

Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Hoisdorf

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Hoisdorf für das Gebiet westlich der Straße 'Auf der Horst', südlich der Bebauung 'Auf der Horst 10', östlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen mit seiner Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Bereiche des Ortsteils Oetjendorf, nördlich abgesetzt von der Hauptortslage Hoisdorf. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,27 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet westlich der Straße 'Auf der Horst', südlich der Bebauung 'Auf der Horst 10', östlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen Bedarfs an Wohngrundstücken im Ortsteil Oetjendorf.

Parallel zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoisdorf durchgeführt. Diese Änderung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf am 22. Juli 2024 beschlossen und erlangte mit Ablauf des 17. Oktober 2024 ihre Genehmigungsfiktion. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer intensiv genutzten Ackerteilfläche. Im Süden und Osten verläuft ein Knick. Die Knicks sind gemäß § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt. Auf dem Knick im Süden stockt u. a. eine große Eiche.

Die Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebiets' (WA) und die Ausweisung einer 'Maßnahmenfläche' auf der Teil-Ackerfläche wird zu dem Verlust dieser und zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die zukünftigen Gebäude und die befestigten Hof- und Stellplatzflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich (598 m²), der für das Schutzgut Boden erforderlich ist, wird im Süden innerhalb des Plangebietes durch die Anlage einer 730 m² großen extensiven Wiese/Weide erbracht.

Um eine Erschließung des Plangebietes zu ermöglichen, wird es erforderlich, einen im Norden gelegenen Knickabschnitt um ca. 6,30 m zu unterbrechen. Des Weiteren wird es aufgrund der heranrückenden zukünftigen Bebauung an den Knick im Osten erforderlich, diesen im Bereich der Bauflächen zu entwidmen. Die Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt. Gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' sind Knickbeseitigungen im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Der zu beseitigende Knickabschnitt ist vor der Rodung durch einen Sachverständigen auf Haselmausbesatz zu überprüfen.

Der Ausgleich, insgesamt 54 m Knick-Neuanlage, für die Beseitigung von einem 6,30 m langen Knickabschnitt und der Endwidmung von insgesamt 41 m langen Knickabschnitten (13 m + 41 m) wird südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 77/3, der Flur 2, Gemarkung Oetjendorf, erbracht.

Da im Westen des Plangebietes die freie Landschaft angrenzt, wird dort eine Eingrünung erforderlich. Daher ist eine Gehölzanzpflanzung im Westen vorgesehen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen und regulären sowie erneuten Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von elf Stellen und im Rahmen der regulären Beteiligung von sechs Stellen vorgetragen worden. Bei der erneuten Beteiligung sind von fünf Stellen Hinweise und Anregungen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport

Das Ministerium verwies auf die überörtlichen Planungsvorgaben. Es wurde bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstünden. Es sollte aber aufgezeigt werden, inwieweit noch vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden könnten. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass mit dem Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3.22) das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden habe, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen zu den möglichen Innenentwicklungspotenzialen ergänzt. Das Verfahren wurde auf das Normalverfahren umgestellt. Parallel erfolgt in einem eigenständigen Verfahren die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Kreis Stormarn

Seitens des Fachdienstes Ortsplanung und Städtebau wurde auf das Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3.22) des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) und die Problematik des § 13 b BauGB verwiesen. Zudem sollten eventuelle Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnbaufläche und der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle überprüft werden. Ergänzend wurden Hinweise zur Abfallentsorgung vorgetragen. Das Verfahren wurde auf das Normalverfahren umgestellt. Parallel erfolgte in einem eigenständigen Verfahren die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es handelt sich bei der Hofstelle um eine ehemalige Hofstelle, so dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung durch die östlich angrenzende ehemalige Hofstelle "Auf der Horst 11" ist nicht zu erwarten. Die Abfallbehälter müssen im Bereich der GFL-Fläche im Bereich der bestehenden Wendeanlage am Tage der Abholung abgestellt werden.

Vom Fachdienst Wasserwirtschaft wurden Hinweise zur Regenwasserentsorgung vorgetragen. Es wurde ein Entwässerungskonzept von der Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH am 17.04.2023 erstellt und eine ergänzende

Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das anfallende Oberflächenwasser kann innerhalb des Plangebietes versickert werden.

Seitens des Fachdienstes Naturschutz wurde darum gebeten, eine Knickbeeinträchtigung möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es wurden im weiteren Verfahren Hinweise zum Knickausgleich vorgetragen und mitgeteilt, dass die Genehmigung des Knickdurchbruchs in Aussicht gestellt werden könne. Eine Knickbeeinträchtigung ist unvermeidbar. Als Minimierung ist textlich festgesetzt, dass die GFL-Fläche wasser- und luftdurchlässig anzulegen ist. Die Lage eines Teils des Knickausgleichs ist nach einem gemeinsamen Ortstermin mit der unteren Naturschutzbehörde verschoben worden.

Archäologisches Landesamt

Hingewiesen wurde seitens des Archäologischen Landesamtes auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmalen bei Erdarbeiten.

LLNL SH - Untere Forstbehörde -

Die untere Forstbehörde teilte mit, dass von der Planung keine Waldflächen betroffen seien. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Maßnahmenfläche kontinuierlich zu pflegen und zu unterhalten sei, um einen waldfreien Flächenzustand zu gewährleisten.

Hamburger Wasserwerke GmbH

Seitens der Hamburger Wasserwerke GmbH wurden Hinweise zur Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers sowie zur Trinkwasser- und Löschwasserversorgung vorgebracht, die im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten sind.

BUND und NABU

Kritisch gesehen wurde seitens des BUND und des NABU die Ausweisung von Einzelhäusern im Hinblick auf den damit verbundenen Flächenverbrauch. Ergänzend wurde angeregt, festzusetzen, dass 100 % der Dachflächen mit Photovoltaik auszustatten sind und dass die Knicks im Gemeindeeigentum verbleiben sollen. Ebenfalls wurde empfohlen als Eingrünung anstelle einer Hecke einen Knick festzusetzen. Eine verdichtete Bauweise ist im Übergang zur freien Landschaft nicht gewollt. Eine Ausnutzung von Dachflächen mit Photovoltaik zu 100 % ist z. B. bedingt durch die Dachausrichtung oder durch Dachfenster nicht möglich bzw. unrentabel. Es ist festgesetzt, dass 40 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Es ist vorgesehen, den Knick aufgrund des Heranrückens der Bebauung zu entwidmen und die Gehölze als zu erhalten festzusetzen. Die Gemeinde ist nicht Eigentümerin der Fläche und der Knicks. Der Knick im Süden kann erhalten werden und ist als solcher auch festgesetzt. Bei einer Knickneuanlage als Eingrünung kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass eine Beeinträchtigung durch die angrenzenden Wohngrundstücke erfolgt. Aus diesem Grund ist von einer Knick-Neuanlage abgesehen worden und stattdessen eine nicht gesetzlich geschützte Heckenanlage vorgesehen.

Schleswig-Holstein Netz AG

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilte mit, dass sich im Plangebiet eine Gas-Mitteldruckleitung befindet, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten ist.

AG - 29

Seitens der AG - 29 wurden unter der Voraussetzung der uneingeschränkten Einhaltung bzw. Umsetzung aller aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen keine Bedenken zur Planung geäußert. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass eine Aufstellung nach § 13 b BauGB mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 nicht vereinbar sei. Das Verfahren wurde auf das Normalverfahren umgestellt. Parallel erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem eigenständigen Verfahren.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gab Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes des Unternehmen, die bei Bedarf im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gab Hinweise zum Anschluss neuer Gebäude an das Telekommunikationsnetz des Unternehmens.

Abfallwirtschaft Südholstein GmbH

Seitens der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH wurden Hinweise zu einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung vorgetragen, die zu beachten sind.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

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

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

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

Ergänzend dazu liegt die Gemeinde im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst gemäß Ziffer 4.7.2 "[...] Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. [...] In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden."

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

Bereits im Jahr 2006 hat sich die Gemeinde mit der Flächenentwicklung im Gemeindegebiet detailliert auseinandergesetzt. In dem von der Gemeinde beschlossenen Siedlungsentwicklungskonzept wurden zu 28 untersuchten Flächen, unabhängig von derer Verfügbarkeit und Umsetzungswahrscheinlichkeit, Erläuterungen gegeben. Diese Flächen wurden dann unterteilt in von der Gemeinde vorgesehene Siedlungsentwicklungsflächen (10) und solche, die nicht in der weiteren Konzeption verfolgt werden sollten (18). Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 28 fällt als Fläche 6 in die erste der beiden Kategorien. In den Erläuterungen ist u. a. angeführt, es handele sich um eine im Bestand unbefriedigende Ortsrandsituation und die städtebauliche Einschätzung abgegeben, es handele sich um eine

geeignete Arrondierungsfläche. Die Fläche ist bereits in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ebenfalls für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen.

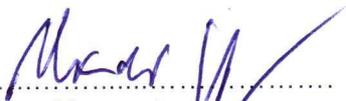
Aufbauend auf dem Siedlungsentwicklungskonzept wurde vor der Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 28 im Rahmen der Suche nach einem geeigneten Standort für ein Wohngebiet eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Da es insbesondere um die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Ortsteil Oetjendorf ging und weiterhin geht, wurde der Hauptortsteil Hoisdorf nicht mit in die Betrachtung einbezogen, zumal dort mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bereits insgesamt 7 Baugrundstücke planungsrechtlich vorbereitet werden. Insgesamt wurden vier Flächen betrachtet und auf ihre Eignung hin überprüft, wobei sich das Plangebiet als am geeignetsten herauskristallisiert hat.

Vermehrte Baugesuche aus dem Ort veranlassten die Gemeindevertretung Hoisdorf dazu, bauleitplanerisch tätig zu werden. Im Ort bestehen zurzeit keine Möglichkeiten, größere zusammenhängende Baulandreserven bzw. Innenentwicklungspotenziale zeitnah zu aktivieren. Die wachsende Nachfrage nach Wohngrundstücken kann durch die kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale nicht befriedigt werden. Dem Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken soll in kleinteiligem Rahmen begegnet werden. Mit der Planung sollen voraussichtlich zwei zusätzliche Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 28 der der Gemeinde Hoisdorf für das Gebiet westlich der Straße 'Auf der Horst', südlich der Bebauung 'Auf der Horst 10', östlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf am 22. Juli 2024 als Satzung beschlossen.

Hoisdorf, den 06. Nov. 2024



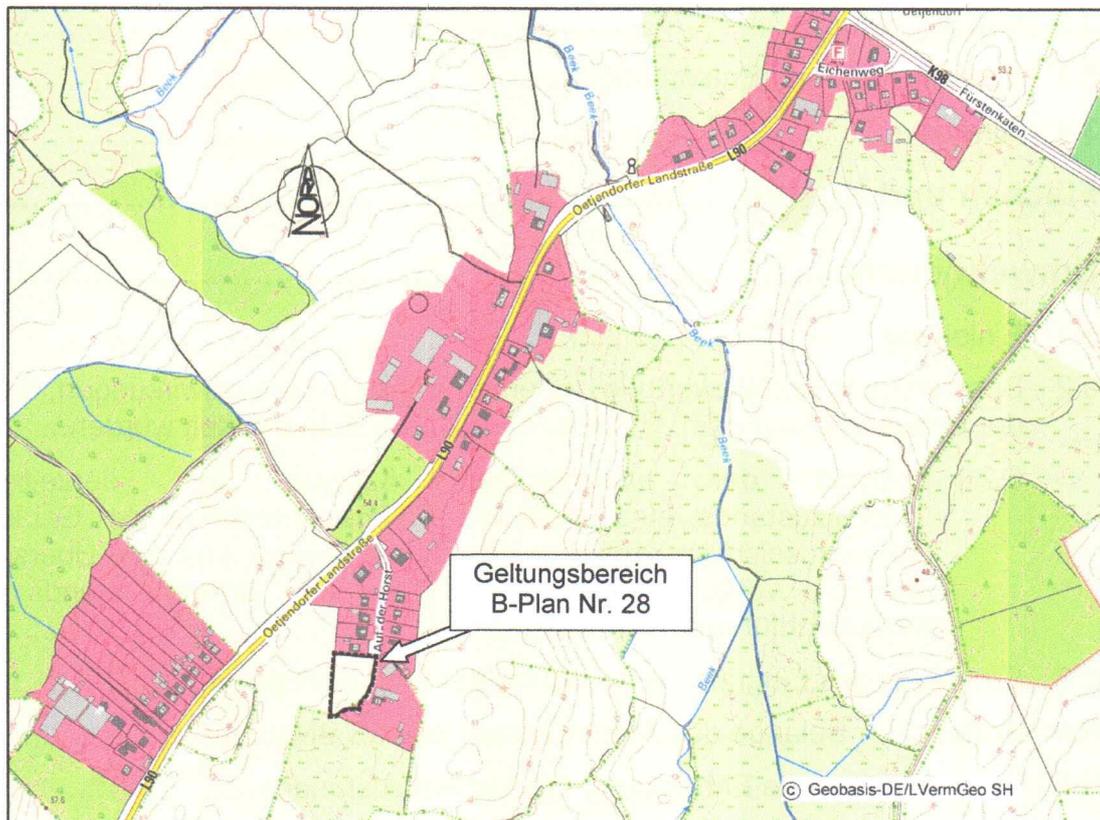

Alexander Franz
(Bürgermeister)

GEMEINDE HOISDORF

Bebauungsplan Nr. 28

für das Gebiet westlich der Straße 'Auf der Horst',
südlich der Bebauung 'Auf der Horst 10',
östlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

Begründung



Kreis Stormarn

Stand: **Satzung**

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	8
1.4 Angaben zum Bestand	9
2. Anlass und Ziele der Planung	9
2.1 Anlass der Planung	9
2.2 Ziele der Planung	9
3. Inhalte des Bebauungsplans.....	10
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	10
3.2 Grünordnung	14
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	16
3.4 Hinweise.....	18
4. Flächen und Kosten.....	20
5. Umweltbericht	20
5.1 Einleitung	20
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....	24
5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	24
5.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung	35
5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG	38
5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	40
5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	48
5.7 Ausgleichsmaßnahmen.....	48
5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	50
5.9 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten	54
5.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.....	55
5.11 Zusätzliche Angaben.....	55
5.11.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	55

5.11.2Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	55
5.11.3Monitoring	55
5.11.4Pflanzanweisung	56
5.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	57
5.13 Referenzen.....	58

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.12.2022, GVOBl. S. 1002),
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	22.08.2022
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	01.02.2023
Öff.-Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	06.02. - 17.02.2023
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	25.03.2024
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	22.04.2024
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22.04. - 24.05.2024
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	22.07.2024

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des

Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (LEP) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt), Fortschreibung 1998. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

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

Ergänzend dazu liegt die Gemeinde im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst gemäß Ziffer 4.7.2 "[...] Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. [...] In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden."

