

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993.
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S. 58 vom 22.01.1991).

Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Offene Bauweise

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Einfahrt

Grünflächen (§ 5 (2) 5 und (4), § 9 (1) 15 und (6) BauGB)

Garten

privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Knick neu

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung eines Baumes

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der anliegenden Grundstücke, der Gemeinde, der Ver- und Entsorger sowie von Rettungsdiensten (§ 9 (1) 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 24 BauGB) (Knickschutzstreifen (KS))

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

Knick (§ 25 (3) LNatSchG)

Darstellungen ohne Normcharakter

Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal

Katasteramtliche Flurstücknummer

Vermessungslinie mit Maßangabe

Gebäude mit Hausnummer

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohldweg - Nord" Teilgeltungsbereich 1 "Wohldweg - Nord", Teilgeltungsbereich 2 "Winsener Straße/Gemeindegrenze - Ausgleichsfläche", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.04.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Segeberger Zeitung" am 25.04.2002 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 07.02.2007 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 26.10.2006 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 28.08.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20.09.2007 bis zum 22.10.2007 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.09.2007 in der "Umschau" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Verfahren zu den Verfahrensmerkmalen 5 und 6 sind gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 (2) BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.12.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Gemeinde Oersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 1.12.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

Bad Segeberg, den 17. Jan. 2008

Siegel

Leiter des Katasteramtes

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

Gemeinde Oersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 12.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 12.12.2007 in Kraft getreten.

