1. Ausfertigung

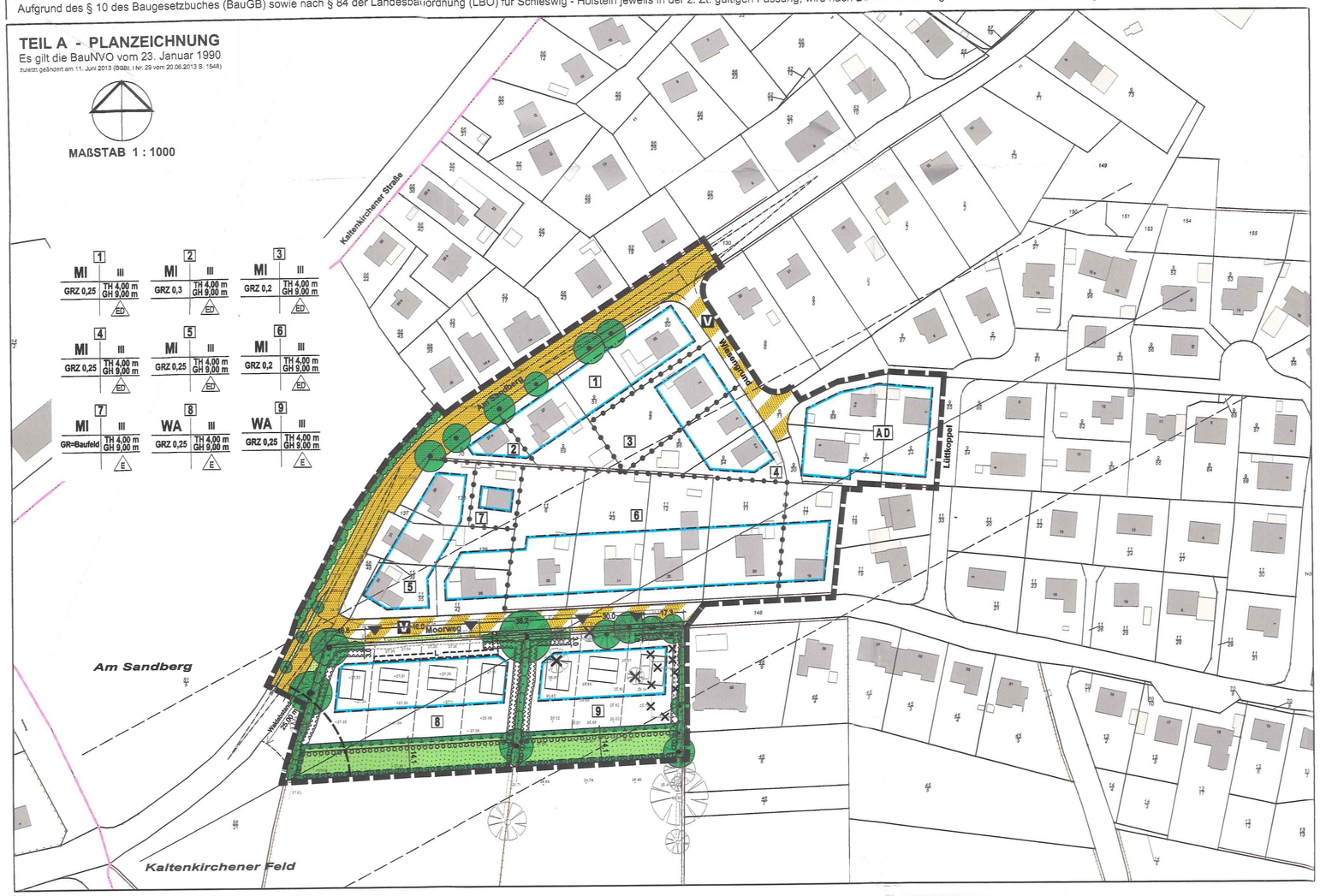
SATZUNG DER GEMEINDE OERSDORF, KREIS SEGEBERG, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 FÜR DAS GEBIET "AM SANDBERG / MOORWEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf vom 23. Februar 2017 folgende Satzung über den Bebaungsplan Nr. 15 für das Gebiet "Am Sandberg / Moorweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

MAßSTAB 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	**§ 9 BauGB, BauNVO**
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MI	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
GRZ 0,25	MAXIMALE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
GR=Baufeld	MAXIMALE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 16+17 BauNVO
TH 4,00 m	MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSROHFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
GH 9,00 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSROHFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
V	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - VERKEHRBERUHIGTER BEREICH -	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGLEITGRÜN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	EIN- UND AUSFAHRT	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ANPFLANZUNG VON KNICKS	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND - KNICKSCHUTZSTREIFEN -	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	**§ 9 Abs. 6 BauGB**
	ERHALTUNG VON KNICKS	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	WALDABSTAND	§ 24 LWaldG
	RICHTFUNKSTRECKE MIT SCHUTZBEREICH	§ 9 Abs. 6 BauGB
AD	ARCHÄOLOGISCHES DENKMAL	§ 9 Abs. 6 BauGB
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
14	FLURSTÜCKSNUMMER	
26.40	HÖHENPUNKTE	
	VORHANDENE BÄUME	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BÄUME	
	SICHTDREIECK	
8	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	
3,0	MASSANGABE IN METERN	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21. November 2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 04. Dezember 2013 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 05. Mai 2015 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 22. Mai 2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordet.

4. Die Gemeindevertretung hat am 11. August 2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29. September 2016 bis einschließlich 31. Oktober 2016 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21. September 2016 durch Abdruck in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28. September 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oersdorf, den 20. APR. 2017 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katasternäßige Bestand am 01.10.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaltenkirchen, den 14.06.17 — Siegelabdruck — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23. Februar 2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat der des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23. Februar 2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Oersdorf, den 20. APR. 2017 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oersdorf, den 20. APR. 2017 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ...24. APR. 2017... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ...24. APR. 2017... in Kraft getreten.

Oersdorf, den 20. APR. 2017 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB

1.1. In den festgesetzten WA-Gebieten sind:

a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

b) gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.2. In den festgesetzten MI-Gebieten sind nicht zulässig:

a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie

b) gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

2) Bauweise
§ 9 (1) 2 a BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

2.1 In allen Teilgebieten dürfen die festgesetzten Baugrenzen um das Maß der Baukonstruktion für nachträgliche Wärmeschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden um maximal 0,25 m überschritten werden.

3) Größe der Baugrundstücke
§ 9 (1) 3 BauGB

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt in den Teilgebieten 7 bis 9 mit der Festsetzung -Einzelhaus- 600 m² je Einzelhaus und in den Teilgebieten 1 bis 6 mit der Festsetzung -Einzel- und Doppelhaus- 600 m² je Einzelhaus und Doppelhaushälfte.

4) Beschränkung der Zahl der Wohnungen
§ 9 (1) 6 BauGB

4.1 In den Teilgebieten 7 bis 9 mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4.2 In den Teilgebieten 1 bis 6 mit der Festsetzung -Einzel- und Doppelhaus- sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.

5) Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB, § 16 und 18 BauNVO

5.1 In allen Teilgebieten darf bei einer Neubebauung die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der Hauptgebäude eine maximale Höhe von 0,50 m über dem höchsten Punkt der im Baufeld vorhandenen gewachsenen Geländehöhe nicht überschreiten.

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens von Anbauten an bestehende Gebäude darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.

5.2 Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossrohfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.

5.3 Untergeordnete Bauteile (z.B. Abgas- und Lüftungsschornsteine, technische Anlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

6) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
§ 9 (1) 4, 14 und 22 BauGB, § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

6.1 Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen ist im Kronen- und Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen nicht zulässig.

6.2 In allen festgesetzten WA- und MI-Gebieten sind Zuwegungen, ebenerdige Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und Carports in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

7) Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) 15, 25 a und b BauGB

7.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen in einem maximalen Abstand von 10,0 m zu den abgängigen Gehölzen vorzunehmen.

8) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB

8.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am südlichen Rand des Plangeltungsbereichs ist in Ost-West-Richtung ein Knick wie folgt neu anzulegen.

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 3,0 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über dem Gelände anzulegen. Der Erdwall ist aus mineralischem Boden aufzusetzen und mit Mutterboden abzudecken. Der Knick ist mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen.

Bäume (Überhälter):	Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1,00 m Höhe.
Sonstige Baumarten:	Heister, 2 x verpflanzt, 125/150 cm,
Sträucher:	2 x verpflanzt, 60/100 cm.

Es sind Gehölze aus heimischer Anzucht entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Zu angrenzenden Nutzungen sind Knickschutzstreifen von mindestens 6,0 m Breite zum WA-Gebiet im Norden sowie mindestens 2,0 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden als arten- und krautreiche Wiesenfläche anzulegen und zu entwickeln. Alle 1-2 Jahre ist eine Mahd nach dem 15.07. durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren und zu entsorgen.

Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist durch einen umlaufenden Zaun gegen Wildverbiss zu schützen.

9) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 (1) 10 BauGB

9.1 Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen sind Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie eine Nutzung als Lagerfläche sowie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Das vorhandene Relief und der Boden der Knickschutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten.

