

# Gemeinde Hoisdorf

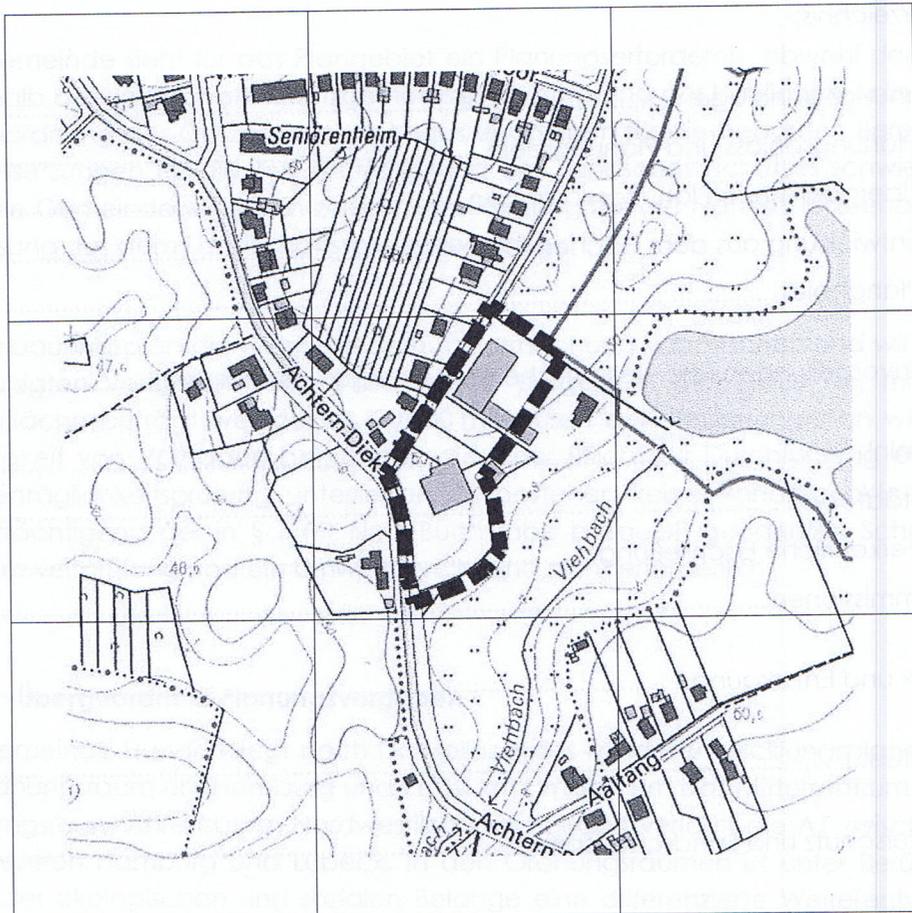
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 22

Gebiet: Moorweg 3, südöstlich "Moorweg", nordöstlich "Achtern Diek"

## Begründung

Planstand:  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 .....	5
1.4.	Plangebiet .....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
3.	Planinhalt.....	6
3.1.	Städtebau .....	6
3.2.	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.3.	Immissionen .....	8
4.	Ver- und Entsorgung.....	8
5.	Kosten.....	9
6.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	11
7.	Billigung der Begründung.....	12

Anlage: 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Am südlichen Moorweg befinden sich eine Reitanlage und eine Kfz Werkstatt. Aufgrund eines Eigentümerwechsels sind Nutzungsveränderungen absehbar. Die Gemeinde Hoisdorf beabsichtigt durch die Überplanung des Gebietes die Folgenutzung zu ordnen. Dabei wird davon ausgegangen, dass eine Wohnnutzung analog zur gegenüberliegenden und nördlich angrenzenden Bebauung erfolgen wird. Sofern der Gebäudebestand erhalten bleiben sollte, ist eine Nutzungsmöglichkeit als Erweiterung des Bestandsschutzes berücksichtigt.

Die Gemeinde sieht für das Plangebiet ein Planungserfordernis, obwohl der Bereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Aufgrund der baulichen Anlagen und der Zuordnung des Ortszusammenhangs erscheinen für die bebauten Bereiche die Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung des Landschaftsschutzes schwierig haltbar. Die Gemeinde wird rechtzeitig in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz beantragen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### **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 mit Verdichtungsraum 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. Hoisdorf befindet sich im Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Gebiete sollen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den Ordnungsräumen im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf den gemeindlichen Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Nach Auskunft des Statistikamtes Nord kann für Hoisdorf ein Bestand von 1.476 Wohneinheiten zugrunde gelegt werden. Daraus leitet sich für die Gemeinde ein Entwicklungsspielraum von bis zu 221 zusätzlichen Wohneinheiten ab. Bis zum 31.12.2011 wird ein statistischer Zuwachs um 16 Wohneinheiten ge-

meldet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der gemeindliche Entwicklungsspielraum durch die Planung nicht ausgeschöpft wird.

