

# Gemeinde Hoisdorf

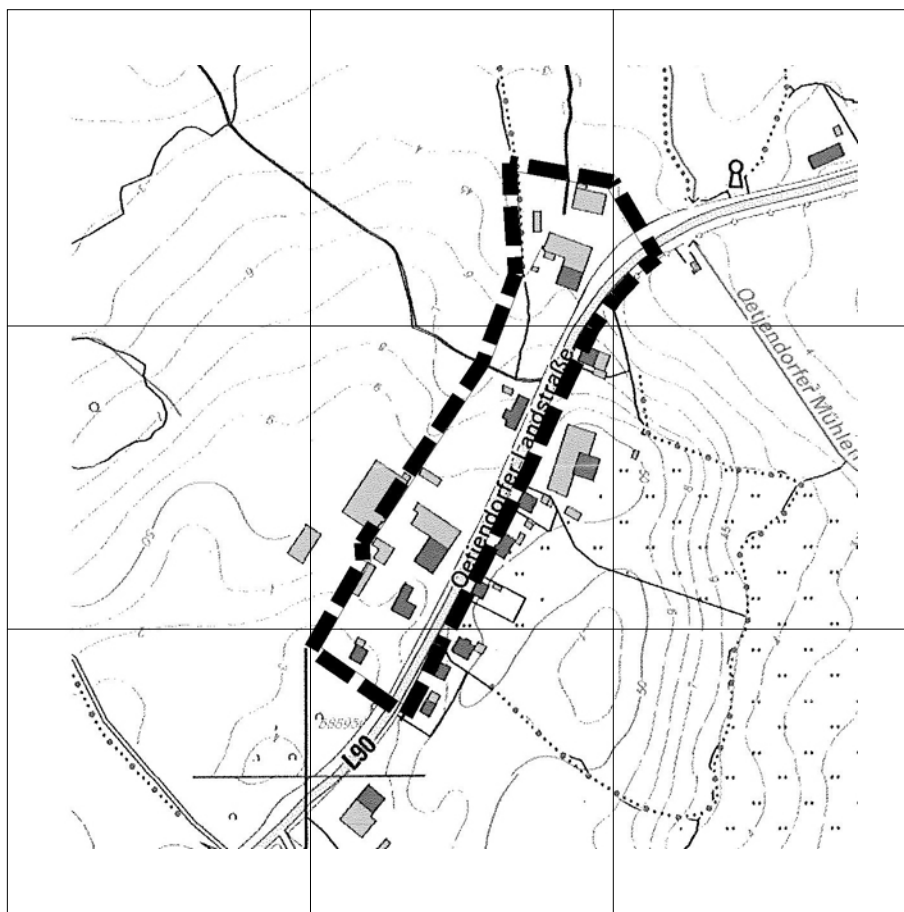
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 23

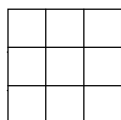
Gebiet: Ortsteil Oetjendorf, westlich Oetjendorfer Landstraße (L90), Oetjendorfer Landstraße 57 bis 65 nur ungerade Hausnummern

## Begründung mit Umweltbericht

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 26.09.2016



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

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

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Umweltbericht.....	5
2.1.	Einleitung.....	5
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	5
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	6
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben .....	8
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))	8
2.3.	Zusammenfassung.....	12
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	12
4.	Planinhalt .....	12
4.1.	Städtebau .....	12
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	13
4.3.	Immissionen.....	14
5.	Ver- und Entsorgung .....	14
6.	Archäologie.....	14
7.	Kosten .....	15
8.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	15
8.1.	Eingriffsregelung.....	15
8.2.	Artenschutz .....	20
8.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation.....	20
8.4.	Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs .....	21
8.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege .....	21
9.	Billigung der Begründung .....	21