9.2 Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig sowie Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

10) Ableitung des Oberflächenwassers
§ 9 (1) 14 BauGB

10.1 Innerhalb der WA-Gebiete ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

11) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 84 (1) 1 LBO

11.1 In allen Teilgebieten müssen die Hauptgebäude von Doppelhäusern je Doppelhaus in Material und Farbton eine einheitliche Dacheindeckung und Fassadengestaltung aufweisen.

11.2 In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ausschließlich auf geneigten Dachflächen parallel zur Dachfläche zulässig.

Aussparungen innerhalb der Fläche der Solaranlagen sind ausschließlich zugunsten von Dachflächenfenstern zulässig. Zu Ortgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Hinweise

1. Auf die Beachtung der im Umweltbericht (Kapitel 6.1) beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird ausdrücklich hingewiesen. Die beschriebenen Maßnahmen sind zwingend umzusetzen.

2. An das Plangebiet grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich Teile des WA-Gebietes innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten, reduzierten Waldabstandes (Waldschutzstreifen). Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich sind die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG einzuhalten.

3. An das Plangebiet nördlich angrenzend befindet sich ein archäologisches Denkmal, dessen Abgrenzung als flächige Darstellung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Bei Eingriffen in die Fläche sind die entsprechenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

4. Im Nahbereich des Plangebietes sind archäologische Fundplätze/Denkmale bekannt, die in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:
„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 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 Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit."

5. Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Anrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

6. Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Richtfunkstrecke ist ein Schutzbereich freizuhalten. Innerhalb der im Plan ebenfalls gekennzeichneten Schutzstreifen dürfen bauliche Anlagen eine maximale Höhe von 60,0 m über NN (Normal Null) nicht überschreiten.

7. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG, die nicht innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden können, erfolgen durch Ausbuchung von Ökopunkten aus dem „Ökokonto Kisdorf" (AZ 670031.8540.1503.16-0001).

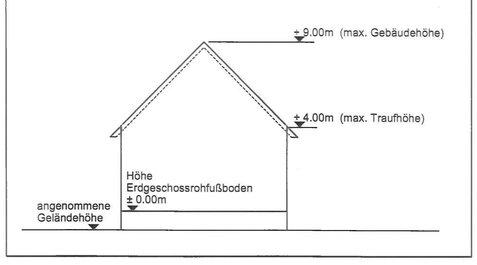
Das Ökokonto befindet sich auf dem Flurstück 15 der Flur 68/2, Gemarkung Kisdorf in der Gemeinde Kisdorf. Die Flächen werden gemäß den Vorgaben des Ökokontos auf einer Teilfläche zu Extensivgrünland entwickelt. Auf einer anderen Teilfläche findet Waldumbau mit Nutzungsaufgabe statt.

Aus dem Ökokonto wird der Ausgleichsbedarf von 109 Ökopunkten ausgebucht.

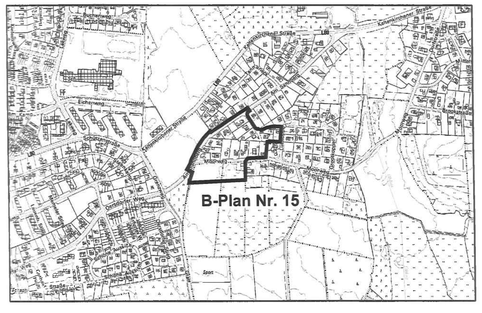
Pflanzliste

Bäume	
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Strauch- und Baumarten	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus

SYSTEMSCHNITT ZUR HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN



LAGEPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE OERSDORF

GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 15

DER GEMEINDE OERSDORF,
KREIS SEGEBERG

FÜR DAS GEBIET „AM SANDBERG / MOORWEG“

- ENTWURF -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 31.01.2017

Ausgearbeitet durch:

Jänicke und Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@jaenickeundblank.de
Internet: www.jaenickeundblank.de

Umweltbericht:

GFN – Gesellschaft für Freilandökologie
und Naturschutzplanung mbH
Stuthagen 25, 24113 Molfsee
Tel. 04347-99973-0 / Fax -79
eMail: info@gfnmbh.de
Internet: www.gfnmbh.de

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung 4

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren 4
   - 2.1. Rechtsgrundlagen 4
   - 2.2. Verfahren 4

3. Angaben zur Lage und zum Bestand 5
   - 3.1. Lage des Plangebietes 5
   - 3.2. Baugrundverhältnisse 6
   - 3.3. Derzeitige Nutzung des Plangebietes 6

4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen 8
   - 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 8
   - 4.2. Flächennutzungsplan 9
   - 4.3. Landschaftsplan 10
   - 4.4. Bebauungsplanung und sonstige städtebauliche Satzungen 11
   - 4.5. Beschluss der Gemeindevertretung aus dem Jahr 2003 zur Hinterlandbebauung 12

5. Planung 12
   - 5.1. Ziele der Planung 12
   - 5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung 13
   - 5.3. Alternativenprüfung 14

6. Planinhalte und Festsetzungen 14
   - 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 14
   - 6.2. Grünordnerische Festsetzungen 16
   - 6.3. Örtliche Bauvorschriften 17

7. Umweltplanung 17
   - 7.1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 18
   - 7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung 18

8. Immissionsschutz 19

9. Erschliessung 19
   - 9.1. Verkehrserschließung 19
   - 9.2. Technische Infrastruktur 20

10. Kosten 21

11. Nachrichtliche Übernahmen 21

12. Hinweise 21

13. Umweltbericht 22

Anlage: - Bestandsplan Biotoptypen und gesetzlich geschützte Biotope (Stand: 19.02.2015) - ausgearbeitet durch GfN

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Oersdorf hat mit ihrem 2001 beschlossenen Flächennutzungsplan am westlichen Ortsausgang eine Siedlungsentwicklung planungsrechtlich vorbereitet, um hier die vorhandene Bebauung um weitere Wohngebäude zu ergänzen und den Siedlungsrand zu schließen.

Infolgedessen hatte sie sich bereits im Zeitraum zwischen 2002 und 2011 mit der Aufstellungsabsicht für den Bebauungsplan Nr. 15 „Am Sandberg / Moorweg" befasst und hier insbesondere eine Klärung zur Übernahme von Planungskosten bzw. dem Flächenankauf mit den Grundstückseigentümern im Hinblick auf die vorgesehenen Neubaugrundstücke versucht. Da dies nicht gelang, wurde der Aufstellungsbeschluss seitens der Gemeindevertretung formal wieder aufgehoben und die Planung nicht weiter fortgeführt. Zugleich wurde beschlossen, weiterhin an der ursprünglichen Planungsabsicht festhalten zu wollen.

Nach Veränderungen im Grundstückseigentum ist der neue Eigentümer der vorgesehenen Neubaugrundstücke südlich des Moorweges bereit, die Flächen einer Bebauung zuzuführen und der Gemeinde die diesbezüglich anfallenden Planungskosten zu erstatten. Vor dem Hintergrund der in der Gemeinde festzustellenden Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern hat die Gemeindevertretung daher beschlossen, die Planung wieder aufzunehmen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden zu schaffen.

Hinsichtlich der Bestandsbebauung nördlich des Moorweges und südlich der Straßen „Am Sandberg“ und „Wiesengrund“ wird seitens der Gemeinde das Erfordernis gesehen, durch entsprechende Festsetzungen eines Bebauungsplanes eine zu hohe bauliche Dichte zu unterbinden und damit mögliche neue Bauvorhaben in den bestehenden städtebaulichen Charakter einzufügen sowie die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke von Bebauung freizuhalten.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der Nutzung sollen hier zum einen die Verträglichkeit mit an das Plangebiet angrenzenden sowie innerhalb des Plangebietes befindlichen Wohnnutzungen sichergestellt und gleichzeitig auch die Ermöglichung bzw. die Entwicklung hin zu einer hinsichtlich der Art der Nutzung gemischt genutzten Bebauungsstruktur gesteuert werden.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 15 der Gemeinde Oersdorf wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Regelverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung, da die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB bzw. für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorliegen. Mit den zu überplanenden Flächen südlich des Moorweges erfolgt eine Entwicklung in den Außenbereich hinein.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 13) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes ist bisher noch nicht verbindlich überplant worden. Daher ist eine formale Aufhebung älterer Planungen nicht erforderlich.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 15 wurde am 21.11.2013 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.05.2015 durchgeführt.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung der Planung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.05.2015 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.08.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