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Dezember 1998) wird die Gemeinde Hoisdorf ebenfalls als im Ordnungsraum Hamburg liegend dargestellt. Diese Bereiche sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Sie sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die 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. Auf kommunaler Ebene ist diese grobe Abgrenzung aufgrund der örtlichen Situation und fachlicher Bewertungen zu konkretisieren. In der Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzeptes ist die Abgrenzung der Regionalen Grünzüge überprüft worden. Danach wird der Regionale Grünzug nicht betroffen. Die Hoisdorfer Teiche sind als bestehendes Naturschutzgebiet vermerkt.

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. Kartographisch sind das NSG „Hoisdorfer Teiche“ sowie großflächig ein geplantes Wasserschutzgebiet dargestellt, welches das Gemeindegebiet Hoisdorfs komplett umfasst. Hoisdorf liegt in einem größeren Bereich mit besonderer 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 der Planbereich als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet um die Ortslage herum ist aufgezeigt. Große Teile der Hoisdorfer Teiche sind als bestehendes Naturschutzgebiet ausgewiesen und stellen einen Schwerpunktbereich im Biotopverbundsystem dar.

Der Landschaftsplan der Gemeinde (April 1999) stellt für das Plangebiet Bebauung im Außenbereich, Wirtschaftsgrünland und Gehölzanpflanzungen an der Landstraße dar. Markante Einzelbäume werden hervorgehoben. Die bestehenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind dargestellt. Die Nutzung der östlich angrenzenden Grünlandfläche soll mit dem Ziel des Biotop- und Artenschutzes sowie des Boden- und Gewässerschutzes extensiviert und entlang des Grabens soll ein Uferstrandstreifen entwickelt werden.

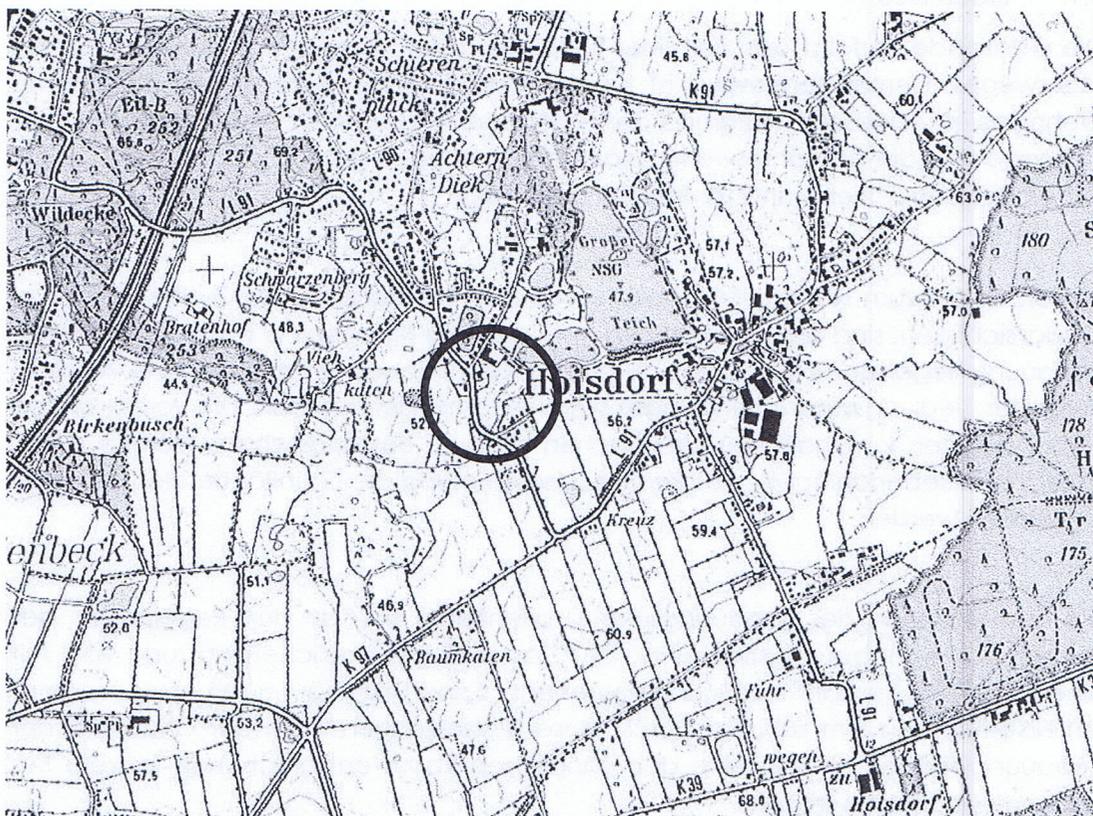
### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist darin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen, wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gem. § 13a BauGB vorgenommen. Der Bereich des Plangebiets wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage).