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

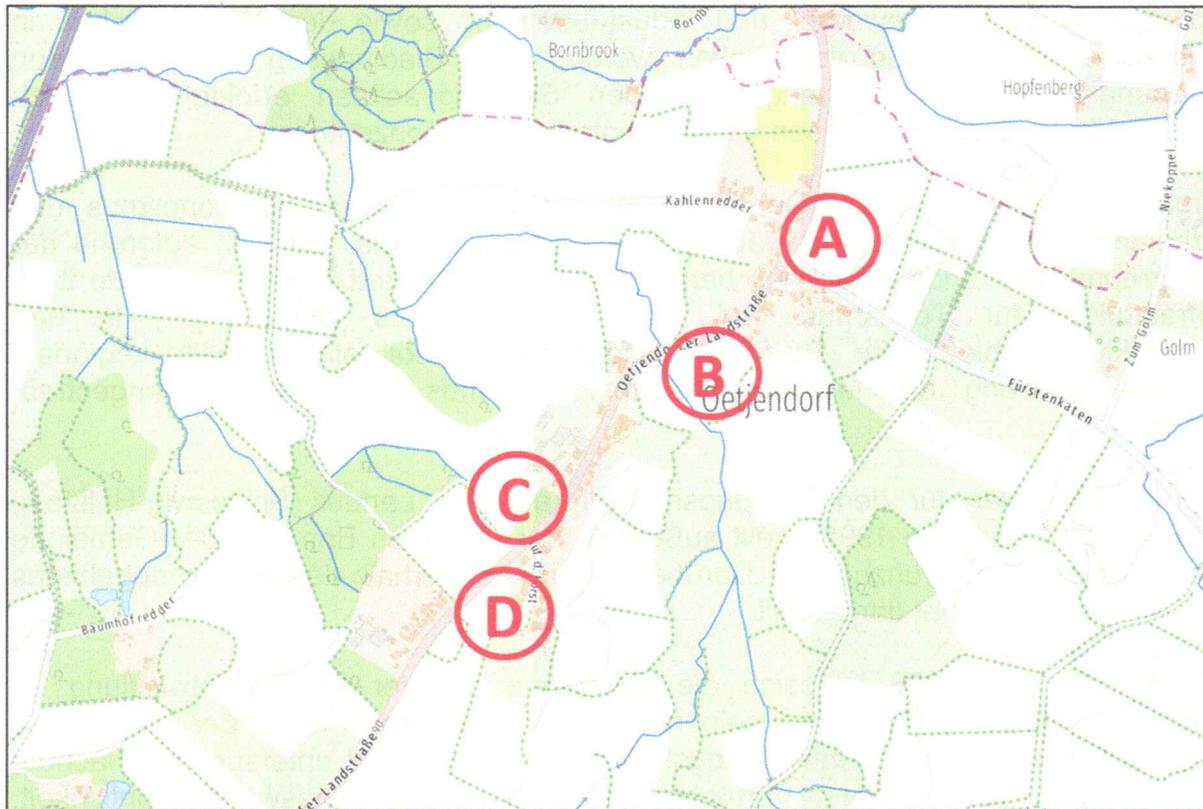
Bereits im Jahr 2006 hat sich die Gemeinde mit der Flächenentwicklung im Gemeindegebiet detailliert auseinandergesetzt. In dem von der Gemeinde beschlossenen Siedlungsentwicklungskonzept wurden zu 28 untersuchten Flächen, unabhängig von derer Verfügbarkeit und Umsetzungswahrscheinlichkeit, Erläuterungen gegeben. Diese Flächen wurden dann unterteilt in von der Gemeinde vorgesehene Siedlungsentwicklungsflächen (10) und solche, die nicht in der weiteren Konzeption verfolgt werden sollten (18). Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 28 fällt als Fläche 6 in die erste der beiden Kategorien. In den Erläuterungen ist u. a. angeführt, es handele sich um eine im Bestand unbefriedigende Ortsrandsituation und die städtebauliche Einschätzung abgegeben, es handele sich um eine geeignete Arrondierungsfläche.

Zwar ist das Siedlungsentwicklungskonzept bereits in die Jahre gekommen und war ursprünglich nur bis zum Jahr 2015 ausgelegt, dies ändert aber nichts an der nach wie vor unbefriedigenden Ortsrandsituation des Plangebietes und der Tatsache, dass es sich um eine geeignete Arrondierungsfläche handelt. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Siedlungszusammenhang an und stellt eine Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 18 dar. Die Fläche ist bereits in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ebenfalls für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Aufbauend auf das Siedlungskonzept wurde vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 im Rahmen der Suche nach einem geeigneten Standort für ein Wohngebiet eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Da es insbesondere um die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Ortsteil Oetjendorf ging und weiterhin geht, wurde der Hauptortsteil Hoisdorf nicht mit in die Betrachtung

einbezogen, zumal dort mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bereits insgesamt 7 Baugrundstücke planungsrechtlich vorbereitet werden. Insgesamt wurden vier Flächen (siehe folgende Abbildung) betrachtet und auf ihre Eignung hin überprüft.

Standortalternativenprüfung



Fläche A:

Außenbereich, es handelt sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, Darstellung als 'Fläche für die Landwirtschaft' im Flächennutzungsplan, großflächig betrachtet würde es sich bei einer Inanspruchnahme um eine Arrondierung der Siedlungsstruktur handeln, Fläche befindet sich gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (alt) aus dem Jahr 1998 innerhalb eines regionalen Grünzuges, Knick im Süden und Westen, die bodenfunktionale Gesamtleistung der Fläche wird als gering eingestuft, topographisch zum Teil schwierig (Kuppensituation im Süden), Erschließung über die Straße 'Fürstenkaten' (K 98) oder die 'Oetjendorfer Landstraße' (L 90) möglich, Knickdurchbrüche erforderlich, Verkehrsimmissionen wirken direkt auf die Fläche ein, nicht im gemeindlichen Eigentum, bedingt geeignet.

Fläche B:

Außenbereich, es handelt sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, Fließgewässer südöstlich, ökologisch sensible Bereiche in Gewässernähe, Darstellung als 'Fläche für die Landwirtschaft' im Flächennutzungsplan, großflächig betrachtet würde es sich bei einer Inanspruchnahme um eine Arrondierung der Siedlungsstruktur handeln, bzw. die Entwicklung der Fläche würde ein Zusammenwachsen der zerstückelten Ortslage fördern, Fläche befindet sich gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (alt) aus dem Jahr 1998 innerhalb eines

regionalen Grünzuges. Die bodenfunktionale Gesamtleistung der Fläche wird als gering eingestuft, Erschließung über die 'Oetjendorfer Landstraße' (L 90) möglich, Verkehrsimmissionen wirken direkt auf die Fläche ein, nicht im gemeindlichen Eigentum, besonders aufgrund der ökologischen Rahmenbedingungen eher nur bedingt geeignet.

Fläche C:

Außenbereich, es handelt sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, Darstellung als 'Fläche für die Landwirtschaft' im Flächennutzungsplan, eine Inanspruchnahme würde zu einer Ausuferung der Siedlungsstruktur führen, Fläche befindet sich durch den landwirtschaftlichen Betrieb östlich etwas abgesetzt von den übrigen bebauten Bereichen des Ortsteils, Fläche befindet sich gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (alt) aus dem Jahr 1998 teilweise innerhalb eines regionalen Grünzuges, in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Hoisdorf ist die Fläche als 'Siedlungserweiterungsfläche' dargestellt, die bodenfunktionale Gesamtleistung der Fläche wird als gering eingestuft, Erschließung über die 'Oetjendorfer Landstraße' (L 90) möglich, Verkehrsimmissionen wirken direkt auf die Fläche ein, Immissionen aus dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb sind zu erwarten, nicht im gemeindlichen Eigentum, eher ungeeignet.

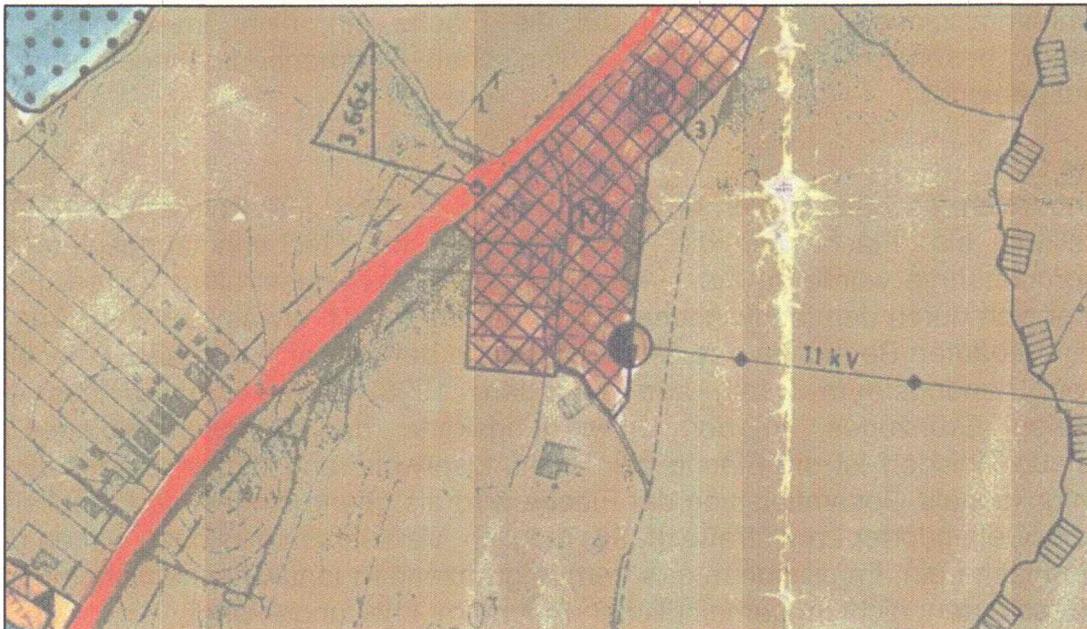
Fläche D:

Außenbereich, es handelt sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, Knick im Süden und Osten, Darstellung als 'Fläche für die Landwirtschaft' im Flächennutzungsplan, großflächig betrachtet würde es sich bei einer Inanspruchnahme um eine Arrondierung der Siedlungsstruktur handeln, Fläche befindet sich gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (alt) aus dem Jahr 1998 innerhalb eines regionalen Grünzuges, in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Hoisdorf ist die Fläche bereits als Siedlungsfläche dargestellt, Erschließung über die Straße 'Auf der Horst' möglich, Knickdurchbruch erforderlich, durch die abgesetzte Lage zur L 90 wirken keine direkten Verkehrsimmissionen auf die Fläche ein, nicht im gemeindlichen Eigentum, steht für eine wohnbauliche Entwicklung aber tatsächlich zur Verfügung, geeignet.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich die Fläche D als am geeignetsten für eine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen der Standortalternativenprüfung herauskristallisiert hat und daher Gegenstand der hiesigen Planung ist. Sie steht, anders als die anderen Flächen, auch für eine wohnbauliche Entwicklung tatsächlich zur Verfügung. Auch das damalige Siedlungsentwicklungskonzept kam bereits zu dem Ergebnis, dass die Fläche für eine wohnbauliche Inanspruchnahme geeignet ist.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991 stellt das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Die Wohnbebauung entlang der Straße 'Auf der Horst' ist bereits als 'Gemischte Baufläche' (M) dargestellt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 zukünftig überwiegend ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO und im Süden eine 'Maßnahmenfläche' festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Daher erfolgt parallel zu diesem Verfahren die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoisdorf, so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



**Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan
(21. Änderung des Flächennutzungsplanes)**



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet im Süden der bebauten Bereiche des Ortsteils Oetjendorf, nördlich abgesetzt von der Hauptortslage Hoisdorf. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,27 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet westlich der Straße 'Auf

der Horst', südlich der Bebauung 'Auf der Horst 10', östlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird von einer intensiv genutzten Ackerteilfläche, die im Süden und Osten durch einen Knick begrenzt wird, eingenommen. Im Süden stocken Überhälter auf dem Knick.

Nordöstlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung, die sich aus lockeren Einfamilienhausstrukturen mit großzügigen Hausgärten zusammensetzt, an das Plangebiet an. Für die im Norden anschließende Bebauung ist der Bebauungsplan Nr. 18, der am 04. März 1995 in Kraft getreten ist, maßgeblich. Östlich befinden sich ehemalige landwirtschaftliche Hofgebäude. Darüber hinaus ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Vermehrte Baugesuche aus dem Ort veranlassten die Gemeindevertretung Hoisdorf dazu, bauleitplanerisch tätig zu werden. Im Ort bestehen zurzeit keine Möglichkeiten, Baulandreserven bzw. Innenentwicklungspotenziale zeitnah zu aktivieren. Die wachsende Nachfrage nach Wohngrundstücken kann durch die kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale nicht befriedigt werden. Dem Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 in kleinteiligem Rahmen begegnet werden. Mit der Planung sollen zwei zusätzliche Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf geschaffen werden.

2.2 Ziele der Planung

Dem Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 begegnet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Zielsetzung, im Rahmen der aktiven ortsplanerischen Steuerung die wohnbauliche Entwicklung sinnvoll zu steuern und das Angebot für den örtlichen Wohnungsbedarf zu verbessern. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Siedlungszusammenhang an und stellt eine Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 18 dar. Es findet eine Arrondierung der Siedlungsstruktur statt. Die Fläche ist bereits in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ebenfalls für eine Siedlungsentwicklung angedacht. Insgesamt können im Plangebiet zwei neue Wohngebäude entstehen. Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen Bedarfs an Wohngrundstücken;

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Bereitstellung von nahbereichstypischen Baugrundstücken;
- planerische Berücksichtigung des gesetzlichen Biotopschutzes (Knick im Süden und Osten).