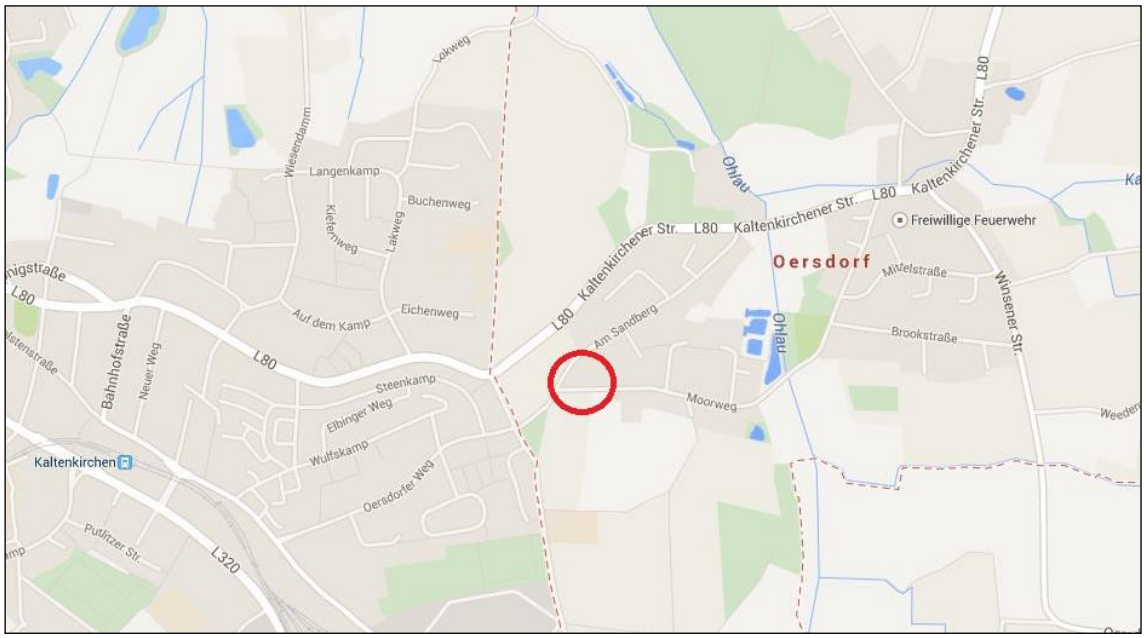
Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Oersdorf liegt etwa 20 km nördlich von Norderstedt in ländlicher Umgebung. Ca. 3,5 km westlich verläuft die Bundesautobahn 7 von Hamburg nach Flensburg. Die Bahnstrecke Hamburg-Eidelstedt-Kaltenkirchen-Neumünster der AKN führt durch die westlich angrenzende Nachbarstadt Kaltenkirchen. Die Gemeinde selbst ist über die Landesstraße 80 mit Kaltenkirchen im Westen und den Gemeinden Struvenhütten und Kattendorf im Nordosten verbunden. Im Westen reicht der bebaute Siedlungsbereich der Gemeinde Oersdorf bis auf ca. 150 m an den Siedlungszusammenhang der Stadt Kaltenkirchen heran.

Genau in diesem Bereich befindet sich das Plangebiet. Die Entfernung zum Ortskern der Gemeinde beträgt ca. 800 m Luftlinie, zur AKN-Haltestelle Kaltenkirchen ca. 1.150 m und zur Stadtmitte Kaltenkirchens ca. 1.200 m.



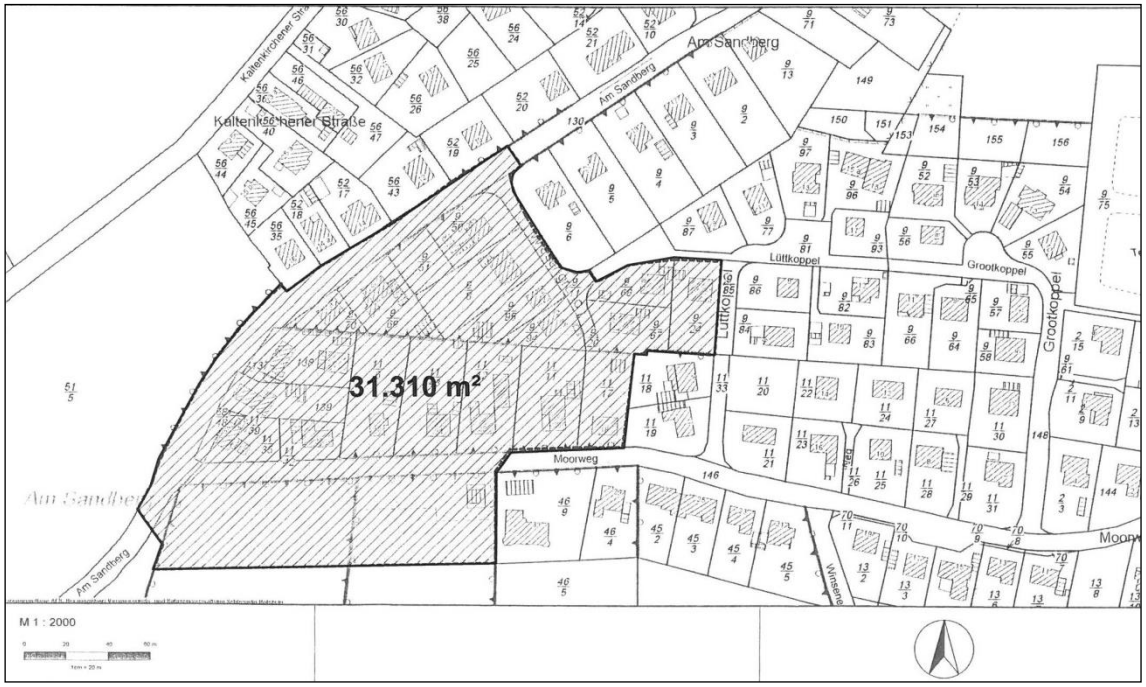
Lage des Plangebietes im Grenzbereich zu Kaltenkirchen (Google Maps)

Das Plangebiet umfasst mehrere Flurstücke der Flur 7 in der Gemarkung Oersdorf. Es befindet sich beiderseits des Moorweges, südöstlich der Straßen Am Sandberg und Wiesengrund.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Straße Am Sandberg, die zum Geltungsbereich gehört,
- im Nordosten und Norden durch den ebenfalls zum Geltungsbereich gehörende Straße „Wiesengrund“ sowie der fußläufigen Verbindung zur Straße „Lüttkoppel“,
- im Osten durch die Straße „Lüttkoppel“ sowie
- im Süden durch den Moorweg, wobei die Flächen südlich des Moorweges bis zu einer Tiefe von ca. 50 m Bestandteil des Geltungsbereiches sind.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 hat eine Größe von ca. 3,2 ha.



Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15

Der südliche, bisher unbebaute Teil des Plangebietes befindet sich im Bereich des Moorweges auf einer Höhenlage von ca. 27 bis 28 m über NN und fällt nach Osten um ca. 1,0 m und nach Süden um ca. 0,5 m ab.

3.2. Baugrundverhältnisse

Als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung zur Beurteilung der Gründungsverhältnisse und insbesondere auch zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde für die noch unbebaute Fläche südlich des Moorweges im Oktober 2014 von der Firma T. Serbay GmbH aus Mönkeberg eine Bodenuntersuchung vorgenommen, die im Zuge der Ausführungsplanung insbesondere hinsichtlich der Gründungsbedingungen konkretisiert werden sollte.

Demnach kann der Boden als grundsätzlich gut tragfähig und für eine konventionelle Flachgründung geeignet bezeichnet werden. Allerdings können – trotz der guten Wasserdurchlässigkeit der Böden – die Anforderungen an die Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers infolge des geringen Grundwasserflurabstandes besonders im östlichen Bereich nicht erfüllt werden. Lediglich für den westlichen Bereich kann die Möglichkeit einer Sammelversickerungsanlage in Erwägung gezogen werden.

Für das weitere Verfahren empfiehlt der Gutachter, soweit erforderlich eine Grundwasserbeobachtungsstelle einzurichten und weitere Bohrungen und Berechnungen vorzunehmen, um die bisher nur pauschal angesetzten niederschlagsbedingten Grundwasserschwankungen genauer abschätzen zu können. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung wurde ein Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers entwickelt, das in Kapitel 9.2 dieser Begründung näher beschrieben wird.

3.3. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die nördlich des Moorweges gelegenen – an der heutigen Nachfrage gemessen – sehr großen Grundstücke sind seit den 1950er/60er Jahren bebaut worden, anschließend nach und nach bis in die 1980er Jahre ergänzt worden und können heute als ein „gewachsenes Quartier“ beschrieben werden.

Das Gebiet war nach seiner Entstehung weitergehender als heute noch durch eingestreute gewerbliche Nutzungen sowie die Nutzung der großen Gartenanteile zur Selbstversorgung geprägt. Diese Nutzungen wurden in den Jahren nach der Bebauung des Gebietes nach und nach aufgegeben. Derzeit finden sich gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes nur noch vereinzelt.

Moorweg (Blick von der Straße Am Sandberg nach Osten)

Tiefe Gärten nördlich des Moorweges

Die Gebäude werden größtenteils immer noch von den Erstbewohnern bewohnt, die bisher auch noch die nach innen gerichteten großen Gärten pflegen und nutzen. Auf einigen, wenigen Grundstücken sind in den rückwärtigen Bereich hinein bauliche Erweiterungen erfolgt bzw. ein weiteres Wohngebäude errichtet worden.

Im Gegensatz zu dem hier überplanten Gebiet, sind die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete bis auf den Bereich nordöstlich des Wiesengrundes entlang des Sandberges alle erst später auf der Grundlage von Bebauungsplänen und insgesamt deutlich dichter bebaut worden (vgl. Kapitel 4.4).

Entlang der Südseite des Moorweges verläuft ein Knick, der lediglich durch zwei Zufahrten unterbrochen ist. Die westliche Zufahrt führt auf eine Ackerfläche, auf der zuletzt Mais angebaut wurde. Über die östliche Zufahrt werden ein Tierunterstand sowie ein kleiner, privat und gewerblich genutzter Parkplatz erschlossen.

