

Gemeinde Hoisdorf

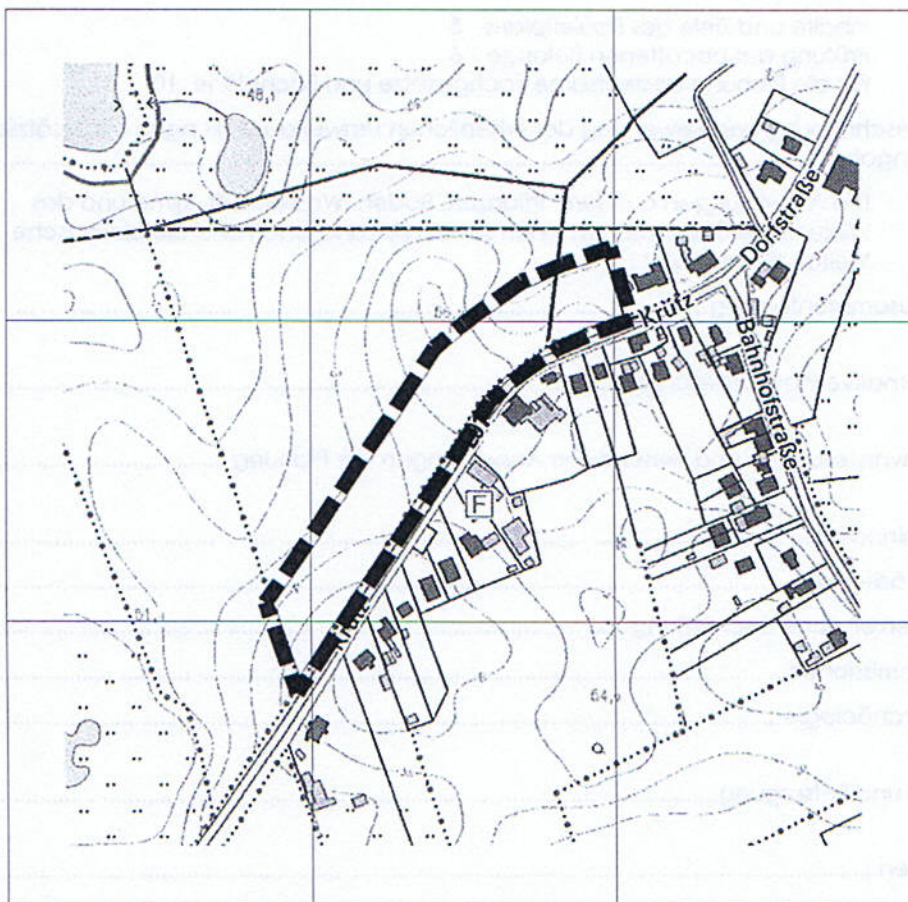
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 21

Gebiet: Nördlich der L 91 Krütz im Anschluss an die Bebauung,
westlich bis zum ersten Knick ortsauswärts

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Planungsgrundlagen..... | 3 |
| 1.1. | Planungsanlass und Planungsziele | 3 |
| 1.2. | Übergeordnete Planungsvorgaben..... | 3 |
| 1.3. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 1.4. | Plangebiet..... | 5 |
| 2. | Umweltbericht | 5 |
| 2.1. | Einleitung..... | 5 |
| 2.1.1. | Inhalte und Ziele des Bauleitplans | 5 |
| 2.1.2. | Prüfung der betroffenen Belange | 6 |
| 2.1.3. | Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne | 10 |
| 2.2. | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben..... | 11 |
| 2.2.1. | Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)) | 11 |
| 2.3. | Zusammenfassung..... | 15 |
| 3. | Alternative Planvorstellungen..... | 15 |
| 4. | Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung | 17 |
| 5. | Planinhalt..... | 18 |
| 5.1. | Städtebau..... | 18 |
| 5.2. | Verkehrliche Erschließung | 20 |
| 5.3. | Immissionen..... | 20 |
| 5.4. | Archäologie..... | 22 |
| 6. | Ver- und Entsorgung..... | 22 |
| 7. | Kosten | 24 |
| 8. | Schutzgebiete | 24 |
| 9. | Naturschutz und Landschaftspflege | 25 |
| 9.1. | Eingriffsregelung..... | 25 |
| 9.2. | Artenschutz | 28 |
| 9.3. | Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation..... | 29 |
| 9.4. | Empfehlungen der Landschaftspflege | 32 |
| 10. | Billigung der Begründung..... | 33 |

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Feuerwehrstandort der Gemeinde Hoisdorf an der Straße Krütz entspricht nicht mehr den Anforderungen, die heute an Feuerwehreinrichtungen zu stellen sind. Deshalb hat die Gemeinde Erweiterungsmöglichkeiten im Ort geprüft und den Bereich gegenüber dem jetzigen Standort in den Punkten Anbindung, etappenweiser Umsetzung und einer Bündelung von Synergien der beiden Standorte als optimal herausgefiltert. Neben dem Gelände für ein neues Feuerwehrgebäude werden zusätzlich 11 weitere Wohnbaugrundstücke entlang der Straße Krütz ausgewiesen. Damit soll in erster Linie der örtliche Baulandbedarf berücksichtigt werden. Der Erschließungsaufwand ist gering, da die ausgebaute Straße mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgerüstet ist. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschieden, nicht nur die nordöstliche Seite der geplanten Feuerwehr, wie im Siedlungsentwicklungskonzept dargestellt, für Wohnbauland auszuweisen, sondern ebenfalls die südwestliche Seite bis zum Knick als naturräumliche Grenze.

Um die Auswirkungen auf das angrenzende Landschafts- und Naturschutzgebiet so gering wie möglich zu halten, wirkt die Gemeinde bei der Bewahrung der hohen Wertigkeit der Schutzgebiete aktiv mit. Durch den Flächenerwerb der Hoisdorfer Teiche hat die Gemeinde zur Einrichtung eines Naturschutzgebietes beigetragen. Die Gemeinde arbeitet mit allen Beteiligten kooperativ zusammen. Auch die Erweiterung des Naturschutzgebietes ist durch die Intention der Gemeinde erst möglich geworden.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Hoisdorf liegt nach Darstellung des Landesentwicklungsplanes (2010) im Ordnungsraum um Hamburg und im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum Ahrensburg. Nordwestlich von Hoisdorf verläuft die A1 zwischen den Oberzentren Hamburg und Lübeck. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in Gemeinden von Ordnungsräumen, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Bei einem Bestand von 1476 Wohneinheiten ergibt sich für Hoisdorf ein Entwicklungsrahmen von 221 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025. Bis zum Ende des Jahres 2011 wurden bereits 16 Wohneinheiten entwickelt, wodurch noch 205 Wohneinheiten vorstellbar sind. Dabei müssen nicht nur die gemeindliche Bauleitplanung berücksichtigt werden, sondern auch private Vorhaben wie Baulückenschließungen oder Nutzungsänderungen.

Im Regionalplan für den Planungsraum I (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 Hoisdorfs durch einen Regionalen Grünzug dargestellt. Die Hoisdorfer Teiche sind als bestehendes Naturschutzgebiet vermerkt.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (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. Hoisdorf 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 (1998) ist Hoisdorf als in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung gelegen dargestellt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet um die Ortslage herum ist aufgezeigt. Zudem werden Die Hoisdorfer Teiche als bestehendes und teilweise geplantes Naturschutzgebiet dargestellt.

