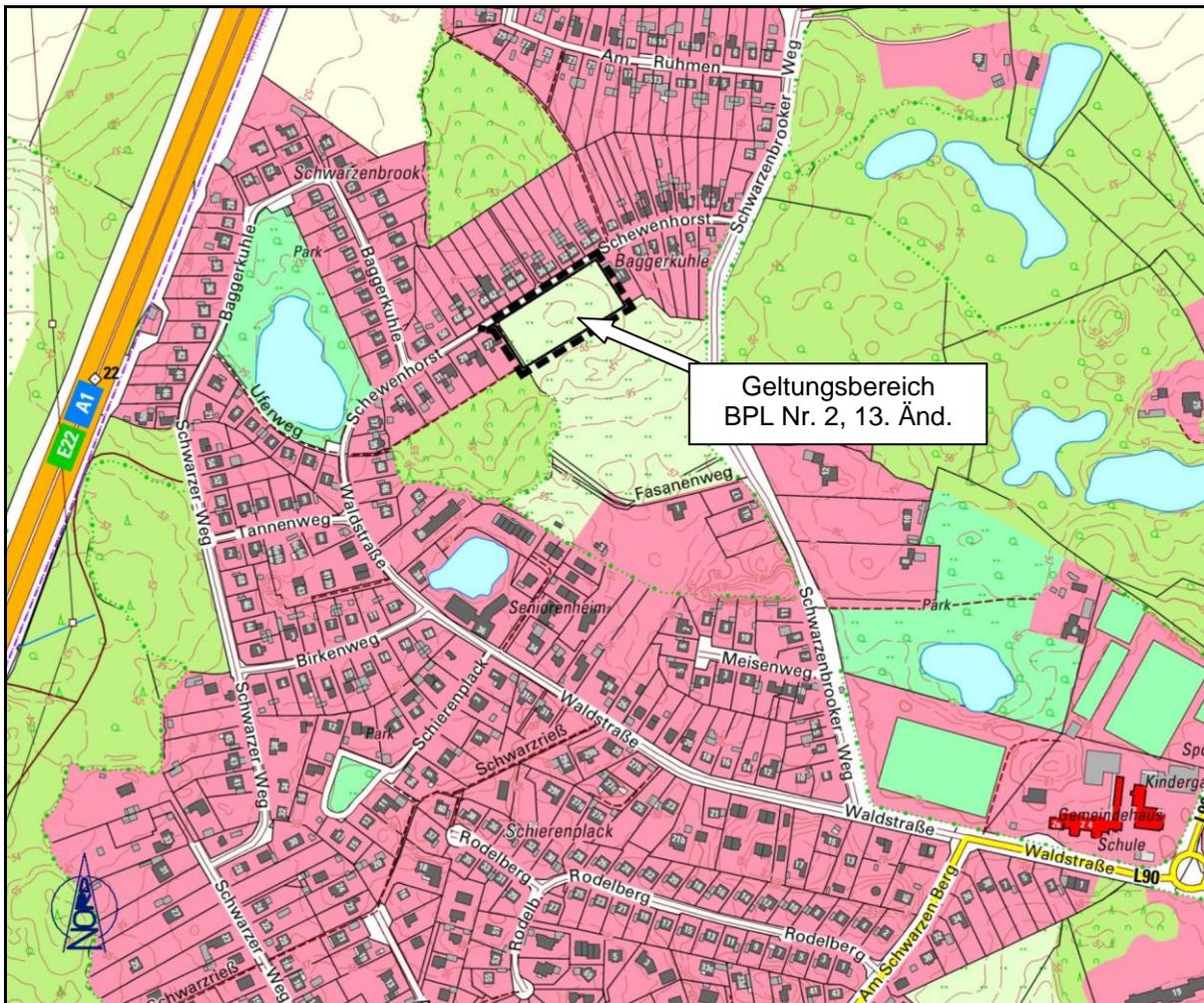


# 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

für das Gebiet südöstlich 'Schewenhorst', nordöstlich Schewenhorst 27  
und südwestlich Schewenhorst 11