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein '**Allgemeines Wohngebiet (WA)**' gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In der Gemeinde Hoisdorf besteht im Plangebiet erkennbar kein Bedarf an Anlagen für diese Zwecke. Zudem würden entsprechende Anlagen zu einem unerwünschten Verkehrsaufkommen führen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es ist eine maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke zu setzen. Zu beachten ist, dass für die Berechnung der GRZ nur das Baugrundstück maßgeblich ist. Zusätzlich unversiegelt bleiben die Knick-, Maßnahmen- und Anpflanzflächen. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus können ausnahmsweise die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen direkt an Wohngebäuden bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt bleiben und brauchen nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO ermittelt zu werden.

Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung 02.a) ist § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO. Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht. Zudem wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Terrassen nicht pauschal als Bestandteil der Hauptanlage betrachtet werden können. Ob Terrassen im planungsrechtlichen Sinn als Nebenanlage oder als Teil des Gebäudes (Hauptanlage) anzusehen sind, hängt von der baulichen Ausführung im Einzelfall ab. Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ist beispielsweise anzunehmen, dass eine einfache Pflasterung mit Bodensteinen oder Holzbeplankung kein hinreichend

prägendes Gewicht hat, die bauliche Anlage als Teil des Hauptgebäudes erscheinen zu lassen (vgl. VG Köln, Urteil vom 03. Juli 2012 - 2 K 368/11). Mit der getroffenen Festsetzung Nr. 02.a) soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und Terrassen sollen zwar vom Grundsatz her wie eine bauliche Hauptanlage behandelt werden, es wird aber eine ausnahmsweise Regelung nach § 31 Abs. 1 BauGB definiert, die eine abweichende Behandlung im Baugenehmigungsverfahren ermöglicht.

Die Baugrundstücke werden über eine gemeinsame Zufahrt durch Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (GFL) planerisch erschlossen. Die GFL-Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen. Ohne entsprechende ergänzende Festsetzung wären die GFL-Flächen bei der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mitzurechnen. Dies hätte zur Folge, dass für die Wohngebäude und insbesondere die erforderlichen Nebengebäude und Stellplätze weniger Fläche zur Verfügung stehen würde.

Die **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind.

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann ausnahmsweise bis zu 3 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zugelassen werden, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig. So wird sichergestellt, dass **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen**, abweichend von der Regelung des § 6 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit ohne Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, ist für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

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

Im Plangebiet gilt ein **Vollgeschoss (I)** als Höchstmaß. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **First- (FH)** und **Traufhöhe (TH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeneiveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet beträgt 9,00 m. Die zulässige Traufhöhe (TH) wird auf 6,50 m

begrenzt. Bezugspunkt für die festgesetzte First- und Traufhöhen ist 53 m über Normal-Höhen-Null (NHN). Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen, da von ihnen nur eine sehr geringe optische Wirkung ausgeht. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

Um einen für dieses Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind maximal **zwei Wohnungen pro Wohngebäude** zulässig.

Zudem ist festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 40 % mit **Photovoltaikmodulen** zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben. Auch in der Gemeinde Hoisdorf hat der Klimaschutz einen hohen Stellenwert.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB verbindlich festgesetzt werden. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO² noch andere Luftschadstoff-Emissionen.

Die Festsetzung betrifft die nutzbaren Dachflächen. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen. Dabei kann es sich beispielhaft um ungünstig ausgerichtete Dachflächen nach Norden oder erheblich verschattete Dachflächen durch Großbäume oder Nachbargebäude handeln. Nicht nutzbar sind ebenfalls Bereiche, die mit anderen Nutzungen belegt sind. Darunter fallen z. B. Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist die theoretisch nutzbare Dachfläche nachzuweisen.

Klassisch rotierende Windkraftanlagen mit der dominierenden Bauform des dreiblättrigen Auftriebsläufers mit horizontaler Achse und Rotor auf der Luvseite sind im Plangebiet aus optischen Gründen und denen des Immissionsschutzes unzulässig. Zulässig sind ausschließlich nicht störende **Winderzeugungsanlagen** ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus.

Die Baugrundstücke werden über einen Knickdurchbruch erschlossen und erhalten eine gemeinsame Zufahrt, um den Eingriff in die Gehölzfläche zu minimieren. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke sind **Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** festgesetzt. Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt zugunsten der jeweiligen Baugrundstücke, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Gemeinde Hoisdorf.

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

Die **Dachneigung** muss im Plangebiet mindestens 28 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten **Dachformen** und Dachneigungen im Plangebiet beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet allgemein zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Die verbindliche Vorgabe aus der textlichen Festsetzung Nr. 06.a), 40 % der nutzbaren Dachfläche mit Photovoltaik auszustatten, findet in diesem Fall keine Anwendung. Durch die Festsetzung wird der Anblick geneigter Dächer in der Gemeinde Hoisdorf aufgegriffen und dennoch ausreichend Spielraum gelassen für individuelle Bauwünsche.

Die **Dachflächen von Garagen und Carports** sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die **Begrünung** ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Dachflächenfenster).

Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen. Zu beachten ist, dass die Stellplätze und deren Zuwegungen wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind, um die Versiegelungen auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen (vgl. Kap 3.2).

3.2 Grünordnung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Ackerfläche. Im Süden und Osten wird das Plangebiet von Knicks begrenzt.

Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks bzw. Knickgehölze sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

Um eine Erschließung des Plangebietes zu erhalten, wird es erforderlich, einen nördlichen Knickabschnitt um ca. 6,30 m zu unterbrechen. Des Weiteren wird es aufgrund der heranrückenden zukünftigen Bebauung an den Knick im Osten erforderlich, diesen im Bereich der Bauflächen zu entwidmen. Die Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt.

Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Der Ausgleich, insgesamt 54 m Knick-Neuanlage, für die Beseitigung von einem 6,30 m langen Knickabschnitt und der Endwidmung von insgesamt 41 m langen Knickabschnitten (13 m + 41 m) wird südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 77/3, der Flur 2, Gemarkung Oetjendorf erbracht. Die Anträge auf Knick-Beseitigung und Knick-Entwidmung sind vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu stellen.

Die Planung wird zu der Beseitigung der Ackerfläche führen und Flächenversiegelungen sowie Bodenmodellierungen hervorrufen. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten (weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002)). Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Der Ausgleich (598 m²) der für das Schutzgut Boden erforderlich ist, wird im Süden innerhalb des Plangebietes durch die Anlage einer 730 m² großen extensiven Wiese/Weide erbracht.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sind eine Gehölzpflanzung im Westen des Plangebietes sowie Baumpflanzungen festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kap. 5.11.4). Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumvorschläge siehe Kap. 5.11.4).

Außerdem sind die Dachflächen von Garagen und Carports dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbarer Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulente) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Es sind nur nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus zulässig. Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

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

Der zu beseitigende Knickabschnitt ist vor der Rodung durch einen Sachverständigen auf Haselmausbesatz zu überprüfen. Aus diesem Grund wurde eine bedingende Festsetzung aufgenommen. Die Schaffung der GFL-Fläche und die Anbindung an die Straße 'Auf der Horst' ist erst zulässig, wenn für den Knickdurchbruch, der für den Bau der GFL-Fläche erforderlich wird, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch einen Sachverständigen ausgeschlossen wurden.

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet

abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger).

Im Plangebiet sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen auf den Baugrundstücken unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

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

Die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Zufahrt mit GFL-Flächen, die an die Straße 'Auf der Horst' anbindet. Die Straße 'Auf der Horst' mündet im Norden in die 'Oetjendorfer Landstraße' (L 90). Die L 90 stellt die überörtliche Verkehrsverbindung dar. In Richtung Süden führt sie in die Hauptortslage Hoisdorfs und weiter zur L 91. In Richtung Norden führt die L 90 zur B 404 und zum Autobahnkreuz Bargteheide der Autobahnen A 1 und A 21.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle 'Oetjendorf, Auf der Horst' befindet sich in ca. 180 m Entfernung vom Plangebiet. Von dort verkehren folgende Buslinien:

- 764: Lütjensee - Hoisdorf - Großhansdorf - Schmalenbeck;
- 8731: Schiphorst - Sandesneben - Wentorf - Linau - Hoisdorf.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Hamburger Wasserwerke GmbH.

Löschwasserversorgung

Nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Merkblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löszeit von mindestens zwei Stunden soll aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung in einem Radius von 300 m Umkreis, bezogen auf die zukünftigen Gebäude, entnommen werden.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Von der Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH (GBU) aus Fahrenkrug wurde am 02. November 2022 eine Baugrunduntersuchung mit insgesamt sechs Kleinrammbohrungen (BS) bis 6 m Tiefe durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der überwiegend gering durchlässigen Böden im Bereich der BS 1, 3, 4, 5 und 6 eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 nicht möglich ist. Lediglich in den ungesättigten Sanden der Schicht 3 im Bereich von BS 2 wäre eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 technisch möglich. Zur abschließenden Beurteilung wären im Umfeld von BS 2 weitere abgrenzende Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Es müsste festgestellt werden, dass die Sandschicht nicht nur als lokale kleinräumige Sandlinse vorhanden ist.

Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wurde von der Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH am 17.04.2023 erstellt. Unter Ansatz einer 5-jährlichen Überschreitungshäufigkeit werde eine Versickerungsanlage mit einer versickerungswirksamen Fläche von rund 11 m² und einem Speichervolumen von rd. 6 m³ benötigt.

Die abgrenzenden Baugrunduntersuchungen wurden durchgeführt und 5 weitere Beprobungen im Umfeld von BS 2 durchgeführt (BS 7 - BS 11). In ihrem Bericht vom 27. Oktober 2023 kommt die GBU zu folgendem Ergebnis: "Somit bestehen im Bereich von BS 2, 7, 8 und 11 sehr gute und im Bereich von BS 9 und 10 brauchbare Verhältnisse zur Versickerung von Niederschlagswasser. Eine Fläche von 11 m² mit einem Stauraum für 6 m³ Wasser bereitzustellen, ist darstellbar."

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über das Kanalnetz in der Straße 'Auf der Horst' entsorgt werden.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Hoisdorf ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Hoisdorf ist an das Erdgas- und Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Versorgung mit Erdgas jedoch nicht beabsichtigt.

Abfall

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Die Abfallbehälter sind auf der GFL-Fläche im Bereich der bestehenden Wendeanlage nördlich des Plangebietes am Tage der Abholung bereitzustellen.

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

Eingriffsfristen

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

Der zu beseitigende Knickabschnitt ist vor der Rodung durch einen Sachverständigen auf Haselmausbesatz zu prüfen.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleich (54 m) für die Beseitigung eines ca. 6,30 m langen Knickabschnitts und die Entwidmung eines 41 m langen Knickabschnittes wird südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 77/3, der Flur 2, Gemarkung Oetjendorf erbracht. Die Anträge auf Knick-Beseitigung und Knick-Entwidmung sind vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu stellen.

Der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden (598 m²) wird im Süden innerhalb des Plangebietes durch die Anlage einer 730 m² großen extensiven Wiese/Weide erbracht.

Schutz des Bodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

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

Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist gemäß dem Entwässerungskonzept der Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH vom 17. April 2023 innerhalb des Plangebietes zu versickern.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind in Folge der Planung nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, kann dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.595	58,1
Knicks, Anpflanz-, Gehölz- und Maßnahmenflächen	1.151	41,9
Gesamtfläche	2.746	100,0

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 14. Juni 2022 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 11. Juli 2022 erteilt.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen

Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 hat eine Größe von etwa 0,27 ha. Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Planung dient der Bereitstellung von Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf. Zudem werden Maßnahmen- und Anpflanzflächen sowie Knicks, Grün- und Gehölzflächen als zu erhalten festgesetzt. Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im unmittelbaren Umfeld oder in einer anzunehmenden Beeinflussung.

b) Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Umwandlung einer Ackerfläche in ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) mit entsprechender Versiegelung und in eine 'Maßnahmenfläche'.
- Weitgehender Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen.
- Gehölzanlagen im Westen als Abgrenzung zur freien Landschaft.

c) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der 'Allgemeine Grundsatz' von § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sagt aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. "Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren." Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Anwendung. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Belange des Artenschutzes sind hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG geprüft worden. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau - und § 1 a Wasserhaushaltsgesetz beachtet worden.

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. Das BBodSchG dient dem Zweck, "nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Außerdem ist der § 1 a Abs. 2 BauGB 'Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz' entsprechend anzuwenden. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..."

Im Hinblick auf Eingriff-Ausgleich gelten zudem: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - IV 268/V 531 - 5310.23 - vom 09. Dezember 2013.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet die folgenden Ausweisungen:

- 'Trinkwassergewinnungsgebiet',
- 'Verbundachse' südlich des Plangebietes,
- 'Gebiet mit besonderer Erholungseignung',
- 'Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt',
- 'Landschaftsschutzgebiet' südlich, nicht unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.

Landschaftsplan (1996)

Im Landschaftsplan der Gemeinde Hoisdorf ist das Plangebiet in der Bestandskarte als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Zudem ist zum Teil der Knick im Süden, allerdings außerhalb des Geltungsbereiches, dargestellt. In der Entwicklungskarte ist das Plangebiet als 'Siedlungsfläche' dargestellt. Die Planung entwickelt sich daher aus dem Landschaftsplan.

Da es sich um einen kleinen Bereich einer intensiv genutzten Ackerfläche handelt, an die bereits im Norden und Osten Bebauung angrenzt und die vorhandene Knickstruktur größtenteils erhalten wird, ist die Nutzung für eine Bebauung aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar.