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der zentralen Ortslage Hoisdorf, westlich des Großen Teichs und östlich angrenzend an den Kreuzungsbereich der Straßen Achtern Diek / Moorweg. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten:	Nordöstliche Grundstücksgrenze des Flst. 39/18
Im Südosten:	Teilungslinie durch das Flst. 39/18 und südöstliche Grundstücksgrenze des Flst. 39/20.
Im Süden:	Südliche Grundstücksgrenze des Flst. 39/20.
Im Westen:	Straßenbegrenzungslinien der Straßen Achtern Diek (L 91) und Moorweg.



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Hoisdorf

Das Gebiet ist im straßennahen Bereich durch die Bebauung einer teils aufgelassenen Hofstelle geprägt. Im rückwärtigen Bereich befinden sich weitläufige Grünflächen, die den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet im Süden und dem Naturschutzgebiet „Hoisdorfer Teiche“ im Osten darstellen.

## **2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Umwandlung einer bislang mit tlw. landwirtschaftlichen und gewerblich genutzten Gebäuden bebaute Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet mit kleinteiligeren Bauflächen vorbereitet. Um das angrenzende Naturschutzgebiet sowie den Uferbereich des Großen Teichs zu berücksichtigen, sind die rückwärtigen Bereiche als Grünfläche ausgewiesen. Das Baugebiet soll sich künftig als allgemeines Wohngebiet analog zu den benachbarten Wohnnutzungen entwickeln. Solange die Bestandsnutzungen in den bestehenden Gebäuden ausgeübt werden, soll eine planungsrechtliche Zulässigkeit der Betriebe weiterhin gegeben sein. Für diesen Fall wird ein erweiterter Bestandsschutz vorgesehen, der Umbauten und die gewerblichen Tätigkeiten bis zur Aufgabe der jeweiligen Gebäudesubstanz ermöglichen soll.

## **3. Planinhalt**

### **3.1. Städtebau**

Die Gemeinde verfolgt das Ziel einer Fortführung der Wohnbebauung entlang des Moorweges. Dementsprechend ist für den straßennahen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der störenden Wirkungen in dieser sensiblen Ortsrandlage sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) 4 und 5 BauN-VO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Um die Nähe zum Naturschutzgebiet sowie zum Uferbereich des Großen Teichs zu berücksichtigen, sind die rückwärtigen Bereiche des Plangebiets bzw. die hinter der Bebauung liegenden Freiflächen als private Grünflächen festgesetzt. Eine Ausdehnung des Siedlungszusammenhangs soll hier vermieden werden. Die vorhandenen Nebenanlagen innerhalb der Grünflächen besitzen Bestandsschutz. Weitere untergeordnete Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen, sollen zugelassen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Regelungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 5A. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,25 vorgesehen. Es sind Einzelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 8 m zulässig. Durch diese Festsetzungen kann der Charakter der Bebauung fortgeführt und eine dem ländlichen Raum entsprechende lockere Bebauung ermöglicht werden.

Die festgelegte Mindestgrundstücksgröße ist mit 800 qm ortsüblich gewählt und berücksichtigt den Flächenbedarf für Zufahrten, erforderliche Stellplätze und Freiflächen. Durch eine Begrenzung der Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude kann eine kleinteilige Bebauung in dem Gebiet gewährleistet werden.

Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und um den Straßenraum möglichst offen zu gestalten, sind Garagen, Carports und Nebengebäude in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zugelassen. Darüber hinaus ist die klassifizierte Landesstraße Achtern Diek zu berücksichtigen, die sich im Bereich des Plangebiets außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgefüges befindet. Daher können zur L 91 keine neuen Zufahrten und innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone keine Hochbauten errichtet werden.

