



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

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

### 2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Erschließung
- c. Immissionen

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Naturschutz und Landschaftspflege

### 5. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Die Gemeinde Hoisdorf beabsichtigt, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 ohne die Änderungsbereiche 2 und 3 städtebaulich zu ordnen. Aufgrund der Veränderungen durch die neu entstandene Wohnbebauung sowie die Notwendigkeit der städtebaulichen Ordnung durch zeitgemäße Regelungen wird die Änderung des B-Planes betrieben. Darüber hinaus wird im Norden des Plangebietes ein Bereich in das Plangebiet mit aufgenommen und mit Baufenstern versehen. Im Landschaftsplan ist diese Fläche im Straßenrandbereich als Siedlungsfläche, dahinter als Grünland ausgewiesen, im F-Plan (Neuaufstellung 1988) entsprechend als Flächen für die Landwirtschaft. Die Gemeinde möchte in dieser sensiblen Ortsrandlage eine langfristige Abgrenzung der Bebauung erreichen und sicherstellen, dass eine weitere Zersiedelung der Landschaft durch ungelenkte bauliche Entwicklungen verhindert wird.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Baumöglichkeiten, die bereits bestehen, durch einen Neuzuschnitt der überbaubaren Flächen sinnvoller in die Nachbarschaft einzufügen und stärker auf die tatsächlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.

## b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hoisdorf gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan (Neuaufstellung 1988). Eine Abweichung der festgesetzten Baugebiete zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes besteht im Bereich der zusätzlich einbezogenen Fläche im äußersten Norden - ausgewiesen als landwirtschaftliche Fläche -. Aufgrund der Flächengröße und der Situation der einzubeziehenden Flächen wird eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die Gemeinde betreibt parallel zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 gem. § 8 (3) BauGB die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der die betreffenden Flächen als Gemischte Bauflächen dargestellt werden. Dieser Teilbereich soll aus dem Landschaftsschutz entlassen werden. Ein entsprechender Antrag wurde gestellt, die Fläche ist mittlerweile durch die 3. Kreisverordnung vom 09.07.2002 aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Eine weitere Abweichung ergibt sich am Sprenger Weg, ein Teil der bereits bebauten Grundstücke ist im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, eine entsprechende Änderung in Gemischte Bauflächen wird in der 6. Flächennutzungsplanänderung vorgesehen. Die übrigen Baugebiete sind bereits als Gemischte Bauflächen dargestellt.

## c. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Gemeinde Hoisdorf an den Straßen Thie, Oetjendorfer Landstraße und Sprenger Weg. Der Bebauungsplan beinhaltet die straßenbegleitenden Grundstücke beiderseits des Sprenger Weges nordöstlich des Dorfmuseums, die straßenbegleitende Bebauung beiderseits der Straße Thie bis hin zum 2. Änderungsbereich des B-Planes Nr. 13 und im Norden die straßenbegleitende Bebauung beiderseits der Oetjendorfer Landstraße und im weiteren Verlauf der Straße Thie. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich 1:

im Norden: nordöstliche Grenze Flurstück 88/1;  
Teilungslinie Flurstücke 166/91, 127/29, 29/1, 28/2, 40/3, 40/1,

im Westen: westliche Grenze des Flurstücks 40/1, 17/4 9/6, 55/3.

87/52, 51/2 und 51/4;  
westliche Begrenzungslinie der Straße Thie,  
Teilungslinie durch das Flurstück 55/1,

im Süden: nordwestliche Begrenzung des Flurstücks 48/21,  
Teilungslinie durch die Straße Thie

im Osten: westliche Grenze der Flurstücke 12/23, 12/32, 12/31,  
12/30, 12/29, 12/34, 12/35, 12/20,  
Teilungslinie durch das Flurstück 1/4,  
östliche Grenze der Flurstücke 79/2, 79/1, 84/1,  
östliche Begrenzungslinie der Straße Thie  
sowie Teilungslinie durch das Flurstück 87/1.

#### Teilbereich 2:

im Norden: Teilungslinie durch das Flurstück 7/4,

im Osten: nordwestliche Grenze des Sprenger Weges,  
Teilungslinie durch Sprenger Weg,  
östliche Grenze des Flurstücks 21/22, .

im Süden: südöstliche Grenze der Flurstücke 21/22, 21/29, 21/30,  
21/21, 21/15, 21/16, 21/11, 21/9, 21/28 und 21/27,

im Westen: westliche Grenze der Flurstücke 21/27 und 24/7  
sowie Teilungslinie durch Sprenger Weg.

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen bebaute Grundstücke. Im Teilbereich 1 werden bislang nicht baulich genutzte Bereiche einbezogen, die Nutzungen sind dort Intensivgrünland (1.560 qm), Intensivacker (1.100 qm) sowie Gartenflächen (1.020 qm) vorhandener Bebauung. Gliedernde Knicks nach § 15b LNatSchG ragen von Nordwesten kommend in das Gebiet hinein, ein Knick verläuft straßenparallel im Bereich der geplanten Baugrundstücke. Im Teilbereich 2 ist im Bestand nur ein Grundstück (Flurstück 21/29, südöstlich Sprenger Weg) bislang nicht baulich genutzt, dort findet noch intensive Ackernutzung statt. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB ist dort möglich. Die beiden Teilbereiche haben eine Gesamtfläche von rd. 9,44 ha.

## 2. Planinhalt

### a. Städtebau

Der Bebauungsplan Nr. 13 erfasst einen dörflich geprägten Bereich in der Ortslage Hoisdorfs. Eine stärkere Neubebauung erfolgt in den Änderungsbereichen 2 (Gottesgabe) und 3 (Hof Gerdau). Diese Planänderungen sind bereits rechtskräftig. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr die dörflich strukturierte Bebauung in den Straßenrandbereichen fortentwickelt und zeitgemäße Regelungen getroffen werden.