Gemeinde Oersdorf, den 10.12.2007

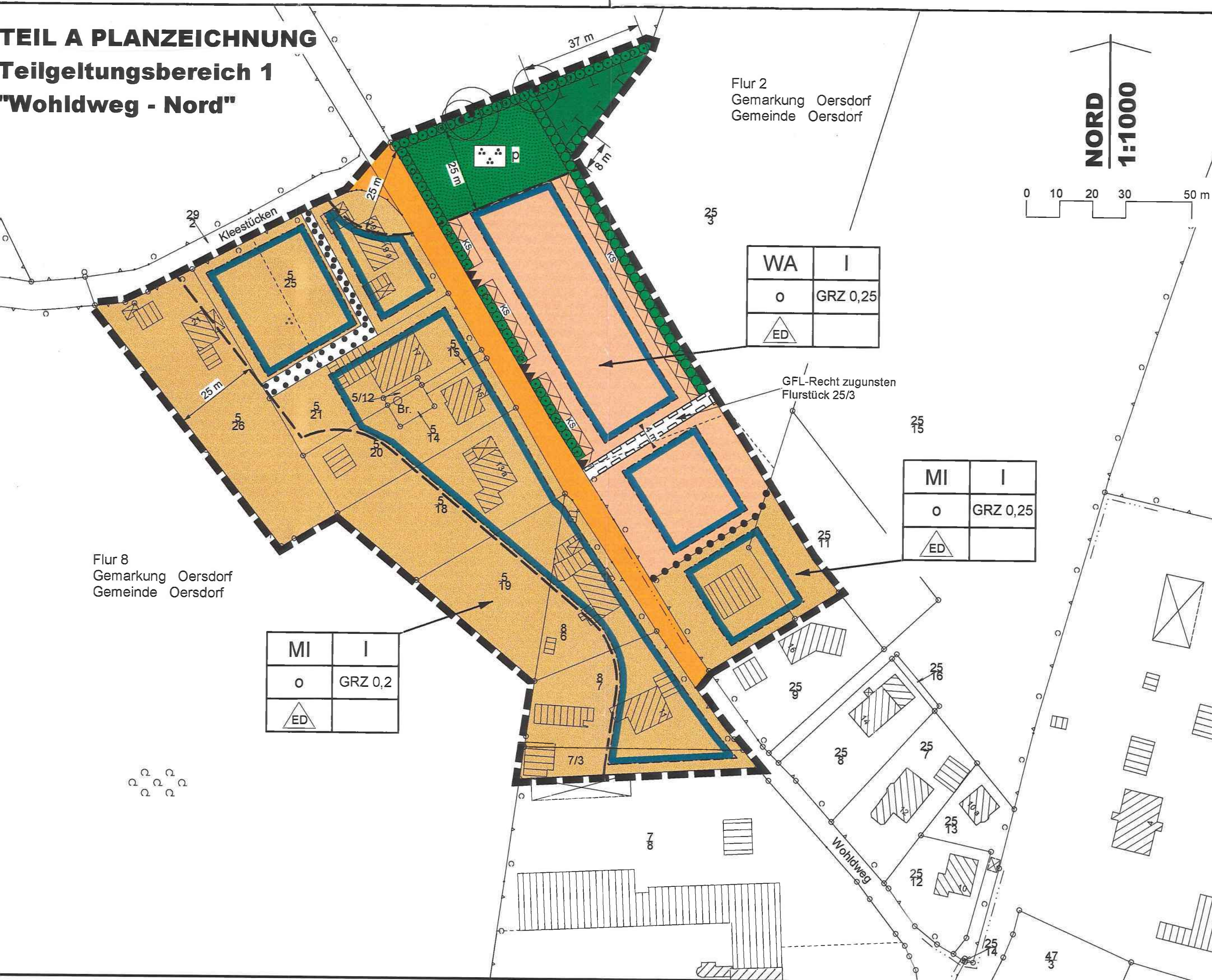
Siegel

Bürgermeister

TEIL A PLANZEICHNUNG

Teilgeltungsbereich 1

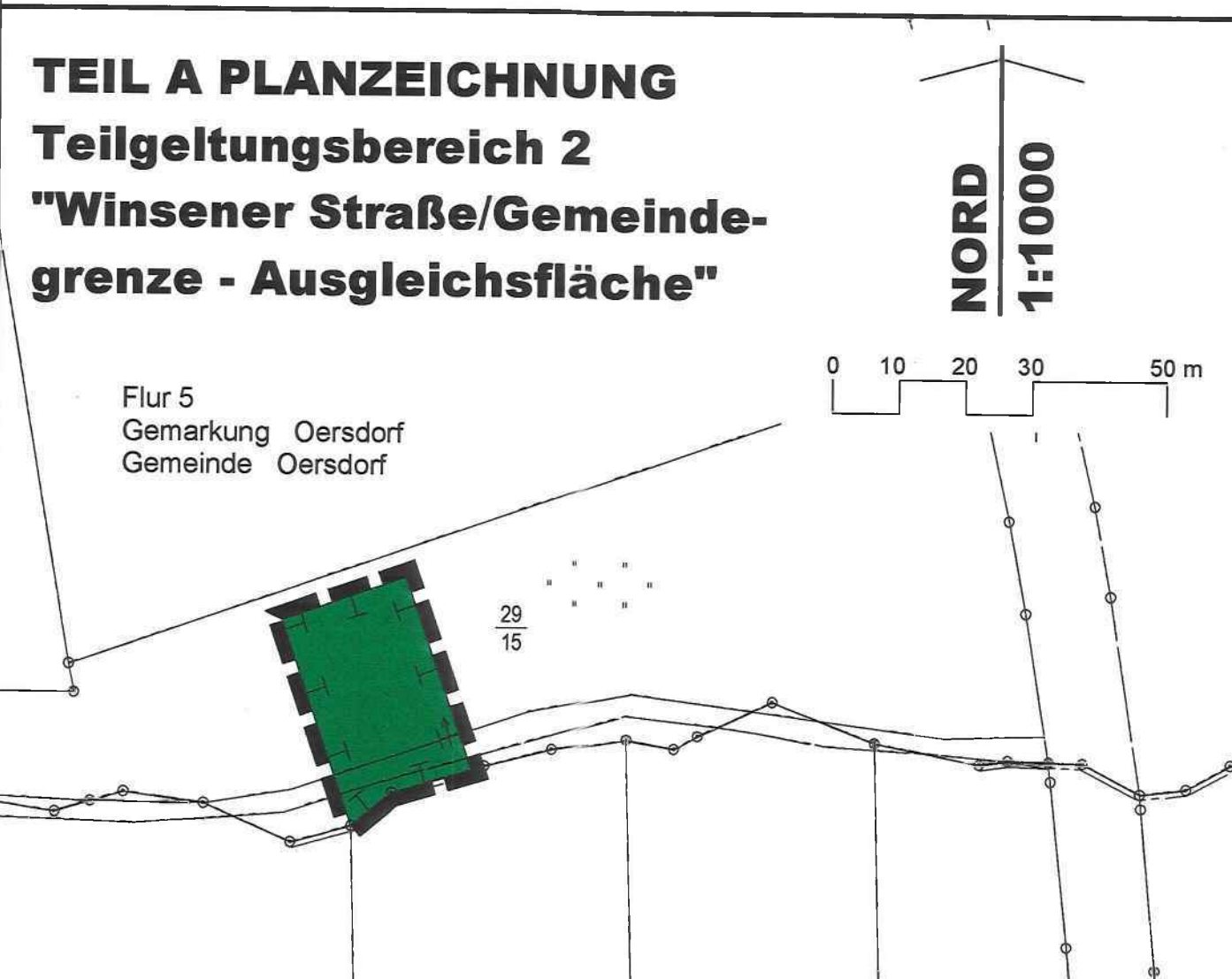
"Wohldweg - Nord"