Knick und Zufahrt zum südlich des Moorweges gelegenen Maisfeld

Knick und Zufahrt zum Tierunterstand und Parkplatz

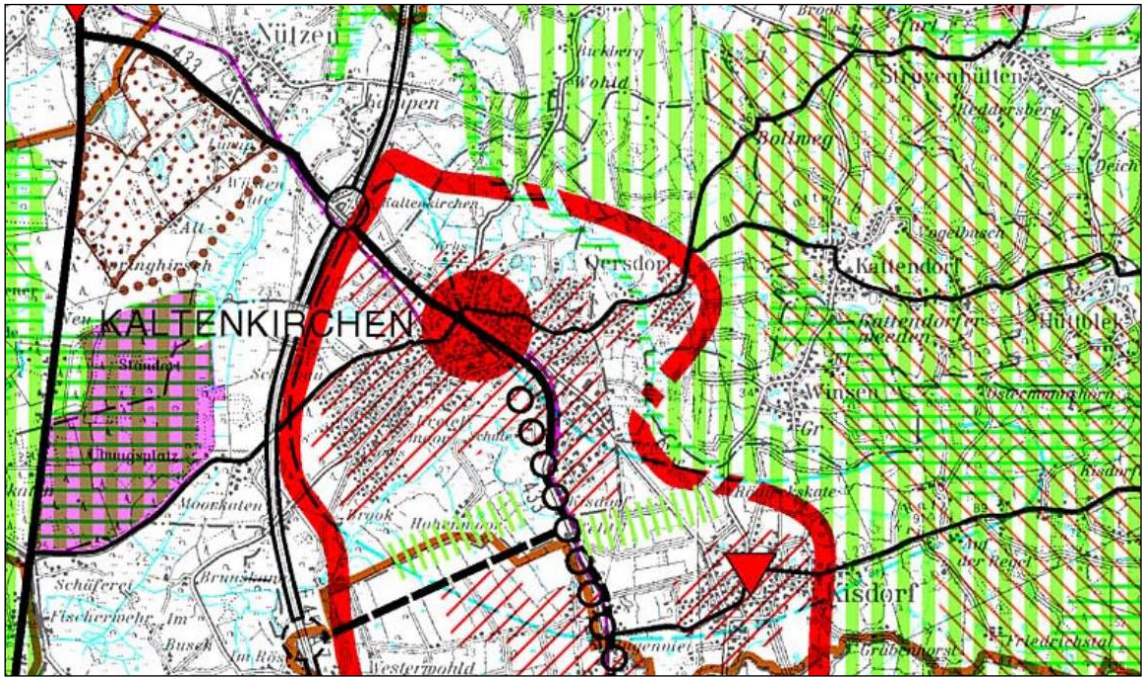
Unmittelbar hinter dem hier z.T. mit großen Einzelbäumen durchsetzten Knick befindet sich eine mit zwei freistehenden Einzelbäumen bestandene halbruderale Gras- und Staudenflur. Dahinter schließt sich intensiv genutztes Grünland an.

Zwischen sowie randlich von Intensivgrünland und Ackerfläche verlaufen senkrecht zum Moorweg weitere Knicks mit Überhältern. (vgl. Anlage: Bestandsplan Biotoptypen)

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Oersdorf maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum I (REP I) aus dem Jahr 1998 (Fortschreibung), bestehend aus den Kreisen Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg, in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Oersdorf befindet sich gemäß REP I im siedlungsstrukturellen Ordnungsraum um Hamburg. Die bebauten Ortsteile der Gemeinde liegen auf der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen und gehören zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet im Nahbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen. Auf den Siedlungsachsen soll sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung vollziehen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 15 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung einer bestehenden Siedlungsfläche zu schaffen.

Die im LEP enthaltenen Aussagen entsprechen denen des REP I. Darüber hinaus sind dem LEP für die Gemeinde die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen: Oersdorf liegt

- innerhalb des 10km-Umkreises um das Mittelzentrum Kaltenkirchen,
- am Rande eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung und
- am Rande eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft.

Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen der Landesplanung.

4.2. Flächennutzungsplan

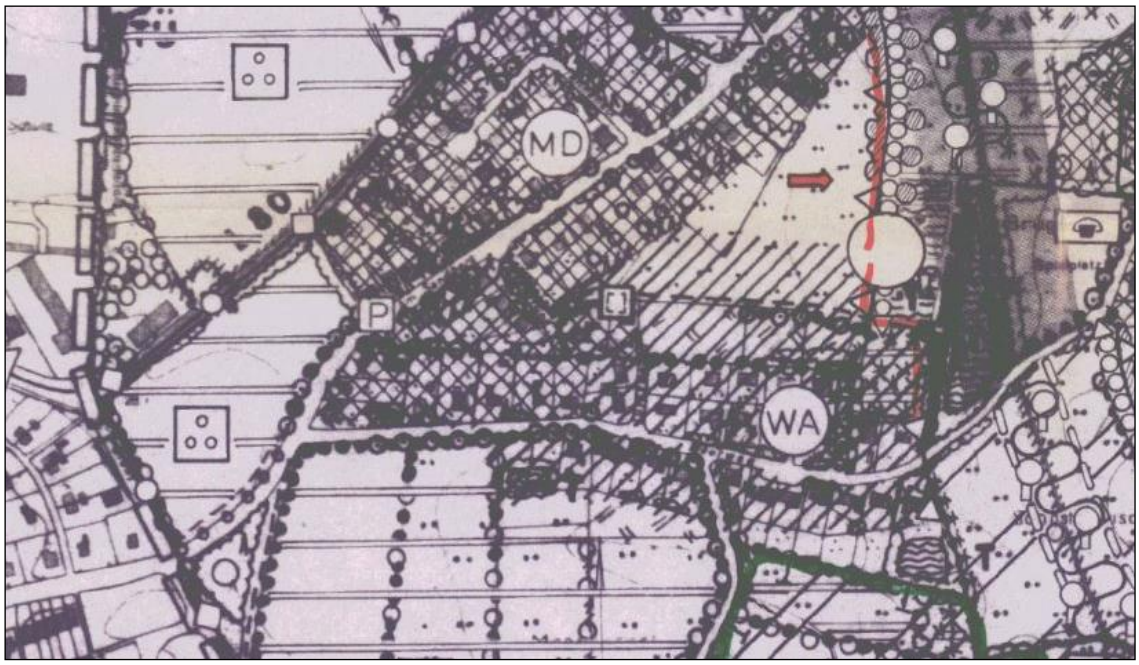
Der Flächennutzungsplan (F-Plan), der im Jahre 2001 wirksam wurde, stellt das Gebiet nördlich des Moorweges als gemischte Bauflächen und südlich des Moorweges als Wohnbauflächen dar. Der Moorweg und die Straße Am Sandberg sind als sonstige örtliche Straßen und Wege dargestellt.

Darüber hinaus ist im F-Plan eine oberirdische elektrische Freileitung dargestellt, die inzwischen nicht mehr oberirdisch verläuft. Schließlich ist noch der Verlauf einer Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr nachrichtlich in den F-Plan übernommen worden. Das ebenfalls nachrichtlich zwischen den Wendehammern der Straßen Wiesengrund und Lüttkoppel übernommene archäologische Denkmal befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2001)

Die Festsetzungen der vorliegenden Planung entwickeln sich aus den Darstellungen des F-Planes. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

4.3. Landschaftsplan



Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Oersdorf (1993)

In der Bestandskarte zum Landschaftsplan (1993) ist der Bereich nördlich des Moorweges als bestehendes Dorfgebiet (MD) und die Flächen südlich des Moorweges als Acker bzw. als Grünland dargestellt. In der abgebildeten Entwicklungskarte sind die südlich des Moorwegs gelegenen Flächen als ortsbezogene Grün- und Freiflächen vorgesehen.

Die mit der geplanten Entwicklung von Wohnbauflächen einhergehende Abweichung von den Zielen des Landschaftsplanes und deren Begründung ist bereits auf der Ebene der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der dort vorgenommenen Darstellung von Wohnbauflächen abgearbeitet worden. Entsprechende Ausführungen können dem Erläuterungsbericht zum F-Plan entnommen werden.

Anders verhält es sich mit den im Landschaftsplan dargestellten Knicks. Beiderseits der Grünlandfläche sowie südlich des Moorweges (auf Höhe des Grünlands) und westlich der Straße „Am Sandberg“ sind Knicks mit Überhältern sowie westlich und nördlich des Ackers Knicks ohne Überhälter dargestellt. Auf die sich daraus ergebenden Anhaltspunkte für den vorliegenden B-Plan wird in den nachfolgenden Kapiteln sowie im Umweltbericht ausführlich eingegangen.

Weitergehende für die vorliegende Planung relevante Aussagen sind im Landschaftsplan nicht enthalten.

4.4. Bebauungsplanung und sonstige städtebauliche Satzungen

Für das Plangebiet selbst erfolgte bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Die sich nördlich und östlich anschließenden Siedlungsflächen hingegen sind seit Anfang der 1980er Jahre nach und nach, jedoch noch nicht vollständig überplant worden.