Um eine Durchgrünung des Plangebiets zukünftig zu sichern, werden sowohl erhaltenswerte Bäume durch Festsetzung gesichert als auch Anpflanzungen pro neues Baugrundstück festgesetzt. Neben der Durchgrünung des Plangebiets können hierdurch auch die klimatischen Bedingungen des Quartiers verbessert werden.

Die gewerbliche Reitanlage entlang des Moorwegs wurde bereits aufgegeben. Eine Wiederinbetriebnahme des Reiterhofes ist im Rahmen der beabsichtigten Festsetzung nicht vorgesehen, die Möglichkeit einer privaten Pferdehaltung ist weiterhin möglich. Das Gebäude im Einmündungsbereich Achtern Diek / Moorweg wird derzeit durch eine Kfz-Werkstatt genutzt. Der Betrieb soll als örtlicher Betrieb in seinem Bestand weiterhin gesichert werden. Zusätzlich sind Nutzungsänderungen und Umbauten innerhalb des Gebäudebestandes über den Bestandsschutz hinaus vorgesehen. Sofern der Gebäudebestand abgerissen wird, gelten die kleinteiligen überbaubaren Flächen und die Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

Für eine homogene Gestaltung des Baugebiets und die Fortführung des ortstypischen Charakters werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese treffen vor allem Aussagen zu Dachausrichtung und -gestaltung und zu Fassadengestaltung von Haupt- und Nebengebäuden. Ebenfalls werden Aussagen zu Einfriedungen getroffen, um den öffentlichen Raum möglichst offen zu halten. Die gestalterischen Leitideen schränken die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherrn nur unwesentlich ein, erreichen aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betont und die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild verträglich gestalten soll.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Grundstücke des Plangebietes sind bereits erschlossen und über den Moorweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Durch die Planung wird kein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursacht, so dass die vorhandenen Zufahrten und öffentlichen

Straßen ausreichend sind. Private Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen, um den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum zu minimieren.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenverlauf des Moorwegs vorhanden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Durchfahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge nicht eingeschränkt wird.

Die Straße Achtern Diek ist als Landesstraße klassifiziert und grenzt außerhalb der Ortsdurchfahrt an das Plangebiet. Hier gelten die Anbauverbotszone sowie ein Ausschluss von direkten Zufahrten zu Landesstraße.

### **3.3. Immissionen**

Westlich des Plangebietes verläuft die Straße Achtern Diek (L 91). Die Verkehrsbelastung ist mit ca. 3.500 Kfz/24h anzusetzen. Nach einer überschlägigen Lärmberechnung nach DIN 18005 werden in rd. 40 m Entfernung vom Fahrbahnrand die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die Beurteilungspegel  $L_r$  an der der Straße zugewandten Baugrenze beträgt tags 58,4 dB und nachts 49,6 dB. Dies würde eine Einstufung in Lärmpegelbereich II bedeuten. Festsetzungen erscheinen nicht erforderlich, da die bautechnischen Anforderungen an den Wärmeschutz bereits einen ausreichenden Schallschutz sicherstellen. Aufgrund der Lage am Landschaftsschutzgebiet können Außenwohnbereiche in weniger verlärmten rückwärtigen Bereichen angeordnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen.

Die Versorgung mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Ein Ausbau einer Telekommunikations-Infrastruktur im Plangebiet erfolgt durch die Deutsche Telekom oder / und einen anderen Anbieter. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet wird eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege erforderlich. Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zugunsten der Anbieter einzuräumen und im Grundbuch einzutragen. Es ist eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaß-

nahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger zu erfolgen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet sind dem Ausbaubiet so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

In dem Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt ‚Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten‘ ist bei den Planungen zu beachten.

Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die ‚Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen‘.

Der Löschwasserbedarf ist gem. der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung wird das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen. Demnach beträgt die benötigte Löschwassermenge für WA-Gebiete mit einer festgesetzten Geschossflächenzahl von bis zu 0,7 und max. 3 Vollgeschossen 96 m<sup>3</sup>/h und muss für die Dauer von 2 Stunden ununterbrochen zur Verfügung stehen.

