des Gebietes vorgesehen. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im vorderen Bereich in Zuordnung zur Einfahrt in das Baugebiet und im Verlauf der Straße Stellplätze für die Allgemeinheit (öffentliche Parkplätze) in ausreichender Anzahl festgesetzt. Private Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen.

d. Immissionen

Verkehr:

Die von der K 91 (Straße „Thie“) ausgehenden Geräuschemissionen sind in einem Lärmgutachten zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 13 der Gemeinde Hoisdorf ermittelt worden. Es wurden die Verkehrsbelastungen für das Jahr 2010 ermittelt, die Verkehrsbelastung ist mit $DTV_{2010} = 1.505$ KFZ/24h und einem LKW-Anteil von 10% tagsüber angegeben. Die Rahmenbedingungen dieser lärmtechnischen Untersuchung treffen auch auf den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 zu, eine überschlägige Lärmermittlung für den Bereich des Dorfgebietes und das allgemeine Wohngebiet ergab folgendes:

Für das MD-Gebiet ergibt sich für den straßennächsten Punkt tags ein Wert von 59,2 dB und nachts von 51,8 dB. Bei einer Zulässigkeit von tags 60 dB und nachts 50 dB ist die geringfügige Überschreitung für den Nachtwert auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit zu vernachlässigen, zumal auch für nachts ein LKW-Anteil von 10% zugrunde gelegt worden ist, der in der Realität geringer ausfallen dürfte. Schallschutzmaßnahmen werden daher für das MD-Gebiet nicht erforderlich.

Für das Allgemeine Wohngebiet gelten folgende Grenzwerte: nachts 45 dB, tags 55 dB. Eine Überprüfung ergab für „tagsüber“ einen Wert von 51,6 dB und für „nachts“ einen Wert von 44,3 dB. Die Grenzwerte werden nicht erreicht, Schallschutzmaßnahmen sind für das WA-Gebiet nicht erforderlich.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde (Hamburger Wasserwerke GmbH) sichergestellt.

Für die Oberflächenentwässerung ist im Bereich der neuen Grundstücke eine Versickerung auf den Grundstücken durch Sickerschächte oder flache Mulden vorgesehen, eine Ableitung der überschüssigen Wassermengen ist in einem kombinierten Mulden-/Rigolensystem vorgesehen. Ein entsprechendes Detailkonzept ist bereits erarbeitet worden, eine vollständige Versickerung bzw. Verdunstung des überschüssigen Wassers wird angestrebt. Für den Fall von Starkregenereignissen, die die Kapazität des Systems übersteigen, wird ein Notüberlauf an die Ortsentwässerung eingeplant. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße kann in den seitlich der versiegelten Fläche angeordneten Mulden versickern. Zur Zeit werden die Bodenverhältnisse

durch entsprechende Untersuchungen überprüft. Aufgrund der vorhandenen Vorflutverhältnisse wird eine zusätzliche Ableitung von Oberflächenwasser nicht angestrebt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig beantragt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde mit Anschluß an das Netz des Abwasserverbandes Siek.

Ein Anknüpfen an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG ist möglich, für eine rechtzeitige Koordination mit den Baumaßnahmen ist es wichtig, so früh wie möglich (ca. 3 Monate vor Baubeginn) Informationen über Beginn, Ablauf und Anzahl der Wohnungen zu erhalten.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem der Schleswig AG in Ahrensburg sichergestellt.

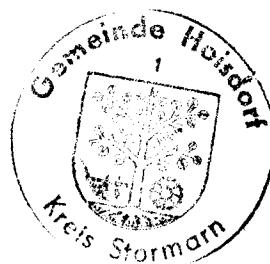
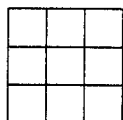
Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 13 der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 24.03.1997 und am 28.04.1997 gebilligt.

24.11.1997
Hoisdorf, 02. Juni 1997

Planverfasser:




Bürgermeister

PLANLABOR
FOR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

DIPLOM-ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITECT

Gebiet: Östlich Thie und nordwestlich Sprenger Weg

Skizze zur Lückenbebauung

ohne Maßstab