Die Baugebiete werden als Dorfgebiete festgesetzt, um der vorhandenen Nutzungsvielfalt und dem Charakter des Gebietes zu entsprechen. Landwirtschaftliche Nutzungen prägen das Plangebiet. Die Nutzungsmischung soll fortentwickelt werden. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.



Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unterschreitet mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. 0,25 bewusst den im § 17 BauNVO vorgesehenen Rahmen für MD-Gebiete, um eine unerwünschte Verdichtung zu verhindern und eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. Zur Unterstützung dieses Planungszieles werden mit Ausnahme des MD1-Gebietes außerdem Mindestgrößen der künftigen Baugrundstücke festgesetzt. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird nördlich der Straße Thie eine maximale Grundfläche von 120 qm festgesetzt, um in diesem sensiblen Bereich zu große Gebäude mit entsprechender Fernwirkung zu vermeiden. Um bei den relativ großen Baugrundstücken eine für die Gemeinde angemessene Gesamtgeschossfläche zu erhalten, wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bzw. 0,35 festgesetzt. Außerdem wird festgesetzt, dass auch die Flächen anderer Geschosse als Vollgeschosse (z. B. ausgebaute Dachgeschosse mit ihren Treppenträumen und Umfassungswänden) bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen sind. Dadurch ergibt sich eine einheitliche Berechnungsgrundlage für den gesamten Bebauungsplan Nr. 13. Die Geschossigkeit wird gemäß der vorhandenen Bebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Die überbaubaren Flächen werden kleinteilig an die bestehende Parzellenstruktur angepasst. Übermäßige Gebäudelängen sollen vermieden werden. Lediglich für gewerblich genutzte Grundstücke werden größere Spielräume vorgesehen. Im Bereich straßenbildprägender Gebäude werden Firstrichtungen vorgegeben.

Als höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden werden je Einzelhaus zwei Wohnungen zugelassen. In bestehenden Wohngebäuden können bis zu vier bzw. sechs Wohnungen zugelassen werden, damit diese durch eine angemessene Auslastung erhalten werden und somit dem Charakter des Dorfbildes dienen können. Diese Festsetzungen entsprechen der gemeindlichen Zielsetzung, in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise, eine lockere Einzelhausbebauung in dieser Ortslage sicherzustellen. Mit Wohngebäude ist hier nicht der Begriff der Landesbauordnung, der auch eine Reihenhausscheibe als eigenes Wohngebäude ansieht gemeint, sondern das auf dem jeweiligen Grundstück errichtete Gebäude. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen und Doppelhäuser wirkenden Baukörpern zu verhindern, da diese Bauformen im ländlichen Raum nicht typisch sind.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen ein homogenes Erscheinungsbild der Straßenrandbebauung sicherstellen. Als wichtigstes Element wird die Form und Farbe der Dächer sowie der Außenwände gesehen. Für die mit dem Einschrieb "ER" festgesetzten Gebäude werden zusätzliche Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen, um die ortsbildprägende und traditionelle Bauweise zu erhalten. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild von der Straße aus in Sockel- und Firshöhe beschränkt.

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 88/1 wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Dort ist der Nutzungskatalog des Dorfgebiets nicht anzuwenden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.

## **b. Erschließung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Zusätzlicher Erschließungsaufwand entsteht nicht.

Entlang der K 91 sind im Bereich der freien Strecke die vorhandenen Grundstückszufahrten dargestellt. Die geplanten Grundstückszufahrten sind verbindlich festgesetzt. Weitere Zufahrten und

Zugänge zur K 91 sind unzulässig. Für Grundstücke mit geplanter direkter Zufahrt zur K 91 ist eine Wendemöglichkeit auf den Grundstücken vorzusehen. Im übrigen sind die anbaurechtlichen Vorschriften des § 29 StrWG zu beachten.

An der Oetjendorfer Landstraße sind weitere Parkplätze vorgesehen. Hierzu werden die erforderlichen Abstimmungen mit dem zuständigen Straßenbauamt zu gegebener Zeit geführt.

Im Norden des Plangebiets wird der bereits vorhandene Reitweg entsprechend der gemeindlichen Planung festgesetzt.

### c. 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. Die Rahmenbedingungen dieser lärmtechnischen Untersuchung treffen auch auf den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 zu, eine überschlägige Lärmermittlung für den Bereich der Straßenrandbebauung an der Oetjendorfer Landstraße und der Straße Thie mit dem aktualisierten Wert von 1.631 Kfz/Tag ergab folgendes:

Für den straßennächsten Punkt im Baugebiet errechnet sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 67,2 dB, welcher dem Lärmpegelbereich IV entspricht. Ab 9 m von der Fahrbahnmitte reduziert sich der maßgebliche Außenlärmpegel auf 65,6 dB, entsprechend Lärmpegelbereich III. Die erforderlichen Maßnahmen sind festgesetzt.