Der gemeindliche Landschaftsplan von 1999 stellt im Bestand für das Plangebiet Wirtschaftsgrünland dar. In der Entwicklungskarte wird eine Siedlungsentwicklung entlang der Straße Krütz vorgesehen.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hoisdorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan von 1988 mit seinen Änderungen. Hier ist das Gebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, welche darüber hinaus als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Das Gebiet wurde am 7. Dezember 2011 in einer Einigung zwischen Kreis, Gemeinde und Naturschutzbehörde aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen. Für die zukünftige Nutzung als Allgemeines Wohngebiet soll die Flächendarstellung in Wohnbaufläche umgeändert werden. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Hoisdorfs, südlich der Hoisdorfer Teiche, nördlich der Straße Krütz. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße befindet sich vorhandene Wohnbebauung sowie die Freiwillige Feuerwehr. Westlich und nördlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,98 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

| | |
|------------|---|
| Im Norden: | 45 m - Parallele nach Nordwesten zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie . |
| Im Osten: | Westliche Grenze zum Flurstück 42/3. |
| Im Süden: | Südliche Straßenbegrenzungslinie. |
| Im Westen: | Östliche Grenze des Flurstücks 46. |

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der bisherige Feuerwehrstandort der Gemeinde Hoisdorf an der Straße Krütz entspricht nicht mehr den Anforderungen, die heute an Feuerwehreinrichtungen zu stellen sind. Deshalb hat die Gemeinde Erweiterungsmöglichkeiten im Ort geprüft und den Bereich gegenüber dem jetzigen Standort in den Punkten Anbindung, etappenweiser Umsetzung und einer Bündelung von Synergien der beiden Standorte als optimal herausgefiltert. Neben dem Gelände für ein neues Feuerwehrgebäude werden zusätzlich 11 weitere Baugrundstücke für Wohngebäude ausgewiesen, die sich entlang der Straße Krütz herausbilden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,98 ha (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden. Weitergehende Aussagen können nach Erhalt des Gutachtens zum Artenschutz getroffen werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o.g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Plangebiet liegt entlang der Landesstraße L 91 und wird durch Emissionen des Verkehrs berührt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) wurde im Rahmen einer 2,5-wöchigen Zählung durch die Gemeinde ermittelt und zeigt in diesem Zeitraum eine maximale DTV von 3.560 Kfz/24h auf. Auf Basis dieser Daten wurde im August 2014 eine gutachterliche Bewertung durch das Büro für Bauphysik Karsten Hochfeldt erstellt. Diese zeigt auf, dass die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts für WA-Gebiete im rückwärtigen Teil der Baufelder eingehalten werden. Für die Straßenfronten ergibt sich eine Überschreitung der Orientierungswerte um 6 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen, werden passive Schallschutzmaßnahmen für die vorderen Bereiche der Baufelder festgesetzt.

In dem Gutachten wurde ebenso auf die zu erwartenden Emissionen der neuen Feuerwehr eingegangen. Diese hat durchschnittlich etwa 35 Einsätze pro Jahr, wovon Nachteinsätze (22-6 Uhr) als seltenes Ereignis laut TA Lärm eingestuft werden können. Eine Auswertung der letzten Jahre ergab eine Anzahl von zwei bis sechs nächtlichen Einsätzen pro Jahr.

Die Einsätze erfolgen mit Sonderrechten nach § 38 STVO, wonach blaues Blinklicht als auch der Gebrauch des Martinshorns erforderlich ist. Nach Aussage des Wehrführers erfolgt die Abfahrt vom Hof oftmals ohne Martinshorn, da die L91 nicht stark be-

fahren und die Straße vom Feuerwehrhof gut einsehbar ist. Bei Rückkehr aus einem Einsatz müssen die Geräte wie zum Beispiel Motorsäge oder Stromaggregat gewartet und auf Funktionsfähigkeit geprüft werden. Dies wird in dem Gutachten mit einem Probelauf einer Kettensäge berücksichtigt.

Gruppenübungen der Feuerwehr finden nicht auf dem Gelände statt. Der Musikzug der Feuerwehr probt regelmäßig in dem Gebäude der Feuerwehr. Emissionen entstehen lediglich durch An- und Abfahrten von PKW. Diese ragen nicht in den Nachtzeitraum von 22-6 Uhr hinein. Feierlichkeiten im Nachtzeitraum sind ebenfalls nicht vorgesehen, weswegen die Gästeparkplätze für diesen Zeitraum einer Nutzungseinschränkung unterliegen.

Die von der Feuerwehr ausgehenden Emissionen werden als Gewerbelärm eingestuft und halten im Tageszeitraum die Immissionsrichtwerte des geplanten WA-Gebiets ein. Die Beurteilung der Emissionen aus nächtlichen Einsätzen können als seltenes Ereignis bewertet werden. Die Geräusche durch das An- und Abfahren von LKW und PKW unterschreiten die Richtwerte. Lediglich die Spitzenpegel der Geräusche, die durch das Schließen von PKW-Türen auf dem Stellplatz entstehen, überschreiten die Richtwerte. Um dieser Überschreitung entgegenzuwirken, wird nördlich der Stellplatzanlage für Mitglieder eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt, um die dahinterliegende Wohnbebauung zu schützen.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub, und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

In einer Entfernung von ca. 170 m zur überplanten Fläche befindet sich die Burganlage DB 1 der Gemeinde Hoisdorf. Es handelt sich um eine mittelalterliche Turmhügelburg, die nach § 5 DSchG in das Denkmalsbuch der Gemeinde eingetragen ist und aufgrund dessen einen besonderen Schutz genießt. Da das Denkmal nur eine geringe Höhe von ca. 1,00 m aufweist, ist es direkt von der überplanten Fläche nicht erkennbar. Da durch den Bau einer einreihigen Gebäudereihe, so wie geplant, eine erhebliche Gefahr für den Denkmalwert des Denkmals nicht ausgelöst wird, ist für diese Planung eine denkmalrechtliche Genehmigung nicht erforderlich.

Das Denkmal liegt im Grenzbereich der ausgewiesenen Kompensationsflächen der Planung. Bei geplanten Erdingriffen in diesem Bereich ist das Archäologische Lan-

desamt Schleswig-Holstein frühzeitig zu informieren, da ggf. kostenpflichtige archäologische Untersuchungen gem. § 8 DSchG notwendig sein können. Ferner muss sichergestellt sein, dass der Denkmalwert der Turmhügelburg nicht durch Maßnahmen wie z.B. Anpflanzungen im umliegenden im Naturschutzgebiet beeinträchtigt wird.

Es wird auf § 14 DSchG (in der Neufassung von 12. Januar 2012) verwiesen: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortliche hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass Oberflächenwasser von privaten Grundstücken nicht auf die öffentliche Straße abgeführt wird.

Zur Ableitung von Oberflächenwasser wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen eine Rigolenleitung hergestellt. Diese sammelt das anfallende Oberflächenwasser, versickert es teilweise im Leitungsverlauf und führt es letztlich zu einer ebenfalls zu errichtenden Sickermulde. Seitens des Betreibers der Anlage wird sichergestellt, dass der Rigolenleitung nur gering verschmutztes Oberflächenwasser z.B. aus der Dachentwässerung zugeführt wird. Oberflächenwasser, das von Wegeflächen abgeleitet werden soll, ist vor der Zuleitung einer Reinigung zu unterziehen.

In einer Baugrunduntersuchung vom September 2014 (Lehners + Wittorf, 2014) wurde der Bereich nördlich des Baugrundstücks Nr. 11 hinsichtlich auf Eignung zur Errichtung einer Sickermulde untersucht. In dem Bereich wurden drei Bohrungen vorgenommen, die ein ähnliches Bild des Baugrundes aufzeigen. Bis zu einer Tiefe von 1 – 3 m wurden Fein- und Mittelsande angetroffen, anschließend folgen Geschiebeeböden mit Mächtigkeiten von 1,5 – 4,6 m woraufhin sich wieder Fein- und Mittelsande anschließen (bis zu einer Endteufe von 8 m). Sofern die Geschiebeeböden durchdrungen werden, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser und somit die Errichtung einer Rigolenleitung und einer Sickermulde grundsätzlich möglich.

Das Grundstück der geplanten Feuerwehr kann gem. § 19 BauNVO bis zu 80% überbaut und versiegelt werden. Um das aus der erhöhten Versiegelung entstehende Oberflächenwasser aufzufangen und zu versickern, werden die Dachflächen über Dachrinnen mit außenliegenden Fallrohren und die Hofflächen über Hofeinfälle entwässert. Das Oberflächenwasser wird über Grundleitungen einer Rigolenversickerung auf dem Grundstück zugeführt.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan der Gemeinde Hoisdorf aus dem Jahr 1999 sieht für das Plangebiet im nördlichen Teil eine wohnbauliche Entwicklung vor; für den übrigen Teil wird die Bestandsdarstellung übernommen. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde ein Siedlungsentwicklungskonzept aufgestellt, welches derzeit fortgeschrieben wird. In diesem Zusammenhang wurden diverse Flächen im Gemeindegebiet aus landschaftspflegerischen und stadtplanerischen Gesichtspunkten hinsichtlich einer baulichen Entwicklung geprüft. Das Plangebiet war in diesem Zusammenhang insbesondere für die Standortsuche einer Feuerwehrweiterung relevant, wofür mehrere Flächen untersucht wurden. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung hat sich die Gemeinde aufgrund der geeigneten verkehrlichen Lage, der Wechselwirkungen zu weiteren Gemeinbedarfsflächen und der Lage im Ortsgefüge für die bauliche Entwicklung nördlich der Straße Krütz ausgesprochen (siehe Anlage Standortüberlegungen zur Feuerwehrweiterung).