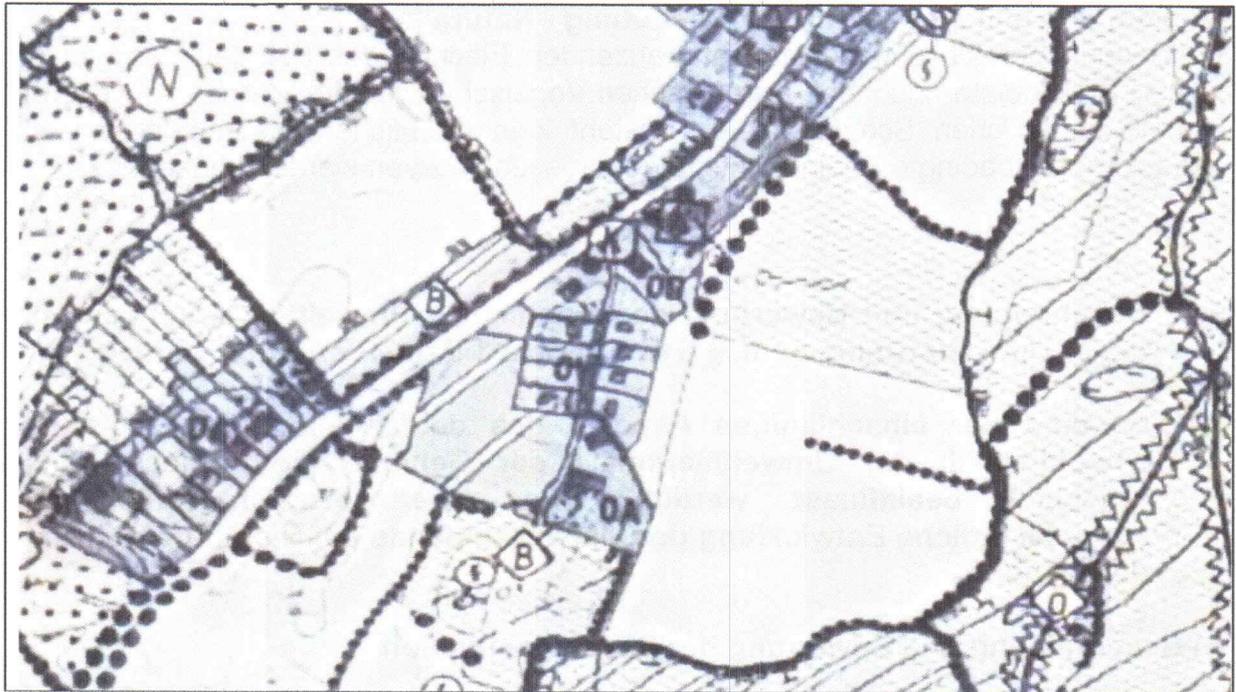


Abbildung 1: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Hoisdorf

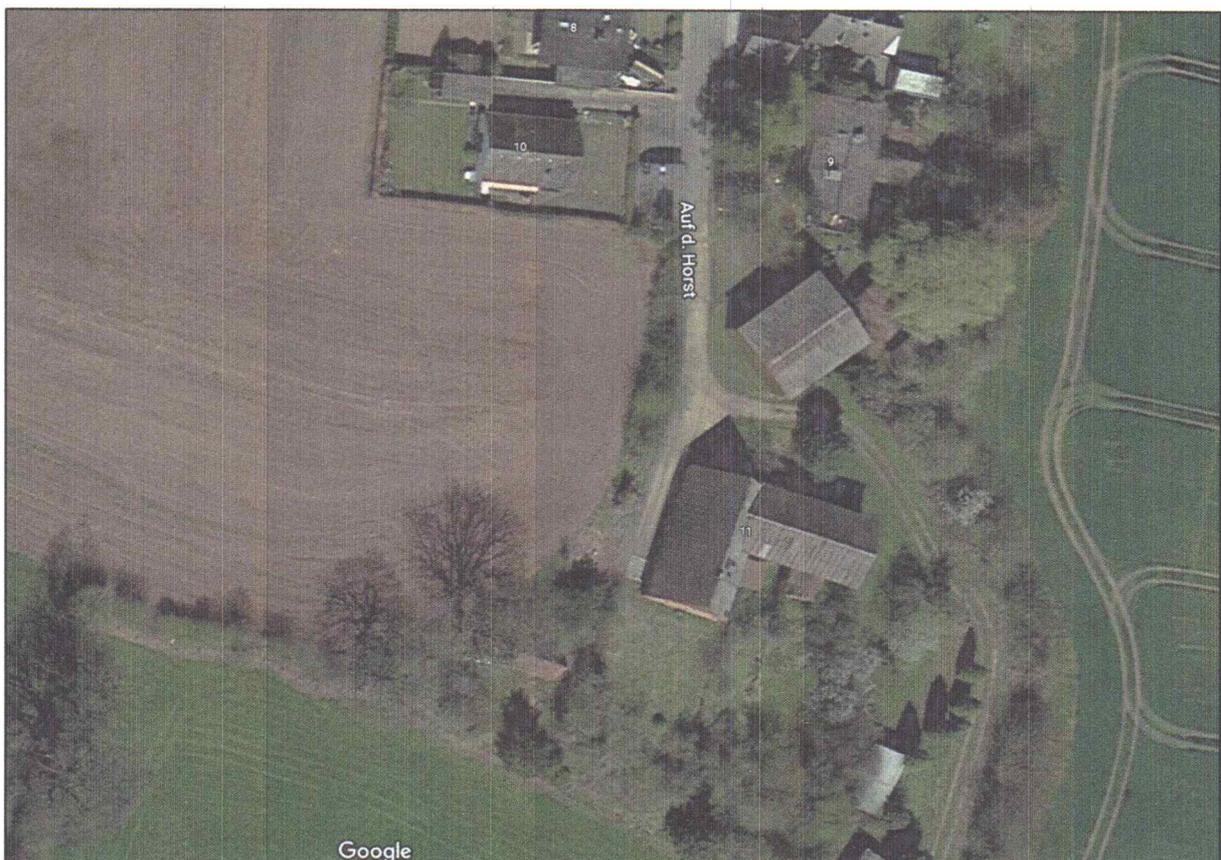


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Maps)

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Süden und im Osten Knicks, die gemäß § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt sind.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - Natura 2000

Im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Flächen des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Zu den im weiteren Umfeld befindlichen Schutzgebieten besteht kein räumlicher Zusammenhang, so dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

A) Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Überblick:

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer intensiv genutzten Ackernteilfläche. Im Süden und Osten verläuft ein Knick. Auf dem Knick im Süden stockt u. a. eine große Eiche.

Es ist vorgesehen, den nördlichen Bereich der Fläche zukünftig als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) auszuweisen und mit 2 Wohngebäuden zu bebauen. Im Süden ist eine 'Maßnahmenfläche' mit der Zweckbestimmung 'extensive Wiese/Weide' vorgesehen. Weiterhin werden zu erhaltende Knicks und Gehölzflächen sowie eine Anpflanzfläche festgesetzt.

Die Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) auf der Ackerfläche wird zu dem Verlust dieser und zu umfangreichen Flächenversiegelungen für die zukünftigen Gebäude und die befestigten Hof- und Stellplatzflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen.

Zudem werden ein Knickabschnitt entwidmet und ein kleiner Knickdurchbruch zu Erschließungszwecken vorbereitet.

Der erforderliche Knickaussgleich wird südlich des Plangebietes erbracht.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würde die Ackerfläche weiterhin als solche genutzt und bewirtschaftet werden. Es würde kein zusätzlicher Flächenverbrauch erfolgen, ebenso gäbe es keine weiteren Flächenversiegelungen. Die Knicks würden auch als solche erhalten bleiben.

B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Es werden die Schutzgüter einzeln beschrieben und bewertet. Die Bewertung orientiert sich an den Bestimmungen des Runderlasses 'Verhältnis der

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht', der im Jahr 2013 gemeinsam vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein herausgegeben wurde.

Boden und Relief

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. "... Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "... dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..."

Die Gemeinde hat sich bereits im Jahr 2006 detailliert mit der Flächenentwicklung auseinandergesetzt und ein Siedlungsentwicklungskonzept erstellt. Die genaueren Details dazu sind dem Kapitel 1.2 dieser Begründung sowie dem Siedlungskonzept selbst zu entnehmen.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Ackerfläche. Die Gemeinde ist auf der Suche nach Flächen, um die örtliche Nachfrage nach Wohngrundstücken zu befriedigen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, diese Fläche mit dem Bebauungsplan Nr. 28 zu überplanen. Durch die Planung werden umfangreiche Bodenversiegelungen vorbereitet.

Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Laut Umweltportal Schleswig-Holstein besitzt der Boden im Plangebiet eine schwach frische Feuchtestufe mit einem mittleren Bodenwasseraustausch (vgl. Abb. 3 und 4).



Abbildung 3: Bodenkundliche Feuchtestufe (Quelle: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sqx_geodatenzentrum_de_de_ba_semapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=c5973c9a54b6b4141806539f08352eff&E=587826.27&N=5947861.45&zoom=12&catalogNodes=90,92,97,100&layers=24a7a42a6dfca5dff90cc4d21805e2e6&layers_visibility=69f36695462b025c596d6814616e7f96)

Eine schwach frische Feuchtestufe ist für Acker- und Grünlandnutzung geeignet, für intensive Grünlandnutzung im Sommer zu trocken. Der Standort wird als Ackerfläche genutzt.

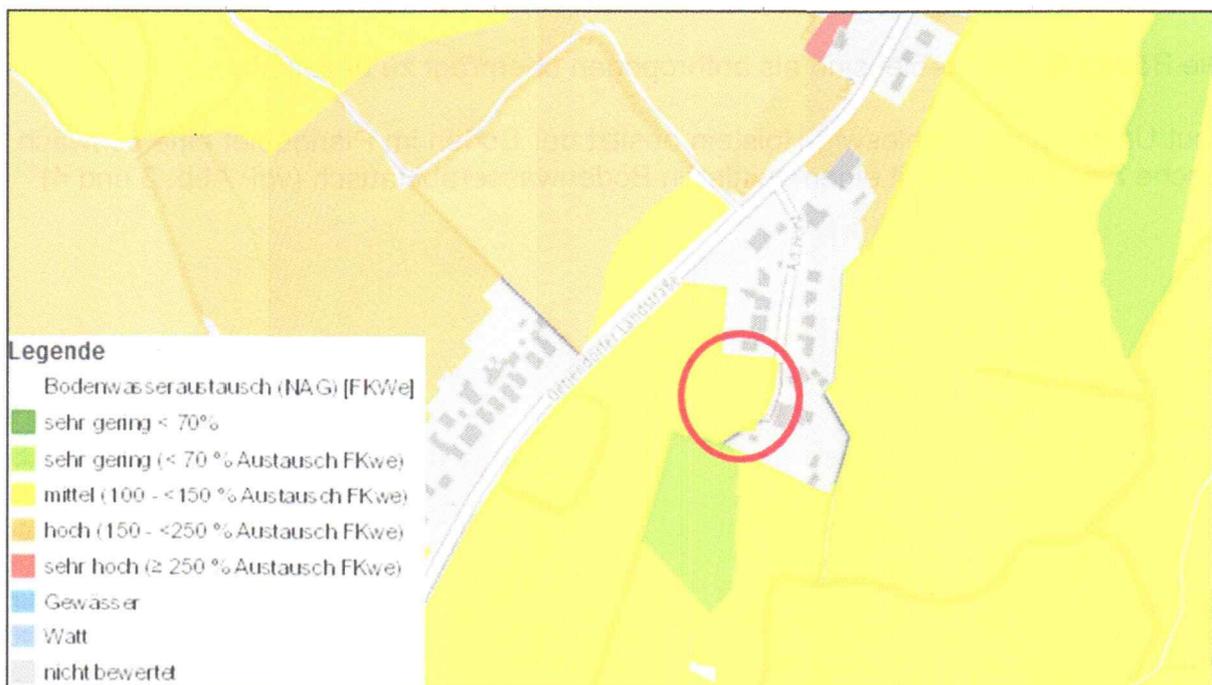


Abbildung 4: Bodenwasseraustausch (Quelle: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sqx_geodatenzentrum_de_de_ba_semapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=7ffc4fcea37e955b8e4f9fbe75c395da&E=587826.27&N=5947861.45&zoom=12&catalogNodes=90,92,97,100,102,105&layers=65a0088362afef34b9cb4fc08256ec39&layers_visibility=83d87bda608116f49ab571738f03d310)

Der Bodenwasseraustausch ist ein Parameter für das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe, wie zum Beispiel Nitrat. Im vorliegenden Fall liegt ein mittlerer Wasseraustausch vor, sodass ein mittleres Verlagerungsrisiko der nicht sorbierbaren Stoffe besteht.

Die natürliche Ertragsfähigkeit sowie die Feldkapazität des Bodens und die Nährstoffverfügbarkeit sind als mittel einzustufen (Abb. 5 - 7).

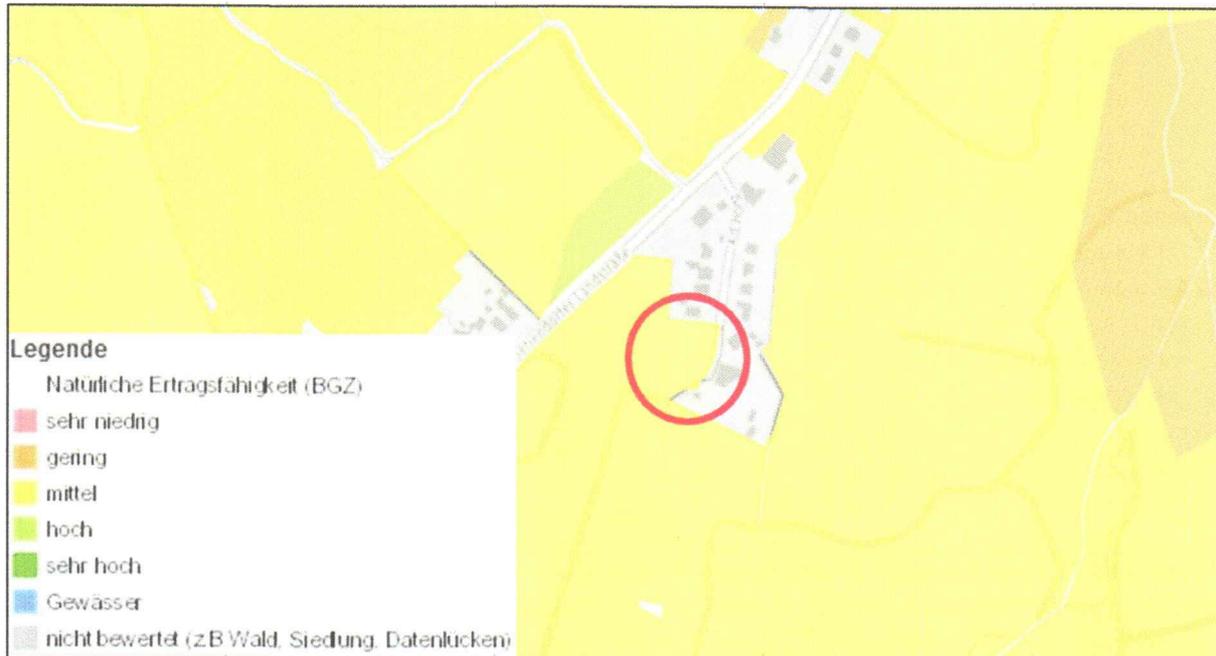


Abbildung 5: Natürliche Ertragsfähigkeit (Quelle: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_ba_semapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=2aa1fd06f894df11da771fc9fe5a3d7c&E=587826.27&N=5947861.45&zoom=12&catalogNodes=90,92,97,100,102,105,110&layers=f79b7f078c11a87682436d0de961c3b1&layers_visibility=eb5a32cc426e90e73f69c9a5a3d02e7a)