## 3. Ver- und Entsorgung

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

Die **Schmutzwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung** erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde mit Anschluss an das Netz des Abwasserverbandes Siek. Im Eingriffsbereich an der Straße Thie wird das Wasser versickert, überschüssiges Wasser wird in die neu anzulegenden Knickgräben geleitet.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des **Fernmeldenetzes** erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

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. Naturschutz und Landschaftspflege

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Hoisdorf umfasst den Bereich des ursprünglichen B-Planes ohne die bislang geänderten Bereiche sowie einen Erweiterungsbereich und eine Hofstelle im Norden des Geltungsbereichs. Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen, der südliche davon umschließt die Bebauung beiderseits des Sprenger Weges, angefangen bei den Flurstücken 24/7 und 21/27, von dort aus in nordöstlicher Richtung bis zu den Flurstücken 7/4 (Hofstelle) und 21/22 reichend. Der nördliche Teilbereich umfasst die Straßenrandbebauung entlang der Straße Thie und der Oetjendorfer Landstraße bis einschließlich Hofstelle auf dem Flurstück 88/1 mit der gegenüber liegenden Bebauung. Nördlich der Straße Thie kommt es zur Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG<sup>1</sup>, die entsprechend zu bewerten und auszugleichen sind.

### Naturschutzfachliche Systematik:

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet insgesamt zu mehr als 90 % bereits vorhandene Straßenrandbebauung ordnet und der eigentliche Eingriffsbereich lediglich eine Fläche von rund 0,4 ha umfasst, wird die naturschutzfachliche Begleitung der Planung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. In der verbindlichen Bauleitplanung werden für das gesamte Plangebiet Erhaltungsgebote für bestehende, schützenswerte Elemente ausgesprochen und, wo sinnvoll, Schutzstreifen eingeplant. Sofern einzelne Elemente einen Schutzstatus nach LNatSchG<sup>2</sup> tragen, wird dies im Planwerk dargestellt. Die eingehendere Betrachtung des Eingriffsbereiches, die Ermittlung der Eingriffsintensität sowie der Flächenwertigkeiten sowie die daraus resultierenden Ausgleichserfordernisse werden nach dem Erlass "Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht"<sup>3</sup> vorgenommen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der geringen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten nicht erforderlich.

### Plangeltungsbereich - Eingriffsbereich:

#### Südlicher Plangeltungsbereich:

Aufgrund der baurechtlichen Situation, Beurteilung der Flächen nach § 30 BauGB, beschränkt sich die naturschutzfachliche Begleitung auf Festsetzungen zum Erhalt von geschützten Biotopen (Knicks) sowie schützenswerten bzw. ortsbildprägenden Einzelbäumen. Aufgrund der fast vollständig ausgestatteten Flächen bieten sich Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung nicht an. Für ein an der Straße liegendes Baugrundstück (Flurstück 21/22) ist ein Knickdurchbruch von etwa 5 m erforderlich, eine Genehmigung zur Knickentfernung erscheint möglich. Im Bebauungsplan wird der vorhandene Knick mit einem Erhaltungsgebot versehen, textlich wird eine Knickentfernung von 5 m zur Erschließung dieses Grundstücks ermöglicht. Der erforderliche Ausgleich für diesen Knickdurchbruch wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens festgelegt, da eine Maßnahmenfläche auf dem Grundstück wenig sinnvoll erscheint. Weiterer Handlungsbedarf für diesen Teilgeltungsbereich wird nicht gesehen, in der weiteren naturschutzfachlichen Begleitung wird dieser Teilbereich nicht mehr angesprochen. Außer dem punktuellen Eingriff der Knickentfernung wird keine weitere Eingriffssituation vorbereitet.

#### Nördlicher Plangeltungsbereich:

Der nördliche Plangeltungsbereich umschließt die Straßenrandbebauung entlang der Straße Thie ab etwa der Höhe des Dorf museums in Richtung Norden verlaufend. Ab der Gabelung der Straßen Thie und Oetjendorfer Landstraße liegen noch die straßennahen, bebauten Grundstücke (Flurstücke 9/4, 9/6, 162/93, 40/1, 25/3, 25/4, 40/6, 21/12, 40/5, 40/3, 21/10, 21/11 und 84/1),

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz, Neufassung vom 21. September 1998

<sup>2</sup> Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein vom 16. Juni 1993

<sup>3</sup> Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

wie im "alten" B-Plan, im Geltungsbereich. Ergänzend wurden Flächen an der Straße Thie erstmals in den Geltungsbereich aufgenommen. Es handelt sich um eine Hofstelle östlich Thie, Flurstück 88/1 sowie kleinere Freiflächen zwischen bereits bestehender Bebauung westlich der Straße Thie (Flurstücke 40/3, 21/8, 21/9, tlw. 28/2, tlw. 29/1 und tlw. 127/29). Die Nutzungen dieser Flächen sind bereits aufgezeigt worden (Garten, Acker, Intensivgrünland).

Im nördlichen Plangeltungsbereich, der schon im ursprünglichen B-Plan Nr. 13 enthalten war, findet keine erstmalige Schaffung von Baurechten statt, auch werden die baulichen Möglichkeiten nicht erweitert, so dass in diesem Bereich naturschutzrechtlich kein Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG vorbereitet wird. Oberstes Ziel ist hier die Steuerung der Baulückenschließung in Verbindung mit dem Ziel der Wahrung der städtebaulichen Ordnung. Die naturschutzfachliche Begleitung beschränkt sich hier, wie schon im südlichen Teilbereich, auf die Sicherung und den Schutz vorhandener Biotope und erhaltenswerter Einzelbäume. Einem Kleingewässer westlich der Straße Thie wird ein Gewässerschutzstreifen vorgelagert, der das Gewässer in Zukunft vor Viehvertritt schützen soll. Östlich der Straße Thie wird einer Baulückenschließung eine Knickneuanlage vorgelagert. Dies bietet sich an, da bereits eine Knickneuanlage im Bestand ist und auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt.