## Begründung



**GEMEINDE HOISDORF**  
**Kreis Stormarn**

Stand: Entwurf, 22. Januar 2024

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.4 Angaben zum Bestand .....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung .....	7
2.2 Ziele der Planung .....	7
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	8
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	11
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	17
3.4 Hinweise .....	19
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	20
<b>4. Kosten .....</b>	<b>20</b>

## **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. 2023 I S. 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. 2021, 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).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Hoisdorf handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2). Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	25.01.2021
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	02.02.2021
Frühz. Öff.-Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	01. - 12.02.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Hoisdorf ist dem Nahbereich der Stadt Ahrensburg zugeordnet, die nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als Mittelzentrum eingestuft ist.

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.

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion innerhalb des Ordnungsraumes, wie die Gemeinde Hoisdorf, decken im Hinblick auf die Wohnraumversorgung den örtlichen Bedarf ab. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs mit Inkrafttreten der Fortschreibung des LEP am 17. Dezember 2021 aktualisiert worden. Neuer Stichtag für die Berechnung des Entwicklungsrahmens ist der Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 und neuer Geltungszeitraum sind die Jahre 2022 bis 2036. Für die Gemeinde Hoisdorf gilt, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent errichtet werden dürfen (vgl. Kap. 3.6.1 LEP). Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen werden nur zu zwei Drittel auf den Rahmen angerechnet. Außerdem wurden Ausnahmen definiert, unter denen vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abgewichen werden kann.

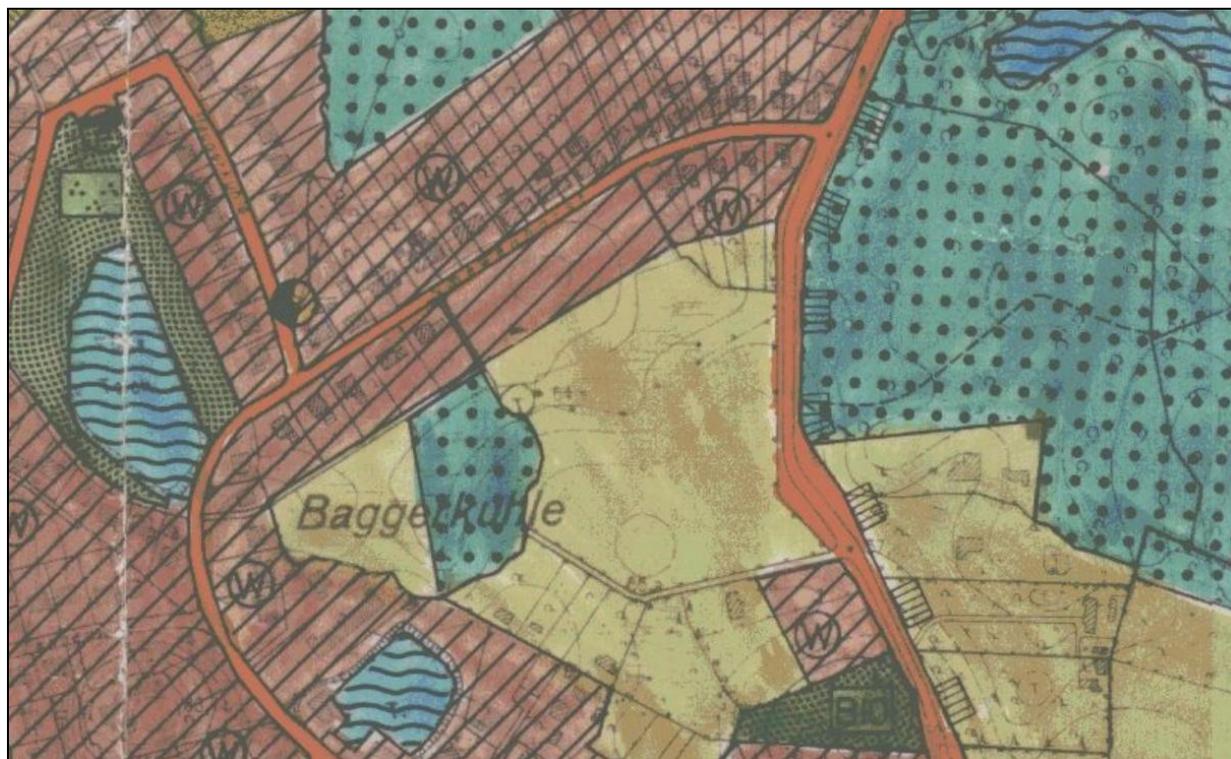
Ergänzend dazu liegt die Gemeinde im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst gemäß Ziffer 4.7.2 "[...] Räume, die sich aufgrund der

