

Gemeinde Hoisdorf

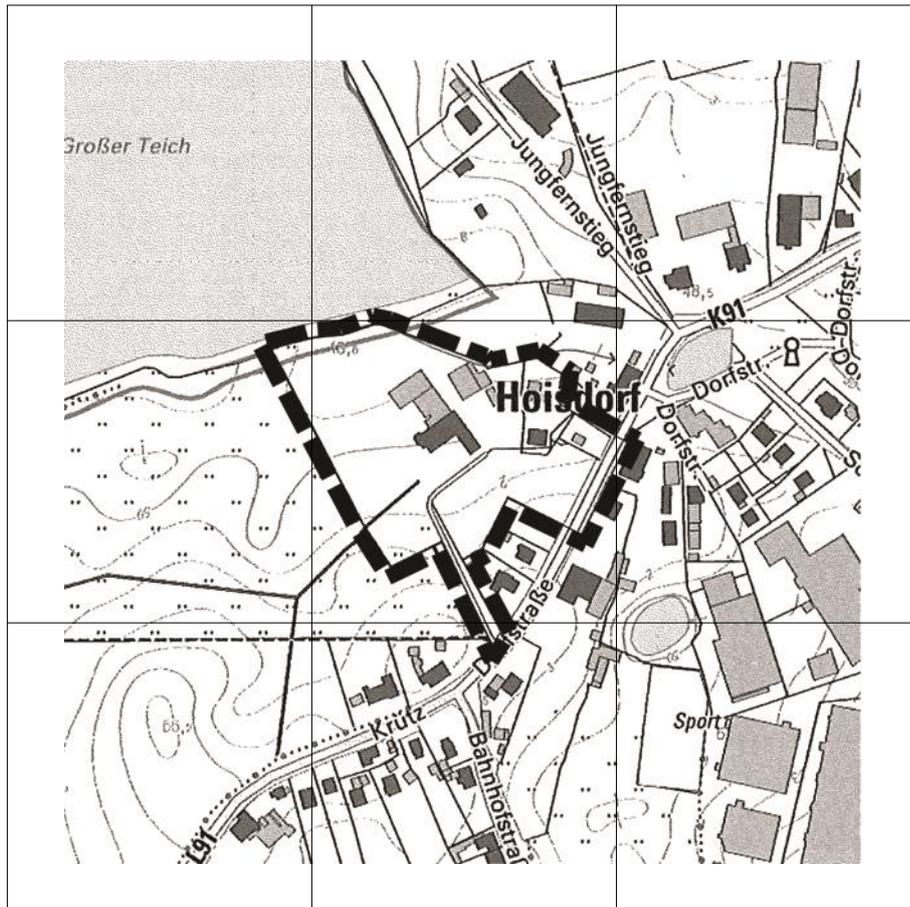
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung

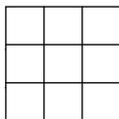
Gebiet: Zwischen der Dorfstraße und dem großen Teich, südlich Jungfernstieg

Begründung

Planstand: . Satzungsausfertigung, BA, 18.06.2018



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

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

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
3.	Planinhalt	7
3.1.	Städtebau	7
3.2.	Verkehrliche Erschließung	8
3.3.	Immissionen.....	8
4.	Ver- und Entsorgung	8
5.	Kosten	10
6.	Archäologie.....	10
7.	Schutzgebiete	10
8.	Naturschutz und Landschaftspflege	11
9.	Billigung der Begründung	12

Anlage: Berichtigung Flächennutzungsplan

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Hoisdorf verfolgt seit längerem das Ziel, die Ortslage im alten Dorf zu ordnen, für eine wohnbauliche Nutzung vorzubereiten und gleichzeitig die landwirtschaftliche, ortstypische Struktur zu sichern. Dazu wurde der Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung besteht jetzt die Möglichkeit die Fläche zu überplanen und die Folgenutzung zu ordnen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung innerörtlicher Flächen und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