TEIL A PLANZEICHNUNG

Teilgeltungsbereich 2

"Winsener Straße/Gemeindegrenze - Ausgleichsfläche"



TEIL B - TEXT

1. Allgemeines

- Tankstellen gem. § 6 (2) 7 BauNVO sind im Mischgebiet nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO) Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO und § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
- Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 700 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
- Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit. (§ 9 (1) 6 BauGB)
- Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 10,0 m, bezogen auf die mittlere der Fahrbahnkante des an das Grundstück angrenzenden Straßenabschnittes, betragen. Ausgenommen sind Einrichtungen für technische Anlagen, wie z.B. Antennen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Maximal sind östlich des Wohldweges, nördlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche fünf Zufahrten zulässig. Die in der Planzeichnung eingetragenen Zufahrten können bis auf die an die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche angrenzende Zufahrt in ihrer Lage innerhalb des definierten Abschnittes verändert werden. (§ 9 (1) 4 BauGB)

2. Gestaltung (§ 92 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)

- Der Erdgeschossrohfußboden darf maximal 1,3 m, bezogen auf die mittlere Höhe der Fahrbahnkante des an das Grundstück angrenzenden Straßenabschnittes, liegen.
 - Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35° - 50° zulässig.
 - Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise werden. Neben Sattel- oder Walmdächern, die auch eine geringere Dachneigung als 35° zulässig sind, sind Carports aufweisen dürfen, sind hier auch Flachdächer zulässig. Sattel- und Walmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper einzudecken. Abweichend hiervon sind auch Gründächer zulässig.
- ### 3. Grünplanung
- Auf den von Bebauung freizuhaltenden Knickschutzstreifen (KS) der Grundstücke ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
 - Im Bereich des vorhandenen Knicks am Wohldweg sind insgesamt 4 Knickdurchbrüche einer Breite von jeweils maximal 3,0 m zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilgeltungsbereich 1 und 2) sind einzuzäunen und der Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Grundwasserabsenkungen für Kellerbauten sind innerhalb der Laich- und Larvenzeit von 01.03. bis zum 30.06. unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE

OERSDORF

KREIS SEGEBERG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 16

"WOHLDWEG - NORD"