Die Ergänzung des Geltungsbereiches im Norden um die o.g. Flurstücke bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG vor, der im Weiteren zu untersuchen und zu beurteilen ist. Eine Ausnahme hiervon stellt die Fläche zwischen den beiden Außenbereichsbebauungen dar, ein positiver Bauvorbescheid liegt hier bereits vor (südwestlicher Teil des Flurstücks 127/29). Eine Eingriffsbilanzierung und naturschutzfachliche Begleitung für den Ergänzungsbereich ist erforderlich, jedoch kann in diesem Fall aufgrund der Größe des vom geplanten Eingriff betroffenen Raumes (ca. 0,4 ha) von der Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes abgesehen werden.

In der weiteren Betrachtung werden die Flächen des ursprünglichen B-Plangebietes nicht eingehender betrachtet, da sich dort eine Eingriffssituation nicht ergibt und die allgemein grünordnerischen Belange mit den aufgeführten Maßnahmen abschließend behandelt sind.

Der direkt vom Eingriff betroffene Bereich setzt sich aus kleineren Freiflächen zwischen bereits bestehender Bebauung westlich der Straße Thie (Flurstücke 40/3, 21/11, 28/2 und tlw. 127/29) zusammen. Dieser wird im Weiteren eingehender untersucht.

#### Übergeordnete Planungen:

Die Gemeinde Hoisdorf liegt nach Darstellung des **Landesraumordnungsplanes** (Dezember 1998) im Ordnungsraum um Hamburg. In diesem Raum ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Grundsätzlich sind dabei Maßnahmen zur ökologischen Strukturverbesserung und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Ressourcen zu treffen.

In der Fortschreibung des **Regionalplanes** (Dezember 1998) wird die Gemeinde Hoisdorf ebenfalls als im Ordnungsraum liegend dargestellt. Diese Bereiche sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Sie sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden. In der Karte zum Regionalplan wird zudem eine enge Einfassung der Straßenrandbebauung durch einen regionalen Grünzug dargestellt. Die flächenscharfe Abgrenzung dieser regionalen Grünzüge erfolgt gemäß Regionalplan auf Ebene der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplannerischer Aspekte. Das Plangebiet liegt weiterhin in einem großflächigen

gen Bereich mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz und ist in der Darstellung dem Nahbereich zu Ahrensburg zugeordnet.

Das **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (Mai 1999) zeigt für Hoisdorf die Zugehörigkeit zu einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Diese Landschaftsräume sollen grundsätzlich gesichert und entwickelt werden, bestehende Nutzungen und ihre Weiterentwicklung sollen grundsätzlich möglich bleiben. Eine Differenzierung findet durch Hervorhebung von Gebieten mit besonderer Bedeutung für Böden/Gesteine, Gewässer, Arten/Biotope und die Bewahrung der Landschaft statt. Kartographisch dargestellt sind die Hoisdorfer Teiche sowie großflächig ein geplantes Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet liegt in einem größeren Bereich mit einer besonderen Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Nutzungsansprüche sollen hier die besonderen Funktionen der Landschaft, insbesondere als Erholungsraum, berücksichtigen und diese nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Im **Landschaftsrahmenplan** (September 1998) ist Hoisdorf als in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung gelegen dargestellt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet um die Ortslage herum ist zudem aufgezeigt. Demnach liegt ein Teil des Eingriffsbereichs im Landschaftsschutzgebiet.

Der gemeindliche **Landschaftsplan** befindet sich zurzeit in der Aufstellung. Für den Eingriffsbereich wurden Gartenflächen von Außenbereichsbebauungen und Intensivgrünland kartiert (1996). Abweichend dazu findet sich im Bestand auch Ackernutzung, was die kurzfristigen Nutzungsrotationen der landwirtschaftlichen Flächen widerspiegelt. Im Entwicklungsplan zum Landschaftsplan sind die geplanten Baugrundstücke als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt. Lediglich das geplante Baugrundstück ganz im Norden (südlicher Teil des Flurstücks 127/29) ist nicht als Siedlungserweiterungsfläche gekennzeichnet, allerdings liegt hier ein positiver Bauvorbescheid vor.

Die geplante Ergänzung des Ursprungsplangebietes um den Eingriffsbereich steht somit grundsätzlich im Einklang mit den übergeordneten Planungsaussagen. Aufgrund des bestehenden Landschaftsschutzes von Teilflächen der Eingriffsflächen und der engen Einfassung durch einen regionalen Grünzug, wie sie im Regionalplan aufgezeigt wurde, ist allerdings eine sensible Situation vorhanden, der in der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden muss.

Bezüglich der Lage am Rande eines Regionalen Grünzuges gemäß Regionalplanausweisung wird auf o.g. Aussagen verwiesen, demnach können die Gemeinden die parzellenscharfe Abgrenzung unter besonderer Beachtung orts- und landschaftsplanerischer Belange auf gemeindlicher Ebene eigenverantwortlich vornehmen. Die Gemeinde möchte in diesem Änderungsbereich den Ortsrand abschließend dokumentieren und sieht daher die vorgesehene, durchgehende Straßenrandbebauung als ordnende städtebauliche Maßnahme vor. Die parzellenscharfe Abgrenzung des Regionalen Grünzuges wird somit nordwestlich der Straße Thie und nördlich der Oetjendorfer Landstraße etwa 40 m von der Straßenbegrenzungslinie abgesetzt vorgenommen, die abschließende Dokumentation des Ortsrandes wird durch eine Abschirmung mit Knicks und einem Streifen Obstwiese nach Westen und Nordwesten hin vorgesehen.