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.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' (W) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### ***Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan***



### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich im Norden der bebauten Bereiche der Gemeinde Hoisdorf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südöstlich 'Schewenhorst', nordöstlich Schewenhorst 27 und südwestlich Schewenhorst 11.

## 1.4 Angaben zum Bestand

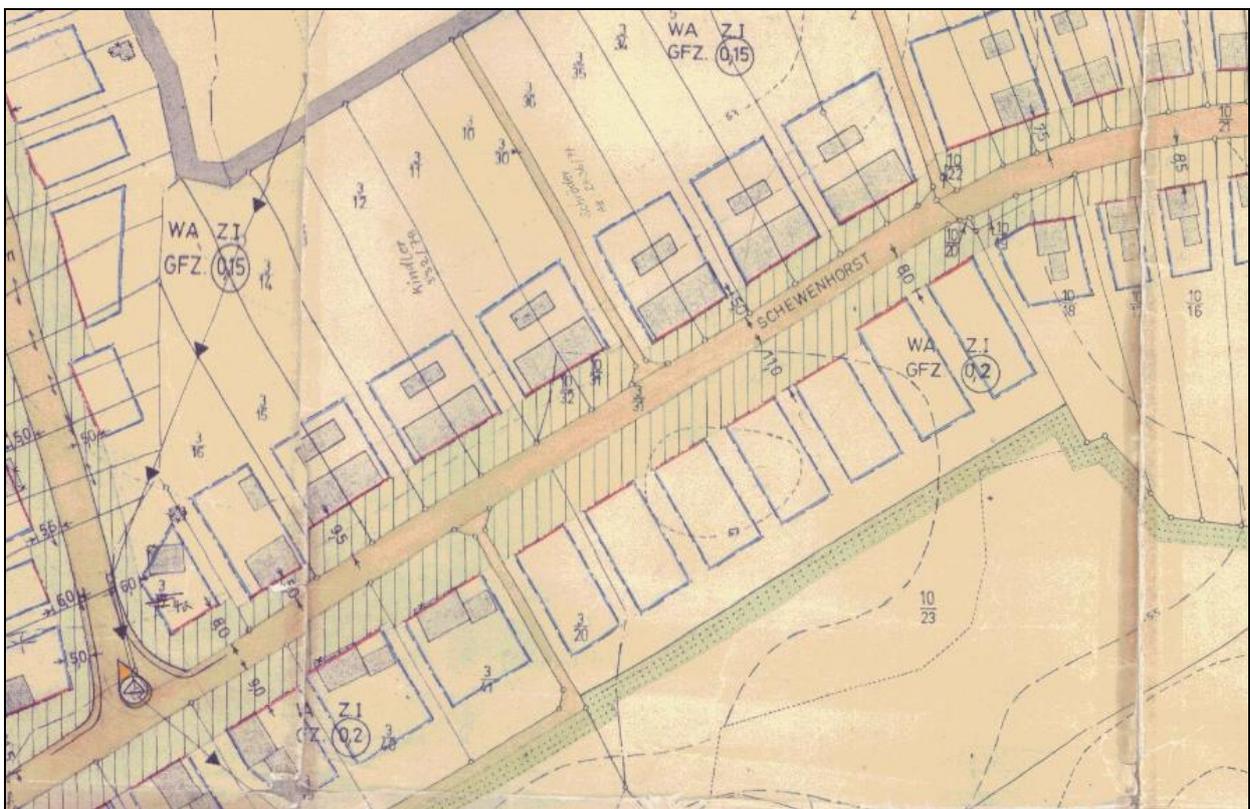
Das Plangebiet wird gegenwärtig von einer Grünlandfläche eingenommen. Im Osten befindet sich ein mit Gras bewachsener Weg. Umgeben ist das Plangebiet in Richtung Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung, die sich überwiegend aus lockeren Einfamilien- und Doppelhausstrukturen mit dazugehörigen großzügigen Hausgärten zusammensetzt. Südlich des Plangebietes befinden sich eine Grünlandfläche sowie ein Wald.