Teilgeltungsbereich 1: „Wohldweg - Nord“

Teilgeltungsbereich 2: „Winsener Straße/Gemeindegrenze - Ausgleichsfläche“



STADTPLANUNG UND ARCHITEKT

EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTR. 1
T 04551-81520 F 04551-81521
stadtplanung.gebel@freenet.de

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Oersdorf

Kreis Segeberg

„WOHLDWEG – NORD“

TEILGELTUNGSBEREICH 1:

„Wohldweg - Nord“

TEILGELTUNGSBEREICH 2:

**„Winsener Straße / Gemeindegrenze -
Ausgleichsfläche“**



STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

**EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
STADTPLANER, ARCHITEKTEN
23795 BAD SEGEBERG WICKELSTRASSE 9
T 04551-81520 F 04551-83170
stadtplanung.gebel@freenet.de**

INHALT

1.	Allgemeine Grundlagen.....	3
1. 1.	Rechtsgrundlagen	3
1. 2.	Lage und Bestand des Gebietes	3
2.	Planungsziele	4
3.	Entwicklung des Planes	4
3. 1.	Bebauung, Nutzung, Gestaltung	4
3. 2.	Verkehrerschließung	6
3. 3.	Ver- und Entsorgung	6
3. 4.	Immissionsschutz	7
3. 5.	Altlasten.....	7
4.	Naturschutz und Landschaftspflege	8
4. 1.	Verträglichkeitsvorprüfung.....	8
4. 2.	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	10
4. 3.	Artenschutz	17
4. 4.	Sonstiges.....	19
5.	Umweltbericht.....	20

ANLAGE

- Baugrunduntersuchung zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden
- Gutachten zur artenschutzrechtlichen Relevanz eines Kleingewässers zum B-Plan Nr. 16

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf hat in ihrer Sitzung am 11.04.2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohldweg-Nord“, Teilgeltungsbereich 1: „Wohldweg-Nord“ und Teilgeltungsbereich 2: „Winsener Straße / Gemeindegrenze - Ausgleichsfläche“ aufzustellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oersdorf weist für Teilgeltungsbereich 1 den westlich des Wohldweges gelegenen Bereich als gemischte Baufläche (M) sowie den Großteil des östlich gelegenen Abschnittes als Wohnbaufläche (W) aus. Ein schmaler Streifen entlang der westlichen Grenze der Grundstücke 5/18 und 5/19 ist im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe auf Flächennutzungsplanebene kann dieser Bereich jedoch im Rahmen der vorliegenden Planung als Mischgebiet festgesetzt werden. Das an der südlichen Plangebietsgrenze östlich des Wohldweges gelegene, bereits bebaute Grundstück ist als gemischte Baufläche (M) gekennzeichnet. Teilgeltungsbereich 2 ist entlang des südlich angrenzenden Baches in einem Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie im übrigen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 Folge geleistet.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