## **1. Planungsgrundlagen**

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

Der Plan dient der Nachverdichtung eines baulich bereits geprägten Siedlungsgebietes. Da in der Vergangenheit Bauvorhaben rechtlich unterschiedlich bewertet wurden, möchte die Gemeinde eine städtebauliche Ordnung herstellen und für künftige Verfahren Rechtssicherheit erlangen. Der gegenüberliegende Straßenbereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 18 überplant und in den Ortszusammenhang einbezogen. Mit vorliegender Bauleitplanung werden lediglich die bereits in Anspruch genommenen Hofflächen überplant sowie 2 zusätzlich Bebauungsmöglichkeiten für den örtlichen Bedarf geschaffen. Im Parallelverfahren wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die Gemeinde Hoisdorf liegt nach Darstellung des Landesentwicklungsplanes (2010) im Ordnungsraum um Hamburg und im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum mit Verdichtungsraum Ahrensburg. Nordwestlich von Hoisdorf verläuft die A1 zwischen den Oberzentren Hamburg und Lübeck. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Hoisdorf befindet sich im Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Gebiete sollen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

In der Fortschreibung des Regionalplanes (Dezember 1998) wird die Gemeinde Hoisdorf ebenfalls als im Ordnungsraum Hamburg liegend dargestellt. Diese Bereiche sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Sie sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden. In der Karte zum Regionalplan wird zudem eine enge Einfassung Hoisdorfs durch einen Regionalen Grünzug dargestellt. Auf kommunaler Ebene ist diese grobe Abgrenzung aufgrund der örtlichen Situation und fachlicher Bewertungen zu konkretisieren. In der Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzeptes ist die Abgrenzung der Regionalen Grünzüge überprüft worden. Danach wird der Regionale Grünzug nicht betroffen.

Nach dem Landschaftsprogramm von 1999 liegt der Untersuchungsraum in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Großflächig ist ein Wasserschutzgebiet geplant. Die Hoisdorfer Teiche sind als Naturschutzgebiet gekennzeichnet. Ein weiteres geplantes Naturschutzgebiet befindet sich zwischen den Hoisdorfer Teichen und dem Ortsteil Oetjendorf.

Gem. dem Landschaftsrahmenplan von 1998 liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Raum westlich der Oetjendorfer Straße ist ein Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion sowie Schwerpunktgebiet im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem. Eine Nebenverbundachse verläuft entlang der Beek nördlich am Plangebiet vorbei. Vorhandene und geplante Landschaftsschutzgebiete umgrenzend das Plangebiet. Ein geplantes Naturschutzgebiet liegt südwestlich angrenzend an den Planungsraum und umfasst die naturnahen Waldflächen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde (April 1999) weist im Bestand neben den Siedlungsflächen die Freiflächen als intensives Wirtschaftsgrünland aus. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese. Mehrere markante Einzelbäume stehen zudem am Straßenrand. Für einen größeren ehemaligen Löschteich wird Biotopschutz dargestellt. Ansonsten werden für das Plangebiet die Bestandsdarstellungen übernommen.

Das Siedlungsentwicklungskonzept stellt den angrenzenden Regionalen Grünzug sowie zwei am Rande des Geltungsbereiches befindliche Biotope dar.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hoisdorf stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen wird die Gemeinde im Rahmen der parallel durchgeführten 13. Änderung des Flächennutzungsplanes die Flächenausweisungen ändern.