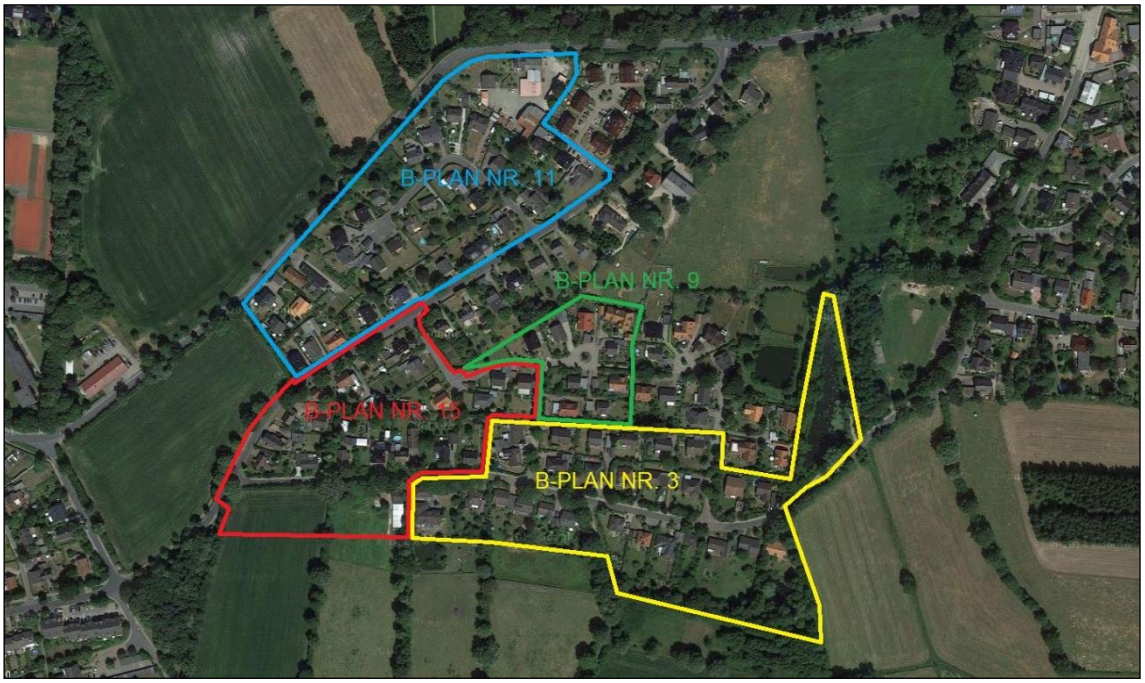
Der B-Plan Nr. 3 „Moorweg“ aus dem Jahr 1983 setzt für die sich östlich angrenzenden, beiderseits des Moorweges gelegenen Flächen ein mit eingeschossigen Einzelhäusern zu bebauendes allgemeines Wohngebiet fest. Vorgegeben sind darüber hinaus eine Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4, maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude, Dachform und Dachneigung (Sattel- / Walmdach bzw. max. 30° sowie eine Einfriedung der Grundstücke zur Straße mit Hecken).

1999 beschloss die Gemeinde den B-Plan Nr. 9 „Huskoppel II“ für die am Wendeplatz der Lüttkoppel gelegenen Grundstücke mit ähnlichen Festsetzungen sowie etwas ausführlicheren Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude. Außerdem wurde der zum Wiesengrund führende Fußweg planungsrechtlich gesichert.

Die jenseits der Straße Am Sandberg nordöstlich an den B-Plan Nr. 15 angrenzenden Flächen sind seit 2001 mit dem B-Plan Nr. 11 „Bargstücken“ überplant. Der einfache Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Art der Nutzung und mit 0,2 eine etwas geringere Grundflächenzahl als die beiden älteren Pläne. Außerdem sind hier bei einer Firsthöhe von bis zu 8,5 m mit 23° bis 35° nur geringere Dachneigungen zulässig. Weitere gestalterische Festsetzungen wurden nicht getroffen. Der die ursprüngliche Grundlage für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich bildende B-Plan Nr. 1 ist unwirksam.

Die B-Pläne Nr. 9 und 11 setzen für die Grundstücke eine Mindestgröße von 600 m² fest.

Für die Ortslage der Gemeinde mit Ausnahme des Planbereiches des unwirksamen B-Planes Nr. 1 ist eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles erarbeitet worden. Das Satzungsgebiet umfasst auch den vorliegenden Plangeltungsbereich mit Ausnahme der südlich des Moorweges gelegenen Flächen.



Lage des Plangebietes zu den benachbarten Bebauungsplänen (Luftbild: Google Maps, Bearbeitung Jänicke und Blank)

4.5. Beschluss der Gemeindevertretung aus dem Jahr 2003 zur Hinterlandbebauung

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang mit dem Landschaftsplan, dem Flächennutzungsplan und der angrenzenden verbindlichen Bauleitplanung sowie der Innenbereichssatzung. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben. Weitergehende gemeindliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Allerdings fasste die Gemeindevertretung Oersdorf am 13.11.2003 für die gesamte Ortslage den folgenden Beschluss, an den sich die Gemeinde Oersdorf weiterhin gebunden fühlt und auch zukünftig festhalten möchte:

„Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach §§ 34 (4) und 35 (6) BauGB ist sicherzustellen, dass durch die Planung keine zweite Baureihe in Form der Hinterbebauung ermöglicht wird. Bei Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB ist das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen, wenn das Vorhaben in zweiter Baureihe in Form der Hinterbebauung realisiert werden soll und zugleich Versagungsgründe gemäß § 36 (2) Satz 1 BauGB vorliegen.“

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde auch für das vorliegende Plangebiet eine Hinterlandbebauung bzw. Bebauung in zweiter Reihe im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes für die Zukunft auszuschließen, um die in Oersdorf und insbesondere hier vorherrschende typische lockere und wenig verdichtete Bebauung sowie den von großzügigen Gärten geprägten Innenbereich des Quartiers langfristig zu sichern.

Dies betrifft auch derzeit nach § 34 BauGB zulässige Bauvorhaben, was zumindest auf einem rückwärtigen Grundstücksbereich an der Straße „Sandberg“ gegeben ist. Bereits vorhandene und genehmigte Wohngebäude in zweiter Reihe werden in ihrem Bestand akzeptiert und durch die Planung gesichert.

5. PLANUNG

5.1. Ziele der Planung

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde für die Bestandsbebauung das Ziel, die vorhandene Gebäudesubstanz und das damit verbundene Ortsbild zu erhalten, neue Bauvorhaben an den dörflichen Charakter anzupassen und eine zu massive Wohnbebauung (z.B. durch Mehrfamilienhäuser oder durch eine zu enge bzw. zu hohe Bebauung) zu vermeiden.

Wesentliches Ziel hierbei ist die Freihaltung des durchgrünten Blockinnenbereiches zwischen der straßenseitigen Bebauung entlang des Moorweges sowie der Straßen „Am Sandberg“, „Wiesengrund“ und Lüttkoppel“. Diese Gartenbereiche der relativ großen Grundstücke werden als wesentliches Qualitätsmerkmal der Siedlung und städtebaulich ortstypisch für Oersdorf erachtet und sollen dauerhaft gesichert werden.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der Nutzung für die bereits bebauten Bereiche sollen hier zum einen die Verträglichkeit mit an das Plangebiet angrenzenden sowie innerhalb des Plangebietes befindlichen Wohnnutzungen sichergestellt und gleichzeitig auch die Ermöglichung bzw. die Entwicklung hin zu einer hinsichtlich der Art der Nutzung gemischt genutzten Bebauungsstruktur gesteuert werden.

Insbesondere kleineren, dem dörflichen Charakter der Gemeinde entsprechenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben sollen Ansiedlungsmöglichkeiten gegeben werden. Innerhalb von Mischgebieten sonst zulässige Nutzungen, die dem Charakter des Quartiers nicht entsprechen und es negativ verändern könnten, werden dabei im Zuge der Feinsteuerung der Art der Nutzung ausgeschlossen.

Für die bislang unbebauten Flächen südlich des Moorweges sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortstypische Bebauung geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept sieht hier vor, den straßenseitigen Knick in wichtigen Teilbereichen zu erhalten und nur im Bereich der erforderlichen Zufahrten zu durchbrechen. Bereits bestehende Knickdurchbrüche, die für die Erschließung ungeeignet sind, sollen geschlossen werden. Die Anzahl der Zufahrten soll durch die Zusammenfassung von Zufahrten jeweils benachbarter Grundstücke auf insgesamt vier Zufahrten beschränkt werden.

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in die Fläche und bestehende Knicks soll im unmittelbaren südlichen Anschluss an das Plangebiet erfolgen und die Ausbildung eines ansprechenden Ortsrandes befördern.

Neben Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung ist die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf das für Oersdorf typische Maß ein wesentlicher Steuerungsinhalt.

Da sich die zu überplanende Fläche am Rande des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und damit im Außenbereich befindet, ist der gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft besondere Bedeutung beizumessen.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Beachtung der Belange der Wirtschaft hier in ihrer kleinteiligen Struktur,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und die Aufnahme des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes sowie
- die Berücksichtigung der Belange der Forstwirtschaft.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt nördlich des Moorweges hinsichtlich des Maßes der Nutzung nicht wesentlich, südlich des Moorweges hingegen jedoch nachhaltig verändert. Auf der bislang unbebauten Ackerfläche wird künftig eine kleinteilige Wohnbebauung entstehen. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie der Eingrünung des Gebietes soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Die überbaubaren Flächen und die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Der hierfür erforderliche Ausgleich wird im Zuge dieser Planung festgestellt und planungsrechtlich gesichert.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung wird sich durch die geplante Wohnbebauung nur unwesentlich erhöhen und ist im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung zu vernachlässigen.