Landschaftsplanerische Entwicklungsziele, die der geplanten baulichen Entwicklung im nun vorgesehenen Rahmen entgegenstehen, gibt der Landschaftsplan nicht vor. Im Rahmen der Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutz wurde in Abstimmung mit dem Kreis Stormarn eine bauliche Entwicklung bereits vorbereitet. Eine Erheblichkeit in der flächenhaften Abweichung gegenüber den Darstellungen des Landschaftsplanes von 1999 sieht die Gemeinde nicht, da dieser eine generelle Eignung einer baulichen Entwicklung nördlich der Straße Krütz bereits feststellt.

Nach der Karte zum Regionalplan I liegt das Plangebiet im Bereich eines regionalen Grünzugs. Hier soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Die kartografische Darstellung der Abgrenzung der Regionalen Grünzüge gegenüber der einzelnen Ortslage ist nicht flächenscharf zu sehen. Die genauere Abgrenzung ist vielmehr im Rahmen der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer

und ortsplannerischer Gesichtspunkte zu sehen. Die vorhandene Bebauung südlich der Straße Klütz gibt der Gemeinde den städtebaulichen Rahmen, diese bauliche Nutzung auch nördlich der Straße Krütz fortzuführen.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung von Artenschutzbelangen berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird bei Erfordernis über Lärmschutzfestsetzungen und Abstandsregelungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind unter Ziffer 1.2. der Begründung aufgeführt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Die Darstellungen wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangebungsbereich nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

a) Bestandsaufnahme

Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet. Straßenbegleitend entlang der Landesstraße verläuft ein Knick. Auch im Westen begrenzen Knickstrukturen den Geltungsbereich.

Im Plangebiet finden nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützte Tierarten einen Lebensraum. Auf der Grundlage einer faunistischen Potentialabschätzung wurde vom Büro Karsten Lutz aus Hamburg (18. Mai 2014) eine artenschutzfachliche Betrachtung erarbeitet. Demnach finden Fledermäuse in den großen Eichenüberhängen potentielle Quartiere. Der östliche Plangebietsrand hat zudem als Jagdgebiet für Fledermäuse Bedeutung. Für Amphibien besteht in den vorhandenen Knickstrukturen eine geringe Bedeutung als Landlebensraum. Diverse heimische Vogelarten sind im Plangebiet potentieller Brutvogel und/oder Nahrungsgast. Davon stehen Feldsperling, Haussperling, Grünspecht, Schleiereule und Bluthänfling auf der Vorwarnliste der Roten Liste. Der Seeadler sucht zudem die nördlich des Plangebietes liegenden Hoisdorfer Teiche regelmäßig als Nahrungsgast auf. Spuren der Haselmaus konnten nicht nachgewiesen werden.

Boden

Im Plangebiet ist nach dem Landschaftsplan oberflächennaher Sand auf schwer durchlässigem Lehm vorherrschend. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein sind im Plangebiet keine besonderen Bodenfunktionen vorhanden.

Wasser

Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht nach dem Landschaftsplan nicht. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Luft, Klima

Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport liegt nach Ausführung des Landschaftsplanes nicht vor.

Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hoisdorf. Südlich der Straße Krütz sowie östlich befindet sich vorhandene Bebauung. Nördlich liegt das Naturschutzgebiet Hoisdorfer Teiche.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zur bestehenden Bebauung ist die biologische Vielfalt bereits eingeschränkt. Jedoch bieten insbesondere die Knickstrukturen vielen Arten einen Lebensraum. Zwischen den Gehölzstrukturen und den Freiflächen besteht ein enges Wirkungsgefüge.

b) Prognose

Durch die Planung wird eine straßenorientierte Bebauung mit Wohnhäusern und Hausgärten sowie Erweiterungsflächen für die Feuerwehr am Rand eines intakten Ortsrandes ermöglicht.

Schutzgut Boden und Wasser:

Es erfolgt eine Vollversiegelung von rd. 4.820 m² Fläche durch die mögliche Bebauung. Durch die Nebenanlagen werden zusätzlich bis zu ~1270 m² teilversiegelt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Überschreitung des intakten Siedlungsrandes zu erwarten.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Beeinträchtigungen ergeben sich durch den Verzicht auf Ausweisung eines Knickenschutzstreifens sowie die teilweise Überbauung des rd. 330 m langen straßenbegleitenden Knicks.

Potenzielle Quartierbäume der Fledermäuse bleiben erhalten. Potentielle Nahrungsflächen dieser Arten werden durch die geplante Knickneuanlage tendenziell vergrößert. Letzteres gilt ebenso für potentielle Amphibienarten. Für im Plangebiet vorkommende Vogelarten wird gem. vorliegendem Gutachten die geplante Bebauung keine bestandsvermindernde Wirkung haben bzw. sogar eine Bestandserhöhung ermöglicht. Habitatrequisiten des Seeadlers und Äsungsflächen von Wasservögeln nördlich des Plangebietes werden gem. dem faunistischen Gutachten nicht beeinträchtigt. Störwirkungen durch die Bebauung werden ebenfalls nicht prognostiziert.

Schutzgut Klima / Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und die angestrebte kleinteilige Bebauung nicht anzunehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und damit aufgrund dieser langjährigen Nutzung beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen.

c) Geplante Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die überbaubare Fläche. Festsetzungen zur Firsthöhe und zur eingeschossigen Bauweise minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild. Wasserdurchlässige Beläge auf Nebenflächen sollen den Eingriff in den Boden und das Schutzgut Wasser minimieren. Der Knickstreifen am westlich gelegenen Knick verringert Beeinträchtigungen der angrenzenden linearen Gehölzstruktur und ist zu den Baugrundstücken abzuführen. Die gesetzlichen Vorgaben zur Gehölzrodung vermeiden artenschutzfachliche Verbote. Hinweise zur Vermeidung von Lichtimmissionen auf das nördlich liegende Naturschutzgebiet finden sich im Planwerk.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Entlang des nördlichen Plangebietsrandes ist die Neuanlage eines Knicks festgesetzt, der zum einen den neuen Siedlungsrand zur freien Landschaft hin abschirmen wird, als auch eine Kompensationsfunktion für den zu überbauenden bzw. beeinträchtigenden Knick entlang der Straße Krütz übernimmt. Im Plangebiet werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. In einer Vereinbarung zwischen dem Kreis Stormarn und der Gemeinde zur Inanspruchnahme der Fläche am Moorweg im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 5A sind Ausgleichsflächen für die Bebauungspläne Nr. 5A und Nr. 21 zur Erweiterung des Naturschutzgebietes „Hoisdorfer Teiche“ benannt worden, die zukünftig extensiv bewirtschaftet werden sollen. Diese Vereinbarung regelt den erforderlichen Ausgleich abschließend.

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung ist je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte anzupflanzen. Zur Gliederung des Plangebietes sollen naturnahe Abschirmpflanzungen zwischen den Wohngebietsflächen und der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes und der Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzeptes mehrfach mit der Siedlungsentwicklung in Hoisdorf befasst. Städtebaulich und landschaftsplanerisch wurde die Fläche an der Straße Krütz als geeignet eingestuft. Insbesondere der erforderliche Erweiterungsbedarf für die Feuerwehr hat nun die Gemeinde veranlasst, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Zusammenhang ergibt sich gleichzeitig eine Arrondierung der Bebauung, da an der Straße Krütz in diesem Bereich bereits einseitig eine Wohnbebauung vorhanden ist.

Da zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können, geht die Gemeinde davon aus, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch eine behutsame Bebauung der Fläche nicht zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels, einer optimalen Positionierung der Erweiterung der Feuerwehr, scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

e) Bewertung

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird als vertretbar angesehen, da eine behutsame Eingliederung der geplanten Bebauung erfolgen kann und der erforderliche Kompensationsbedarf gesichert ist. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind nicht erkennbar.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlass vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.3. Zusammenfassung

Durch die Planung wird in einem derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Plangebiet ein Eingriff auf vorhandenen Freiflächen vorbereitet. Die Auswirkungen der Planung auf den derzeitigen Ackerflächen werden entsprechend der Maßgaben der §§ 14 und 15 BNatSchG abgehandelt und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Zur Abschätzung ggf. artenschutzfachlicher Verbote wurde ein gesondertes Gutachten (Karsten Lutz, 18.05.2014) erarbeitet. Demnach ergeben sich keine artenschutzfachlichen Hindernisse.