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

Im **Regionalplan** für den Planungsraum I (Dezember 1998) wird die Gemeinde Hoisdorf ebenfalls als im Ordnungsraum Hamburg liegend dargestellt. Diese Bereiche sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Sie sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden. In der Karte zum Regionalplan wird zudem eine enge Einfassung Hoisdorfs durch einen Regionalen Grünzug dargestellt. Auf kommunaler Ebene ist diese grobe Abgrenzung aufgrund der örtlichen Situation und fachlicher Bewertungen zu konkretisieren. In der Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Gemeinde ist die Abgrenzung der Regionalen Grünzüge überprüft worden. Danach wird der Regionale Grünzug durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Hoisdorf hat als eine Gemeinde im Achsenzwischenraum laut Landesentwicklungsplan 2010 ein Zuwachspotenzial an Wohnungen von 15% bezogen auf den Bestand am 31.12.2009. Das bedeutet, dass in Hoisdorf bis zum Jahr 2025 noch 221 Wohnungen gebaut werden können, von denen waren bis 2015 bereits 6 Wohnungen realisiert, so verbleibt der Gemeinde ein Spielraum von 195

Wohnungen bis zum Jahr 2025. Im Plangebiet Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Hoisdorf können 22 neue Wohneinheiten realisiert werden. Somit verbleibt noch ein Kontingent von 173 Wohneinheiten. Nach vorliegender Planung können davon im Plangebiet ca. 30 Wohneinheiten realisiert werden.



Ausschnitt aus dem Regionalplan

Nach dem **Landschaftsprogramm** von 1999 liegt Hoisdorf 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.

Gem. des **Landschaftsrahmenplanes** von 1998 liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Ort wird von einem Landschaftsschutzgebiet eingeschlossen, die Hoisdorfer Teiche sind Naturschutzgebiet.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde (April 1999) stellt im Bestand dörfliche Siedlungsstrukturen dar. Mehrere markante Einzelbäume befinden sich im Plangebiet. Die Entwicklungskarte übernimmt für das Plangebiet die Bestandsdarstellungen.

In ihrem Siedlungsentwicklungskonzept weist die Gemeinde auf das bedeutsame Ortsbild und auf eine entsprechend gestalterisch sensible Behandlung des Plangebietes hin. Für das Plangebiet werden die Darstellungen der gemischten Baufläche aus dem Flächennutzungsplan sowie die markanten Bäume im Bereich der Grundstückszufahrt übernommen.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hoisdorf gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für das Plangebiet ist überwiegend Gemischte Baufläche dargestellt. Für einen Teilbereich wird Fläche für die Landwirtschaft sowie eine Versorgungsfläche ‚Abwasserpumpstation‘ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird die Flächennutzungsplandarstellung gemischter Bauflächen gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und in Wohnbauflächen geändert. (siehe Anlage).