Die geplante Siedlungserweiterung Richtung Nordosten führt dazu, dass der innerörtliche Bereich entlang der Straße Thie unter Einbeziehung vorhandener Außenbereichsbebauungen um etwa 120 m weiter Richtung Nordosten ausgedehnt wird. Vor dem Hintergrund der bestehenden Erschließung und der vergleichsweise unbefriedigenden Situation vor Ort erscheint diese Planungsabsicht nachvollziehbar, zumal vor Ort der Siedlungszusammenhang zwischen der Ortslage und den Außenbereichsbebauungen offensichtlich ist. Aufgrund des positiven Vorbescheids

für eine Lückenbebauung ergibt sich hier zusätzlicher Ordnungsbedarf. Eine abschließende Dokumentation und Abschirmung des Ortsrandes an dieser Stelle erscheint angebracht.

#### Bestand:

Der Ergänzungsbereich umfasst größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weide, Acker), und intensiv genutzte Garten- bzw. Privatgrundstücksflächen, die den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<sup>4</sup> zufolge nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz besitzen.

Knicks nach § 15 b LNatSchG kommen im Ergänzungsbereich vor, für eine sinnvolle Nutzung der straßennahen Bereiche ist eine Verschiebung von etwa 65 m Knick erforderlich, dieser relativ umfangreichen Knickverschiebung steht eine Knickneuanlage von rund 270 m gegenüber (vgl. Anlage 1 zur Begründung).

Die Hoffläche selbst (Flurstück 88/1) 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 auszugehen.

Für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Knicks bleibt festzustellen, dass es sich um eine Fläche mit Vorbelastungen handelt, so dass ihr hinsichtlich einer Wertigkeit für den Naturschutz nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen werden kann.

Die angrenzenden Flächen sind im Süden und Südwesten Wohnbebauung, im Westen Grünlandnutzung, im Norden Außenbereichsbebauung und im Osten Hofstelle bzw. angrenzender Ausgleichsbereich für die 2. Änderung des B-Plan Nr. 13 (Gottesgabe).

#### Darstellung des Eingriffs:

Durch die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Hoisdorf wird nur in einem Teil des Geltungsbereiches ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Es handelt sich um den Ergänzungsbereich nordwestlich an der Straße Thie. Da sich die Festsetzungen der anderen Bereiche des Plangebietes in Art und Maß der Nutzung am Bestand orientieren, führen diese hier zu keiner weitergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 BNatSchG bzw. 8 LNatSchG beschränkt sich also auf die geplante Siedlungserweiterung im nördlichen Plangeltungsbereich. Der direkt vom Eingriff betroffene Raum umfasst etwa 0,4 ha. Die geplante Bebauung mit Einzelhäusern stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (MUNF) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 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 und Landschaftsplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

<sup>4</sup> Anlage zum "Ausgleichserlass", vgl. Fußnote 3, Seite 7

Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um intensiv genutzte Privat-, Weide- und Ackerflächen, die einen geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzen. Der Bewuchs ist, entsprechend der Siedlungsnähe, durch eine Reihe von Nitrophyten gekennzeichnet. Insgesamt stellt sich der vom Eingriff betroffene Raum nach den Hinweisen des MUNF als Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit ausgleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie wertvolle Einzelbäume oder Knicks, durchzuführen. Es werden Knickabschnitte von ca. 65 m Länge betroffen, eine Bewertung und Bilanzierung hierfür ist dringend erforderlich. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden und Wasser** durch die Versiegelung, im Bereich **Arten und Lebensgemeinschaften** durch die Knickverschiebung und im Bereich des **Landschafts- bzw. Ortsbildes** zu erwarten.

#### Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute überwiegend unversiegelt und somit versickerungsfähig. Die Nutzung der Flächen ist als intensiv landwirtschaftlich bzw. privat 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, es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen im Eingriffsbereich zum Teil beeinträchtigt sind.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. 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 werden die Baumöglichkeiten in ihrer Lage und Größe begrenzt. Erschließungsflächen treten aufgrund der Lage an der Straße Thie nicht auf. 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 Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist. Ein Ausgleich ist nur durch Maßnahmen zur Entsiegelung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen möglich, entsprechende Flächen finden sich jedoch in den seltensten Fällen in einem Plangebiet. Demzufolge muss der Eingriff über Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden in einem Teilbereich bereits im Ursprungsplan ausgewiesenen Baufenster zurückgenommen, so dass theoretisch eine Rücknahme von zu versiegelnder Fläche erfolgt. Dies trifft auf den südlichen Abschnitt des Flurstücks 40/3 zu, dieser ist in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 als private Grünfläche festgesetzt. Die Rücknahme wird jedoch nicht gegengerechnet, da im vorderen Bereich bereits eine Neubebauung entstanden ist, die außerhalb der im Ursprungsplan ausgewiesenen Baufläche liegt.

Die Hinweise der Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 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 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,5 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
Überbauung Flurstück 40/3	240	-	120
zusätzliche Versiegelung Flurstück 40/3	-	120	36
Überbauung Flurstück 28/2	120	-	60
zusätzliche Versiegelung Flurstück 28/2	-	60	20
GFL auf Flurstück 28/2 (5x50m)		250	75
Überbauung Flurstück 127/29	120	-	60
zusätzl. Versiegelung Flurstück 127/29	-	60	20
GFL auf Flurstück 29/1 (3x32m)	-	96	30
<b>SUMME</b>	<b>480</b>	<b>586</b>	<b>421</b>

Durch die Ausweisung einer mindestens 420 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz geleistet werden.

#### 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. 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 weiter verringert.

Der Eingriffsbereich (Flurstück 40/3) wird von einer Verrohrung durchquert, diese ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Es handelt sich um eine gemeindliche Leitung, vor einer Überbauung ist die Leitung zu verlegen. Es wird empfohlen, den Graben nach Verlegung offen in den Knickschutzstreifen laufen zu lassen.