Die das Gebiet umgebenden Knicks sollen zum Teil beseitigt werden. Hierfür wird im Süden des Plangebietes ein Ausgleich hergestellt. Die übrigen Knicks bleiben erhalten und werden durch entsprechende Schutzmaßnahmen nachhaltig gesichert.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Art der Nutzung soll die getroffene Festsetzung eines Mischgebietes für die bestehende Bebauung eine Entwicklung wieder hin zu einem stärker durchmischten Quartier mit Ansiedlungsmöglichkeiten für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ermöglichen. Die Verträglichkeit mit angrenzenden und innerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen Wohnnutzungen soll dabei durch die vorgenommen Feinsteuerung sichergestellt werden.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

5.3. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte für eine Wohnbauentwicklung ist mit den vorgenommenen Flächenausweisungen bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Gemeinde erfolgt.

Im Zuge der Vorentwurfsplanung zu diesem B-Plan wurden für die nördlich des Moorweges gelegenen Grundstücke unterschiedliche Festsetzungsinhalte insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Auswirkungen auf die rückwärtigen Grundstücksanteile geprüft.

Vor dem Hintergrund der o.g. Planungsziele -hier die Freihaltung der Blockinnenbereiche als ortstypisches Merkmal- wird die Option einer weiteren baulichen Verdichtung im Innenbereich nicht weiter verfolgt. Zurückgestellt wird dabei der Belang der Förderung der Innenentwicklung bzw. des schonenden Umganges mit Grund und Boden.

Insofern hat der in Kapitel 4.5 beschriebene Grundsatzbeschluss der Gemeinde zur Hinterlandbebauung auch für das vorliegende Plangebiet Gültigkeit.

Zur südlich des Moorweges gelegenen geplanten Neubaufläche wurden unterschiedliche Varianten der Erschließung hinsichtlich der Beeinträchtigung des straßenseitig vorhandenen Knicks geprüft mit dem Ergebnis, dass dieser Knick in Teilen erhalten und nur im jeweils mittleren Bereich der Teilgebiet entfernt werden soll.

Bestandteil dieser Prüfung waren ebenfalls Varianten zur Stellung der Gebäude und deren Anordnung auf den Grundstücksflächen.

Weitergehende Aussagen zur Alternativenprüfung können dem Umweltbericht entnommen werden.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich der bestehenden Bebauung eine Planung zur Sicherung des baulichen Bestandes der gewachsenen Ortslage vorgenommen. Durch die vorliegende Planung wird aber auch die Möglichkeit geschaffen moderate Erweiterungen der Gebäude durch z.B. Anbauten sowie Nutzungsänderungen zugunsten nicht störender gewerblicher Nutzungen vorzunehmen. Die Errichtung von Neubauten auf bisher noch unbebauten Grundstücksflächen ist entlang der öffentlichen Straßen an zwei Stellen zulässig, im Blockinnenbereich jedoch nicht möglich.

Auf den für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen soll eine kleinteilige, ortstypische Einzelhausbebauung ermöglicht werden.

Das Plangebiet wird aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise in neun Teilgebiete untergliedert.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend werden die nördlich des Moorweges gelegenen Teilgebiete 1 bis 7 als Mischgebiet und die südlich des Moorweges gelegene Teilgebiete 8 und 9 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Zuge der Feinsteuerung der Art der Nutzung gemäß § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden weitergehende Regelungen zu den zulässigen Nutzungen aufgenommen.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (Teilgebiete 8 und 9) sind dabei gemäß § 1 (6) BauNVO von den ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nur die nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig und die übrigen Nutzungen nicht zulässig.

Die Festsetzung erfolgt, da die ausgeschlossenen Nutzungen dem angestrebten Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe begründet sich aus der Nähe der WA-Gebiete zu den nördlich angrenzenden MI-Gebieten und der gemeinsamen Erschließung über den Moorweg sowie dem Bestreben derartige Nutzungen in Verbindung mit Wohnnutzungen im Sinne einer Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird darüber hinaus geregelt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 sonst allgemein zulässigen Nutzungen teilweise nicht zugelassen und bezüglich nicht störender Handwerksbetriebe diese analog zur Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben nur ausnahmsweise zugelassen werden. Auch diese Regelung erfolgt hinsichtlich der Steuerung des angestrebten Gebietscharakters. Eine gewerbliche Nutzung in einem gewissen, nicht störenden Umfang soll in diesem Gebiet -im unmittelbaren Anschluss an die nördlich angrenzenden Mischgebiete- jedoch ermöglicht werden. Deren Verträglichkeit zu angrenzenden Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen.

Auch für die festgesetzten Mischgebiete (Teilgebiete 1 bis 7) erfolgt zugunsten des angestrebten Gebietscharakters und der Minimierung von Konflikten eine Feinsteuerung der Nutzung. Ausgeschlossen werden dabei die nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der Nutzung für die bereits bebauten Bereiche sollen hier zum einen die Verträglichkeit mit an das Plangebiet angrenzenden sowie innerhalb des Plangebietes befindlichen Wohnnutzungen sichergestellt und gleichzeitig auch die Ermöglichung bzw. die Entwicklung hin zu einer hinsichtlich der Art der Nutzung gemischt genutzten Bebauungsstruktur gesteuert werden.

Insbesondere kleineren, dem dörflichen Charakter der Gemeinde entsprechenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben sollen Ansiedlungsmöglichkeiten gegeben werden. Innerhalb von Mischgebieten sonst zulässige Nutzungen, die dem Charakter des Quartiers nicht entsprechen und es negativ verändern könnten, werden dabei im Zuge der Feinsteuerung der Art der Nutzung ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der erfolgten Feinsteuerung jeweils gewahrt.

<u>Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen</u>

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen künftig Bauvorhaben verwirklicht werden können. Die Baufelder wurden dabei so geschnitten, dass insbesondere hinsichtlich der bereits bebauten Grundstücke, die derzeit beengte Grundstücksverhältnisse oder Grenzbebauungen aufweisen, bei Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen sinnvolle bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Für die Teilgebiete 8 und 9 wird mit den Baufeldern eine sinnvolle Platzierung des geplanten Baukörpers innerhalb der künftigen Grundstücke angestrebt.

Die durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung möglichen Veränderungen im Plangebiet sollen sich in den Charakter der vorhandenen Bebauung einfügen. Das Maß der Nutzung wird dabei über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert, die für die verschiedenen Teilgebiete -mit teilweise erheblich voneinander abweichenden Grundstücksgrößen- zugunsten einer städtebaulich verträglichen Ausnutzung zwischen 0,25 für die neu zu bebauenden Teilgebiete 8 und 9 und zwischen 0,2 und 0,3 für die bereits bebauten Grundstücke in den Teilgebieten 1 bis 6 festgesetzt wird.

Für das Teilgebiet 7 erfolgt eine Baukörperfestsetzung. Die maximal zulässige Grundfläche bestimmt sich hier durch die Größe des durch Baugrenzen definierten Baufeldes. Dies erfolgt wie bereits erläutert vor dem Hintergrund den genehmigten baulichen Bestand zu sichern, in den rückwärtigen Grundstücksbereichen jedoch -dem gemeindlichen Planungsziel dieser Planung für die bestehende Bebauung- keine weitere Verdichtung zuzulassen.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird, der bestehenden Bebauung entsprechend und dem Planungsziel der Sicherung einer ortstypischen Bebauung folgend mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt.

Eine weitere Steuerung des Maßes der Nutzung insbesondere auch zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgt durch Höhenfestsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und die Höhe der Traufen der Gebäude sowie deren Gesamthöhe.

Die festgesetzten Höhen betragen in allen Teilgebieten maximal 4,0 m für die Trauf- und 9,0 m für die Gebäudehöhe. Dies ermöglicht den ortstypischen Baustil bzw. die klassischen Bauform eines eingeschossigen Baukörpers mit einem steil geneigten Dach.

Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand definiert. Ergänzend und klarstellend ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile (z.B. Abgas- und Lüftungsschornsteine, technische Anlagen) die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten dürfen.

Eine Festsetzung der maximalen Geschossfläche wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der Grundflächenzahl und den Höhenfestsetzungen die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

Bauweise

Dem Bestand entsprechend und zugunsten künftiger baulicher Entwicklungen wird zur Bauweise in den Teilgebieten 1 bis 6 eine Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen. Lediglich im Teilgebiet 7 mit der Baukörperfestsetzung sowie in den für eine Neubebauung vorgesehenen Teilgebieten 8 und 9 sind ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt.

Hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten, sich teilweise an den vorhandenen Baufluchten orientierenden Baugrenzen ist festgesetzt, dass in allen Teilgebieten die festgesetzten Baugrenzen um das Maß der Baukonstruktion für nachträgliche Wärmeschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden um maximal 0,25 m überschritten werden dürfen.

Hiermit wird -ohne die bestehende und zu erhaltende Bauflucht aufzuweichen- eine städtebaulich verträgliche Überschreitung der Baugrenzen zugunsten nachträglicher Wärmeschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden im Zuge der Planung abschließend geregelt. Die Regelungen des § 23 Abs. 3 BauNVO bleiben im Übrigen unberührt.

Sonstige Nutzungsregelungen

Als weitere Regelungen zur Nutzung erfolgen für alle Teilgebiete die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücke. Dies bedeutet, dass das gesamte Doppelhausgrundstück mindestens 1.200 m² groß sein muss.