## 5. Wasserwirtschaft

Für die Ableitung anfallender Niederschlagswasser ist ggf. ebenfalls ein Anschluss an vorhandene Einrichtungen möglich. Auch eine grundstücksbezogene Versickerung des Niederschlagswassers kann erfolgen. Erforderliche wasserrechtliche Anträge sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren mit den entsprechenden Unterlagen (z.B. Bodengutachten) von den jeweiligen Bauherren bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser zum Beispiel durch Ringdrainagen ist unzulässig.

### Hinweis:

Bei Umbauten und Nutzungsänderungen der Bestandsnutzungen des Reitstalls und der Kfz-Werkstatt sind ebenfalls die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften (insbesondere der VAWs - Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten.

Der Abwasserverband Siek weist auf eine Regenwasserleitung im Plangebiet hin, deren Verlauf jedoch nicht eingemessen ist. Daher ist vor Beginn von Baumaßnahmen auf den Flurstücken 39/15 und 39/16 die Lage der Leitung zu ermitteln und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu verlegen und mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belegen.

## 6. Altlasten

Auf den Flurstücken 39/15 und 39/20 der Flur 14 Gemarkung Hoisdorf (Achtern Diek 30, Az.: 652-43-10-035/3) ist derzeit als aktueller Betriebsstandort eine Kfz-Werkstatt erfasst. Eine zunächst noch theoretische Klassifizierung des Grundstücks käme zu dem Ergebnis, dass nach Gewerbeaufgabe und wohnlicher Nutzung eine Altlastenverdachtsfläche vorliegt. Um diesen Konflikt vorab zu klären, ist nach Aufgabe des Kfz-Betriebes eine orientierende Untersuchung (o.U.) durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG notwendig. Das Untersuchungskonzept ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Untersuchungsgegenstand wären die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser.

## 7. Archäologie

Zurzeit werden keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt.

Es wird darüber hinaus auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 8. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## 9. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB somit nicht erforderlich. Es sind jedoch die Artenschutzbestimmungen sowie Schutzgebietsausweisungen zu berücksichtigen.

Das Gebiet ist im straßennahen Bereich durch die Bebauung einer teils aufgelassenen Reitanlage geprägt. Hier befinden sich alte Stallungen, Scheunen, Wohngebäude, ein Reitplatz sowie befestigte Hofnebenflächen. Entlang des Moorweges stehen einzelne Gehölzstrukturen. Reste eines alten Hausgartens mit Obstbäumen sind im hinteren Bereich des Grundstückes noch vorhanden. Die im rückwärtigen Bereich liegenden Grünflächen werden von linearen Gehölzstrukturen abgeschirmt und von einem Graben durchflossen. Im Norden begrenzt ein von Knicks begleiteter Wirtschaftsweg das Plangebiet. Die Zufahrt zum rückwärtigen Wohnhaus wird von Fichtenreihen begleitet.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die bestehenden Grünstrukturen durch entsprechende Festsetzungen. So werden prägende Gehölzstrukturen am Moorweg mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die Knicks werden als Biotope in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die rückwärtigen Bereiche des Plangebiets werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung privater Hausgarten festgesetzt. Das Plangebiet bietet nach Bundesnaturschutzgesetz geschützten Arten einen Lebensraum. In den Gebäuden der Hofstelle sind insbesondere heimische Fledermausarten sowie gebäudebrütende Vogelarten anzunehmen. Entsprechend sind bei Gebäudeabrissen die Artenschutzbestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Um artenschutzfachliche Konflikte zu umgehen, werden Bauzeitenregelungen und Ersatzquartiere notwendig, deren Umfang gutachterlich festzulegen ist. Artenschutzfachliche Hindernisse werden bei Berücksichtigung entsprechender artenschutzfachlicher Maßnahmen nicht erwartet.

Weitere geschützte Tierarten sind in den Gehölzstrukturen, im ehemaligen Hausgartenbereich sowie auf den Grünlandflächen anzunehmen. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen hier jedoch lediglich eine Inanspruchnahme der wegebegleitenden Fichten im Norden des Plangebietes. Bei Rodungen dieser Bäume sind die gesetzlichen Bestimmungen des § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetzes für die Baufeld-

räumung zu berücksichtigen, wonach Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März gerodet werden dürfen.

Das Plangebiet wurde mit der 5. Kreisverordnung zur Änderung der 'Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Hoisdorf vom 1. März 1972' vom 21. September 2016 aus dem Landschaftsschutz entlassen.

## 10. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.07.2016 gebilligt.

Hoisdorf, 12. Dez. 2016



Bürgermeister