Abbildung 6: Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum (Quelle: <https://umweltportal.schleswig->

[holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sqx_geodatenzentrum_de_de_ba_semapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=a7907a872bebc8144ff3d7d8a33f52bd&E=587826.27&N=5947861.45&zoom=12&catalogNodes=90,92,97&layers=485ec4083310a2ed96752b42e988deda&layers_visibility=ed327e8bc5b14c833557982e97f0be72](https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sqx_geodatenzentrum_de_de_ba_semapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=a7907a872bebc8144ff3d7d8a33f52bd&E=587826.27&N=5947861.45&zoom=12&catalogNodes=90,92,97&layers=485ec4083310a2ed96752b42e988deda&layers_visibility=ed327e8bc5b14c833557982e97f0be72)

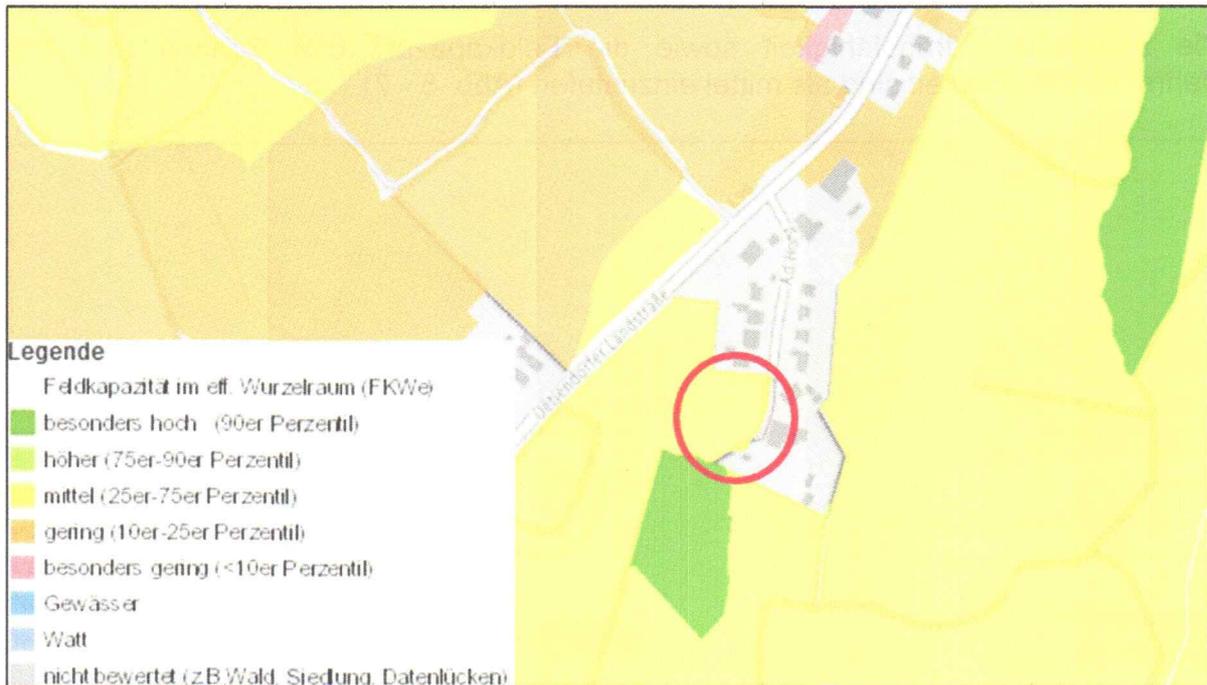


Abbildung 7: Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (Quelle: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sqx_geodatenzentrum_de_de_ba_semapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=d374a2ea6b999a8b5cd2de9b78ce8b4a&E=587826.27&N=5947861.45&zoom=12&catalogNodes=90,92,94&layers=51c1dc807d65c2ac8ceded14e03fec9d&layers_visibility=b69bdef89af5a230eb615368e43921b0)



Abbildung 8: Bodenfunktionale Gesamtleistung (Quelle: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sqx_geodatenzentrum_de_de_ba_semapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=91c85f899e56014969935fefd68830b9&E=587826.27&N=5947861.45&zoom=12&catalogNodes=90,92&layers=ac6f5fc5d45ce7be822709b436ec5635)

Die zusammenfassende Bodenbewertung (bodenfunktionale Gesamtleistung (Abb. 8) stuft das Plangebiet als sehr gering ein.

Die Bodengefährdung ist gem. Umweltportal Schleswig-Holstein hinsichtlich der Bodenerosionen als gering einzustufen (vgl. Abb. 9 und 10). Hinsichtlich der Bodenverdichtung besteht bei Acker- und Grünlandnutzung im Zeitraum Oktober bis April eine mittlere Gefährdung.

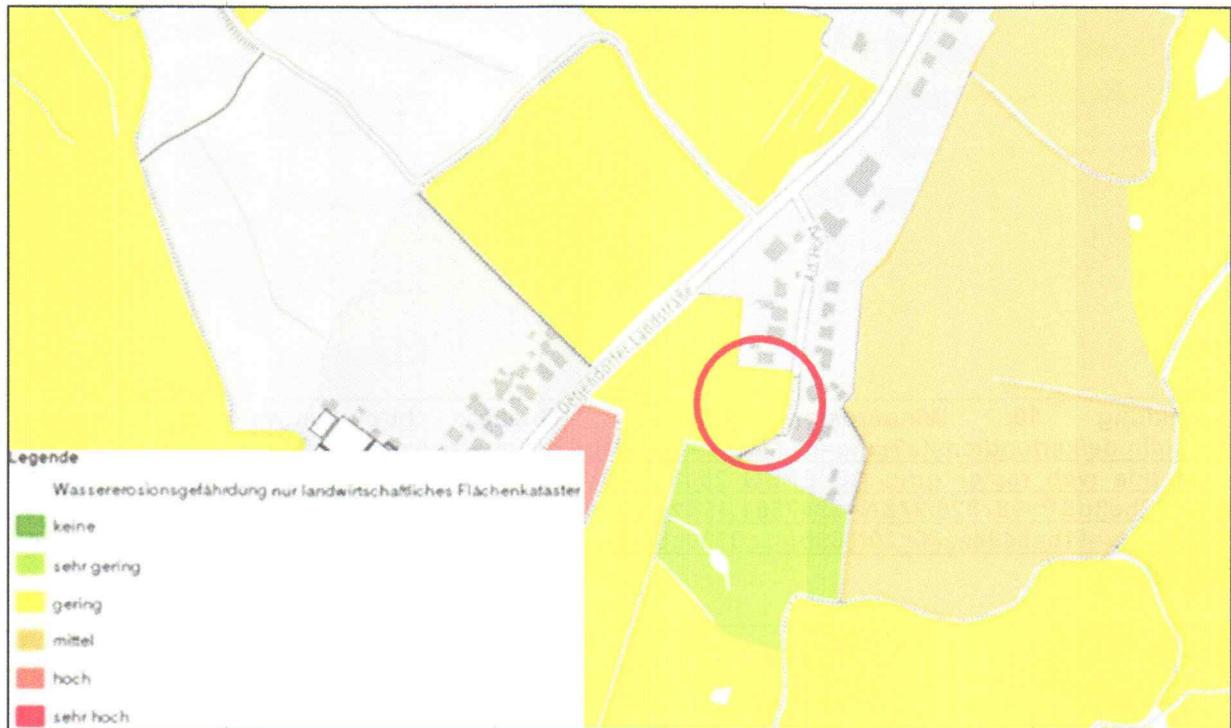


Abbildung 9: Wassererosionsgefährdung (Quelle: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_ba_semapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=f222afb5d1a19640e886fbb73edb493a&E=587826.27&N=5947861.45&zoom=12&catalogNodes=90,92,97,100,102,105,110,113&layers=a6215cd960f549910db302e5103302cb&layers_visibility=b31ac57556b4e21e50e645e20c7251a3)



Abbildung 10: Winderosionsgefährdung (Quelle: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_ba_semapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=13e6d81b317143be8ac4b7637c82be3d&E=587826.27&N=5947861.45&zoom=12&catalogNodes=90,92,97,100,102,105,110,113&layers=f1ba8408ea60c20f569bf42c0339c87f&layers_visibility=1ce76920947fb5d3cfc8c43fe4809b9f)



Abbildung 11: Bodenverdichtung auf Acker im Zeitraum Oktober bis April (Quelle: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thboden&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_ba_semapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=7b76abee94684957da598d2e9575fa30&E=587826.27&N=5947861.45&zoom=12&catalogNodes=90,92,97,100,102,105,110,113,116&layers=55418aa6c60ce77188b26df5f92567ea&layers_visibility=47164bcdc0bcc697314b77f1acf689e)

Bei der Bodenverdichtung ist für Acker- und Grünlandnutzung für die Frühjahr- und Sommermonate eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit angegeben. Bei Acker- und Grünlandnutzung im Herbst/Winter ist die Gefährdung als mittel anzusehen (vgl. Abb. 11).

Der Boden hat aufgrund der Abbildungen 3 - 11 insgesamt eine allgemeine Schutzwürdigkeit und ist unempfindlich hinsichtlich Bodengefährdungen, wie z. B. Erosionen und Verdichtungen.

Hinsichtlich der Archivfunktion des Bodens im Bereich Natur- und Kulturgeschichte liegt das Plangebiet gem. Digitaler Atlas Nord "Archäologie-Atlas" in keinem Archäologischen Interessensgebiet und nimmt damit in diesem Bereich keine besondere Bedeutung ein.

Schutzwürdige Bodenformen sind der Tabelle 3 des 'Landschaftsprogrammes Schleswig-Holstein', herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 1999, zu entnehmen. Gemäß 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016' handelt es sich im Plangebiet um Pseudogley-Parabraunerden. Diese Bodentypen sind in der o. g. Tabelle nicht aufgeführt, sodass es sich hier nicht um eine schutzwürdige Bodenform handelt. Laut der Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH aus Fahrenkrug vom 02. November 2022 besteht der Untergrund überwiegend aus Sanden über Geschiebeböden unter der Mutterbodenüberdeckung.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nur sehr leicht bewegt. Es steigt von Süd nach Nord um ca. 1 m von ca. 52 m ü. NHN auf ca. 53 m ü. NHN.

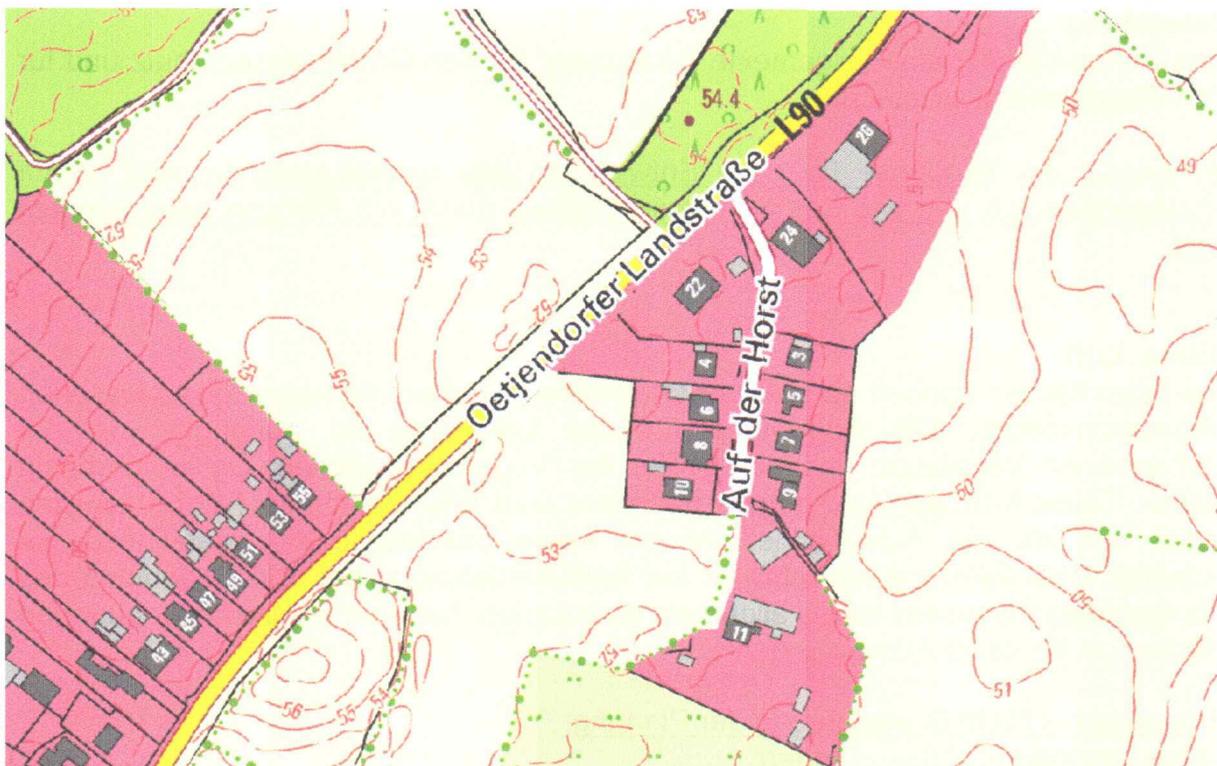


Abbildung 12: Auszug aus der topographischen Karte (Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/>)

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Der Großteil der Fläche würde weiterhin als Ackerfläche genutzt werden. Zusätzliche Flächenversiegelungen würden nicht stattfinden, ebenso würden die Knicks nicht beeinträchtigt werden.

Bewertung

Die Böden haben eine allgemeine Schutzwürdigkeit und sind insgesamt unempfindlich gegenüber Gefährdungen, wie Erosionen und Bodenverdichtungen. Außerdem haben sie eine anthropogene Überprägung. Die Böden im Plangebiet haben insgesamt eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Boden durch die Planung beeinträchtigt wird.