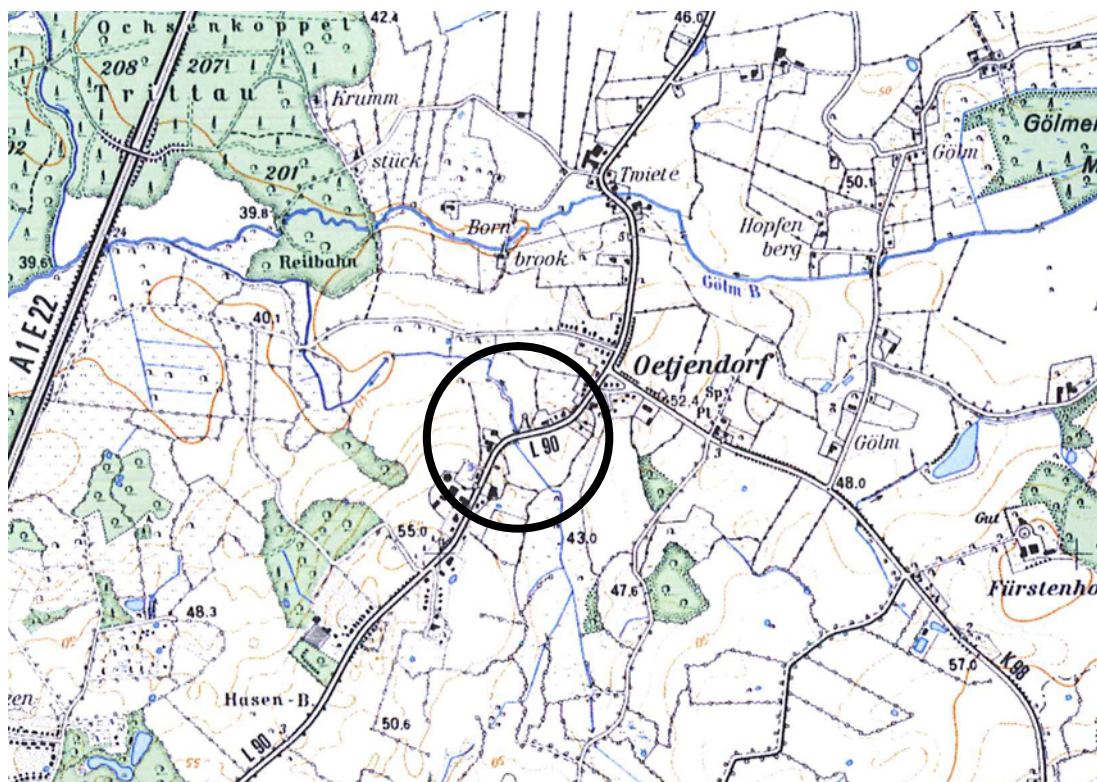
### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich der Oetjendorfer Landstraße (L 90) und umfasst die Grundstücke Nr. 57 bis 65 (ungerade Hausnummern). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Teilungslinie durch die Flst. 112/4, 113 und 118/13.
Im Osten:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Oetjendorfer Landstraße (L 90).
Im Süden:	Teilungslinie durch die Flst. 118/13, 92/5 und 124.
Im Westen:	Nordwestliche Grundstücksgrenze des Flst. 124, Teilungslinie durch die Flst. 92/5 und 125/1 sowie westliche Grundstücksgrenze des Flst. 112/4.

---



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Hoisdorf

## 2. Umweltbericht

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

### 2.1. Einleitung

#### 2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen verschiedener bauordnungsrechtlicher Verfahren wurde das Baurecht für die Grundstücke Oetjendorfer Landstraße 63 und 63a unterschiedlich ausgelegt. Die Gemeinde möchte hier eine städtebauliche Ordnung herstellen, um für zukünftige Verfahren Rechtssicherheit zu erlangen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

### **2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange**

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

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

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

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

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

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

Nicht betroffen, da keine Emissionen oder Altlasten zu erwarten sind.

#### **d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder in geeigneten Einrichtungen zurückzuhalten.

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

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

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

Die Planung entspricht in weiten Teilen den Darstellungen des Landschaftsplanes, der hier Siedlungsflächen ausweist. Lediglich für eine Teilfläche wird Wirtschaftsgrünland ausgewiesen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Grünfläche zwischen bereits bestehenden Siedlungsstrukturen hat sich die Gemeinde zur Aufgabe dieser Fläche zugunsten der beabsichtigten Bebauung entschieden.

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

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

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

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

**2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne**

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

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nut-

zungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

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

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird insbesondere durch die Aussagen zu landwirtschaftlichen Emissionen berücksichtigt.

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

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Abweichungen hiervon wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung aus naturschutzfachlicher Sicht beurteilt (vgl. Belang g in Abs. 2.1.2).

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangebietsbereich nicht vor.

## **2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben**

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

#### **a) Bestandsaufnahme**

##### Tiere, Pflanzen

Im Plangebiet befindet sich vorhandene Bebauung. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle und Einzelhäuser mit zugehörigen Gärten. Ein Teilbereich wird als Grünland bewirtschaftet. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer mit Schutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Auch der naturnahe Feuerlöschteich westlich angrenzend an das Plangebiet hat nach dem Landschaftsplan Biotopschutz.

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen besonders und/oder streng geschützter Tierarten zu rechnen. Hierbei handelt es sich insbesondere um gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse.



### Boden

Im Plangebiet sind Geschiebemergel und Geschiebelehme vorherrschend, aus denen sich Parabraunerden, stellenweise auch Pseudogleye gebildet haben. Der gemeindliche Landschaftsplan weist einen Standort mit hohem natürlichen Ertragspotential aus. Im Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein werden die Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich bewertet.