3. Alternative Planvorstellungen

An einen Standort der Feuerwehr sind besondere Anforderungen zu stellen. Dabei spielen die verkehrliche Anbindung und die Kombination zu weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Nähe zu Wohnnutzungen, Siedlungsschwerpunkte, landwirtschaftliche Hoflagen und Gewerbestandorte eine wichtige Rolle. Der nördliche Gemeindeteil ist gut vom Standort der Ortswehr Oetjendorf erreichbar. Der bisherige Standort an der L 91 liegt dazu optimal und deckt den südlichen und mittleren Teil der Ortslage ab und befindet sich in der Nähe erhöht brandgefährdeter Anlagen.

Ein neuer Standort auf der grünen Wiese ist an vielen Standorten, die im Siedlungsentwicklungskonzept von 2006 untersucht worden sind, vorstellbar. Standorte an der Bahnhofstraße wären gut vorstellbar. Allerdings sind die Flächen in Privatbesitz und nach derzeitigem Verhandlungsstand der Gemeinde nicht verfügbar. Darüber hinaus besteht eine direkte Nachbarschaft zur Wohnbebauung. In dem Siedlungsentwicklungskonzept wird hier ein Schwerpunkt der künftigen wohnbaulichen Entwicklung Hoisdorfs gesehen. Der Bezug zu weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen fehlt. Die Einfügung eines neuen Feuerwehrstandortes in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, schränkt die Feuerwehr ein. Die verkehrliche Anbindung wäre hier an der L 91 gut gegeben.

Von der Naturschutzbehörde sind die Flächen 10, 13 und 15 aus dem Siedlungsentwicklungskonzept genannt worden, die im Rahmen der Alternativenprüfung näher zu betrachten sind. Diese Standorte liegen verkehrlich ungünstiger im Gemeindegebiet. Die Lage zu den aktiven Hofstellen sowie zu Gewerbestandorten vergrößert sich deutlich im Vergleich zum heutigen Standort. Die Flächen befinden sich im Privatbesitz. Hier gab es in der Vergangenheit in Verbindung mit der Aufstellung des Sied-

lungsentwicklungskonzeptes bereits verschiedene Gespräche mit den Grundstückseigentümern. Eine Verfügbarkeit der Flächen wird nach dem bisherigen Verhandlungsstand nicht absehbar sein.

Hinzu kommt dass auch hier besondere Empfindsamkeiten vorliegen. Fläche 10 befindet sich zum Teil im 30 m Waldschutzstreifen, Fläche 13 überspringt den gut markierten Ortsrand und Fläche 15 stellt eine deutliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit den Blickbeziehungen zum Naturschutzgebiet dar. Darüber hinaus liegen alle drei Flächen im Landschaftsschutzgebiet.

Fazit zu Standortüberlegungen in Hoisdorf

Unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen eines neuen Feuerwehrstandortes wie verkehrlichen Gesichtspunkten, der Wechselwirkung zu weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen sowie in ihrer Lage zu Siedlungsschwerpunkten, landwirtschaftlichen Hofstellen und Gewerbestandorten hat sich die Gemeinde für die Erweiterung des Standortes an der Straße Krütz ausgesprochen. Hier sind die verkehrlichen Belange, die Akzeptanz aufgrund des Altstandortes und die Synergieeffekte durch die Vernetzung mit anderen Gemeinbedarfsnutzungen optimal berücksichtigt.

Diese Variante hat auch den Vorteil, dass der Standort unter Wahrung bestehender Einrichtungen für eine abschnittsweise Lösung geeignet ist und auch langfristig wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen in Hoisdorf gebündelt werden können. Bei der Neuplanung des Gebäudes können Schutzansprüche benachbarter Wohnnutzungen berücksichtigt und lärmintensive Nutzungen an der dem Wohnen abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Die Naturschutzbehörde hat zu diesem geplanten Standort Bedenken vorgebracht: Aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet und ihrer teilweisen Lage im regionalen Grünzug wird sie als nicht geeignet eingestuft. Eine bandartige Siedlungsentwicklung kann nicht befürwortet werden, da diese zu einem erhöhten Landschaftsverbrauch führt. Zusätzlich würde dem ohnehin räumlich sehr begrenzten Naturschutzgebiet eine wichtige Pufferzone verloren gehen.

Die Gemeinde hat diese Belange in ihre Überlegungen und die gemeindliche Abwägung eingestellt. Aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht werden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine unüberwindbaren Hindernisse gesehen. Aufgrund der großen Abstände zum Naturschutzgebiet von rd. 200 m sowie des Höhenverlaufs sind die Auswirkungen auf das Schutzgebiet und das Landschaftsbild als nicht erheblich einzustufen. Durch eine sensible Detailplanung kann auf die besonderen Gegebenheiten eingegangen, die Eingriffe minimiert und an diesem Standort vollständig kompensiert werden.

Untersuchung der Innenentwicklungspotentiale

Um eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen gewährleisten zu können, hat die Gemeinde Hoisdorf die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken überprüft. Die in dem separat beiliegenden Bericht untersuchten Flächenreserven liegen insbesondere in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen und sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Zusammenhängende Gebiete mit mehreren, noch zu entwickelnden Grundstücken liegen entlang der Straße Schewenhorst (6 Grundstücke), entlang des Oetjendorfer Kirchwegs (7 Grundstücke) und im rückwärtigen Bereich der Straße Achtern Diek (4 Grundstücke). Diese befinden sich im Privatbesitz und Veräußerungen kommen nur sporadisch zustande. Die Flächen des seit Kurzem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5a sind bereits zur Hälfte veräußert und die Bebauung wird vorbereitet. Die Gemeinde beabsichtigt den Verkauf der restlichen Grundstücke noch in diesem Jahr.

Für die Gemeinde wird ein langfristiger Wohnbaulandbedarf bis 2030 prognostiziert. Seit Ende 2011 verfügt die Gemeinde über einen Entwicklungsrahmen nach LEP von 205 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025. Aus der Erhebung der Innenentwicklungspotentiale und der beiliegenden Darstellung ergibt sich, dass in rechtswirksamen Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) 32 Grundstücke eine Einzelhausbebauung zur Verfügung stehen. Nachverdichtungspotentiale durch Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB) sind nicht vorhanden. Flächenreserven aus Bauflächendarstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich ebenfalls nicht, da alle Wohnbauflächen bereits durch Bebauungspläne konkretisiert wurden.

Aus den örtlichen Erhebungen ergibt sich, dass nach Abzug der bestehenden Baurechte in der Gemeinde ein Entwicklungsrahmen von rd. 140 Wohneinheiten verbleibt. Die vorliegende Entwicklungsprognose des Kreises mit 50 Wohneinheiten bis 2030 erscheint der Gemeinde sehr zurückhaltend geschätzt. Gleichwohl sollen nur kleinere Entwicklungsschritte umgesetzt werden und der landesplanerisch aufgezeigte Rahmen nicht durch großflächige Planungen ausgeschöpft werden.

Die Gemeinde strebt kleinere Entwicklungseinheiten an, die aufgrund vorhandener Erschließungsanlagen günstig erschlossen werden können.

4. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets mit 11 Wohngrundstücken und einer Gemeinbedarfsfläche für die Erweiterung der Feuerwehr. Das Gebiet verläuft parallel zur Straße Krütz und orientiert sich an der vorhandenen Ausdehnung des gegenüberliegenden Wohngebiets sowie an dem südwestlich angrenzenden Knick, der als naturräumliche Struktur das Gebiet abgrenzt. Hierdurch kann die bereits vorhandene Erschließung genutzt und Kosten gegenüber einer neuen Wohnbaulandausweisung reduziert

werden. Um die Eingriffe auf den Naturraum möglichst gering zu halten, teilen sich die Wohnbaugrundstücke gemeinsame Zufahrten und verringern die Anzahl an Durchbrüchen des straßenbegleitenden Knicks. Auch wird das Plangebiet mit einem neuen Knick zum nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet eingegrenzt.

Diese Vorgaben zum Umgang mit dem Knick und den umliegenden Flächen des Landschaftsschutzgebiets resultieren aus einer vertraglichen Einigung, die im Vorfeld der Planung zwischen der Gemeinde Hoisdorf und dem Kreis Stormarn getroffen wurde. Um eine Bebauung zu ermöglichen, wurden in dieser Einigung auch die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 5a „Moorweg“ und Nr. 21 „Krütz“ aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst. Im Gegenzug wurden Ausgleichsflächen zur Erweiterung des Naturschutzgebietes Hoisdorfer Teiche bestimmt.