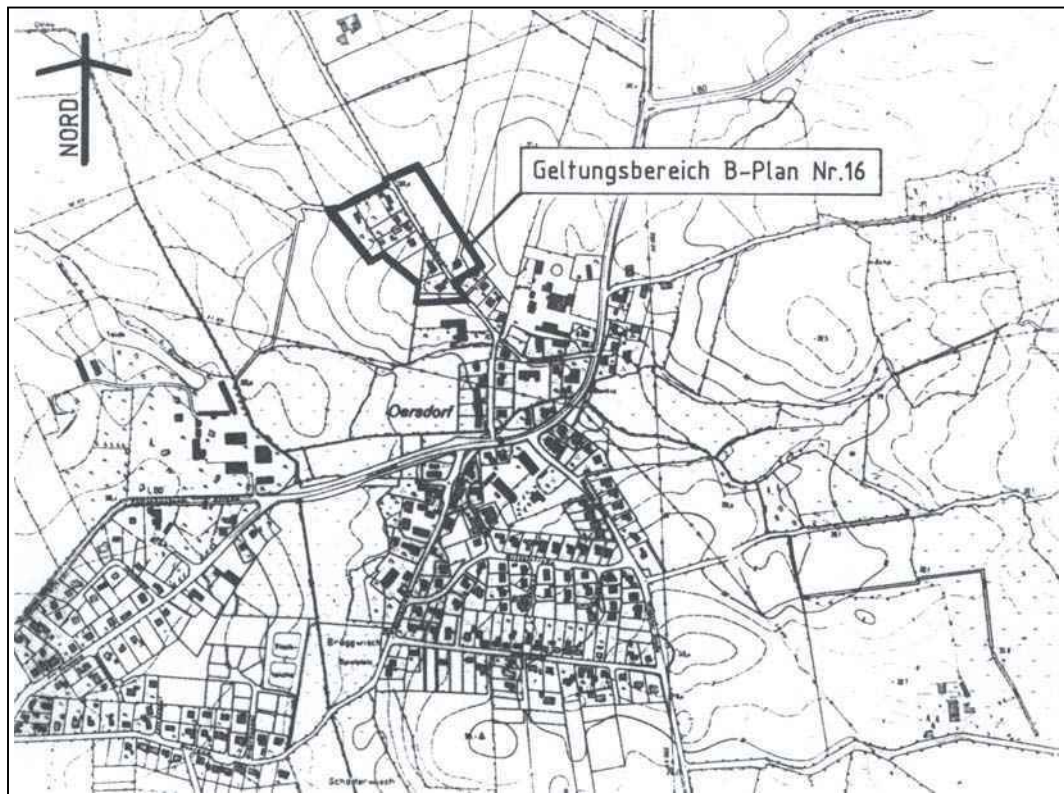
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung – Einleitung des Verfahrens gem. Fassung von 1998; Zwangsüberleitung des Verfahrens durch Novellierung des BauGB durch das EAG Bau zum 20.07.2006
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10.01.2000

1. 2. Lage und Bestand des Gebietes

Die Lage des ca. 2,34 ha großen, zu überplanenden Teilgeltungsbereiches 1 ist vorstehendem Lageplan zu entnehmen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich westlich des Wohldweges um eine Bestandsüberplanung. Innerhalb dieses Gebietes befindet sich eine Streuobstwiese. Der Bereich grenzt unmittelbar an ausgedehnte Waldflächen. Hier befindet sich auch ein Teil eines Vogelschutzgebietes zum Netz Natura 2000.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich des Wohldweges wird bis auf das an der südlichen Plangebietsgrenze liegende Grundstück als Neubaufläche überplant. Nördlich des Neubaubereiches, außerhalb des Plangeltungsraumes befindet sich ein gem. § 25 LNatSchG geschützter Bereich (Kleingewässer) einer ehemaligen Kiesgrube.



2. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Gebäudesubstanz und das damit verbundene Ortsbild zu erhalten, neue Bauvorhaben an den dörflichen Charakter anzupassen und eine massive Wohnbebauung (z.B. durch Mehrfamilienhäuser oder durch eine enge bzw. hohe Bebauung) zu vermeiden. Darüber hinausgehend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche östlich des Wohldweges mit Einzel- bzw. Doppelhäusern geschaffen werden. Eine wichtige Maßnahme bei den beiden Gebieten ist die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf das für Oersdorf typische Maß.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Teilgeltungsbereich 1

Die Bereiche mit bestehenden baulichen Anlagen werden ihrer Nutzung entsprechend als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Die für eine Neubebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vorgesehenen Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Durch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO soll die Weiterführung der örtlichen Struktur in diesem Bereich gewährleistet werden. Darüber hinaus sind gem. § 6 (2) 7 BauNVO allgemein zulässige

Tankstellen im Mischgebiet aufgrund der Nähe zum geplanten Wohngebiet sowie des Wirkbereiches von Tankstellen auf ihre Umgebung ebenfalls nicht zulässig.