Wasser - Grund- und Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer. Im Zuge des Bodengutachtens wurden die Wasserstände - gemessen im offenen Bohrloch - ermittelt. Die ermittelten Wasserstände variieren zwischen 2,06 m und 3,39 m unter dem Ansatzpunkt der Kleinrammbohrungen unter Gelände. Es wurden kaum ausgepegelte Wasserstände ermittelt. Es handelt sich um Grundwasser im engeren Sinne, das durch Stau- und Schichtenwasser überlagert wird. Es ist jedoch mit Schwankungen im dm- bis m-Bereich zu rechnen. Das Grundwasser steht aber nicht oberflächennah an. Der mittlere Flurabstand beträgt mehr als 1,00 m.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Versickerungsfähigkeit bleibt unverändert.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Wasser durch die Planung beeinträchtigt wird.

Klima, Luft

Bei Ackerflächen handelt es sich um strukturlose Flächen mit keiner geschlossenen Vegetationsdecke. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Da lediglich ein kleiner Teilbereich der Ackerfläche überplant wird und die übrige Fläche erhalten bleibt und da die Ackerfläche ohnehin keine geschlossene Vegetationsdecke aufweist, trägt sie nur eingeschränkt zur Kaltluftentstehung bei. Die Bedeutung des Plangebietes insgesamt ist als allgemein einzustufen, hat aber aufgrund der geringen Flächengröße kaum Auswirkungen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung beeinträchtigt wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird größtenteils von einer Ackerfläche eingenommen, an die im Süden und Osten Knicks angrenzen. Knicks sind gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Vorhandene Wohnbebauung ist östlich und nördlich anzutreffen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche bietet weiterhin Lebensraum und Nahrungshabitat für die hier und in der Umgebung vorkommenden Tierarten.

Bewertung

Die Knicks im Süden und Osten des Plangebietes haben aufgrund ihrer naturnahen Ausgestaltung und ihres Schutzstatus eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz.

Die restlichen Biotoptypen haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Planung beeinträchtigt wird.

Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt an den bisherigen Siedlungsrand (Wohnbebauung im Norden und im Osten). Der Siedlungsrand ist als Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild einzustufen. Im Westen und Süden grenzen Ackerflächen an das Plangebiet.

Das Plangebiet ist im Norden und Osten von Bebauung umgeben. Im Süden ist das Plangebiet durch einen Knick eingegrünt. Im Westen schließt die freie Landschaft an das Plangebiet an. Daher ist in diese Richtung eine Eingrünung in Form einer Gehölzpflanzung erforderlich.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Innerhalb des Geländes verbleibt der Blick auf die Ackerfläche.

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass, wenn die festgesetzte Eingrünung neu angelegt ist, keine weiteren Eingrünungsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Landschaftsbild durch die Planung beeinträchtigt wird.

Mensch, menschliche Gesundheit

Die Schaffung eines Wohngebietes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Es ist absehbar, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Straße 'Auf der Horst' in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht so erheblich sein wird, dass Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte überschritten werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner dieser Straßen können ausgeschlossen werden.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin als Ackerfläche genutzt werden. Mit Immissionen aus der Landwirtschaft ist zu rechnen.

Bewertung

Die Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Mensch durch die Planung beeinträchtigt wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind weder Kulturdenkmäler noch archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich in keinem archäologischen Interessensgebiet. Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine Eingriffe.

Fläche

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche aus der freien Landschaft in Anspruch genommen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es würde keine Inanspruchnahme der Fläche erfolgen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

C) Kurzzusammenfassung

Die Überplanung bereitet zusätzliche Bodenversiegelungen bzw. einen damit verbundenen Freiflächenverbrauch vor. Geschützte Knickabschnitte sind im Osten und Süden des Plangebietes vorhanden.

5.3 Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung

Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Schaffung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) geplant. Außerdem werden vorhandene Knicks bzw. deren Gehölze im Osten und Süden sowie eine neu anzulegende Gehölzeingrünung im Westen festgesetzt. Die Erschließung des WA erfolgt über die Straße 'Auf der Horst'. Um die Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten, wird die Beseitigung eines ca. 6,30 m breiten Knickabschnittes im Norden des Plangebietes erforderlich. Aufgrund der heranrückenden Bebauung an die Knicks im Bereich des 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA), kann eine Beeinträchtigung der Knickfunktionen nicht ausgeschlossen werden. Es ist vorgesehen, einen Knickabschnitt zu entwidmen und dessen Gehölze als zu erhalten festzusetzen.

Schutzgut Boden

Durch die Planung werden umfangreiche Flächenversiegelungen durch den Bau der Gebäude mit ihren Hofflächen und Nebenanlagen vorbereitet. Es ist festgesetzt, dass die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelung

Versiegelung im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA).

Es ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden darf.		
GRZ 1: 0,25 GRZ 2: 0,25 x 0,5 = 0,125		
Flächengröße WA insgesamt: 1.595 m ²		
1.595 m ² x (0,25 + 0,125) = 598 m ²	598 m ²	
Mögliche Versiegelung im WA		598 m²

Summe der Flächenversiegelung - Vollversiegelungen gesamt: 598 m²

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es ist festgesetzt, dass die GFL-Flächen sowie die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind. Da im Rahmen des Bebauungsplanes noch nicht vorausgesagt werden kann, wie viele Stellplätze letztendlich geschaffen werden (mindestens 2 Stellplätze/Wohnung sind vorgegeben), wird im vorliegenden Fall komplett von Vollversiegelungen ausgegangen. Die Berechnung ist daher dem Punkt 'Vollversiegelungen' zu entnehmen.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Voll- und Teilversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Gemäß 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016', stehen im Plangebiet überwiegend Lehmsande über Lehm an. Lehmböden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf.

Von der Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH (GBU) aus Fahrenkrug wurde am 02. November 2022 eine Baugrunduntersuchung mit insgesamt sechs Kleinrammbohrungen (BS) bis 6 m Tiefe durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis das aufgrund der überwiegend gering durchlässigen Böden im Bereich der BS 1, 3, 4, 5 und 6 eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 nicht möglich ist. Lediglich in den ungesättigten Sanden der Schicht 3 im Bereich von BS 2 wäre eine Versickerung von

Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 technisch möglich. Zur abschließenden Beurteilung wären im Umfeld von BS 2 weitere abgrenzende Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Es müsste festgestellt werden, dass die Sandschicht nicht nur als lokale kleinräumige Sandlinse vorhanden ist.

Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wurde von der Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH am 17.04.2023 erstellt. Unter Ansatz einer 5-jährlichen Überschreitungshäufigkeit werde eine Versickerungsanlage mit einer versickerungswirksamen Fläche von rund 11 m² und einem Speichervolumen von rd. 6 m³ benötigt. Hinsichtlich des Regenwassers wird Folgendes ausgeführt: "Dieses Konzept sieht vor, das auf den Dach- und Hofflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser im B-Plan-Gebiet zur Versickerung zu bringen. Voraussetzung hierfür ist eine Bestätigung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens durch zusätzliche Sondierungen des Baugrundes. Sollte eine Versickerung möglich sein, kommt es zu keiner nennenswerten Schädigung des Wasserhaushaltes. Weitergehende Untersuchungen im Rahmen einer lokalen Überprüfung sind in diesem Fall nicht erforderlich."

Die abgrenzenden Baugrunduntersuchungen wurden durchgeführt und 5 weitere Beprobungen im Umfeld von BS 2 durchgeführt (BS 7 - BS 11). In ihrem Bericht vom 27. Oktober 2023 kommt die GBU zu folgendem Ergebnis: "Somit bestehen im Bereich von BS 2, 7, 8 und 11 sehr gute und im Bereich von BS 9 und 10 brauchbare Verhältnisse zur Versickerung von Niederschlagswasser. Eine Fläche von 11 m² mit einem Stauraum für 6 m³ Wasser bereitzustellen, ist darstellbar."

Bei der Ableitung des Schmutzwassers gibt es laut Entwässerungskonzept keine Einschränkungen. "Die zusätzlich anfallende Schmutzwassermenge kann vom vorhandenen, öffentlichen Schmutzwassernetz aufgenommen werden. Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser der Grundstücksflächen über eine gemeinsame Schmutzwasseranschlussleitung in den vorhandenen Schacht OE-0010 einzuleiten."

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist gemäß dem Entwässerungskonzept der Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH vom 17. April 2023 innerhalb des Plangebietes zu versickern. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bleibt unverändert.

Schutzgut Klima/Luft

Die Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) und die damit verbundenen Flächenversiegelungen werden nur geringe Auswirkungen auf das Lokalklima haben. Festsetzungen zum Klimaschutz werden im Bebauungsplan getroffen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verlust von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Knicks haben eine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Im Süden und Osten des Plangebietes befinden sich Knicks. Im Süden bleibt der Knick erhalten. Aufgrund der heranrückenden Bebauung muss der Knick im Osten auf einer Länge von

ca. 41 m entwidmet werden. Zudem wird im Norden ein 6,30 m breiter Knickdurchbruch zur Erschließung des Plangebietes erforderlich. Zur Minimierung des Eingriffs in den Knick bzw. in die zukünftige Gehölzfläche werden die zwei Baugrundstücke über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. Die Knickentwidmung ist im Verhältnis 1 : 1. auszugleichen. Es ergibt sich demnach ein Ausgleichserfordernis von 41 m Knickneuanlage für die Entwidmung. Für die Erschließung des Plangebietes wird ein 6,30 m breiter Knickdurchbruch erforderlich. Die Knickbeseitigung ist im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Für die Beseitigung des aufgerundet 6,50 m breiten Knickabschnittes ergibt sich damit ein Ausgleichserfordernis von 13 m Knickneuanlage.

Insgesamt werden für die Entwidmung und für die Beseitigung eines kurzen Knickabschnittes **54 m (41 m + 13 m)** Knickneuanlage erforderlich.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz Ackerteilfläche.

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

Beeinträchtigung von geschützten Tierarten (Artenschutz)

Auf den Artenschutz wird in Kap. 5.4 eingegangen.

Schutzgut Landschaftsbild

Da das Plangebiet in Richtung Westen an die freie Landschaft angrenzt, ist eine freiwachsende Gehölzpflanzung als Eingrünungsmaßnahme festgesetzt. Eine Durchgrünung wird durch die Festsetzung der neu anzupflanzenden Bäume sowie der festgesetzten Dachbegrünungen von Garagen und Carports gewährleistet. Eine Einbindung in die Landschaft wäre damit auch zukünftig sichergestellt.

5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG

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

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

Die Überhälter im Plangebiet können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden.

Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Es werden keine Großbäume beseitigt. Alle Großbäume bleiben erhalten, somit bleiben auch die Versteckmöglichkeiten vorhanden. Lediglich für die Erschließung des Plangebietes wird ein 6,30 m breiter Knickdurchbruch erforderlich. Auswirkungen auf das Fledermausvorkommen sind deshalb nicht zu erwarten.

Haselmaus

Die Knicks im Plangebiet könnten aufgrund ihrer Gehölzzusammensetzung als Lebensraum für die Haselmaus geeignet sein. Laut der 'Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen' von der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im Hauptverbreitungsgebiet der Haselmaus. In der Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein ist die Haselmaus als 'stark gefährdet' eingestuft (RL SH 2) und hat nur ein geringes Vorkommen. Der Erhaltungszustand wird als 'ungünstig' bewertet.

Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Der Knick im Süden bleibt vollständig erhalten. Im Osten bleiben die Gehölze bestehen. Der Knick wird lediglich entwidmet. Es wird ein 6,30 m breiter Knickdurchbruch im Norden für die Erschließung des Plangebietes erforderlich. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es sich bei dem Knick um einen Lebensraum der Haselmaus handeln könnte, ist der zu beseitigende Knickabschnitt vor der Rodung durch einen Sachverständigen auf Haselmausbesatz zu prüfen.

Europäische Vögel

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die Knicks und deren Überhälter bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. Sie bleiben überwiegend erhalten, werden zum Teil aber entwidmet. Es wird ein 6,30 m breiter Knickdurchbruch erforderlich. In den dichten Gehölzen sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (*Buchfink*, *Ringeltaube*, *Elster*), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (*Kohlmeise*, *Blaumeise*, *Buntspecht*, *Kleiber*). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Die kleine Ackerteilfläche könnte ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, *Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer solchen Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die Bebauung im Norden und Osten sowie der Knick im Süden und Osten die Eignung der Flächen als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen wie Knicks. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Knicks einhält, so wird deutlich, dass das Plangebiet nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf der Planfläche ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* ausgeschlossen ist.

Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

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

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

Flora

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

Fazit

Durch die Planung ergibt sich gegebenenfalls eine Betroffenheit für Vogelarten. Wenn die genannten Auflagen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

A) Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Die Ausweisung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) führt zu Flächenversiegelungen mit den dazugehörigen Abgrabungen für die Herstellung der Gründungen für die Anlage der zukünftigen Gebäude sowie der befestigten Hof- und Rangier- bzw. Stellplatzflächen. Die Böden weisen insgesamt eine allgemeine Schutzwürdigkeit auf (vgl. Kap. 5.2.1 B). Es werden ca. 598 m² Boden zusätzlich vollversiegelt.

Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. So ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen.

Überschüssiger Boden ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Belastete Böden sind fachgerecht zu entsorgen.

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

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar, die gemäß § 15 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Schutzgut Wasser

Von der Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH aus Fahrenkrug wurde am 02. November 2022 eine Baugrunduntersuchung mit insgesamt sechs Kleinrammbohrungen (BS) bis 6 m Tiefe durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis das aufgrund der überwiegend gering durchlässigen Böden im Bereich der BS 1, 3, 4, 5 und 6 eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 nicht möglich ist. Lediglich in den ungesättigten Sanden der Schicht 3 im Bereich von BS 2 wäre eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 technisch möglich. Zur abschließenden Beurteilung wären im Umfeld von BS 2 weitere abgrenzende Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Es müsste festgestellt werden, dass die Sandschicht nicht nur als lokale kleinräumige Sandlinse vorhanden ist.

Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wurde von der Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH am 17.04.2023 erstellt. Unter Ansatz einer 5-jährlichen Überschreitungshäufigkeit werde eine Versickerungsanlage mit einer versickerungswirksamen Fläche von rund 11 m² und einem Speichervolumen von rd. 6 m³ benötigt. Hinsichtlich des Regenwassers wird Folgendes ausgeführt: "Dieses Konzept sieht

vor, das auf den Dach- und Hofflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser im B-Plan-Gebiet zur Versickerung zu bringen. Voraussetzung hierfür ist eine Bestätigung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens durch zusätzliche Sondierungen des Baugrundes. Sollte eine Versickerung möglich sein, kommt es zu keiner nennenswerten Schädigung des Wasserhaushaltes. Weitergehende Untersuchungen im Rahmen einer lokalen Überprüfung sind in diesem Fall nicht erforderlich."