Die Aufteilung des Feuerwehrgrundstücks sieht ein kompaktes Gebäude vor, worin Mannschafts- und Aufenthaltsräume sowie ein Garagenteil für die Einsatzwagen untergebracht sind. Das Gebäude liegt von der Straße abgesetzt im südwestlichen Teil des Grundstücks. Weiterhin befinden sich zwei Stellplatzanlagen auf dem Grundstück. Eine mit 9 Stellplätzen für Gäste liegt im südlichen Teil des Grundstücks in der Nähe der Straße und vor dem Gebäudeteil für die Mannschafts- und Aufenthaltsräume. Für diese wird empfohlen, eine nächtliche Nutzung (22-6 Uhr) für den Regelfall auszuschließen und nur eine nächtliche Nutzung für seltene Fälle wie zum Beispiel Jahres- oder Weihnachtsfeiern der Feuerwehr zuzulassen. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Eine weitere Stellplatzanlage befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks und ist für die aktiven Mitglieder vorgesehen. Diese erstreckt sich seitlich des Gebäudes von der Straße bis zum hinteren Teil des Grundstücks und wird im Fall von Übungen und Einsätzen von den Mitgliedern zum Abstellen ihrer Fahrzeuge genutzt. Aufgrund der Nähe zum angrenzenden Grundstück und einer nächtlichen Nutzung der Stellplatzanlage auch im Regelfall wird zwischen der Stellplatzanlage und in einem Abstand von 3m zur nördlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand von 2,5 m Höhe empfohlen. Eine Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Wohngebäudes durch Lärm kann dadurch vermieden werden.

5. Planinhalt

5.1. Städtebau

Im Plangebiet wird ein kleines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf festgesetzt. Regelungen zur verträglichen Einbindung des Gebietes in den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraums sind geplant. Es ist eine straßenparallele einzeilige Bebauung vorgesehen. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die vorhandene Anlagen und direkte Zufahrten von der Straße Krütz.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem 11 Grundstücke für Wohngebäude entstehen können. Ziel ist es, vorrangig Wohngebäude zu entwickeln. Um

ein lebendiges Quartier zu fördern sind gemäß § 4 (2) BauNVO auch Dienstleistungen, nicht störende Handwerksbetriebe zur Versorgung des Ortsteils oder soziokulturelle Einrichtungen zugelassen. Ein zentrales Grundstück wird für die Feuerwehr – ausgewiesen als Gemeinbedarfsfläche – entwickelt. Bei der Positionierung des Standorts spielt vor allem die Nähe zum jetzigen Standort – auf der gegenüberliegenden Straßenseite – und die damit einhergehenden Synergieeffekte eine große Rolle. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die gute Anbindung an das Straßennetz und die Lage im Gemeindegebiet. Um störende Einflüsse auf die umliegenden Wohngebäude und das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet gering zu halten, sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung steuert die angestrebte Kleinteiligkeit über die Grundflächenzahl und die Einschränkung auf Einfamilien- und Doppelhäuser. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering zu halten, wird eine relativ niedrige Firsthöhe / Gebäudehöhe von ca. 8 m und zusätzlich eine Traufhöhe von ca. 5 m und eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Ziel der Gemeinde ist es, die Störwirkung durch besondere Höhenentwicklung der Gebäude zu den Schutzgebieten zu minimieren. Durch die Regelung soll insbesondere erreicht werden, dass bei Pultdächern die obere Traufe nicht der Gebäudehöhe entsprechen darf, sondern geringere Traufhöhen ausgebildet werden. Bei höheren Giebelausbildungen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild geringer, da sich der Giebel aufgrund der geneigten Dächer deutlich zum First verjüngt.

Da das Gebiet einen leicht bewegten Charakter und Höhenunterschiede von über 2 m aufweist, soll im Zuge der Erschließung die vorhandene Geländekuppe um ca. 1 m abgetragen werden. Das Gelände wird damit auf 54 m über NHN nivelliert und weitgehend eben sein. Dies dient ebenfalls der Minimierung der Fernwirkung des Baugebietes.

Die festgelegte Mindestgrundstücksgröße ist mit 800 qm großzügig gewählt und berücksichtigt den Flächenbedarf für erforderliche Stellplätze und die Knickanlagen. Die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude unterstützt eine kleinteilige Bebauung in dem Gebiet. Durch die vorgenannten Festsetzungen können fremde Strukturen, wie Reihen- oder Mehrfamilienhäuser, vermieden werden.

Die Dimensionen des Neubaus der Feuerwehr unterliegen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans, da die Gemeinde der Bauträger ist. Lediglich das Baufenster wird festgesetzt, um Abstände zu den Knickschutzstreifen und zu den seitlich liegenden Wohngebäuden zu sichern. Die konkrete Vorhabenplanung wird zurzeit von der Gemeinde entwickelt und in den öffentlichen Sitzungen beraten.

Um den straßenbegleitenden Knick zu erhalten und den Schutzstreifen zu respektieren, werden Garagen, Carports und Nebengebäude innerhalb eines 3 m breiten

Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen. Dies sorgt zudem für eine höhere Verkehrssicherheit und für ein homogenes Straßenbild.

Die Gemeinde strebt darüber hinaus Vorgaben zum Gestaltungsrahmen an, die sich an der gegenüberliegenden Bebauung der Straße Krütz orientieren. Demnach betreffen Gestaltungsfestsetzungen vorrangig die Dach- und Außenwandgestaltung der Haupt- und Nebengebäude. Die Ausrichtung der straßennahen Gebäudeteile soll parallel zum Straßenverlauf giebel- oder traufständig erfolgen. Diese gestalterischen Leitideen schränken die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherrn nur unwesentlich ein, erreichen aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen und die Einfügung der Bebauung in den baulichen Zusammenhang erreichen sowie das Orts und Landschaftsbild verträglich gestalten soll.

Zur Eingrünung des Plangebiets wird der entlang der Straße verlaufende Knick erhalten und nur für die Grundstückszufahrten durchbrochen. In Richtung freie Landschaft soll der neue Siedlungsrand durch eine Knickneupflanzung mit Knickschutzstreifen eingegrünt werden. Der neue Knick bleibt im Eigentum und in der Pflege der Gemeinde, um eine Überformung und unsachgemäße Pflegemaßnahmen zu vermeiden. Darüber hinaus wird für jedes Grundstück die Anpflanzung eines Obstbaumes festgesetzt, um das Gebiet zu durchgrünen. Die zentrale Feuerwehrläche wird seitlich zu den Wohnbaugrundstücken mit neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Die zukünftigen Baugrundstücke und das Feuerwehrgelände werden direkt über die Straße Krütz (L 91) erschlossen. Alle Veränderungen an der Landesstraße sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck abzustimmen. Dem Straßenbaulastträger dürfen dabei keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle Hoisdorf-Schmiede auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

5.3. Immissionen

Das Plangebiet liegt entlang der Landesstraße L 91 und wird durch Emissionen des Verkehrs berührt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) wurde im Rahmen einer 2,5-wöchigen Zählung durch die Gemeinde ermittelt und zeigt in diesem Zeitraum eine maximale DTV von 3.560 Kfz/24h auf. Auf Basis dieser Daten wurde im August 2014 eine gutachterliche Bewertung durch das Büro für Bauphysik Karsten Hochfeldt erstellt. Diese zeigt auf, dass die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts für WA-Gebiete im rückwärtigen Teil der Baufelder eingehalten werden.

Für die Straßenfronten ergibt sich eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte um 6 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen, werden passive Schallschutzmaßnahmen für die vorderen Bereiche der Baufelder festgesetzt.

In dem Gutachten wurde ebenso auf die zu erwartenden Emissionen der neuen Feuerwehr eingegangen. Diese hat durchschnittlich etwa 35 Einsätze pro Jahr, wovon Nachteinsätze (22-6 Uhr) als seltenes Ereignis laut TA Lärm eingestuft werden können. Eine Auswertung der letzten Jahre ergab eine Anzahl von zwei bis sechs nächtlichen Einsätzen pro Jahr.

Die Einsätze erfolgen mit Sonderrechten nach § 38 STVO, wonach blaues Blinklicht als auch der Gebrauch des Martinshorns erforderlich ist. Nach Aussage des Wehrführers erfolgt die Abfahrt vom Hof oftmals ohne Martinshorn, da die L91 nicht stark befahren und die Straße vom Feuerwehrhof gut einsehbar ist. Bei Rückkehr aus einem Einsatz müssen die Geräte wie zum Beispiel Motorsäge oder Stromaggregat gewartet und auf Funktionsfähigkeit geprüft werden. Dies wird in dem Gutachten mit einem Probelauf einer Kettensäge berücksichtigt.