Der Bereich des zwischen der geplanten Bebauung und dem vorhandenen, gem. Landeswaldgesetz (LWaldG) einzuhaltenden Waldschutzbereich im nördlichen Plangeltungsbereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten gekennzeichnet.

Im Bereich der als Mischgebiet (MI) festgesetzten Fläche westlich des Wohldweges wird das Maß der Bebauung bestandsentsprechend mit 0,2 (GRZ) vorgegeben. Dadurch wird eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich verhindert. Die Wahl der gegenüber der festgesetzten GRZ im östlich des Wohldweges gelegenen Mischgebiet sowie im ebenfalls dort festgelegten Allgemeinen Wohngebiet geringeren GRZ begründet sich in den großen Grundstücksgrößen im Mischgebiet westlich des Wohldweges. Durch die ebenfalls vorgeschriebene offene Bauweise und die für eine Mischgebietsnutzung relativ gegenüber der gemäß BauNVO maximal zulässigen Obergrenze geringen Grundflächenzahl wird die lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung der Bestandsflächen erhalten. Die Baufenster orientieren sich in ihren hinteren Bereichen am einzuhaltenden 25 m Schutzabstand zum Wald. Um o.g. Ziel zu erreichen werden außerdem eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m², eine eingeschossige sowie offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird auf 10,0 m begrenzt. Aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen von Straße und Neubaufäche ergibt sich aus dieser Festsetzung eine tatsächliche Gebäudehöhe von ca. 9,0 m. Bezogen auf die ortstypischen Dachformen werden Sattel- bzw. Walmdächer mit einzuhaltenden Dachneigung von 30 – 50° festgesetzt. Weitere gestalterische Festsetzungen treten hinzu.

Die geplante Bebauung im Neubaugebiet wird in Anpassung an die umgebenden Strukturen im Verhältnis zu den gegenüber dem Mischgebiet auf der gegenüberliegenden Seite geringeren Grundstücksgrößen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Durch die ebenfalls vorgeschriebene offene Bauweise werden auch hier eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich. Die Vorgabe der maximalen Eingeschossigkeit unter Festsetzung einer Gesamthöhe von 10,0 m dient in Ergänzung den o.g. Zielen. Die Mindestgrundstücksgröße ist hier ebenfalls mit 700 m² vorgegeben. Die Vorgabe erlaubt die Entstehung von ca. 5 Grundstücken für eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung.

Die Baugrenze schließt im Norden unmittelbar an die geplante, gärtnerisch zu nutzende Grünfläche an. Die Festsetzung erfolgt, um eine optimale Ausnutzung des sich dort befindlichen Baugrundstückes zu erzielen, da bei der Entstehung von 5 Grundstücken mit relativ schmalen Grundstücksbreiten zu rechnen ist. Darüber hinaus sollen, soweit absehbar, die nördliche Baufläche sowie die geplante, gärtnerisch zu nutzende Grünfläche zusammen veräußert werden.

Gestalterische Festsetzungen bezüglich der Sockelhöhe, Dachformen sowie der Außenwandgestaltungen der baulichen Anlagen sollen zur Schaffung eines harmonischen, ortsbildtypischen Gesamteindrucks des neuen Baugebietes beitragen.

Die Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude wird im gesamten Plangebiet auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus sowie 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, dass durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierungen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf die gemeindlichen Planungsziele abgestimmt.

Der vorhandene Großbaumbestand wird zum Erhalt festgesetzt.

Teilgeltungsbereich 2

Teilgeltungsbereich 2 dient z.T. der Umsetzung des für die Realisierung des Neubaugebietes erforderlichen externen Ausgleichsfläche.

3. 2. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke (Teilgeltungsbereich 1) erfolgt durch den „Wohldweg“ und die Straße „Kleestücken“.