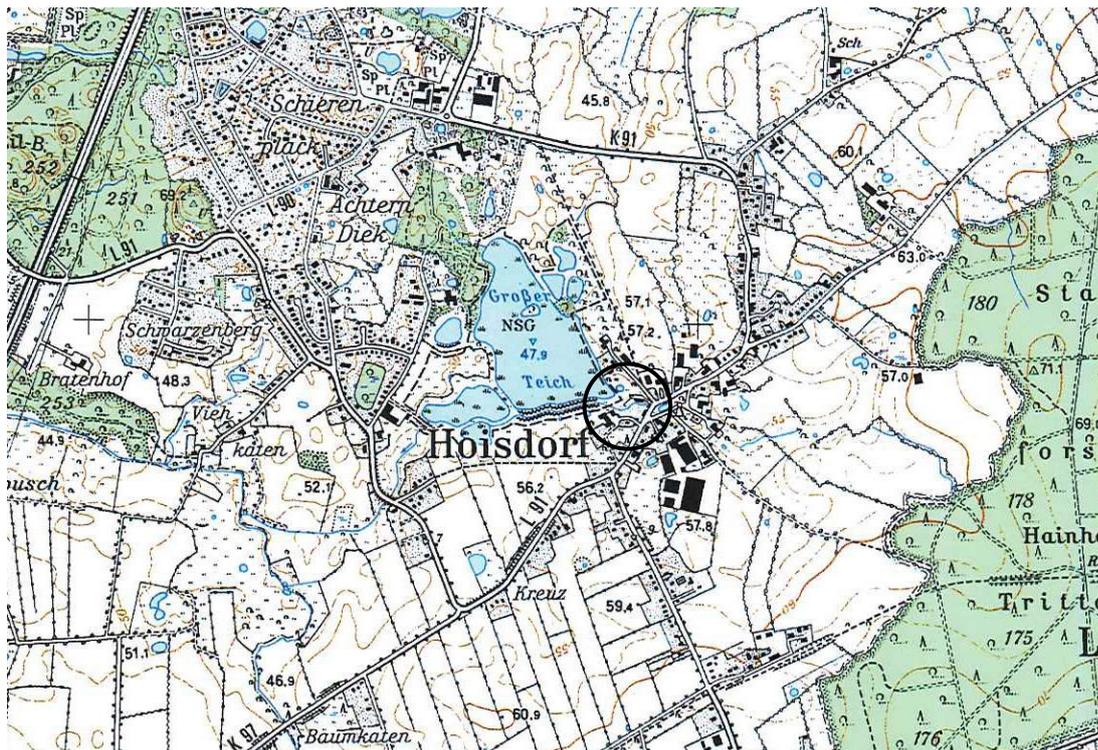


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in einem dörflich geprägten Ortsteil, westlich der Dorfstraße und grenzt nördlich an das Naturschutzgebiet Hoisdorfer Teiche. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,28 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Grenze Flurstücke 13/2, 10/1, 62/1, 62/14.
Im Osten:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße, östliche Grenze Flurstück 4/10 .
Im Süden:	Südliche Grenze Flurstücke 4/10, 5/6.
Im Westen:	Westliche Grenze Flurstück 5/6 .



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Hoisdorf

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Nach Aufgabe der Hofstelle im Plangebiet besteht die Möglichkeit, den dörflich geprägten Ortsteil weiter zu entwickeln und zu ordnen. In diesem Bereich soll nach Vorstellung der Gemeinde das Wohnen gestärkt und gleichzeitig die dörflich geprägte Struktur erhalten bleiben. Da im Plangebiet keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet und auch zukünftig nicht wieder aufgenommen werden soll, wird für die überplanten Flächen Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Bestandsgebäude können im Rahmen der festgesetzten Baufelder teilweise erhalten werden und damit zur Sicherung des dörflichen Gebietscharakters beitragen. Durch die Änderung der Nutzung wird die Emissionsintensität auf das Naturschutzgebiet und die angrenzenden Wohnnutzungen deutlich reduziert.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung sieht die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vor. Dadurch wird den Entwicklungsabsichten der Gemeinde entsprochen, die an dieser Stelle die Wohnnutzung weiterentwickeln möchte.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der lockeren örtlichen Bebauung und legt für das Plangebiet eine GRZ von 0,25 im straßenseitigen Bereich, und von 0,2 im rückwärtigen Bereich fest. Eine Überschreitung der baulichen Dichte ist bis zu einer GRZ von 0,4 für Garagen und Stellplätze zulässig, so kann gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr auf den Grundstücken untergebracht werden kann. Die Firsthöhen orientieren sich am Bestand und werden differenziert zwischen 9 m und 11 m festgesetzt, für alle Baufelder ist eine 2-geschossige Bauweise zugelassen.

Die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen wird bezogen auf die einzelnen Baufelder unterschiedlich festgesetzt. Damit wird die Entwicklung einer, der örtlichen Lage entsprechende, Nutzungsstruktur unterstützt. Im straßennahen Bereich ist in Anlehnung an den historischen Bestand in der Nachbarschaft ein größeres Gebäude mit max. 10 Wohneinheiten zulässig, im rückwärtigen Bereich lässt das Maß der baulichen Nutzung noch 2 bis 4 Wohnungen je Wohngebäude zu. Im Rahmen dieser Festsetzungen ist es möglich, die bestehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu erhalten und zu Wohnzwecken umzunutzen. Doppelhäuser oder Hausgruppen sollen nicht entstehen.