Gruppenübungen der Feuerwehr finden nicht auf dem Gelände statt. Der Musikzug der Feuerwehr probt regelmäßig in dem Gebäude der Feuerwehr. Emissionen entstehen lediglich durch An- und Abfahrten von PKW. Diese ragen nicht in den Nachtzeitraum von 22-6 Uhr hinein. Feierlichkeiten im Nachtzeitraum sind ebenfalls nicht vorgesehen, weswegen die Gästeparkplätze für diesen Zeitraum einer Nutzungseinschränkung unterliegen.

Die von der Feuerwehr ausgehenden Emissionen werden als Gewerbelärm eingestuft und halten im Tageszeitraum die Immissionsrichtwerte des geplanten WA-Gebiets ein. Die Beurteilung der Emissionen aus nächtlichen Einsätzen können als seltenes Ereignis bewertet werden. Die Geräusche durch das An- und Abfahren von LKW und PKW unterschreiten die Richtwerte. Lediglich die Spitzenpegel der Geräusche, die durch das Schließen von PKW-Türen auf dem Stellplatz entstehen, überschreiten die Richtwerte. Um dieser Überschreitung entgegenzuwirken, wird nördlich der Stellplatzanlage für Mitglieder eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand errichtet, um die dahinterliegende Wohnbebauung zu schützen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da Immissionen auf die benachbarte Wohnbebauung durch die Anordnung und Ausführung der Stellplatzanlage vermieden werden können. Dieser Sachverhalt kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgearbeitet und berücksichtigt werden.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub, und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

5.4. Archäologie

In einer Entfernung von ca. 170 m zur überplanten Fläche befindet sich die Burganlage DB 1 der Gemeinde Hoisdorf. Es handelt sich um eine mittelalterliche Turmhügelburg, die nach § 5 DSchG in das Denkmalsbuch der Gemeinde eingetragen ist und aufgrund dessen einen besonderen Schutz genießt. Das Denkmal liegt im Grenzbereich der ausgewiesenen Kompensationsflächen der Planung. Bei geplanten Erdingriffen in diesem Bereich ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein frühzeitig zu informieren, da ggf. kostenpflichtige archäologische Untersuchungen gem. § 8 DSchG notwendig sein können. Ferner muss sichergestellt sein, dass der Denkmalwert der Turmhügelburg nicht durch Maßnahmen wie z.B. Anpflanzungen im umliegenden im Naturschutzgebiet beeinträchtigt wird.

Da das Denkmal nur eine geringe Höhe von ca. 1,00 m aufweist, ist es direkt von der überplanten Fläche nicht erkennbar. Da durch den Bau einer einreihigen Gebäudereihe, so wie geplant, eine erhebliche Gefahr für den Denkmalwert des Denkmals nicht ausgelöst wird, ist für diese Planung eine denkmalrechtliche Genehmigung nicht erforderlich.

Es wird auf § 14 DSchG (in der Neufassung von 12. Januar 2012) verwiesen: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortliche hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Anlagen in der Straße Krütz an vorhandene Leitungsnetze, wie Wasser- und Abwasserversorgung sowie Telekommunikation und Energie, angeschlossen werden.

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass Oberflächenwasser von privaten Grundstücken nicht auf die öffentliche Straße abgeführt wird.

Zur Ableitung von Oberflächenwasser wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen eine Rigolenleitung hergestellt. Diese sammelt das anfallende Oberflächenwasser, versickert es teilweise im Leitungsverlauf und führt es letztlich zu einer ebenfalls zu errichtenden Sickermulde. Seitens des Betreibers der Anlage wird sichergestellt, dass der Rigolenleitung nur gering verschmutztes Oberflächenwasser z.B. aus der Dachentwässerung zugeführt wird. Oberflächenwasser, das von Wegeflächen abgeleitet werden soll, ist vor der Zuleitung einer Reinigung zu unterziehen.

In einer Baugrunduntersuchung vom September 2014 (Lehners + Wittorf, 2014) wurde der Bereich nördlich des Baugrundstücks Nr. 11 hinsichtlich auf Eignung zur Errichtung einer Sickermulde untersucht. In dem Bereich wurden drei Bohrungen vorgenommen, die ein ähnliches Bild des Baugrundes aufzeigen. Bis zu einer Tiefe von 1 – 3 m wurden Fein- und Mittelsande angetroffen, anschließend folgen Geschiebeeböden mit Mächtigkeiten von 1,5 – 4,6 m woraufhin sich wieder Fein- und Mittelsande anschließen (bis zu einer Endteufe von 8 m). Sofern die Geschiebeeböden durchdrungen werden, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser und somit die Errichtung einer Rigolenleitung und einer Sickermulde grundsätzlich möglich.

Das Grundstück der geplanten Feuerwehr kann gem. § 19 BauNVO bis zu 80% überbaut und versiegelt werden. Um das aus der erhöhten Versiegelung entstehende Oberflächenwasser aufzufangen und zu versickern, werden die Dachflächen über Dachrinnen mit außenliegenden Fallrohren und die Hofflächen über Hofeinfälle entwässert. Das Oberflächenwasser wird über Grundleitungen einer Rigolenversickerung auf dem Grundstück zugeführt. (weitere Informationen siehe Umweltbericht 2.1.2).

Die Trinkwasserversorgung findet durch die Hamburger Wasserwerke und die Abwasserversorgung durch die Hamburger Stadtentwässerung AÖR statt.

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschatz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV – 334 –166.701.400 – bezogen auf die geplante Bebauung anzugeben.

Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Plangebiet befinden sich im Straßenprofil der Straße Krütz Leitungen der Kabel Deutschland GmbH. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut bzw. vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird um eine frühzeitige Beauftragung gebeten (mind. 3 Monate vor Baubeginn), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen.

Im Straßenprofil der Landesstraße L91 verlaufen Leitungen der E.ON Hanse AG. Diese werden laut Aussagen des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie durch

einen Schutzstreifen begleitet. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.

7. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde Kosten für die Überplanung, die Erweiterung der Erschließungsanlagen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten. Die Kosten werden rechtzeitig in den gemeindlichen Haushalt eingestellt und sollen bei der Kalkulation des Grundstückspreises auf den Kaufpreis umgelegt werden. Weiterhin ermöglicht die Planung die Umsiedlung der bestehenden Feuerwehreinrichtung. Diese Maßnahme wird zurzeit konkret geplant. Die Kosten werden vom beauftragten Architekten ermittelt und rechtzeitig im gemeindlichen Haushalt eingestellt.

8. Schutzgebiete

Das Naturschutzgebiet „Hoisdorfer Teiche“ liegt in geringer Entfernung nördlich des Plangebietes. Es ist rund 33 ha groß und umfasst sechs im frühen Mittelalter zur Fischmast künstlich angelegte Fischteiche mit ihren angrenzenden Uferzonen. Sie stellen ein historisches Landschaftselement der traditionellen Kulturlandschaft dar, das mittlerweile selten geworden ist. Schutzzweck ist die Erhaltung eines aus mehreren flachgründigen Teichen bestehenden Feuchtgebietes mit einer charakteristischen, teilweise gefährdeten Pflanzen- und Tierwelt. Die Natur ist hier in ihrer Ganzheit zu erhalten und, soweit es zur Erhaltung bestimmter bedrohter Pflanzen- und Tierarten erforderlich ist, durch planvolle Maßnahmen zu entwickeln und wiederherzustellen. Dieses beinhaltet insbesondere die Weiterführung der traditionellen Teichwirtschaft und die damit verbundenen Handlungen. Aufgrund der erforderlichen fischereiwirtschaftlichen Nutzung und der Vielzahl angrenzender Privatgrundstücke und Wanderwege handelt es sich um kein „klassisches“ Schutzgebiet unberührter Natur, sondern seine Wertigkeit ist eng mit der Nutzung als Kulturlandschaft verbunden.