Die abgrenzenden Baugrunduntersuchungen wurden durchgeführt und 5 weitere Beprobungen im Umfeld von BS 2 durchgeführt (BS 7 - BS 11). In ihrem Bericht vom 27. Oktober 2023 kommt die GBU zu folgendem Ergebnis: "Somit bestehen im Bereich von BS 2, 7, 8 und 11 sehr gute und im Bereich von BS 9 und 10 brauchbare Verhältnisse zur Versickerung von Niederschlagswasser. Eine Fläche von 11 m² mit einem Stauraum für 6 m³ Wasser bereitzustellen, ist darstellbar."

Bei der Ableitung des Schmutzwassers gibt es laut Entwässerungskonzept keine Einschränkungen. "Die zusätzlich anfallende Schmutzwassermenge kann vom vorhandenen, öffentlichen Schmutzwassernetz aufgenommen werden. Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser der Grundstücksflächen über eine gemeinsame Schmutzwasseranschlussleitung in den vorhandenen Schacht OE-0010 einzuleiten."

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist gemäß dem Entwässerungskonzept der Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH vom 17. April 2023 innerhalb des Plangebietes zu versickern. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bleibt unverändert.

Schutzgut Klima und Luft

Die Beseitigung einer intensiv genutzten Ackerteilfläche, die gegenwärtig zum Maisanbau genutzt wird, wird nur sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima und Luft' haben. Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken jedoch lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Es ist davon auszugehen, dass im WA über 62 % der zukünftigen Wohngebietsfläche als Grün- bzw. Gartenflächen ausgebildet werden, da hier eine GRZ von 0,25 (0,25 zzgl. 50 %) nicht überschritten werden darf. Es ist davon auszugehen, dass auf dem unversiegelten Anteil geschlossene Vegetationsdecken in Form von Rasenflächen überwiegen werden, da flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen unzulässig sind. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Zudem bleiben die Knickstrukturen größtenteils erhalten.

Die Berücksichtigung von Klimagesichtspunkten ist möglich, z. B. ist eine Energiegewinnung durch erneuerbare Energien oder die Errichtung von Gründächern allgemein zulässig. Hierfür darf auch von der vorgegebenen Dachform und -neigung abgewichen werden. Für Garagen und Carports sind Gründächer sogar verbindlich vorgegeben. Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Es ist festgesetzt, dass die GFL-Flächen sowie die Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind.

Zur Gewährleistung der Durchgrünung des Plangebietes ist außerdem festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist (Pflanzempfehlung: siehe Kap. 5.11.4).

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Osten und im Süden des Plangebietes sowie im Bereich der zukünftigen Zufahrt verläuft ein Knick. Knicks sind gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Aufgrund der heranrückenden Bebauung muss der Knick auf einer Länge von ca. 41 m entwidmet werden. Zudem wird im Norden ein 6,30 m breiter Knickdurchbruch zur Erschließung des Plangebietes erforderlich. Zur Minimierung des Eingriffs in den Knick bzw. in die zukünftige Gehölzfläche werden die zwei Baugrundstücke über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. Die Gehölzflächen bleiben aber erhalten. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Auf den festgesetzten Gehölzflächen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Im Süden bleiben die Knicks erhalten. Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

Aufgrund der heranrückenden Bebauung muss der Knick auf einer Länge von ca. 41 m entwidmet werden. Die Knickentwidmung ist im Verhältnis 1 : 1. auszugleichen. Es ergibt sich demnach ein Ausgleichserfordernis von 41 m Knickneuanlage für die Entwidmung. Für die Erschließung des Plangebietes wird ein 6,30 m breiter Knickdurchbruch erforderlich. Die Knickbeseitigung ist im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Für die Beseitigung des aufgerundet 6,50 m breiten Knickabschnittes ergibt sich damit ein Ausgleichserfordernis von 13 m Knickneuanlage. Insgesamt werden für die Entwidmung und für die Beseitigung des kurzen Knickabschnittes 54 m (41 m + 13 m) Knickneuanlage erforderlich.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem

28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn einzuholen.

Der zu beseitigende Knickabschnitt ist vor der Rodung durch einen Sachverständigen auf Haselmausbesatz zu überprüfen.

Für dieses Vorgehen wurde eine bedingende Festsetzung zur Erschließung aufgenommen: Die Schaffung der GFL-Fläche und die Anbindung an die Straße 'Auf der Horst' ist erst zulässig, wenn für den Knickdurchbruch, der für den Bau der Straße erforderlich wird, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch einen Sachverständigen ausgeschlossen wurden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im Norden und Osten von Bebauung umgeben. Im Süden ist das Plangebiet durch einen Knick eingegrünt. Im Westen schließt die freie Landschaft an das Plangebiet an. Daher ist in diese Richtung eine Eingrünung erforderlich. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kap. 5.11.4). Sie ist freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulente) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht, etwa bei Dachfenstern.

Eine Einbindung in die Landschaft wäre damit auch zukünftig sichergestellt.

Schutzgut Mensch

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die zukünftige Bebauung zu signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen wird. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Baugebiet wird nicht so stark sein, dass sich für die Anwohner in der Umgebung unzumutbare Beeinträchtigungen ergeben werden, da es sich lediglich um zwei Baugrundstücke handelt.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind weder Kulturdenkmäler noch archäologische Denkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich in keinem archäologischen Interessensgebiet. Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Schutzgut Fläche

Die Planung bereitet eine wohnbauliche Bebauung auf einer derzeit unbebauten Ackernteilfläche vor. Es wird somit eine zusätzliche Fläche aus der freien Landschaft in Anspruch genommen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen.

Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)

Es ist im Vorfeld des Baus mit der Baufeldräumung und der Erschließung zu rechnen.

Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des

Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen.

Überschüssiger Boden ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Belastete Böden sind fachgerecht zu entsorgen.

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

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, ist die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu berücksichtigen.

Zum Schutz der Insekten sind Festsetzungen zu Schottergärten und der Beleuchtung des Wohngebietes getroffen.

Innerhalb des Plangebietes sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist es, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Künstliche Lichtquellen, wie z. B. Außenwandleuchten, überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende

Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima

Durch die Planung entstehen keine besonderen klimaschädigenden Auswirkungen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es sind derzeit keine besonderen Verfahren und Stoffe bekannt.

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Das zukünftige Wohngebiet birgt keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet katastrophemäßig einwirken könnten.

Kumulierung mit benachbarten Nutzungen und Vorhaben

Mit benachbarten Nutzungen sind derzeit keine Kumulationen ersichtlich.

B) Kurzzusammenfassung

Die Planung wird zu der Beseitigung einer Ackerteilfläche führen. Zudem werden umfangreiche Flächenversiegelungen durch den Bau der zukünftigen Gebäude mit ihren Hof- und Rangier- bzw. Stellplatzflächen hervorgerufen. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Es werden weiterhin ein ca. 6,30 m langer Abschnitt eines Knicks beseitigt sowie 41 m Knick beeinträchtigt. Der erforderliche Ausgleich wird südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 77/3, der Flur 2 in der Gemarkung Oetjendorf erbracht. Eine Maßnahmenfläche und Gehölzflächen werden zudem festgesetzt.

Beim Umgang mit dem Boden sind die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731, die Witterung beim Befahren des Bodens und nach Bauende die Auflockerung des Untergrundes vor Auftrag des Oberbodens zu beachten. Sollte Bodenmaterial von anderer Stelle aufgebracht werden, ist § 12 BBodSchG zu beachten. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN-Norm 18920 zu beachten. Es erfolgt ein Flächenverbrauch.

5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

a) Vermeidungsmaßnahmen

- Die Knicks bzw. deren Gehölze werden überwiegend erhalten, ein 6,30 m breiter Knickabschnitt wird beseitigt.
- Es wird eine extensive Wiese/Weide angelegt.

b) Minimierungsmaßnahmen

- Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild durch Gehölzerhaltungen und -neuanlage.
- Mit der Beachtung der DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 wird der Schutz des Ober- und Unterbodens gewährleistet.
- Mit der Beachtung der DIN-Norm 18920 wird der Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gewährleistet.
- Mit der Auflockerung des Unterbodens vor dem Auftrag des Oberbodens und der Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse vor dem Befahren des Bodens wird der verbleibende Bodenbereich weiter geschützt.
- Weiterer Bodenschutz wird erreicht durch die Aufnahme der Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 im Falle eines Bodenauftrags von anderer Stelle.
- Festsetzungen zu Klimagesichtspunkten.

5.7 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme 1 - Flächenausgleich 730 m²

Maßnahmenfläche im Süden des Plangebietes

Der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden (598 m²) wird im Süden des Plangebietes auf der dort festgesetzten Maßnahmenfläche erbracht.

Ausgleichsmaßnahme 2 - Knick-Neuanlage auf dem Flurstück 77/3, Flur 2, Gemarkung Oetjendorf, Länge: 54 m

Der Ausgleich (54 m) für die Beseitigung eines ca. 6,30 m langen Knickabschnitts und die Entwidmung eines 41 m langen Knickabschnittes wird südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 77/3, der Flur 2, Gemarkung Oetjendorf erbracht. Der Abstand zu den grabenbegleitenden Gehölzen hat mindestens 7 m zu betragen.

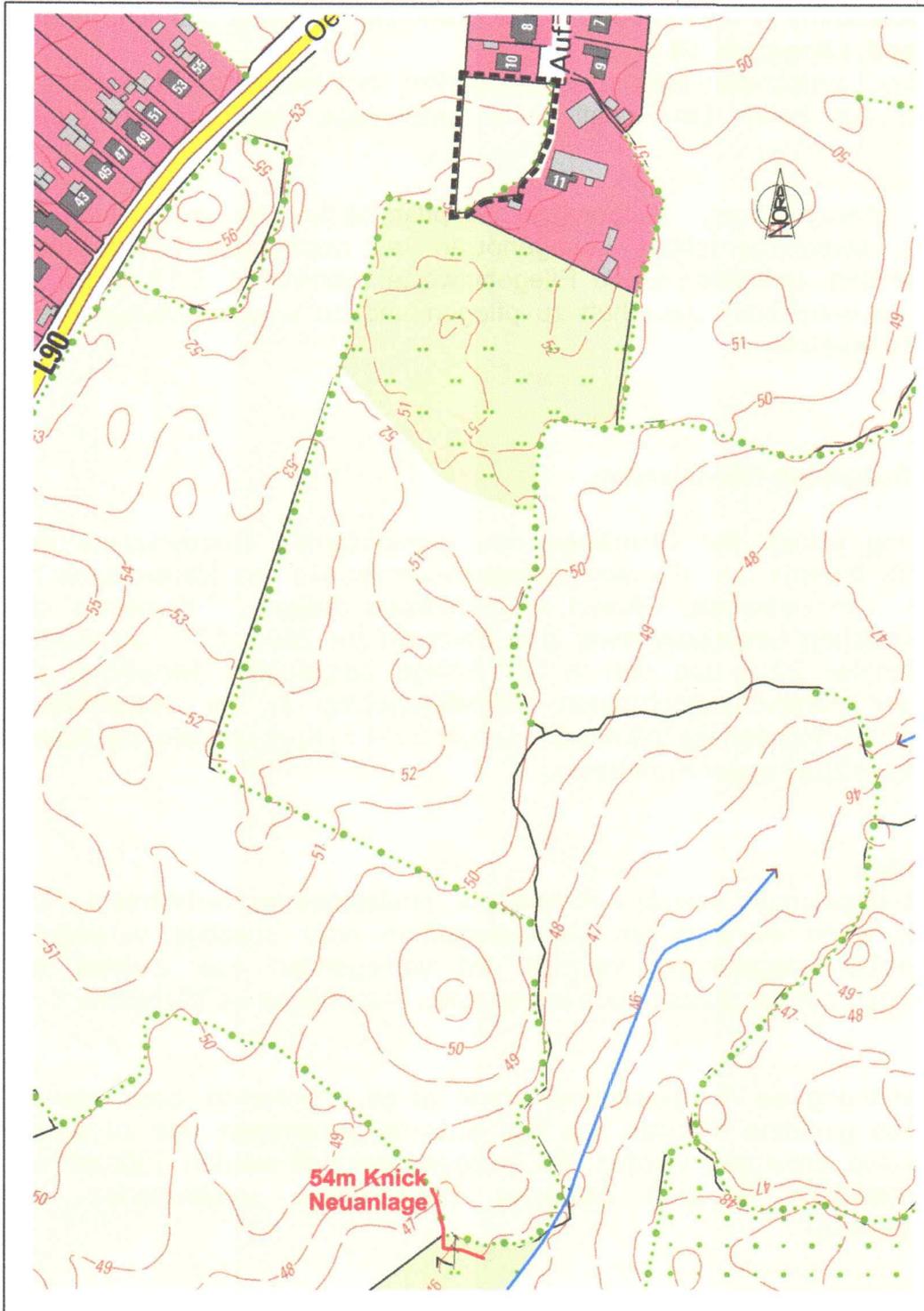


Abbildung 13: Lage der Knick-Neuanlage (Quelle: Flächeneigentümer)

Ausgleichsmaßnahme 3 - Anpflanzung von Gartenbäumen, Anzahl: mind. 2

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erhalten, ist festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu pflanzen ist. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzanweisungen sind in Kapitel 5.11.4 beschrieben.

Ausgleichsmaßnahme 4 - Pflanzung einer Gehölzeingrünung am westlichen Plangebietsrand, Länge: ca. 58 m

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist es erforderlich, im Westen des Plangebietes, am Übergang zur freien Landschaft, eine zweireihige Gehölzpflanzung neu anzulegen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kap. 5.11.4). Sie ist freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten 'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft treten.

Schutzgut Boden

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Im vorliegenden Fall werden die Vollversiegelungen auf der zurzeit noch unbebauten Ackerfläche im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen.

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme ist es erforderlich, dass intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden. Im vorliegenden Fall werden 730 m² der südlichen Ackerfläche in eine extensive Weide/Wiese umgewandelt und entsprechend gepflegt.