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 2, der im Jahr 1968 Rechtskraft erlangte. Dieser hat das Plangebiet bereits für eine bauliche Nutzung vollständig überplant. Im Wesentlichen werden folgende zentrale Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: 'Allgemeines Wohngebiet' (WA);
- Ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß;
- Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 0,2;
- Flächen für Bepflanzungen in den Vorgartenbereichen.

Die übrigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2 tangieren das Plangebiet nicht.

### ***Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2***



## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahrzehnten mit einem Bebauungsplan überplant. Dennoch hat keine Entwicklung stattgefunden. Durch eine Anpassung des Bebauungsplanes an moderne Bauwünsche und einer damit einhergehenden Erweiterung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, soll das Plangebiet für die wohnbauliche Entwicklung aktiviert und der Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum in der Gemeinde für den örtlichen Bedarf begegnet werden.

Im Zuge der Planung soll ebenfalls der vorhandene Weg im Westen des Plangebietes auf 5,00 m verbreitert werden, um eine bessere Erreichbarkeit der südlich anschließenden Flächen zu gewährleisten.

### **2.2 Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Hoisdorf trat im Jahr 1968 in Kraft. Die vorliegende Planänderung dient der Anpassung der über 50 Jahre alten Festsetzungen an heutige Bauwünsche. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Aktivierung einer Innenbereichsfläche zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für den örtlichen Bedarf.

Die städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an moderne Bauwünsche und langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Aktivierung einer Innenbereichsfläche als Maßnahme der Nachverdichtung;
- Verbreiterung des vorhandenen Weges östlich der Bebauung 'Schewenhorst' auf 5,00 m zur besseren Erreichbarkeit der südlich anschließenden Fläche.

## **3. Inhalte des Bebauungsplans**

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder

- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da die Planung für den Änderungsbereich grundlegend neu verfasst wird und im Verhältnis zur Ursprungssatzung einen nur vergleichsweise kleinen Ausschnitt darstellt. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 13. Änderung und die Ursprungssatzung parallel gelesen werden müssen, um die rechtserheblichen Inhalte zu verstehen.

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung wird ein '**Allgemeines Wohngebiet (WA)**' gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und da es vorwiegend um die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum geht, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) als unzulässig bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über verschiedene Festsetzungen geregelt. Es werden **Baugrenzen** festgesetzt, die eine ausreichende bauliche Nutzung auf den Baugrundstücken ermöglichen. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an den Baugrenzen, die für die westlich und östlich angrenzenden Baugrundstücke bestehen sowie an der Ursprungssatzung und berücksichtigen den erforderlichen Waldabstand. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist.

Für das Plangebiet ist eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,2 festgesetzt, die eine der Größe der Baugrundstücke entsprechend angemessene Bebauung ermöglicht. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Grundstücksgrößen für Einzelhäuser mindestens 800 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften mindestens 400 m<sup>2</sup> zu betragen haben. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. 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.

Innerhalb des Plangebietes ist für **Terrassen** und **Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, 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 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 **Einzel- und Doppelhäuser (E/D)** in **offener Bauweise (o)** zulässig, um einer ortsuntypischen Verdichtung entgegen zu wirken.