Ortsbildprägende Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Die Abschirmung zur freien Landschaft ist bereits durch einen Gehölzsaum am westlichen Plangebietsrand gegeben. Diese Funktion wird durch ein Pflanzgebot einzelner Obstgehölze unterstützt. Die Abschirmung in nördliche Richtung zum Naturschutzgebiet ‚Hoisdorfer Teiche‘ wird durch eine 50 m breite Uferschutzzone sichergestellt, die als private Grünfläche festgesetzt ist. Die Unternutzung dieser Flächen soll als extensiv zu pflegende Gras- und Krautflur erfolgen, eine Waldbildung im Sinne des Landeswaldgesetzes soll hier vermieden werden.

Zur baulichen Gestaltung werden Festsetzungen zu Dachformen und Eindeckungs-materialien sowie zu Garagen, Carports und Nebenanlagen getroffen, die sich an den Festsetzungen der benachbarten Plangebiete orientieren und damit eine Gleichbehandlung erreichen.

Das am nördlichen Plangebietsrand verlaufende Verbandsgewässer 1.11.2 ist in einem 5 m breiten Schutzstreifen, gemessen von der Oberkante der Böschung bzw. Achse der Verrohrung von Bebauung oder Versiegelung jeder Art sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen frei zu halten. Die Festsetzung des Baufensters Nr. 9, außerhalb des Schutzstreifens, berücksichtigt diesen Sachverhalt.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über die bereits bestehende Hofzufahrt von der Dorfstraße (K 91) erschlossen. Von hier aus ist über ein Geh- und Fahrrecht auch die Zufahrt zum benachbarten Feld (Flurstück 42/5) sichergestellt. Es sind 2 weitere Zufahrten geplant, über die die nordöstlich gelegenen Teilbereiche an die Dorfstraße angebunden werden. Dadurch wird das Verkehrsaufkommen auf insgesamt 3 Zufahrten aufgeteilt, von einer zusätzlichen Belastung der derzeitigen Hofzufahrt und damit einer Beeinträchtigung der in diesem Bereich stehenden Bäume wird daher nicht ausgegangen. Die Grundstückszufahrten sowie die befestigten Flächen für Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen. Die Gemeinde spricht sich für einen Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit aus. Sämtliche Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Anlage neuer Zufahrten zur L 91 ist mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr abzustimmen.

Um die Verkehrssicherheit der öffentlichen Straßenräume zu erhöhen, sind Nebengebäude, Garagen und Carports außerhalb der Baufenster in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Durch die Bushaltestelle an der ca. 150 m entfernten Bahnhofstraße ist das Plangebiet an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrsimmissionen aus der Dorfstraße (K 91) berührt. Eine überschlägige Lärmberechnung nach DIN 18005 für die nächstgelegene Zählstelle im Übergangsbereich der K 91 zur L 91 ergibt bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung von 2.530 Kfz einen Beurteilungspegel von tags 56,4 dB und nachts von 49,1 dB und ist damit in Lärmpegelbereich II einzustufen. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße 91 wird von keiner Erheblichkeit durch Immissionen aus der Dorfstraße ausgegangen. Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht erforderlich. Eine weitere gutachterliche Untersuchung wird nicht für notwendig erachtet.