### Wasser

Im Bereich des Grünlandes ist in den tiefer gelegenen Bereichen mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Ein Oberflächengewässer ist im Plangebiet am nördlichen Plangebietsrand vorhanden, ein weiteres grenzt im Westen an.

### Luft, Klima

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

### Landschaft

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oetjendorf, westlich der Oetjendorfer Landstraße. Im Plangebiet befindet sich bereits vorhandene Bebauung, die von unterschiedlichen Strukturen gegliedert wird.

### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Im Plangebiet sind sehr unterschiedliche Strukturen wie Bestandsbebauung und Intensivgärten, aber auch geschützte Kleingewässer und Grünlandflächen vorhanden, die Lebensräume für unterschiedliche Tierarten bilden. Zwischen diesen Strukturen besteht aufgrund der räumlichen Gegebenheiten ein enges Wirkungsgefüge.

## **b) Prognose**

Im Plangebiet befindet sich bereits vorhandene Bebauung. Für diese Bereiche werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Die Festsetzungen umfassen hier städtebauliche Regelungen zur Sicherung der Charakteristik im Plangebiet. Die Eingriffsregelung wird auf diesen Baugrundstücken nicht angewandt.

Zusätzliche Baurechte entstehen durch zwei neue Baufenster nördlich und südlich des Grundstückes Oetjendorfer Landstraße 63. Für diese beiden Grundstücke wird ein Eingriffsbereich definiert und in der folgenden Bilanzierung der Ausgleich ermittelt.

#### Schutzgut Boden und Wasser:

Es erfolgt eine Vollversiegelung von rd. 360 m<sup>2</sup> Fläche durch die mögliche Bebauung. Durch die Nebenanlagen werden zusätzlich bis zu ~180 m<sup>2</sup> teilversiegelt. Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes durch zwei zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten an der Oetjendorfer Landstraße.

#### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Die standortfremden Gartenstrukturen des nördlich des Grundstückes Oetjendorfer Landstraße 63 definierten Baugrundstückes sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Das wenig genutzte Grünland mit hoch anstehendem Grundwasser südlich des Grundstückes Oetjendorfer Landstraße 63 ist ebenfalls von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Ebenso sind wertvolle Einzelbäume und ein Kleingewässer mit Ufergehölzen von besonderer Bedeutung.

#### Schutzgut Klima / Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und der geringen Größe des Plangebietes nicht anzunehmen.

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

### **c) Geplante Maßnahmen**

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die überbaubare Fläche. Festgesetzte Firsthöhen und die Beschränkung maximal zulässiger Wohnungen je Gebäude minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild. Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge minimieren den Eingriff in den Boden und das Schutzgut Wasser. Wertvolle Einzelbäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Zu den Gewässerstrukturen werden Biotopschutzstreifen definiert, die extensiv zu bewirtschaften sind und von Bebauung, Versiegelung und Ablagerungen freizuhalten sind.

### Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Anpflanzgebote am nördlichen und westlichen Plangebietsrand sollen eine Landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft garantieren. Hierzu sind Pflanzungen hochstämmiger Obst- oder Laubbäume festgesetzt.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden, Wasser sowie Arten- und Lebensgemeinschaften wurde mit 1.450 m<sup>2</sup> Umfang ermittelt. Da keine geeigneten Maßnahmen hierfür im Plangebiet zur Verfügung stehen soll dieser Ausgleich über externe Flächen nachgewiesen werden. Diese werden im weiteren Planverfahren ermittelt, mit den Fachbehörden abgestimmt und zur Rechtskraft des Bebauungsplanes in das Planwerk aufgenommen.

### Artenschutzfachliche Maßnahmen

Vor dem Aus- oder Umbau beziehungsweise Abriss bestehender Gebäude sind diese fachgutachterlich auf mögliche Fledermaushabitate und Habitate gebäudebewohnender Vogelarten (Schwalben, o.ä.) zu untersuchen. Nach Vorgabe des Fachgutachters sind gegebenenfalls gesonderte Bauzeitenregelungen für den Gebäudeumbau bzw. Gebäudeabriss zu berücksichtigen und entsprechende Ersatzlebensräume an den neuen Gebäuden oder im näheren Umfeld des Plangebietes zu erbringen.

### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung des Planungsziels, für den größtenteils bereits bebauten Bereich planungsrechtliche Sicherheit für die Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben zu erhalten, scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

### **e) Bewertung**

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird als vertretbar angesehen, sofern eine behutsame Eingliederung der geplanten Bebauung erfolgt und die festgesetzten Maßnahmen konsequent umgesetzt werden. Artenschutzrechtliche Hindernisse bei Baumaßnahmen am Gebäudebestand können durch fachgutachterliche Bewertung und ggf. erforderliche Ersatzquartiere vermieden werden.

### **f) Merkmale der technischen Verfahren**

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

### **g) Maßnahmen zur Überwachung**

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

### **2.3. Zusammenfassung**

Durch die Planung werden städtebauliche Regelungen für ein durch vorhandene Bebauung charakterisiertes Plangebiet entlang der Oetjendorfer Straße getroffen. Diese ermöglichen zudem die Erweiterung des Gebäudebestandes um zwei Gebäude. Auf diesen derzeit unbebauten Grundstücken wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG vorbereitet. Die Eingriffe erfolgen zum einen im Bereich eines Gartengrundstückes, zum anderen auf einem wenig genutzten Grünland. Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung werden für diese beiden Grundstücke vertiefende Untersuchungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung vorgenommen (vgl. Ziffer 7). Der erforderliche Ausgleich wurde mit 1.450 m<sup>2</sup> Umfang ermittelt. Da hierfür keine innergebietlichen Maßnahmen zur Verfügung stehen, ist dieser Ausgleich außergebietlich nachzuweisen. Eine konkrete Flächenzuordnung erfolgt im weiteren Planverfahren. Artenschutzfachliche Hindernisse können sich durch Baumaßnahmen am Gebäudebestand ergeben und sind durch fachgutachterliche Untersuchungen im Vorfeld dieser Baumaßnahmen zu bewerten und ggf. über geeignete Artenschutzmaßnahmen zu vermeiden.

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

Im Rahmen verschiedener bauordnungsrechtlicher Verfahren wurde das Baurecht für die Grundstücke Oetjendorfer Landstraße 63 und 63a unterschiedlich ausgelegt. Die Gemeinde möchte hier eine städtebauliche Ordnung herstellen, um für zukünftige Verfahren Rechtssicherheit zu erlangen. Aus diesem Grunde hat sie sich entschieden, einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wird über die bestehende bauliche Nutzung hinaus eine planungsrechtliche Zulässigkeit vielfältiger Nutzungen ermöglicht. Durch die Festsetzungen zur Abgrenzung der Baugebiete und der überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass eine ortstypische Großzügigkeit gewährleistet bleibt und besondere topographische Merkmale berücksichtigt bleiben.

## **4. Planinhalt**

### **4.1. Städtebau**

Für den Geltungsbereich soll entsprechend der gewachsenen örtlichen Umgebung und unter Berücksichtigung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes Dorfgebiet festgesetzt werden. Die Gemeinde möchte weiterhin die landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet erhalten. Gleichzeitig soll dem Strukturwandel der Betriebe Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes sowie zur Vermeidung weiterer Verkehrsströme sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer eingeschossigen Bauweise und Grundflächenzahlen zwischen 0,15 und 0,2 an dem Bestand. Um einer dorfgiebtypischen Entwicklung durch allzu massiven Mietwohnungsbau zu begegnen, wird für das zentrale Grundstück Nr. 63 eine Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es sollen nur dorftypische Einzel- und Doppelhäuser mit einer Firsthöhe von max. 9 m zugelassen werden bzw. im Bereich der prägenden Bauernhäuser, von max. 10 m. Die überbaubaren Flächen orientieren sich an der Bebauungsstruktur. Dadurch ist ein Erhalt der prägenden, historischen Bausubstanz möglich.

Zum Erhalt der typischen aufgelockerten Bebauung werden Garagen und Nebengebäude in einem Abstand von 3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zugelassen

Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit 800 m<sup>2</sup> festgesetzt, die Anzahl der Wohnungen soll, auf die Grundstücksgröße bezogen, zwischen 2 und 4 je Wohngebäude betragen.