Im Plangebiet gilt ein **Vollgeschoss (I)** als Höchstmaß. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 8,00 m. Bezugspunkte für die festgesetzte Firsthöhe sind die in der Planzeichnung eingetragenen grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte (HBP). Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten, da von diesen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Um einen für dieses Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von **Wohnungen** zu verhindern, ist deren **Anzahl** begrenzt. So sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern nur eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

Im Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Aufgrund der möglichen Überbauung einer Vorflutleitung des angrenzenden Teichsystems 'Waldstraße-Schewenhorst' ist es zudem erforderlich, Platz für eine eventuell notwendige neue Vorflutleitung bereitzustellen. Zusätzlich soll im Osten die Möglichkeit für einen Notüberlauf für die Versickerungsmulde geschaffen werden. Daher sind im Osten des Plangebietes **Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) gelten zugunsten der Anlieger des Plangebietes, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Gemeinde Hoisdorf.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Doppelhäuser, Stellplätze/Garagen sowie den Waldabstand und den Brandschutz.

Die **Dachneigung** muss mindestens 30 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die **Dacheindeckung** ist nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Die festgesetzten Dachformen, -neigungen und -farbgestaltungen beziehen sich nur auf Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen, -neigungen und -farben zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern auf Hauptgebäuden darf ebenso von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Der vorhandene Anblick geneigter Dächer der umliegenden Bebauung wird somit aufgenommen. Gleichzeitig bietet die Festsetzung ausreichend Gestaltungsspielräume für individuelle Bauwünsche.

**Doppelhaushälften** sind in Bezug auf ihre Außenwände, Traufhöhe, Dachform und -eindeckung jeweils einheitlich zu gestalten.

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 im und in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

Innerhalb des **Waldabstandes** (außerhalb der Baugrenzen) sind Garagen, überdachte Stellplätze, hochbauliche Nebenanlagen und nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude unzulässig. Soweit Gebäude den gesetzlichen Waldabstand von 30 m unterschreiten, dürfen diese nur mit harter Dacheindeckung nach DIN 4102, Teil 4, versehen werden. Offene Feuerstellen an oder in diesen Wohnhäusern sind unzulässig. Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder Putz herzustellen. Holzfassaden sind unzulässig. Die Errichtung von Gebäuden mit Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m (Flächen mit speziellen Brandschutzanforderungen) ist nur mit Zustimmung der unteren Forstbehörde und der Brandschutzstelle des Kreises Stormarn zulässig.

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Gemäß § 24 Abs. 2 Satz 2 LWaldG kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach § 24 Abs. 1 LWaldG nicht zu besorgen ist. Nach einer Ersteinschätzung der unteren Forstbehörde sind die Voraussetzungen für eine geringfügige Unterschreitung des 30 m Regelabstandes gegeben, so dass der erforderliche Waldabstand für das Baufenster des westlichsten Baugrundstückes in Teilen auf 25 m reduziert ist. Unabhängig davon darf von dem Gebäude, soweit es sich im reduzierten Waldabstand befindet, keine Brandgefahr ausgehen. Diese Voraussetzung ist nachzuweisen und bedarf der Prüfung und Entscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde/Brandschutzstelle des Kreises Stormarn.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung:

- Trinkwassergewinnungsgebiet.

### **Landschaftsplan (2000)**

In der Bestandskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Hoisdorf ist das Plangebiet als 'Wirtschaftsgrünland, intensiv' dargestellt. Die Entwicklungskarte stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Das Plangebiet ist bereits seit 1968 zu wohnbaulichen Zwecken mit dem Bebauungsplan Nr. 2 überplant.