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

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach der Satzung zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Plangebiet sowie der weiteren Umgebung kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Einrichtungen an die örtliche Kanalisation

abgegeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Dimensionierung der vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanalisation geprüft und ggf. erweitert. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind diesbezüglich vor Erschließungsbeginn bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wird auf eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken verzichtet. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über 2 Einleitstellen in das Verbandsgewässer 1.11.2 im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Die Dachentwässerung der geplanten Neubauten sowie die Entwässerung der Hof- und Wegeflächen sollen ebenfalls über Rohrleitungen mit natürlichem Gefälle in den offenen Graben erfolgen. Es erfolgt der Nachweis, dass die Einleitstellen in der Lage sind, das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Die Einleitung in das Kanalnetz sowie eine Einbeziehung des ehemaligen Güllebehälters in das Entwässerungskonzept ist nicht vorgesehen. Vor Erschließungsbeginn sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen zu beantragen und ggf. ein Nachweis gem. Merkblatt M2 ‚Hinweise zur Bewertung hydraulischer Begrenzungen in Fließgewässern bei der Einleitung von Regenwasser aus Trennkanalisation‘ zu erbringen.

Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§5 WHG).

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH im Rahmen der Regelabfuhr ausschließlich über die Dorfstraße, Abfallbehälter sind dementsprechend an den Abfuhrtagen an der Dorfstraße zur Abholung bereit zu stellen.

Der Löschwasserbedarf ist gem. der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung wird das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen. Demnach beträgt die benötigte Löschwassermenge für WA-Gebiete mit einer festgesetzten Geschossflächenzahl von bis zu 0,7 und max. 3 Vollgeschossen $96 \text{ m}^3/\text{h}$ und muss für die Dauer von 2 Stunden ununterbrochen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung des Plangebietes eine frostfreie Entnahmestelle mit Zulauf vom Grenzgraben erforderlich. Für die Platzierung des Schachtes empfiehlt die Freiwillige Feuerwehr Hoisdorf einen Standort im Bereich zwischen der nordwestlichen Grenze der Bauzone Nr. 9 und der südlichen Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Sofern ein Ausbau durch Vodafone Kabel Deutschland geplant ist, kann unter der Adresse: Vodafone GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg mit dem Leitungsträger Kontakt aufgenommen werden.

5. Kosten

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

6. Archäologie

In der teilweise in einem archäologischen Interessengebiet liegenden überplanten Fläche befindet sich ein archäologisches Denkmal gem. §2(2) des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) in der Fassung vom 30.12.2014, das gem. §8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen ist. Es handelt sich hierbei um eine mittelalterliche Turmhügelburg (ehemals DB1,akD-ALSH-4848. Da zurzeit keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung zu erkennen sind, wird ihr zugestimmt.

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

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

7. Schutzgebiete

Im Norden und Westen grenzt das Naturschutzgebiet ‚Hoisdorfer Teiche‘ an das Plangebiet an, wobei der nordwestlichste Bereich des Vorhabengebiets bereits im Naturschutzgebiet liegt. Zudem befindet sich im Norden des Plangebietes ein schmaler Streifen, der zum Landschaftsschutzgebiet ‚Hoisdorf‘ gehört.

Die Uferlinie des Großen Teichs wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes neu vermessen und die Darstellung des Gewässerschutzstreifens (50 m landwärts) dementsprechend angepasst. Der im Plangebiet befindliche Bereich des Naturschutzgebietes liegt dabei vollständig, die vorgesehene Maßnahmenfläche teilweise innerhalb des Schutzstreifens. Der Vorgabe, dass gem. § 35 Abs. 2 LNatSchG innerhalb des Schutzstreifens keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, wird mit der geplanten Anordnung von Gebäuden im Plangebiet Rechnung getragen. Aufgrund der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Nordwesten des Vorhabengebietes ist durch die vorgesehene Nutzungsänderung von keiner Verschlechterung des Naturhaushaltes und somit von keiner zusätzlichen Belastung des unmittelbar angrenzenden Naturschutzgebietes auszugehen.