Städtebaulich relevante Bäume werden als zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen festgesetzt. Auf den festgesetzten Grünflächen sollen grundstücksbezogen standortheimische Laub- oder Obstbäume angepflanzt werden.

Für die beiden am Plangebietsrand befindlichen Biotop sind extensiv zu nutzende Schutzstreifen vorgesehen.

Zur Wahrung des ortstypischen Erscheinungsbildes werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der Dachformen, Nebengebäude und Einfriedungen getroffen.

#### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Grundstückszufahrten erfolgen von der Oetjendorfer Landstraße. Zur Sicherung einer Zufahrt zu dem westlich des Plangebietes gelegenen Feuerlöschteich wird ein Grundstückstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde und der Feuerwehr belegt. Die Unterhaltung und Pflege dieser Zuwegung obliegt der Gemeinde. Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen.

Das Plangebiet ist über 2 Bushaltestellen in jeweils ca. 250 m Entfernung nördlich und südlich an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

### **4.3. Immissionen**

Das Plangebiet wird von Verkehrsimmissionen aus der L90 berührt. Die Lärmberechnung nach DIN 18005 und auf Grundlage der DIN 4109 ergibt bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 2.718 Kfz einen Außenlärmpegel von 63,5 dB(A) und damit die Einstufung des Gebietes in Lärmpegelbereich III und in einem kleinen straßenseitigen Teilbereich in Lärmpegelbereich IV. Durch die Planung wird nur eine unwesentliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs initiiert, von einer Zunahme der Störwirkung wird daher nicht ausgegangen. In Anlehnung an den gegenüber liegenden Bebauungsplan Nr. 18 werden die dort getroffenen Festsetzungen modifiziert und für Außenbauteile resultierende Schalldämmmaße, sowie für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen festgesetzt.

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

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden bzw. mit einem Überlauf zum Feuerlöschteich versehen werden. Im Rahmen des Entwässerungsantrages zu Bauvorhaben ist der Nachweis zur schadlosen Oberflächenwasserbeseitigung zu führen.

Der Löschwasserbedarf gem. der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung nach den Regeln des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. beträgt für Dorfgebiete mit bis zu 10 Anwesen 48 m<sup>3</sup>/h. Diese Löschwassermenge muss für die Dauer von 2 Stunden ununterbrochen zur Verfügung stehen. Die Freiwillige Feuerwehr weist darauf hin, dass der Feuerlöschteich zu entschlammten ist und der frostfreie Entnahmeschacht ohne Funktion ist.

## **6. Archäologie**

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen

Denkmälern zu rechnen. Das Archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem 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 unveränderten 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 Kulturdenkmäler sind nicht nur Funde, sondern auch dringliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit.

## **7. Kosten**

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

## **8. Naturschutz und Landschaftspflege**

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

### **8.1. Eingriffsregelung**

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013, sowie dessen Anlage durchzuführen.

Im Plangebiet befindet sich bereits vorhandene Bebauung. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle und Einzelhäuser mit zugehörigen Gärten. Für diese Bereiche werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Die Festsetzungen

umfassen hier städtebauliche Regelungen zur Sicherung der Charakteristik im Plangebiet. Die Eingriffsregelung wird auf diesen Baugrundstücken nicht angewandt.

Zusätzliche Baurechte entstehen durch zwei neue Baufenster nördlich und südlich des Grundstückes Oetjendorfer Landstraße 63. Der Bereich südlich des Grundstückes Oetjendorfer Landstraße 63 wird derzeit als Grünland bewirtschaftet. Nördlich des Grundstückes Oetjendorfer Landstraße 63 befindet sich ein kleinstrukturierter jedoch naturferner Hausgarten. Für diese beiden Grundstücke wird ein Eingriffsbereich definiert und in der folgenden Bilanzierung der Ausgleich ermittelt.

#### **Boden:**

Im Plangebiet sind Geschiebemergel und Geschiebelehme vorherrschend, aus denen sich Parabraunerden, stellenweise auch Pseudogleye gebildet haben. Der gemeindliche Landschaftsplan weist einen Standort mit hohem natürlichem Ertragspotential aus. Im Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein werden die Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich bewertet.