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Im Süden grenzt ein Wald mit einem Tümpel an das Plangebiet, zu dem gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten wäre. Nach einer Ersteinschätzung der unteren Forstbehörde ist der angrenzende Wald als unterdurchschnittlich brandgefährdet zu beurteilen. Von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen. Aus Sicht der Forstbehörde sind die Voraussetzungen für eine geringfügige Unterschreitung des 30 m Regelabstandes gegeben, so dass der erforderliche Waldabstand für das Baufenster des westlichsten Baugrundstückes gemäß § 24 Abs. 2 Satz 2 LWaldG auf 25 m reduziert werden kann. Unabhängig davon sind innerhalb des in der Planzeichnung kenntlich gemachten Waldabstandes von 30 m Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, auch nicht, wenn es sich um genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben wie z. B. Garagen, Carports, Nebenanlagen, Schuppen usw. handelt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die zwischen vorhandenen Wohnbebauungen liegt. Lediglich im Süden grenzt die freie Landschaft an. Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart - herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen überwiegend Lehmsande über Lehm an. Vom Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf aus Barsbüttel wurde eine Baugrunderkundung und -beurteilung zur Versickerungsfähigkeit am 23.05.2022 erstellt. Das Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Baugrund hauptsächlich durch bindige Böden (Geschiebeböden) geprägt ist.

Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen. 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 durch 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 DIN 19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV

(LABO2002) zu entnehmen. Entsprechende Eingriffe wurden bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2 planungsrechtlich vorbereitet.

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.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten wurde gemäß Baugrundgutachten Wasser im Baugrund in unterschiedlicher Form zwischen ca. 0,3 m (i. M. NHN + 53,64 m) und 1,8 m (i. M. NHN + 53,15 m) im Baugrund angetroffen. Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Geschiebeböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers überwiegend nicht möglich. Lediglich im Süden des Plangebietes ist eine Versickerung möglich.

Vom Büro Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH aus Oststeinbek wurde am 07.02.2023 ein Entwässerungskonzept (Fachbeitrag nach A-RW 1) erstellt. Das Konzept sieht vor, den überwiegenden Teil des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Versickerung soll in einer breiten Geländemulde entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Ausgehend von den bisherigen Erkenntnissen des Baugrundgutachtens liegen im Bereich der konzeptionell geplanten Versickerungsmulde Grundwasserstände zwischen 1,20 m und 1,80 m unter GOK vor. Damit kann, gegebenenfalls unter Einsatz punktueller Geländeprofilierungen, in den Sickerflächen ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1,00 m erreicht werden. Ergänzend wurden durch das Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf aus Barsbüttel Infiltrationsversuche am 10.07.2023 durchgeführt. Nach Vorliegen der Ergebnisse des Infiltrationsversuches vom Juni 2023 kann davon ausgegangen werden, dass das im B-Plan-Gebiet anfallende Oberflächenwasser im Gebiet zur Versickerung gebracht werden kann.

Aus diesem Grund werden die Flächenversiegelungen keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Zudem ist das Plangebiet bereits seit 1968 für eine Wohnnutzung vorgesehen. Im Ergebnis führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einer überschaubaren Grünlandfläche lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Gemeindegebietes. Lediglich im Süden grenzt die freie Landschaft an das Plangebiet. Es ist festgesetzt, dass die für die Versickerung erforderliche Mulde mit verdunstungsfördernden Pflanzen (z. B. Röhricht, Binsen) bepflanzt werden muss. Diese Bepflanzung dient gleichzeitig als Eingrünung zur freien Landschaft. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücken unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung (Stellplätze, Wege) benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche, eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten 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.

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.

Im Plangebiet selber befinden sich keine Gehölze, die Brutplätze für Vogelarten darstellen könnten. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Wald, der Brutmöglichkeiten bereithält. Dieser wird von der hiesigen Planung nicht beeinträchtigt.

Die Grünlandfläche dient verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Grünflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, Feldlerche) darstellen. Die Eignung einer Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die direkt angrenzenden Wohngrundstücke sowie die geringe Größe des Plangebietes die Eignung der Fläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden die Nähe zu Gebäuden. Sie besiedeln weiträumige, offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die Feldlerche einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder höheren Gehölzstrukturen einhält, so wird deutlich, dass die Grünlandfläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf dem Bereich der Grünfläche ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen ist. Südlich des Plangebietes befinden sich außerdem weitere Grünlandflächen, die von der Planung nicht berührt werden.