Im Plangebiet ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes eine Maßnahmenfläche festgesetzt, auf der bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen unzulässig sind. Zudem ist in diesem Bereich pro angefangene 100 m² ein Obstgehölz als zusätzliche Nahrungsquelle für im Plangebiet vorkommende Brutvogelarten zu pflanzen. Die Fläche ist als extensiv genutzte Gras- und Krautflur herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Da keine Veränderungen der angrenzenden Schutzgebiete erfolgen bzw. Aufwertungen in Form von Gehölzpflanzungen und extensiven Unternutzungen vorgenommen werden, sind mit der vorliegenden Planung insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete zu erwarten.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

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

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die bestehenden Grünstrukturen durch entsprechende Festsetzungen. Prägende Einzelbäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die Maßnahmenflächen im westlichen und nördlichen Bereich dienen der Abschirmung zur freien Landschaft sowie als Pufferstreifen zum angrenzenden Naturschutzgebiet ‚Hoisdorfer Teiche‘. Hier sind Aufwertungen der naturräumlichen Ausstattung in Form von Anpflanzung einzelner Obstgehölze vorgesehen. Die private Grünfläche ist zu pflegen, alle festgesetzten Pflanzelemente sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden des Weiteren Regelungen zu Gebäudeform und Materialien festgesetzt. Eingriffsminimierend sind die anzulegenden Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten mit einem wasserdurchlässigen Unterbau herzustellen.

Es wurde ein artenschutzfachliches Gutachten auf der Grundlage einer Potentialanalyse vom Biologen Karten Lutz (Hamburg, 18.01.2018) erarbeitet. Demnach bietet das Plangebiet 36 geschützten heimischen Brutvogelarten und weiteren Arten einen potenziellen Lebens- und Nahrungsraum. Fledermäuse können Quartiere im Untersuchungsgebiet haben. Mit dem Vorkommen der Haselmaus ist nicht zu rechnen. Die nördlich angrenzenden Hoisdorfer Teiche können ein Laichgewässer für Amphibien, u.a. Kammmolche, darstellen. In großen, anbrüchigen Bäumen ist das Vorkommen des Eremiten nicht auszuschließen.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind einige vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Mit Ausgleichsmaßnahmen können die ökologischen Funktionen erhalten blei-

ben, so dass die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG vermieden werden kann. Für die Brutvogelarten werden folgende notwendigen Maßnahmen formuliert:

- Installation von 3 Nisthöhlen für Gartenrotschwanz und Grauschnäpper in benachbarten (Wirtschafts-) Wäldern, den neu angelegten Gehölzen oder in verbleibenden Gehölzen.
- Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Stare (3 Stück)
- Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Rauchschnäpper (10 Stück)
- Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Mehlschnäpper (10 Stück unter Dachvorsprüngen)
- Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Haussperlinge (4 Stück an Gebäuden)
- Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Waldkauz
- Schaffung neuer Nahrungsangebote (z.B. Streuobstwiesen)

Der Abriss bzw. Umbau bestehender Gebäude ist artenschutzfachlich durch einen Gutachter zu begleiten. Sofern Fledermausquartiere betroffen sind, sind Bauzeitregelungen einzuhalten und Ersatzquartiere bereitzustellen. Hierzu ist es notwendig, eine Mischung verschiedener Quartiertypen zu installieren:

- Kleinere Quartiere in Mauernischen werden durch die verbreitet verwendeten Fledermauskästen ersetzt, die in der Größe gewöhnlichen Vogelnistkästen entsprechen. Hier sind 5 Quartiere nötig.
- Quartiere in Dachstühlen können nur durch Großraumhöhlen ersetzt werden. Hier sind ebenfalls 5 erforderlich.
- Die Quartiere können sowohl an Gebäuden als auch an Bäumen installiert werden.

Darüber hinaus ergibt sich aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG die Notwendigkeit der Durchführung weiterer Maßnahmen:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (1. März bis 30. September - allgemein gültige Regelung gem. § 39 BNatSchG).
- Kein Abriss der Gebäude außerhalb des Hochwinters (Dezember-Februar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann oder der konkrete Witterungsverlauf Vorkommen von Fledermäusen außerhalb ihrer Winterquartiere unmöglich macht (z.B. anhaltender Frost bis März).

Artenschutzrechtliche Hindernisse werden bei Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Maßnahmen nicht erwartet.