Die Umgebung der Hoisdorfer Teiche steht gemäß Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Hoisdorf vom 1. März 1972 (Amtsbl. Schl.-H/AAz. S. 66), unter Landschaftsschutz. Das Landschaftsschutzgebiet ist seinerzeit nicht aufgrund einer speziellen Bewertung der Landschaft erlassen worden, sondern um unerwünschte, großflächige Vorhaben (Kiesabbau, Wassersportnutzungen) zu verhindern. Auf der Grundlage einer Einigung zwischen dem Kreis Stormarn und der Gemeinde Hoisdorf wurde das Plangebiet im Rahmen der 4. Kreisverordnung vom 21.03.2012 aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 BBodSchG genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

9.1. Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchzuführen. In einer Vereinbarung zwischen dem Kreis Stormarn und der Gemeinde zur Inanspruchnahme der Fläche am Moorweg und an der Straße Krütz sind Ausgleichsflächen für die Bebauungspläne Nr. 5A und Nr. 21 zur Erweiterung des Naturschutzgebietes „Hoisdorfer Teiche“ benannt worden, die zukünftig extensiv bewirtschaftet werden sollen.

Ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG ist auf den bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet zu erwarten. Das Plangebiet, für das Baurecht geschaffen wird, wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Entlang der Straße Krütz stockt ein hochwertiger Knick mit Überhältern. Auch im Westen wird das Plangebiet von einem Knick begrenzt. Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Geländekuppe. Das Gelände fällt in östliche und westliche Richtung ab.

Boden:

Im Plangebiet ist nach dem Landschaftsplan oberflächennaher Sand auf schwer durchlässigem Lehm vorherrschend. Vorherrschend. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein sind im Plangebiet keine besonderen Bodenfunktionen vorhanden.

Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes sind heute unversiegelt. Sie werden intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Es ist von einem regelmäßigen Bodenumbbruch, dem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet.

Das Planvorhaben führt zu einer Überbauung der bestehenden Bodenfunktionen. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren

ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Betroffen sind Böden, die nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins bezüglich ihrer Bodenfunktionen keine besondere Bedeutung haben.

Eine Minimierung des Eingriffs durch flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht vorgesehen und wird über entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung, dass maximal 25 % der Grundstücksfläche überbebaut werden dürfen, vermieden. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu durchlässigen Oberflächenmaterialien erreicht. So sind Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Allgemein ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise des 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.

Die aufgrund der festgesetzten GRZ und der zulässigen Überschreitungen resultierende mögliche Versiegelung ist in nachstehender Tabelle aufgeführt. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

| Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren: | Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in qm | Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in qm | Benötigte Ausgleichsfläche in qm |
|---|---|---|----------------------------------|
| Überbauung im WA-Gebiet: $10.130\text{m}^2 \times 0,25 = \sim 2.533\text{m}^2$ | 2.533 | 0 | 1.267 |
| Überschreitung im WA-Gebiet: $10.130\text{m}^2 \times 0,125 = \sim 1.266\text{m}^2$ | 0 | 1.266 | 380 |
| Gemeinbedarfsfläche: $2.860\text{m}^2 \times 0,8$ (gem. § 19(4) BauNVO) = 2.288m^2 | 2.288 | | 1.144 |
| Summe: | | | 2.790 |

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind gem. vorliegender Bilanzierung auf einer mind. 2.790 m² großen Fläche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute weitgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht für das Plangebiet gem. Landschaftsplan nicht. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers und verringert somit die Grundwasserneubildung. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der notwendigen Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,25. Auch tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für Stellplätze und Wege zu einer Minimierung des Eingriffs bei. Nach dem angewendeten Bilanzierungsverfahren werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser erforderlich, wenn eine naturnahe Rückhaltung oder Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet wird.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Hoisdorf. Abschirmende Strukturen der vorhandenen Bebauung zur freien Landschaft in Form eines Knicks werden durch die neue Bebauung überschritten. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet wird zudem durch die Lage auf einer Geländekuppe begünstigt.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zum Bau von eingeschossigen Einzelhäusern und zur Begrenzung der Firsthöhe auf 8 m Höhe. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird zudem die Neuanlage eines Knicks festgesetzt. Dieser wird zukünftig die Eingrünung der neuen Bebauung übernehmen. Weitere Maßnahmen für das Landschaftsbild werden nicht erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Das als Ackerland genutzte Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Den Knickstrukturen im Plangebiet hingegen kommt eine besondere Bedeutung zu. Der westliche Knickabschnitt wird über die Ausweisung eines rd. 3 m breiten Knickschutzstreifens vor Beeinträchtigungen geschützt. Der straßenbegleitende Knick hingegen wird im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf auf rd. 70 m überbaut. Für die Erschließung der Baugrundstücke werden zudem 6 Knickdurchbrüche von je rd. 3 m Breite erforderlich. Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich dadurch, dass auf die Festsetzung eines Knickschutzstreifens entlang des straßenbegleitenden Knicks verzichtet wird.

Nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 11. Juni 2013 sind Knickbeseitigungen im Verhältnis 1 : 2 (Eingriff : Ausgleich) durch die Neuanlage neuer Knicks auszugleichen. Für randliche Beeinträchtigungen zu erhaltender Knickabschnitte, die als Grünfläche festgesetzt werden, gilt allgemein der halbe Kompensationswert (Eingriffs-/Ausgleichsverhältnis 1 : 1).

Der Knick entlang der Straße hat eine Länge von rd. 330 m. Davon werden rd. 90 m für die Erschließung der Bebauung überplant. 240 m werden aufgrund des fehlenden Knickschutzstreifens randlich beeinträchtigt. Hieraus errechnet sich ein erforderlicher Knickaushleich von 420 m Knickneuanlage.

Klima / Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden im Regelfall bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch eine entsprechende Flächen- / Standortwahl vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und / oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses ist im Plangebiet nicht der Fall.

9.2. Artenschutz

Zur Abschätzung von Betroffenheiten heimischer Tierarten wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse vom Büro Karsten Lutz aus Hamburg (18. Mai 2014) erarbeitet. Demnach finden Fledermäuse in den großen Eichenüberhältern potentielle Quartiere. Der östliche Plangebietsrand hat zudem als Jagdgebiet für Fledermäuse Bedeutung. Für Amphibien besteht in den vorhandenen Knickstrukturen eine geringe Bedeutung als Landlebensraum. Diverse heimische Vogelarten sind im Plangebiet potentieller Brutvogel und/oder Nahrungsgast. Davon stehen Feldsperling, Haussperling, Grünspecht,

Schleiereule und Bluthänfling auf der Vorwarnliste der Roten Liste. Der Seeadler sucht zudem die nördlich des Plangebietes liegenden Hoisdorfer Teiche regelmäßig als Nahrungsgast auf. Spuren der Haselmaus konnten nicht nachgewiesen werden.

Potenzielle Quartierbäume der Fledermäuse bleiben erhalten. Potentielle Nahrungsflächen dieser Arten werden durch die geplante Knickneuanlage tendenziell vergrößert. Letzteres gilt ebenso für potentielle Amphibienarten. Für im Plangebiet vorkommende Brutvogelarten der Agrarlandschaft sowie Eulen und Greifvögel wird die geplante Bebauung keine bestandsvermindernde Wirkung haben. Für einen Großteil der Brutvogelarten ist sogar eine Bestandserhöhung möglich. Habitatrequisiten des Seeadlers liegen in ca. 200 m Entfernung zum geplanten Baugebiet und damit außerhalb der gesetzlichen Horstschutzzone von 100 m, so dass durch die Bauarbeiten nicht mit dem Verlust dieser Strukturen zu rechnen ist. Von der neuen Bebauung gehen zukünftig keine stärkeren Störwirkungen auf die Seeadlerhabitatstrukturen oder auf äsende Wasservögel in dem nördlich des Plangebiets liegenden Grünlandflächen als durch den bereits vorhandenen Wanderweg aus.