Für alle Teilgebiete erfolgt zudem die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden. Letzteres erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der Begrenzung der Grundstücksausnutzung und der begrenzten Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließung. Zulässig sind hier maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude bei Einzelhäusern und maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude bei Doppelhäusern (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte).

Zu Garagen, Carports und Nebenanlagen ist geregelt, dass diese im Kronen- und Wurzelbereich von ortsbildprägenden und zu erhaltenden Bäumen nicht zulässig sind, um diesen ausreichenden Schutz zu gewähren.

Hinsichtlich der Gestaltung von offenen Stellplätzen und deren Zufahrten ist zugunsten des Oberflächenwasserabflusses festgesetzt, dass diese in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Die ortsbildprägenden Knicks und Großbäume innerhalb des Knicks entlang des Moorweges werden zum Teil dem Bestand entsprechend als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz gehören Überhälter mit mehr als 2,0 m Stammumfang zu den besonders geschützten Biotopbäumen. Auf den besonderen Schutz dieser Bäume wird hingewiesen.

Eine Festsetzung von Großbäumen innerhalb des ebenfalls nachrichtlich übernommenen Knicks westlich der Straße Sandberg erfolgt nicht, da hier keine ausreichende Einmessung der Standorte vorliegt.

Die in den Teilgebieten 8 und 9 festgesetzten Baugrenzen halten zum Kronentraufbereich der festgesetzten Bäume einen ausreichenden Abstand ein. Gleiches gilt für den Abstand der Baufenster zu den festgesetzten Knickschutzstreifen.

Für die Erschließung der Teilgebiete 8 und 9 südlich des Moorweges ist eine teilweise Entfernung des vorhandenen Knicks erforderlich, was eine Ersatzpflanzung erfordert (vgl. Kapitel 7).

Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen in einem maximalen Abstand von 10,0 m zum entfernten Gehölz herzustellen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass der Ausgleich in räumlicher Nähe zum Eingriff erfolgt.

Die bestehende Knickzufahrt im östlichen Bereich des Teilgebietes 8, die für die Erschließung der angrenzenden Flächen nicht mehr benötigt wird, soll geschlossen und der angrenzende Knick durch eine Knickneuanpflanzung ergänzt werden.

Als Eingrünung zur freien Landschaft und zugunsten des Ausgleichs in geplante Eingriffe ist am südlichen Rand des Plangebietes die Neuanpflanzung eines Knicks mit entsprechenden Randstreifen vorgesehen. die hierfür vorgesehene Fläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Anpflanzungsfläche festgesetzt.

Nördlich an die Anpflanzungsfläche angrenzend, innerhalb der Maßnahmenfläche eine 3,0 m breite Versickerungsmulde vorgesehen. Die Abschnitte der Versickerungsmulde sind den jeweiligen Grundstücken zugeordneten.

Die Ausbildung der Neuanlage des Knicks sowie die Pflege der Randstreifen sind durch eine textliche Festsetzung entsprechend definiert. Die Maßnahmenfläche wird als private Grünfläche festgesetzt und soll den künftigen Grundstückseigentümern anteilig übertragen werden. Auf den Erhalt der Fläche und erforderliche Pflegemaßnahmen sollen die Grundstückserwerber in den abzuschließenden Grundstückskaufverträgen hingewiesen werden.

Zu den Knickrandstreifen bestehender Knicks, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, ist zum Schutz und zur nachhaltigen Sicherung der Knicks als geschützte Biotope ebenfalls eine Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen innerhalb des Knickschutzstreifens erfolgt.

6.3. Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind nur in begrenztem Umfang erfolgt, um den künftigen bzw. derzeitigen Eigentümern der geplanten bzw. der bestehenden Grundstücke weitest gehende Gestaltungsfreiheit bei einer Neubebauung oder baulichen Veränderungen zu geben.

Regelungen beschränken sich hier auf die einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern hinsichtlich Material- und Farbe der Dach- und Fassadenflächen sowie die gestalterische Einbindung von Solaranlagen.

Mit der Festsetzung zu Doppelhäusern soll verhindert werden, dass Doppelhäuser, die dadurch gekennzeichnet sind, dass sie mindestens zwei Eigentümern gehören, durch unterschiedliche Gestaltungsvorstellungen der Eigentümer eine voneinander abweichende und ortsgestalterisch nicht gewünschte Gestaltung aufweisen. Bewusst nicht geregelt ist eine einheitliche Gebäudeform und Dachneigung, um hier alternativen Bauformen von Doppelhäusern zu ermöglichen.

Die Festsetzung hinsichtlich der Solaranlagen erfolgt, um diese gestalterisch ansprechend in die Dachlandschaft einzufügen. Gerade die Dachlandschaft wirkt sich stark auf das äußere Erscheinungsbild der Bebauung aus.

7. UMWELTPLANUNG

§ 2 (4) BauGB regelt, dass im Zuge von Bauleitplanverfahren die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zusammengeführt und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen sind. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln, beschreiben und auf ihre Erheblichkeit zu bewerten. Auf diese Weise werden die Instrumente Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Bodenschutzklausel mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung verknüpft. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wird in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt, die in den Umweltbericht eingebunden ist.

Der Umweltbericht bezieht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein und dient somit als Grundlage für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen gemäß §§ 44 und 45 des BNatSchG.

Er ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB Teil der Begründung.

Während des Aufstellungsverfahrens bildet der zeitgleich mit den Bauleitplänen erarbeitete Umweltbericht die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie für die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

Für die frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 (1) wurden von dem Büro GFN aus Molfsee ein landschaftsökologischer und ein artenschutzrechtlicher Beitrag verfasst.

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens liegt der Entwurf des Umweltberichtes vor, in dem artenschutzrechtliche Belange geprüft, eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgenommen und Vorschläge zu Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen getroffen worden sind. Er ist als Kapitel 13 Bestandteil der Begründung.

Die ausführlichen Beschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Festsetzungsvorschläge sind, soweit sie festsetzungsfähig sind, als textliche Festsetzungen in den Text Teil B des B-Planes Nr. 15 aufgenommen worden.

7.1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aus der Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von insgesamt 1.118 m².

Bei der Berechnung des Ausgleichserfordernisses wurden die durch die getroffenen Festsetzungen künftig zulässigen Versiegelungen in Ansatz und die durch den genehmigte Gebäudebestand mit einer Grundfläche von 48 m² und die versiegelten Wegeflächen im Umfeld des Gebäudes in einer Größe von 60 m² als Vorbelastung in Abzug gebracht.

Der erforderliche Ausgleich soll überwiegend im unmittelbaren südlichen Anschluss an die Teilgebiete 8 und 9 erfolgen. Hier steht eine ca. 2.200 m² große Fläche zur Verfügung, innerhalb derer bei einer Anrechenbarkeit von 50% und unter Abzug der mit einer Kiesbettung vorgesehenen Versickerungsmulden innerhalb der Maßnahmenfläche eine Ausgleichsfläche von insgesamt ca. 1.009 m² zur Verfügung steht.

Es verbleibt demnach ein Defizit von 109 m², das extern ausgeglichen werden soll. Der externe Ausgleich erfolgt durch Ausbuchung von Ökopunkten aus dem „Ökokonto Kisdorf“ (AZ 670031.8540.1503.16-0001). Das Ökokonto befindet sich auf dem Flurstück 15 der Flur 68/2, Gemarkung Kisdorf in der Gemeinde Kisdorf. Die Flächen werden gemäß den Vorgaben des Ökokontos auf einer Teilfläche zu Extensivgrünland entwickelt. Auf einer anderen Teilfläche findet Waldumbau mit Nutzungsaufgabe statt.

Aus dem Ökokonto wird der Ausgleichsbedarf von 109 Ökopunkten ausgebucht und der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Teilgebieten 8 und 9 damit vollständig erbracht.

Durch die erforderliche Erschließung der Grundstücke in den Teilgebieten 8 und 9 muss der vorhandene Knick entlang des Moorweges auf einer Länge von ca. 78,0 m entfernt werden. Der fortfallende Knick soll im Verhältnis 2:1 durch eine entsprechende Neuanpflanzung südlich der Teilgebiete 8 und 9 sowie durch die Schließung einer Knickzufahrt ausgeglichen werden. Hier ist eine Neuanpflanzung von insgesamt 156 m Knick vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg weist darauf hin, dass erforderliche Knickbeseitigungen rechtzeitig vor deren Durchführung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen sind.

Innerhalb des Plangebietes fällt durch die vorgesehene Planung ein nicht landschaftsbildprägender Baum fort. Da die Gemeinde Oersdorf über keine gesonderte Baumschutzsatzung verfügt, muss dieser Verlust nicht kompensiert werden.

Weitergehende Aussagen zu den beschriebenen Maßnahmen sind dem Kapitel 13, Umweltbericht zu entnehmen.

7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung wird zusammenfassen festgestellt, dass die mögliche Schädigung / Tötung sowie Störung von Moorfröschen durch eine Bauzeitregelung und weitere Vermeidungsmaßnahmen sicher ausgeschlossen werden kann. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verstößt der Eingriff nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG.

Auf die Beachtung und Umsetzung der im Umweltbericht (Kapitel 6.1) beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird in den textlichen Hinweisen auf der Planzeichnung ausdrücklich hingewiesen. Die beschriebenen Maßnahmen sind zwingend umzusetzen.