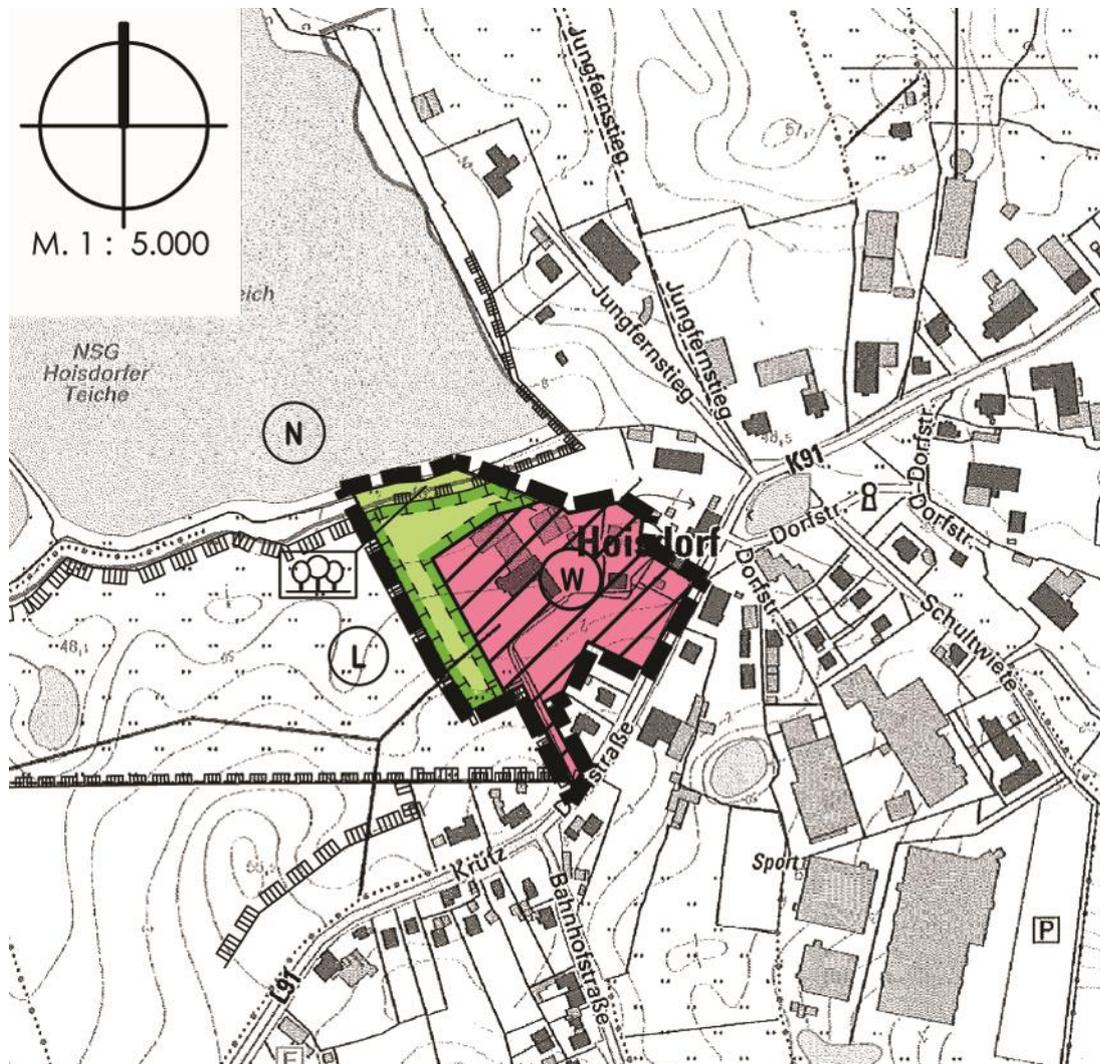
9. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Änderung, der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Hoisdorf,

Bürgermeister

15. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Änderung, der Gemeinde Hoisdorf



Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche



Private Grünfläche



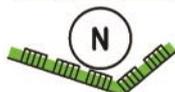
Pflanzstreifen



Maßnahmenfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Naturschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet

Hoisdorf,

Bürgermeister