Durch die im B-Plan festgesetzte, geringe überbaubare Fläche von 120 qm pro Neubebauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 60 qm 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. Nicht versickerbares Oberflächenwasser kann in die Knickgräben des neu anzulegenden Knicks geleitet werden, ein Überlauf zur nördlich angrenzenden Wiese kann erstellt werden. Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern sie als Sickerschächte ausgebildet werden. Sickerschächte hingegen sind genehmigungsfrei.

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.

Bauten sind so zu planen, dass eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser vermieden wird.

**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 nordwestlichen Seite sowie in einem kleinen Abschnitt im Südosten an den Außenbereich. Die übrigen Seiten werden von bereits bestehender Bebauung, einer Hofstelle und Außenbereichsbebauung umschlossen. Das Ortsbild wird durch eine bestehende Neubebauung sowie die geplante Bebauung nachhaltig beeinflusst; allerdings muss berücksichtigt werden, dass die Bestandssituation städtebaulich unbefriedigend ist. Als ortsbildprägende Elemente sind die vorhandenen Knickstrukturen zu sehen, allerdings ist ihr Einfluss auf das Ortsbild als eher gering zu bewerten.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist nur dort zu erwarten, wo der Ortsrand verschoben wird und die freie Landschaft an das Plangebiet grenzt. Dies ist bei den Teilflächen des Flurstücks 40/3 und 28/2 der Fall. Ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird vorbereitet, das Ortsbild wird ebenfalls durch die Lückenschließung beeinträchtigt.

Minimierend und vermeidend sind die geringen überbaubaren Flächen (120 qm pro Baugrundstück) und verschiedene gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuführen. Verhindert werden sollen an dieser Stelle zu massive Baukörper mit entsprechendem Einfluss auch auf das Landschaftsbild. Der von der Straße Thie in nordwestliche Richtung verlaufende Knick bleibt als gliederndes Element bestehen.

Ausgleichende Wirkung hat die zu erbringende Knickneuanlage nordwestlich und nordöstlich des Ergänzungsbereiches. Weit über das Ausgleichserfordernis für die Knickverschiebung hinaus werden die Eingriffsflächen mit Knickneuanlagen zur freien Landschaft hin abgegrenzt. Auch werden zur Wahrung des Ortsbildes gliedernde Knickneuanlagen innerhalb der Eingriffsflächen vorgesehen. Das Ortsbild wird durch diese Maßnahme nachhaltig positiv beeinflusst.

**Die angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung/Vermeidung und zum Ausgleich sind geeignet, den Eingriff in das Landschaftsbild zu kompensieren. Weiterer Ausgleichsbedarf besteht nicht.**

#### Arten und Biotope

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch Kulturmonobestände bzw. bei Grünland durch entsprechend eintönige Wirtschaftsgrasmischungen charakterisiert. In den Hausgartenbereichen finden sich keine schützenswerten Vegetationsstrukturen, da diese überwiegend durch Gräser und Ziergehölze gekennzeichnet sind. Nach weiterer Prüfung des Grünlandes wurde festgestellt, dass es sich nicht um sonstiges Feuchtgrünland handelt, dieses tritt erst weiter nordwestlich (außerhalb des Geltungsbereiches) auf, ist jedoch weit entfernt von einer Einstufung als Nasswiese nach § 15a LNatSchG. 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 werden durch die Planung jedoch berührt, da rund 65 m Knick verschoben werden sollen. Der zu verschiebende Knick weist eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf, da er ohne Überhälter ist und einen stark degradierten Wall besitzt. Der Bewuchs ist ein- bis zweireihig und lückig bis teilweise spärlich. Die Artenvielfalt ist unterdurchschnittlich. Die zu erhaltenden Knicks werden in ihrer Funktion nachhaltig beeinträchtigt, da sie ihre Verbindung zum freien Landschaftsraum verlieren.

Der den Reitweg säumende Knick sowohl südöstlich als auch nordwestlich der Straße Thie erfüllt eine kleinräumige Verbundfunktion.

Durch die Ausweisung von zwei Baufenstern entlang der Straße Thie wird es erforderlich, den vorhandenen Knick auf einer Länge von etwa 65 m zu verschieben. Eine Vermeidung des Eingriffs wäre nur durch eine völlige Aufgabe der Planung oder eine Positionierung der Bauflächen weiter nordwestlich (hinter dem Knick) zu erzielen, dies ist jedoch nicht vorgesehen bzw. nicht sinnvoll. Minimierungsmaßnahmen sind bei diesem Eingriff wenig anwendbar, da z. B. ein Stehenlassen einzelner, kleinerer Knickabschnitte unter ökologischen Gesichtspunkten keinen Sinn ergeben würde. Als Minimierung kann die nur verhaltene Ausweisung von Bauflächen herangezogen werden.

Als Ausgleich für die Knickverschiebung wird mindestens eine Knickneuanlage auf Basis des zu verschiebenden Knicks im Verhältnis von 1:1,5 vorgesehen. Für die 65 m geplanter Knickverschiebung werden also rund 100 m Knickneuanlage fällig. Für die Knickentfernung im südlichen Teilbereich des B-Planes (5 m) werden mind. 10 m Knickneuanlage erforderlich, dies wird jedoch, wie bereits angesprochen, im Bauantragsverfahren entsprechend gefordert. Die Knickneuanlage wird zur Abgrenzung der Flächen im Nordwesten und Nordosten des Ergänzungsbereiches vorgenommen, 110 m der insgesamt rd. 270 m umfassenden Knickneuanlage werden dem Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zugeordnet. Die anderen abschirmenden Knickneuanlagen sind dem Eingriff in das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild zugeordnet.