Fledermäuse können sich tagsüber in Großbäumen verstecken. Im Plangebiet befinden sich keine Großbäume, sodass auch keine beseitigt werden können. Die Planung wird keine Auswirkungen auf das Fledermaus-Vorkommen haben.

Laut dem Digitalen Atlas Nord - Archäologie-Atlas SH - befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber 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.

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das zukünftige Wohngebiet einwirken, als auch dadurch, dass sie vom Wohngebiet ausgehen.

Die Planung wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neue Bebauung wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen. Zudem ist das Plangebiet bereits vollständig mit dem Bebauungsplan Nr. 2 überplant. Die vorliegende Planänderung dient der Anpassung der über 50 Jahre alten Festsetzungen an heutige Bauwünsche.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

### **Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit dem Bebauungsplan Nr. 2 überplant und für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Die vorliegende Planänderung dient der Anpassung der über 50 Jahre alten Festsetzungen an heutige Bauwünsche. Es werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

#### **b) Schutzgut Boden**

Das Plangebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2 überplant. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken werden durch die Baufenster, die Festsetzung von einem Vollgeschoss als Höchstmaß sowie durch die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 begrenzt. Die zulässigen Versiegelungen werden nicht durch eine Grundflächenzahl (GRZ) im Ursprungsplan begrenzt, so dass gegenwärtig im Plangebiet umfangreiche Versiegelungen zulässig wären, da

nach der für den Ursprungsplan anzuwendenden BauNVO aus dem Jahr 1962 Nebenanlagen auf die zulässige GFZ nicht mitzurechnen wären. Die hiesige Planung begrenzt die zulässigen Versiegelungen durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Gleichzeitig ist durch die Planänderung die BauNVO 2017 anzuwenden, so dass gegenüber der rechtskräftigen Ursprungssatzung, die einen entsprechenden Eingriff bereits planungsrechtlich vorbereitet hat, die zulässigen Versiegelungen sowie der damit verbundene Eingriff deutlich reduziert werden. Dies macht eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht erforderlich. Zudem handelt es sich bei der hiesigen Planung um ein Verfahren nach § 13 a BauGB, in dem ein Ausgleich für das Schutzgut Boden nicht notwendig wird.

### **c) Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Eine Versickerung ist überwiegend nicht möglich, außer im Süden des Plangebietes. Dort ist eine grundstücksübergreifende Versickerungsmulde festgesetzt, in der das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen über die belebte Bodenzone versickern soll. Die Flächenversiegelungen werden somit keine wesentlichen Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben. Gleichzeitig ist das Plangebiet bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2 für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust der Teilgrünlandfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Verluste von Biotopflächen**

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

##### Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Intensive Grünlandfläche (Eingriff bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2 planungsrechtlich vorbereitet).

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen 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.

**Da keine geschützten Biotop beseitigt werden, ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.**

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Gemeindegebietes. Lediglich im Süden grenzt die freie Landschaft an das Plangebiet, wo eine entsprechende Eingrünung erforderlich wird. Es ist festgesetzt, dass die für die Versickerung erforderliche Mulde im Süden des Plangebietes mit verdunstungsfördernden Pflanzen (z. B. Binsen, Röhricht) bepflanzt werden muss. Diese Bepflanzung dient gleichzeitig als Eingrünung zur freien Landschaft. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Durch die Sicherstellung der Eingrünung sind keine signifikante Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Im Hinblick auf den Verkehr und die Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die Planung keine Änderungen. Das Plangebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 2 überplant.

Lediglich die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird neu geregelt. Vom Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf aus Barsbüttel wurde eine Baugrunderkundung und -beurteilung zur Versickerungsfähigkeit am 23.05.2022 erstellt. Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden auf dem Grundstück im März 2022 insgesamt sieben Sondierbohrungen zur Abschätzung der Versickerung von Niederschlagswasser bis jeweils 5,0 m unter Geländeoberkante niedergebracht.