Störwirkungen durch Lichtemissionen sollen durch sinnvolle Gestaltung und Betriebsführung von Laternen minimiert werden. Auf dem Planwerk befindet sich ein Hinweis zur Verwendung von LED-Lampen mit warm-weißer bzw. neutral-weißer Lichtfarbe, die in einem Frequenzbereich leuchten, der auf wildlebende Tierarten deutlich weniger irritierend wirken, wie herkömmliche Leuchtmittel. Zu dem sind Leuchten mit Lichtkegel zu verwenden, die nach unten gerichtet sind, um Lichtimmissionen in die freie Landschaft zu minimieren. Eine Reduzierung der Höhe von Beleuchtungsanlagen, trägt ebenfalls zur Reduzierung von Lichtimmissionen bei. Des Weiteren wird der geplante Knick die Lichtwirkung bis an den Rand des Naturschutzgebietes „Hoisdorfer Teiche“ zusätzlich unterbinden. Da der Bereich nördlich des Plangebietes bereits durch Besucherverkehr vorbelastet ist, ist eine signifikante Zunahme des Störpotentials durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

9.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen die folgenden Ausgleichserfordernisse:

| Schutzgut | Ausgleich Eingriffsregelung | |
|--------------------------------|--------------------------------|-------|
| Boden | 2.790 m ² | Knick |
| Landschaftsbild | 0 m ² | |
| Arten und Lebensgemeinschaften | 420 m | |
| Klima /Luft | 0 m ² | |

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind die gesetzlichen Vorgaben zur Baufelddräumung zu berücksichtigen, wonach keine Gehölze in der Zeit vom 15. März bis zum 30. Sep-

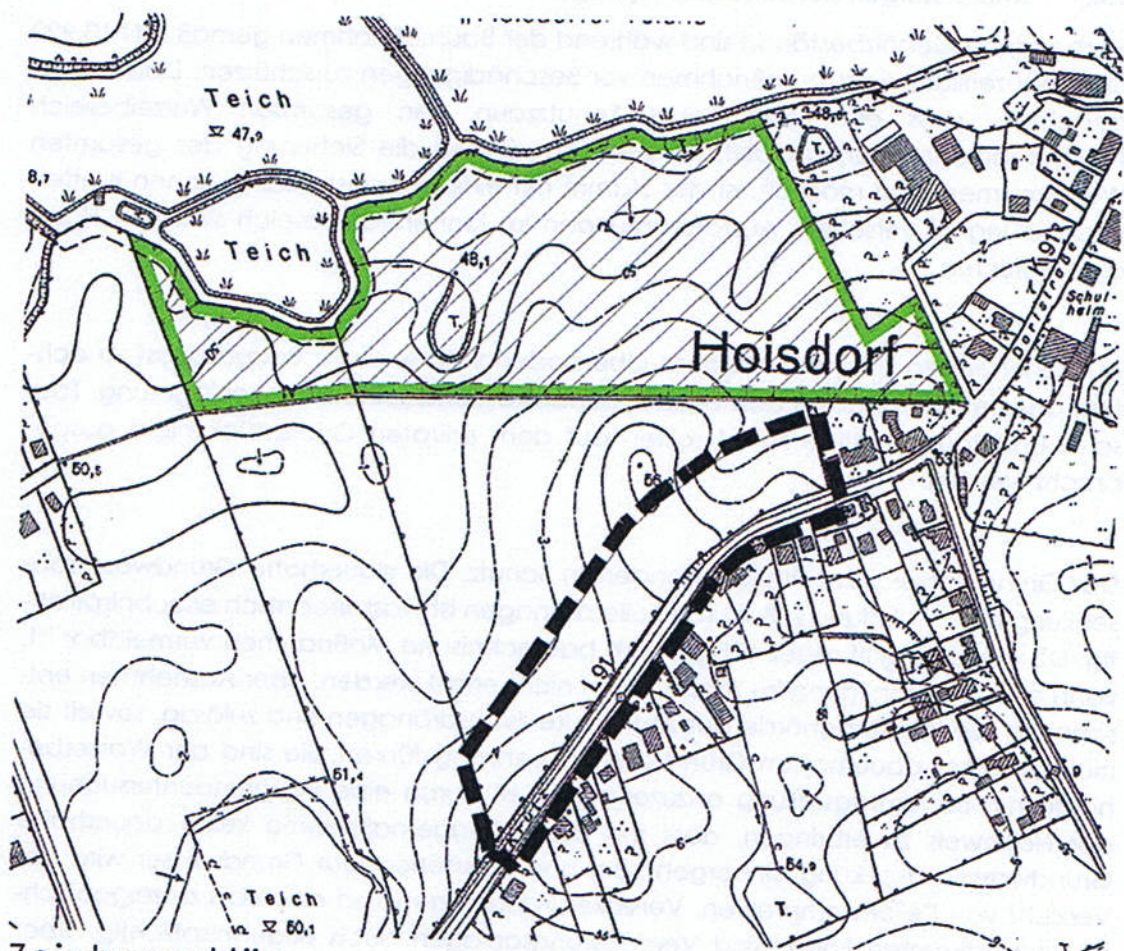
tember gefällt werden dürfen. Maßnahmen zur Minimierung von Lichtemissionen durch sinnvolle Gestaltung und den Einsatz eines für Tierarten wirkungsarmen Lichtspektrums (z.B. LED) werden empfohlen.

Im Plangebiet selbst werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

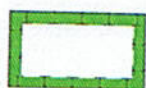
- Der festgesetzte anzupflanzende Knick von 340 m Länge ist mit standortheimischen Arten des Schlehen-Hasel-Knicks mit einem 1 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1 m breiten Erdwall anzulegen.
- Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art sind hier unzulässig. Anlagen zur Rückhaltung oder Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser sind zulässig.
- Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Es ist je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.
- In der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von zusammen rd. 80 m Länge ist eine dichte Anpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden gemäß einer Vereinbarung vom 07.12.2011 zwischen dem Kreis Stormarn und der Gemeinde Hoisdorf Teilflächen der Flurstücke 46 und 42/5 sowie das Flurstück 112/1 der Flur 14, Gemarkung Hoisdorf südlich der Hoisdorfer Teiche von zusammen rd. 6,23 ha unter Naturschutz gestellt und fortan extensiv bewirtschaftet. Neben den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 5A (Gebiet: Östlich Moorweg, westlich Hoisdorfer Teiche) wurde hierdurch auch eine Kompensation für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 21 (Gebiet: Nördlich der L 91 Krütz im Anschluss an die Bebauung, westlich bis zum ersten Knick ortsaußwärts) abschließend vereinbart. Zwischen der Naturschutzbehörde und der Gemeinde wurden Maßnahmen bestimmt, die z.T. von der Gemeinde (Beweidung/ Mahd), in Teilen jedoch auch seitens der Naturschutzbehörde (Auszäunungen/ Viehtränke) erbracht werden. Diese Maßnahmen werden in der zwischen Flächeneigentümer und dem Kreis Stormarn geschlossenen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 25.10.2012 konkret geregelt und beinhalten u.a. folgende Regelungen:

- Zulässige Beweidung der gesamten Fläche von 5,4 ha (6,23 ha Gesamtfläche abzüglich 0,83 ha Schutzstreifen und Stillgewässer) mit bis zu 0,5 Großvieheinheiten je Hektar,
- Zulässiges Schleppen und Walzen der gesamten Fläche einmal im Jahr bis zum 15. März sowie einmal im Jahr eine Pflegemahd der gesamten Fläche frühestens ab dem 30. Juni,
- Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Insektiziden auf der gesamten Fläche,
- Auszäunung der Uferbereiche des vorhandenen Teiches durch Versetzen des bestehenden Zaunes um 10 m in Richtung Koppel,
- Auszäunung des vorhandenen Stillgewässers und Installierung einer Viehtränke außerhalb.



Zeichenerklärung



Kompensationsfläche



Plangebiet

Die geplanten Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe aus den B-Plänen Nr. 5A und Nr. 21 wurden über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer der Flächen und der unteren Naturschutzbehörde gesichert.

Darüber hinaus wird durch die Knickneuanlage am nordwestlichen Plangebietsrand zusätzlicher Ausgleich für die beeinträchtigten Knickstrukturen an der Straße Krütz erbracht. Auch diese Maßnahme und deren Anrechnung als Kompensationsmaßnahme wurden in der genannten Vereinbarung vom 07.12.2011 abschließend geregelt. Weiterer Kompensationsbedarf besteht nicht. Konkrete Regelungen zur Knickneuanlage sollen in dem erforderlichen naturschutzfachlichen Ausnahmebescheid für die Beseitigung betroffener Knickabschnitte an der Straße Krütz getroffen werden.

9.4. Empfehlungen der Landschaftspflege

Vorhandene Gehölzbestände sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 über bauzeitliche Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Dabei ist zu beachten, dass ein 1,8 m hoher Schutzzaun den gesamten Wurzelbereich (=Kronendurchmesser) umfasst. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelraumes nicht möglich, ist der Stamm mit einer mindestens 2 m hohen Bretterverschalung zu versehen. Ausschachtungen im Kronentraufbereich sind von Hand durchzuführen.

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z. B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch eine Baugrunduntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird der Verzicht von Kellern empfohlen. Versickerungsanlagen sind ebenfalls anzeigepflichtig. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die zuständige Wasserbehörde.

10. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.09.2014 gebilligt.

Hoisdorf, 13. Juli 2015




Bürgermeister