Weitergehende Aussagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem Kapitel 13, Umweltbericht zu entnehmen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Die Verkehrsmengen im Moorweg und in der Straße Am Sandberg sind so gering, dass von diesen keine übermäßigen Lärmbelastungen ausgehen. Daher sind nach derzeitigem Planungsstand keine schützenden Maßnahmen erforderlich.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der bestehenden Baugebiete ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege gesichert, die für diesen Zweck ausreichend ausgebaut sind. In der Planzeichnung werden die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Übernahme des Bestandes. Daher wird auf die Darstellung der vorhandenen Straßenprofile auf der Planfassung verzichtet.

Der Moorweg und die Straße „Wiesengrund“ werden für den Fahrverkehr als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Diese Straßen dienen ausschließlich für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke und haben keine überörtliche Haupterschließungsfunktion. Der Moorweg ist bereits als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Regelung der zulässigen Fahrgeschwindigkeiten, Fahrtrichtungen, Straßenbaumaßnahmen oder deren konkrete Umsetzung nur auf der Grundlage des Straßenverkehrsrechtes erfolgen kann und nicht über die städtebaulichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes, der hierfür keine Rechtsgrundlage bietet.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Baugrundstücke in den Teilgebieten 8 und 9 kann ebenfalls über den Moorweg erfolgen. Der vorhandene Knick wird in den jeweils mittleren Bereichen der Teilgebiete zugunsten der erforderlichen Zufahrten und der Sichtbarkeit der geplanten Gebäude entfernt. Insgesamt werden vier Zufahrten zugelassen, die als solche festgesetzt sind. Diese befinden sich mit Ausnahme der Zufahrt am östlichen Rand des Teilgebietes 9 außerhalb der Kronentraufbereiche der festgesetzten Bäume. Bei der östlichen Zufahrt im Teilgebiet 9 handelt es sich um eine bereits bestehende Zufahrt.

Die Grundstückszufahrten sind in der Planzeichnung hinsichtlich der Optimierung der vorgesehenen bzw. vorgeschlagenen Grundstücksteilung festgesetzt. Geringfügige Verschiebungen durch abweichende Grundstücksteilungen können erfolgen. Das Grundprinzip der Grundstückseinfahrten muss jedoch erhalten bleiben.

Die privaten Stellplätze und auch die Stellplätze für Besucher sind jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Mit einer Entfernung von ca. 1.150 m ist der AKN-Bahnhaltepunkt in Kaltenkirchen außerhalb der im 4. Regionalen Nahverkehrsplan des Kreises Segeberg 2014-2019 (RNVP) festgelegten Erschließungsradien (in dieser Raumkategorie 1.000 Meter für schienengebundenen ÖPNV). Die nächstgelegene Bushaltestelle ‚Oersdorf bei Kaltenkirchen‘ liegt mit ca. 850 Meter Luftlinienentfernung außerhalb der gültigen Einzugsbereiche (600 Meter für Bus-ÖPNV). Seitens der Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH wird daher festgestellt, dass keine ausreichende ÖPNV-Erschließung des Plangebiets nach RNVP-Maßstäben vorliegt. Insbesondere für junge Familien mit schulpflichtigen Kindern dürfte eine gute ÖPNV-Anbindung im Schülerverkehr von und nach Kaltenkirchen von großer Bedeutung sein.

Seitens der Gemeinde wird die Einschätzung vertreten, dass trotz der o.g. Aussagen die Anbindung an den ÖPNV als ausreichend zu erachten ist.

9.2. Technische Infrastruktur

Die vorhandene Bebauung ist an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die südlich des Moorweges vorgesehenen Baugrundstücke können an die im Moorweg vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Die im Moorweg vorhandene Schmutzwasserleitung verläuft nicht ganz bis an das westliche Ende des Moorweges, so dass im westlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes (Teilgebiet 8) eine Schmutzwassersammelleitung teilweise auf privater Fläche verlaufen muss. Zur Vorbereitung der Absicherung dieser Leitung ist ein entsprechendes an den Moorweg anbindendes und weiter in östliche Richtung verlaufendes Leitungsrecht festgesetzt worden.

Ein Anschluss der neu zu bebauenden Teilgebiete 8 und 9 an das öffentliche Regenwassernetz soll nicht erfolgen, da die entsprechenden Leitungen bereits an der Grenze der Auslastung sind. Das anfallende Oberflächenwasser muss daher auf den privaten Grundstücksflächen durch geeignete Maßnahmen versickert werden. Dies ist durch eine entsprechende Festsetzung zwingend vorgegeben. Die grundsätzliche Eignung des Bodens hierfür ist durch ein Baugrundgutachten nachgewiesen worden.

Durch die Firma Baade und Froboes OHG aus Oersdorf ist ein Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers erarbeitet und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg abgestimmt worden. Das Konzept sieht die Anlage von einzelnen, den Grundstücken jeweils zugeordneten und ausreichend dimensionierten Entwässerungsmulden vor.

Hinsichtlich des Abstandes zum Grundwasser wird hier auf Grund der besonderen örtlichen Gegebenheiten von einem reduzierten Abstand von 0,5 m zum angenommenen Grundwasserpegel ausgegangen. Nach Prüfung des tatsächlichen Grundwasserpegels im Zeitraum März / April soll in der konkreten Umsetzung ggf. über weitere Maßnahmen (z.B. Rigolen) entschieden werden.

Da auf Grund der Höhenverhältnisse ein frostfreier Einlauf nicht gewährleistet werden kann, sind für die Abwasserleitungen hierfür geeignete Materialien zu verwenden.

Für die Ebene der Bauleitplanung wird mit dem vorliegenden Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers hinreichend nachgewiesen, dass das anfallende Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Die zuständige Dienststelle des Kreises Segeberg weist darauf hin, dass sofern im Rahmen der Erschließung bzw. Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugruben geplant sind, die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Hinsichtlich der Ableitung des Oberflächenwassers aus den übrigen Teilgebieten, die bereits bebaut sind, gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

Die Gemeinde Oersdorf wird über einen Wasserliefervertrag mit dem Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg mit Trink- und Brauchwasser beliefert.

Die Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH weist auf die Beachtung der nachfolgend beschriebenen Sachverhalte hin:

„Im Hinblick auf die städtischen Grundstücke, in/auf denen bereits unsere Versorgungsleitungen bzw. Versorgungsanlagen verlegt/erstellt worden sind, verweisen wir auf die konzessionsvertraglichen Regelungen (Strom, Gas und Wasser), wonach Sie uns als Grundstückseigentümerin vor Verkauf der von uns in Anspruch genommenen Grundstücke rechtzeitig hierüber zu informieren haben und auf unser Verlangen zu unseren Gunsten beschränkt persönliche Dienstbarkeiten eintragen lassen müssen.“

„Bei der Bepflanzung sind die Schutzabstände zu den Versorgungsleitungen zu beachten. Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen weder überplant noch überbaut werden. Notwendige Schutzmaßnahmen oder Umlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.“

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist hinsichtlich des Ausbaus des Telekommunikationsnetzes auf Folgendes hin:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten

sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden."

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH weist auf folgendes hin:

„Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei."

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten des bestehenden Trinkwassernetzes. Sichergestellt werden muss laut Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) über die Dauer von mindestens zwei Stunden. Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Oersdorf sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden ggf. im weiteren Verfahrensablauf in die Planung aufgenommen.

10. KOSTEN

Laut Aufstellungsbeschluss vom 21.11.2013 kalkuliert die Gemeinde Oersdorf für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Kosten von voraussichtlich insgesamt ca. 16.300,00 € (grobe Schätzung). Zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer der südlich des Moorweges vorgesehenen Neubaugrundstücke wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, um die Übernahme der anteiligen Planungskosten durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

An das Plangebiet grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich Teile des WA-Gebietes innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Waldabstandes (Waldschutzstreifen).

Im Interesse einer effizienten Grundstücksausnutzung auf den betroffenen Teilflächen strebt die Gemeinde im Zuge dieser Planung an, einen auf 25,0 m reduzierten Waldabstand mit der Unteren Forstbehörde abzustimmen. Eine entsprechende telefonische Vorabstimmung ist bereits erfolgt.

Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Waldschutzstreifens sind die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG einzuhalten. Ein entsprechender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

An das Plangebiet nördlich angrenzend befindet sich ein archäologisches Denkmal, dessen Abgrenzung als flächige Darstellung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Bei Eingriffen in die Fläche sind die entsprechenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Durch das Plangebiet verläuft eine bereits im F-Plan gekennzeichnete Richtfunktrasse. Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Richtfunkstrecke ist ein Schutzbereich freizuhalten. Innerhalb der im Plan ebenfalls gekennzeichneten Schutzstreifen dürfen bauliche Anlagen eine maximale Höhe von 60,0 m über NN (Normal Null) nicht überschreiten.

12. HINWEISE

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei Umsetzung von Bauvorhaben

Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Im Nahbereich des Plangebietes sind archäologische Fundplätze/Denkmale bekannt, die in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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

Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

13. UMWELTBERICHT

Das Kapitel 13 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro Gesellschaft für Naturschutzplanung aus Molfsee (GfN) erarbeitet wurde. Zur besseren Lesbarkeit ist der Umweltbericht als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Oersdorf, den . . . . . .

. . . . . .
- Der Bürgermeister -