Die vom Eingriff betroffenen Flächen der o.g. Baugrundstücke sind heute unversiegelt. Sie werden als Grünland oder Ziergarten genutzt. Aufgrund der Nutzungsstrukturen vor Ort ist von keinem nennenswerten Einsatz von Düngemitteln und Bioziden auszugehen, so dass von keinen Vorbelastungen im Bodenhaushalt ausgegangen wird.

Das Planvorhaben führt im Eingriffsbereich zu einer Überbauung der bestehenden Bodenfunktionen. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Betroffen sind Böden, die nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins bezüglich ihrer Bodenfunktionen eine durchschnittliche Bedeutung haben.

Eine Minimierung des Eingriffs durch flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht vorgesehen und wird über entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung, dass maximal 20 % der Grundstücksfläche überbebaut werden dürfen, vermieden. Eine Eingriffsminimierung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht. So sind Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.



Allgemein ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entseigerung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums, 2013) sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung dieser Flächen hin zu einem naturbetonten Biotop vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

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

<b>Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:</b>	<b>Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in qm</b>	<b>Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in qm</b>	<b>Benötigte Ausgleichsfläche in qm</b>
Überbauung im nördlichen Baugrundstück 810m <sup>2</sup> x 0,2 = 162m <sup>2</sup>	162	0	81
Überschreitung im nördlichen Baugrundstück: 810m <sup>2</sup> x 0,1=81m <sup>2</sup>	0	81	24
Überbauung im südlichen Baugrundstück 980m <sup>2</sup> x 0,2 = 196m <sup>2</sup>	196	0	98
Überschreitung im südlichen Baugrundstück 980m <sup>2</sup> x 0,1 = 98m <sup>2</sup>	0	98	29
<b>Summe:</b>			<b>233</b>

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind gem. vorliegender Bilanzierung auf einer mind. 233 m<sup>2</sup> großen Fläche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

#### **Wasser:**

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute weitgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung

besteht für das Plangebiet gem. Landschaftsplan nicht. Auf dem Baugrundstück südlich der Oetjendorfer Landstraße 63 ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Ein Oberflächengewässer ist im Plangebiet am nördlichen Plangebietsrand vorhanden, ein weiteres grenzt im Westen an.

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

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der notwendigen Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,2. Auch tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für Stellplätze und Wege zu einer Minimierung des Eingriffs bei.

Für die neuen Baugrundstücke ist eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Oetjendorfer Landstraße vorgesehen. Entsprechend ist nach dem angewendeten Bilanzierungsverfahren ein Ausgleich für das Schutzgut Wasser nachzuweisen. Es wird als angemessen angesehen, hierfür den erforderlichen Ausgleich für das Schutzgut Boden zu Grunde zu legen und diesen zu verdoppeln. Entsprechend sind für das Schutzgut Wasser auf einer mind. 233 m<sup>2</sup> großen Fläche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

#### **Landschaftsbild:**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oetjendorf, westlich der Oetjendorfer Landstraße. Im Plangebiet befindet sich bereits vorhandene Bebauung, die von unterschiedlichen Strukturen gegliedert wird.

Baurechte werden in Bereichen vorhandener „Baulücken“ neu geschaffen. Zur Eingriffsvermeidung werden Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen. Diese orientieren sich am vorhandenen Bestand und werden mit Höhen von 9, bzw. 10 m festgesetzt.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden im nördlichen Plangebiet Abschirmpflanzungen zur freien Landschaft festgesetzt. So ist auf den festgesetzten Grünflächen je angefangene 200 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück mind. ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte oder ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen. Diese Maßnahmen werden als ausreichend angesehen, um das

Landschaftsbild vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

#### **Arten und Lebensgemeinschaften:**

Für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften unterscheiden die Hinweise des angewendeten Ausgleichserlasses zwischen Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz und solchen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten.

Bei dem nördlichen Baugrundstück handelt es sich um einen Hausgarten, der mit naturfernen, standortfremden Gehölzen und Ziersträuchern bepflanzt ist. Diese Strukturen werden von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz eingestuft, so dass für dieses Baugrundstück keine Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erforderlich werden.