**Der eingangs zitierte Ausgleichserlass sieht eine Verdoppelung des Ausgleichsbedarfs für die Bodenversiegelung vor, sofern Strukturen mit Biotopfunktionen angrenzen und für diese nachteilige Auswirkungen entstehen, was bei Knicks mit angrenzender Wohnbebauung und Freizeitnutzung immer der Fall ist. Folglich werden noch einmal 310 qm (421 qm - 110 qm im Bereich des Flurstücks 127/29, da dort keine Knickbeeinträchtigungen auftreten) Ausgleichsfläche erforderlich (Bodenversiegelung im Bereich der Flurstücke 40/3, 21/11 und 28/2).**

- Extensive Nutzung mit 1 GVE/ha (GVE = Großvieheinheit) ab 15.08. - 30.11. oder eine Mahd ab 15.08. mit Abtransport des Mähgutes
- keine Bodenbearbeitung vom 15.03. - 30.11.
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

Die Gemeinde sichert den Ausgleich durch einen Städtebaulichen Vertrag, in dem die Extensivnutzung und spätere Nutzungsaufgabe für dieses Flurstück festgeschrieben wird. Bei Nutzungsaufgabe wird Ausgleichsfläche „frei“, diese kann dann anderen Eingriffen zugeordnet werden. Ein Übersichtsplan über die Lage, die Bestandssituation und die Planung ist in der Anlage 2 zur Begründung beigefügt.

Überschlägige Kosten des Ausgleichs:

Bei der folgenden Kostenermittlung wird der Aufwand für den Bodenerwerb außer Acht gelassen, da die Flächen bereits im Eigentum stehen.

Ausgleich innerhalb des Plangebietes:  
270 m Knickneuanlage a 75,-DM/m 20.250,-DM

Ausgleich außerhalb des Plangebietes:  
Extensive Grünlandnutzung noch zu prüfende Ertragsminderung der Fläche

Die Kosten für die Knickneuanlage können bei Eigenleistung ganz erheblich verringert werden.

Abschließende Hinweise:

Eine Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutz ist zwischenzeitlich durch die 3. Kreisverordnung vom 09.07.2002 erfolgt.

Die Knickverschiebung ist rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Der Städtebauliche Vertrag über die Ausgleichssicherung muss spätestens zum Satzungsabschluss abgeschlossen sein. In ihm sollte auch die Kostenumlegung für den fälligen externen Ausgleich für den Eingriff auf dem Flurstück 127/29 abschließend geregelt werden. (Es wird ein Pauschalwert für die Ausgleichsfläche von 10,-DM/qm vorgeschlagen, demnach hätte z. B. der Eigentümer des Flurstücks 127/29 1.100,-DM an den Ausgleichflächenbereinsteller zu zahlen).

**5. Billigung der Begründung**

Die Begründung zur Aufstellung der 4. Änderung des B-Plans Nr. 13 der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 26.11.2001 gebilligt.

Hoisdorf, **25. Feb. 2003**

X    
Bürgermeister

Planverfasser:




PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER

- Anlagen: Anlage 1: Eingriffsbereiche  
Anlage 2: Ausgleichsfläche

**Die angesprochenen Maßnahmen zur Kompensation (Vermeidung, Minimierung und Ausgleich) können den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften fast vollständig kompensieren. Die Beeinträchtigung der Knicks im Bestand erfordert darüber hinaus die Ausweisung von weiteren mind. 310 qm Ausgleichsfläche.**

#### Klima

In den Hinweisen des MUNF 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 wenig Bedeutung, Windschutz und schattenspendende Wirkung haben die Knicks und Einzelbäume.

Im Rahmen einer Bebauung ist bei einer geringen überbaubaren Fläche von je 120 qm 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 werden jedoch keine weiteren Erschließungsflächen erforderlich.

**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. Die allgemeine Grünordnung der Flächen, die auch schon im ursprünglichen B-Plan enthalten waren, ist bereits behandelt. Für den Ergänzungsbereich werden grünordnerisch lediglich Erhaltungsgebote für Einzelbäume vor der alten Hofstelle festgesetzt.