Schutzgut Wasser

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist gemäß dem Entwässerungskonzept der Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH vom 17. April 2023 innerhalb des Plangebietes zu versickern. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bleibt somit unverändert.

Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Osten und im Süden des Plangebietes sowie im Bereich der zukünftigen Zufahrt verläuft ein Knick. Knicks sind gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Aufgrund der heranrückenden Bebauung muss der Knick auf einer Länge von ca. 41 m entwidmet werden. Zudem wird im Norden ein 6,30 m breiter Knickdurchbruch zur Erschließung des Plangebietes erforderlich. Zur Minimierung des Eingriffs in den Knick bzw. in die zukünftige Gehölzfläche werden die zwei Baugrundstücke über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. Die Gehölzflächen bleiben aber erhalten. Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Auf den festgesetzten Gehölzflächen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Im Süden bleiben die Knicks erhalten. Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

Aufgrund der heranrückenden Bebauung muss der Knick auf einer Länge von ca. 41 m entwidmet werden. Die Knickentwidmung ist im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Es ergibt sich demnach ein Ausgleichserfordernis von 41 m Knickneuanlage für die Entwidmung. Für die Erschließung des Plangebietes wird ein 6,30 m breiter Knickdurchbruch erforderlich. Die Knickbeseitigung ist im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Für die Beseitigung des aufgerundet 6,50 m breiten Knickabschnittes ergibt sich damit ein Ausgleichserfordernis von 13 m Knickneuanlage. Insgesamt werden für die Entwidmung und für die Beseitigung des kurzen Knickabschnittes 54 m (41 m + 13 m) Knickneuanlage erforderlich. Der Ausgleich wird südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 77/3, der Flur 2, Gemarkung Oetjendorf erbracht. Die Anträge auf Knick-Beseitigung und Knick-Entwidmung sind vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu stellen.

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

Der zu beseitigende Knickabschnitt ist vor der Rodung durch einen Sachverständigen auf Haselmausbesatz zu überprüfen.

Für dieses Vorgehen wurde eine bedingende Festsetzung zur Erschließung aufgenommen: Die Schaffung der GFL-Fläche und die Anbindung an die Straße 'Auf der Horst' ist erst zulässig, wenn für den Knickdurchbruch, der für den Bau der Zuwegung erforderlich ist, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch einen Sachverständigen ausgeschlossen wurden.

Auch werden zur Durchgrünung Baumpflanzungen und Dachbegrünungen von Carports und Garagen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen (siehe Schutz des Landschaftsbildes).

Gemäß dem Runderlass stellen Beseitigungen von 'Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz' keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' dar. Die Beeinträchtigungen gelten deshalb mit der Ausgleichsmaßnahme, die für das Schutzgut 'Boden' erbracht wird, als ausgeglichen, wenn diese auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' hat. Diese Bedingung ist im vorliegenden Fall erfüllt.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im Norden und Osten von Bebauung umgeben. Im Süden ist das Plangebiet durch einen Knick eingegrünt. Im Westen schließt die freie Landschaft an das Plangebiet an. Daher ist in diese Richtung eine Eingrünung erforderlich. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Kap. 5.11.4). Sie ist freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

Eine Einbindung in die Landschaft wäre damit auch zukünftig sichergestellt.

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Eingriff	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- pflichtige Fläche	Ausgleichs- Fläche
Schutzgut Boden <u>Flächenversiegelungen</u> Vollversiegelungen 598 m ²	1 : 1	598 m ²	Schutzgut Boden <u>Ausgleichsmaßnahme 1</u> Anlage einer extensiven Wiese/Weide im Süden des Plangebietes Fläche: 730 m ²
----- Summe Schutzgut Boden		----- 598 m²	----- 730 m²
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften Beseitigung eines Knickabschnittes Länge: 6,30 m Beeinträchtigung eines Knickabschnittes Länge: 41 m	1 : 2 1 : 1	13 m 41 m	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften <u>Ausgleichsmaßnahme 2</u> Knick-Neuanlage in der Gemarkung Oetjendorf, Flur 2, Flurstück 77/3 Länge 54 m
----- Summe Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften		----- 54 m	----- 54 m
Schutzgut Landschaftsbild Bebauung einer Ackerfläche	qualitativ	kein Flächenbezug	Schutzgut Landschaftsbild <u>Ausgleichsmaßnahme 3</u> Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken Anzahl: 2 Bäume <u>Ausgleichsmaßnahme 4</u> Gehölzpflanzung am Westrand des Plangebietes Länge: 58 m
----- Summe Schutzgut Landschaftsbild			----- 2 Bäume 58 m Gehölzpflanzung

Die Eingriffe werden durch die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

5.9 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches

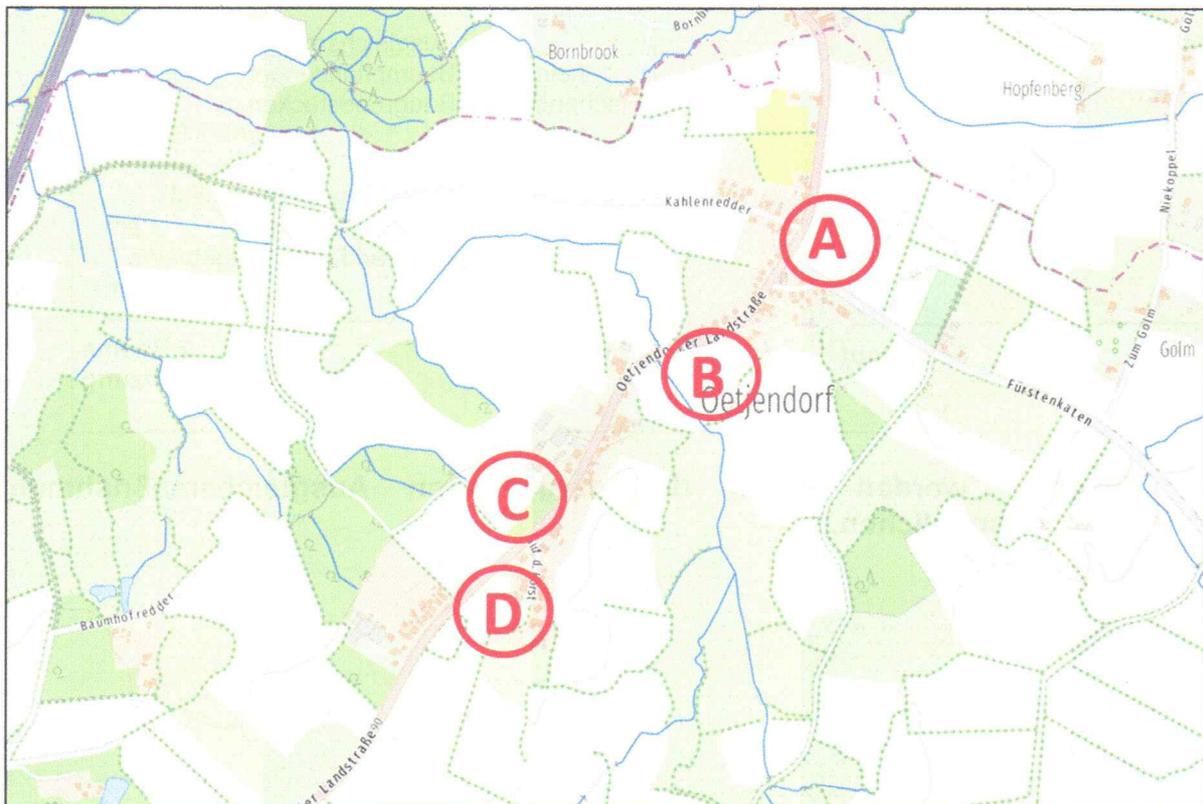
Die Aufteilung des Gebietes wurde mehrfach besprochen. Letztendlich hat sich die Gemeinde für die vorliegende Variante entschieden.

b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches

Die Gemeinde beabsichtigt, den örtlichen Nachfragedruck nach Wohngrundstücken zu befriedigen. Aus diesem Grund wurde sich für die Überplanung dieser Fläche, die bereits Gegenstand des Siedlungsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2006 war, entschieden. Zwar ist das Siedlungsentwicklungskonzept bereits in die Jahre gekommen und war ursprünglich nur bis zum Jahr 2015 ausgelegt, dies ändert aber nichts an der nach wie vor unbefriedigenden Ortsrandsituation und der Tatsache, dass es sich um eine geeignete Arrondierungsfläche handelt. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Siedlungszusammenhang an und stellt eine Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 18 dar. Die Fläche ist bereits in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ebenfalls für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Aufbauend auf dem Siedlungsentwicklungskonzept wurde vor der Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 28 im Rahmen der Suche nach einem geeigneten Standort für ein Wohngebiet eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Da es insbesondere um die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Ortsteil Oetjendorf ging und weiterhin geht, wurde der Hauptortsteil Hoisdorf nicht mit in die Betrachtung einbezogen.

Standortalternativenprüfung



Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich die Fläche D als am geeignetsten für eine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen der Standortalternativenprüfung herauskristallisiert hat und daher Gegenstand der hiesigen Planung ist. Sie steht, anders als die anderen Flächen, auch für eine wohnbauliche Entwicklung tatsächlich zur Verfügung. Auch das damalige Siedlungsentwicklungskonzept kam bereits zu dem Ergebnis, dass die Fläche für eine wohnbauliche Inanspruchnahme geeignet ist.

5.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Ausweisung eines WA erfolgen Flächenversiegelungen, durch die sich Änderungen hinsichtlich des Oberflächenabflusses ergeben werden.

5.11 Zusätzliche Angaben

5.11.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes Baugrunduntersuchungen der Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH (GBU) am 02.11.2022 und am 27.10.2023 erstellt.

Ein Entwässerungskonzept wurde von der Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH am 17.04.2023 erstellt.

Weitere technische Verfahren wurden nicht angewendet.

5.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

5.11.3 Monitoring

Die Planung schafft Baurechte, die zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen werden. Nachdem die Flächenversiegelungen erfolgt sind, ergeben sich durch diese keine weitergehenden Auswirkungen für die Umwelt, so dass ein Monitoring hier nicht erforderlich ist.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch weitere Überprüfungen, auch nach der Fertigstellung der Bebauung, notwendig und ggf. Pflegemaßnahmen sowie Nachpflanzungen durchzuführen.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Vorgaben eingehalten werden. Sollten sie nicht eingehalten werden und es wird zu

viel Boden versiegelt oder unsachgemäß mit ihm umgegangen, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um den Vorgaben wieder zu entsprechen.

5.11.4 Pflanzanweisung

Gartenbäume

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist festgesetzt, dass pro Grundstück mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen ist.

Baumarten (Empfehlung):

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Malus silvestris	-	Apfelbaum
Pyrus pyraster	-	Birnbaum
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Für die Laubbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD), mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

Die Bäume sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen.

Gehölzpflanzung

Die Gehölzfläche ist zweireihig zu pflanzen. Zwischen den Reihen beträgt der Abstand 1,00 m, zu dem Zaun (zu beiden Seiten) beträgt der Abstand jeweils ebenfalls 1,00 m. Die Gesamtbreite der Gehölzpflanzung beträgt somit 3,00 m.

Zur Bepflanzung sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. In der Pflanzenliste sind die Gehölzarten aufgeführt, die für die Bepflanzung geeignet wären.

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung eines Knicks jeweils aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage von Knicks und weiteren Gehölzflächen

Heister

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

Sträucher

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

Die Gehölzpflanzungen sind zweireihig zu bepflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzenreihe beträgt 1,00 m, der Reihenabstand beträgt ebenfalls 1,00 m. Der Pflanzboden ist mit Strohmulch zu bedecken.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

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

Die Bepflanzung ist wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Es wird empfohlen, zum Schutz der Gehölze einen Wildschutzzaun (Höhe von 1,80 m) zu errichten, der nach erfolgreichem Anwuchs der Gehölze restlos zu entfernen ist.

5.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es ist geplant, ein Wohngebiet auszuweisen, daher wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ebenfalls werden Knicks und Knickgehölze als zu erhalten festgesetzt sowie eine Gehölzneuanlage zum Schutz des Landschaftsbildes im Westen des Plangebietes am Übergang zur freien

Landschaft vorgesehen. Im südlichen Bereich wird eine 'Maßnahmenfläche' mit der Zweckbestimmung 'extensive Wiese/Weide' festgesetzt. Zur Durchgrünung des Plangebietes sind künftig pro Wohngrundstück mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, außerdem sind die Dachflächen von Garagen und Carports zu begrünen. Mit dem Bebauungsplan werden umfangreiche Flächenversiegelungen vorbereitet und ein 6,30 m breiter Knickabschnitt beseitigt sowie ein weiterer Knickabschnitt entwidmet. Diese Eingriffe werden ausgeglichen.

5.13 Referenzen

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

- https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/BJNR254210009.html
- <https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/index.html#BJNR050210998BJNE000300000>
- <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/index.html>

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO)

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, 2006

DIN-NORMEN

- 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', 2014
- 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten', 2018
- 19731 'Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial', 1998
- 19639 'Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben', 2019

GEMEINDE HOISDORF

- Flächennutzungsplan Gemeinde Hoisdorf, 1991
- Landschaftsplan der Gemeinde Hoisdorf, 1996

GESELLSCHAFT FÜR BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN UND UMWELTSCHUTZ MBH

- Baugrunduntersuchungen vom 02.11.2022 und 27.10.2023

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME

- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016
- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016

LANDESREGIERUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN

- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 06.12.2022, <http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&query=NatSchG+SH&psml=bss-hoprod.psml&max=true>

- Geodateninfrastruktur Schleswig-Holstein, Digitaler Atlas Nord, <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>
- Umweltportal Schleswig-Holstein, https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thallgemein&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=7c580a03df586bef08b9a9bdd76bdea&E=557334.96&N=6025073.13&zoom=4&layers=86baf29d99c7f3656f9c9280f61027ad

MASUCH + OLBRISCH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

- Entwässerungskonzept, 17.04.2023

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN:

- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, 1999

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME:

- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, 2013, gemeinsam herausgegeben mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG:

- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn, 2020

PLANLABOR STOLZENBERG

- Siedlungsentwicklungskonzept Gemeinde Hoisdorf, Kreis Stormarn, 27.02.2006

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf hat diese Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 28 in ihrer Sitzung am 22. Juli 2024 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Hoisdorf, den 06. Nov. 2024



Alexander Franz
Alexander Franz
(Bürgermeister)