Bei dem südlichen Baugrundstück handelt es sich um eine wenig genutzte Grünlandfläche. Das Grundwasser steht hoch an und liegt zeitweise weniger als einen Meter unter Geländeoberkante. Damit handelt es sich um eine Fläche von besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Hier führt die Flächeninanspruchnahme durch die Wohnbebauung und die Erschließung zu erheblichen Beeinträchtigungen, die zusätzlich zu dem ermittelten Ausgleichserfordernisse für die Schutzgüter Boden und Wasser Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte erfordert. Der Gemeinsame Runderlass sieht für Flächen, deren Funktionen und Werte kurzfristig wiederherstellbar sind, ein Ausgleichsverhältnis von mindestens 1 : 1 vor. Entsprechend werden für die Flächeninanspruchnahme durch das südliche Baugrundstück mit seiner Erschließung weitere 980 m<sup>2</sup> Ausgleich erforderlich.

Weitere Biotopstrukturen von besonderer Bedeutung sind im Plangebiet vorhandene Einzelbäume sowie an das Plangebiet angrenzende Kleingewässer. Wertvolle Einzelbäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt und damit vor Beeinträchtigungen geschützt. Zu den Gewässerstrukturen werden Biotopschutzstreifen definiert, die extensiv zu nutzen sind und in denen bauliche Anlagen, Versiegelungen und Ablagerungen unzulässig sind.

#### **Klima / Luft:**

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

## 8.2. Artenschutz

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen besonders und/oder streng geschützter Tierarten zu rechnen. Deshalb können sich aus potentiellen Lebensraumstrukturen geschützter Fledermausarten sowie gebäudebrütender Vogelarten an dem vorhandenen Gebäudebestand artenschutzfachliche Betroffenheiten ergeben. Für gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermaushabitate können durch Berücksichtigung entsprechender Bauzeitenregelungen und das Aufhängen von geeigneten Ersatzlebensräumen artenschutzfachliche Hindernisse umgangen werden. So sind vor dem Ausbau bestehender Gebäude beziehungsweise vor dem Abriss diese fachgutachterlich auf mögliche Fledermaushabitate und Habitate gebäudebewohnender Vogelarten (Schwalben, o.ä.) zu untersuchen. Die fachgutachterliche Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde jeweils vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Nach Vorgabe des Fachgutachters sind gegebenenfalls gesonderte Bauzeitenregelungen für den Gebäudeumbau bzw. Gebäudeabriss zu berücksichtigen und entsprechende Ersatzlebensräume an den neuen Gebäuden oder im näheren Umfeld des Plangebietes zu erbringen. Artenschutzfachliche Hindernisse werden bei Einhaltung entsprechender umwelt- und naturschutzfachlichen Standards und bei Berücksichtigung artenschutzfachlicher Maßnahmen nicht erwartet.

## 8.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen die folgenden Ausgleichserfordernisse:

<b>Schutzgut</b>	<b>Ausgleich Eingriffsregelung</b>
Boden	233 m <sup>2</sup>
Wasser	233 m <sup>2</sup>
Landschaftsbild	0 m <sup>2</sup>
Arten und Lebensgemeinschaften	980 m <sup>2</sup>
Klima /Luft	0 m <sup>2</sup>
	<b>1.446 m<sup>2</sup></b>

Im Plangebiet selbst werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Auf den festgesetzten Grünflächen ist je angefangene 200 qm pro Baugrundstück mind. ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte oder ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen. Vorhandene Einzelbäume sind auf das Pflanzgebot anzurechnen.
- Der festgesetzte Biotopschutzstreifen ist extensiv zu nutzen. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig.

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

Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen haben ausschließlich Vermeidungs-/Minimierungsfunktion bzw. Kompensationsfunktion für das Landschaftsbild. Der erforderliche Ausgleich soll deshalb außergebietlich erfolgen. Dem Plangebiet werden hierfür 1.450 m<sup>2</sup> externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Die konkrete Ausgleichsmaßnahme wird im weiteren Planverfahren ermittelt, mit den Fachbehörden abgestimmt und zur Rechtskraft des Bebauungsplanes in das Planwerk aufgenommen.

#### 8.4. Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs

	Anzahl	Einheitspreis	Gesamtpreis
Eingrünung	6 St. Hochstämme	200 €	1.200 €
Ausgleichsmaßnahme	1.450 m <sup>2</sup> Ausgleichsfläche	5,0 €	7.250 €
			<b>8.450 €</b>

#### 8.5. Empfehlungen der Landschaftspflege

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

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

### 9. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am        gebilligt.

Hoisdorf,

Bürgermeister