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

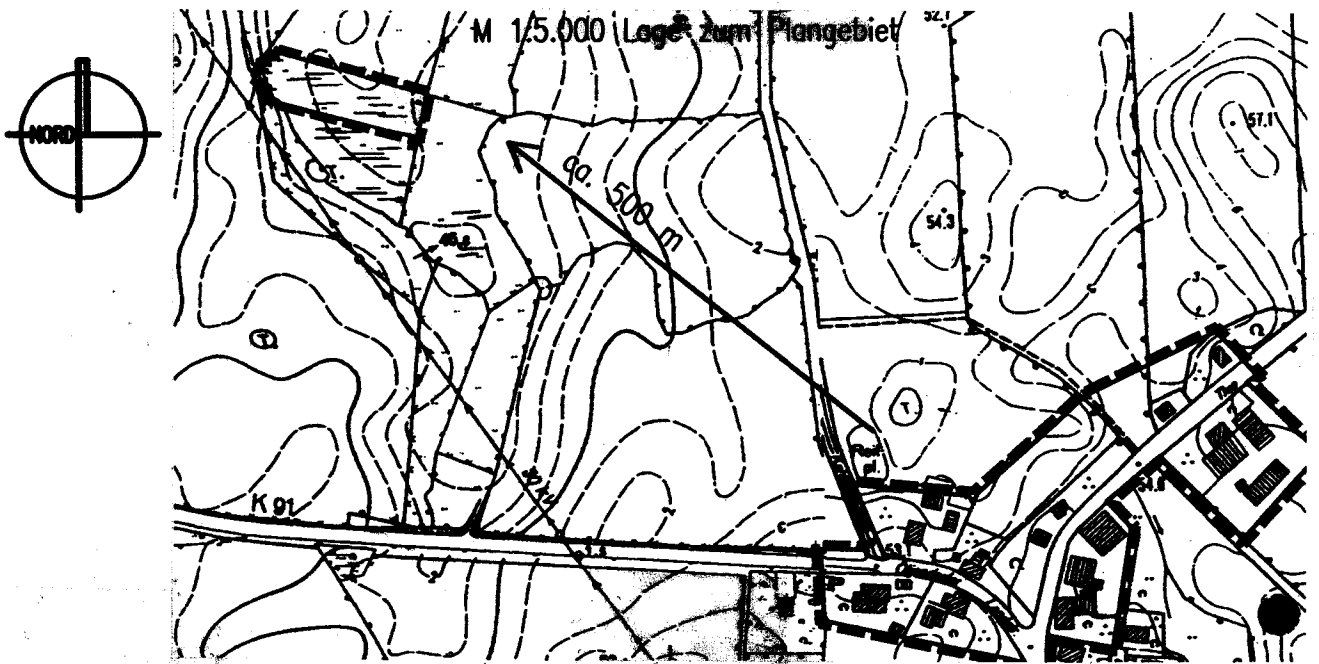
#### Ausgleichsfläche:

Der zu erbringende Ausgleich von rund 730 qm (421 qm und 310 qm) soll extern erbracht werden. Dazu wird von einem Eigentümer eine Fläche etwa 500 m nordwestlich des Eingriffsbereichs zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um das Flurstück 148/4 (rd. 3.300 qm). Dieses Flurstück gehört zu einer größeren Fläche intensiv genutzten Grünlandes weiter nördlich und grenzt südlich und östlich an Biotopstrukturen an (Weidengebüsch, Schilfflächen, Röhrichbestände, Sukzessionsbereich). Der Landschaftsplan beschreibt die Fläche als Intensivgrünland, bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass ein geringer Grundwasserflurabstand vorhanden ist (ca. 0,5 m). Zudem stehen Moorböden an. Im Landschaftsplan (Karte Entwicklung) ist für die gesamte Grünlandnutzung eine Extensivierung als Entwicklungsmaßnahme vorgesehen, somit entspricht die Extensivierung des Flurstücks 148/4 den landschaftsplanerischen Entwicklungsvorstellungen. Für die Extensivierung wird eine Anrechenbarkeit von 1:0,25 angenommen, folglich können die 3.300 qm Extensivierung den Ausgleich voll aufnehmen ( $3.300 \text{ qm} \times 0,25 = 825 \text{ qm}$ ).

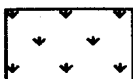



Auf der Fläche soll künftig eine extensive Grünlandnutzung stattfinden, später soll die Fläche in Sukzession übergehen. Folgende Pflegemaßnahmen sind geplant:

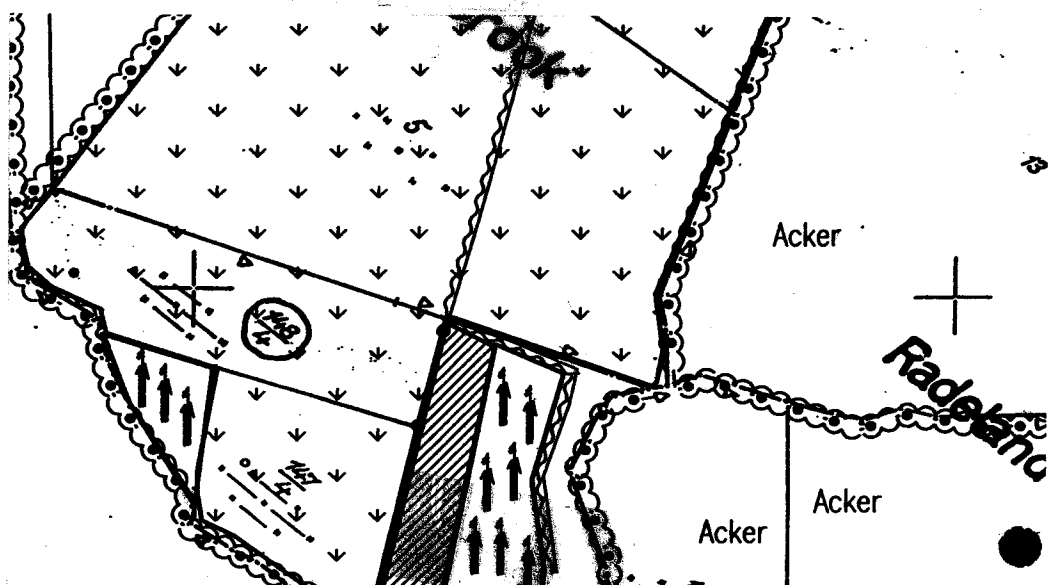


**Anlage 2: Ausgleichsfläche; Lage, Bestand und Entwicklungsmaßnahme**





**BESTAND:**  
M 1:2.000

-  Intensivgrünland
-  Schilf
-  Weidengebüsch
-  Graben, fast Stillgewässer



**ENTWICKLUNG:**  
M 1:2.000

-  Umgrenzung Ausgleichsfläche
-  Maßnahme: Extensivierung, Sukzession

ca. 3.300 qm