Das Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Baugrund hauptsächlich durch bindige Böden (Geschiebeböden) geprägt ist. Aufgrund ihrer Beschaffenheit nach DIN 18130 als schwach durchlässige Böden ( $k_f = 1,0 \times 10^{-8} \text{ m/s}$  bis  $1,0 \times 10^{-10} \text{ m/s}$ ) ist eine etwaige oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich dieser Böden (B 1/22, B 3/22, B 4/22, B 6/22 und B 7/22) baupraktisch und mit Blick auf den Grundwasserschutz nicht möglich, da auch gemäß DWA-Arbeitsblatt 138

„...bereits bei Werten  $k_f \leq 1,0 \times 10^{-6}$  m/s die Versickerungsanlagen lange einstauen und anaerobe Prozesse in der ungesättigten Zone auftreten, die das Rückhalte- und Umwandlungsvermögen ungünstig beeinflussen...“. Im Bereich der Sondierungen B 2/22 und B 5/22 stehen oberflächennah sandige Schichten mit Durchlässigkeitswerten mittelwertig von  $1,6 \times 10^{-5}$  m/s bzw.  $1,77 \times 10^{-5}$  m/s an. Diese Bereiche sind gem. DIN 18130 als wasserdurchlässig einzustufen. Von daher ist eine oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Böden möglich.

Vom Büro Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH aus Oststeinbek wurde am 07.02.2023 ein Entwässerungskonzept (Fachbeitrag nach A-RW 1) erstellt. Das Konzept sieht vor, den überwiegenden Teil des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Versickerung soll in einer breiten Geländemulde entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Ausgehend von den Erkenntnissen des Baugrundgutachtens liegen im Bereich der konzeptionell geplante Versickerungsmulde Grundwasserstände zwischen 1,20 m und 1,80 m unter GOK vor. Damit kann, gegebenenfalls unter Einsatz punktueller Geländeprofilierungen, in den Sickerflächen ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1,00 m erreicht werden. Ergänzend wurden durch das Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf aus Barsbüttel Infiltrationsversuche am 10.07.2023 durchgeführt. Nach Vorliegen der Ergebnisse der Infiltrationsversuche kann davon ausgegangen werden, dass das im B-Plan-Gebiet anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet zur Versickerung gebracht werden kann. Die für die Versickerung erforderliche Mulde ist mit verdunstungsfördernden Pflanzen zu bepflanzen.

Bei Ansatz eines  $k_f$ -Wertes von ca.  $1 \times 10^{-5}$  m/s (konzeptioneller Ansatz) wird zur Versickerung des im B-Plan-Gebiet anfallenden Oberflächenwassers eine Mulde mit einer Grundfläche von rd. 150 m<sup>2</sup> benötigt. Das voraussichtlich erforderliche Speichervolumen beträgt rd. 54 m<sup>3</sup>. Die Einstauhöhe ergibt sich unter den vorgenannten Randbedingungen zu ca. 37 cm, bei einer rd. 20-stündigen Entleerungszeit.

Aufgrund der möglichen Überbauung einer Vorflutleitung des angrenzenden Teichsystems 'Waldstraße-Schewenhorst' ist es zudem erforderlich, Platz für eine eventuell notwendige neue Vorflutleitung bereitzustellen. Dafür sind im Osten des Plangebietes Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) festgesetzt. Die GFL-Fläche dient ebenfalls als Notüberlauf für die Versickerungsmulde.

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“.

### **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 Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Stormarn, Fachdienst: Abfall, Boden und Grundwasserschutz, anzuzeigen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

In der Nähe des Plangebietes befinden sich 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.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen 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.

#### Schutz des Bodens

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.

#### 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.

#### Brandschutz

Die dem Brandschutz zu Grunde liegende DIN 4102, Teil 4, kann im Amt Siek, Bauamt, Hauptstraße 49, 22962 Siek, eingesehen werden.

#### Hoch anstehendes Grundwasser

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).

### **3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

## **4. Kosten**

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 25. August 2020 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 12. Oktober 2020 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf hat diese Begründung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Hoisdorf, den**

.....  
**Alexander Franz  
(Bürgermeister)**