Über einen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu sichernden Bereich ist die Zuwegung zur östlich an den Plangeltungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche gegeben. Hinsichtlich der Gestaltung der Zufahrt im Rahmen der Ausführung sind folgende Punkte zu beachten: Die Erreichbarkeit der Fläche muss stets gewährleistet sein, die Tragfähigkeit der Zufahrten muss für schwere Maschinen ausreichen, die volle Breite des Weges muss stets verfügbar sein (keine parkenden Autos), eine kurzzeitige Verschmutzung der Zufahrt ist nicht ausschließbar, bei Ernte- und Bestellarbeiten entstehen Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen.

Im Bereich der neu zu bebauenden Grundstücke sind maximal 5 Zufahrten festgesetzt. Sie können teilweise in ihrer Lage verändert werden. Die Festsetzung ist erforderlich, um die Zahl der für die Erschließung der Neubaugrundstücke notwendigen Knickdurchbrüche zu steuern.

Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, der LBO 2000 § 5 (4) S – H entsprechend, sind Flächen nach DIN 14090 : 2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gem. Pkt. A 6 zu 4.4.1 o.g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

3. 3. Ver- und Entsorgung (Teilgeltungsbereich 1)

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Oersdorf, die das Wasser vom Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg bezieht. Im Wohldweg liegt eine PVC DN 100 Leitung, die über Unterflurhydranten DN 80 verfügt.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Strom- und Gasversorgung wird über das Netz der E.ON Hanse geregelt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Oersdorf im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dabei an die Stadt Kaltenkirchen abgegeben und von dort zum Abwasserzweckverband Pinneberg über Hetlingen geleitet. Innerhalb des Plangebietes existiert nur eine Schmutzwasserleitung. Eine Regenwasserleitung ist nicht vorhanden.

Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse erfolgt die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Versickerung. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls vor Ort zu versickern. Gemäß der Baugrunduntersuchung (siehe Bodengutachten in der Anlage zur Begründung) wurden stellenweise sehr geringe Grundwasserflurabstände festgestellt. Die weitere

Vorgehensweise sollt mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden. Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises vom 23.02.2007 bietet sich aufgrund der bestehenden Problematik eine Muldenversickerung (Mulde: 2 m breit, 15 m lang, 0,3 m tief) entlang des geplanten Knicks auf den Neubaugrundstücken an.

Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu orientieren.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg vorgenommen.

Im Plangebiet befinden sich Breitbandkommunikations(BK)-Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG. Die Anlagen sind bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten. Sollte die Umverlegung der BK-Anlagen erforderlich werden, wird seitens der Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH & Co. KG mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Zur Vermeidung von Beschädigungen der Anlagen besitzt die bauausführende Firma die Erkundungspflicht bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen durch die Netzdokumentation rechtzeitig von Baubeginn.

3. 4. Immissionsschutz

Eine seitens der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein durchgeführte überschlägige Ermittlung hat ergeben, dass der südöstlich des Plangebietes (Teilgeltungsbereich 1) gelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Milchviehhaltung einen ausreichenden Mindestabstand gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Plangebiet besitzt. Der Plangeltungsbereich liegt also außerhalb von planungsrelevanten Geruchs- bzw. Lärmimmissionen landwirtschaftlicher Betriebe.

Lärmimmissionen durch die wenig befahrene Gemeindestraße „Wohldweg“ sind nicht zu erwarten. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowohl für Mischgebiete (MI) von 60 dB tags und 50 dB nachts als auch die von Allgemeinen Wohngebieten (WA) von 55 dB tags und 45 dB nachts werden aufgrund der o.g. Situation eingehalten.

Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche östlich des Wohldweges ist durch Ernte- und Bestellarbeiten mit Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Da es sich bei der Fläche im Anschluss an die geplante Wohnbebauung um einen ausschließlich ackerbaulich genutzten Bereich handelt, werden sich voraussichtlich die periodisch entstehenden Immissionen durch entsprechenden landwirtschaftlichen Verkehr in einem für ein Allgemeines Wohngebiet zumutbaren Rahmen halten.

3. 5 Altlasten

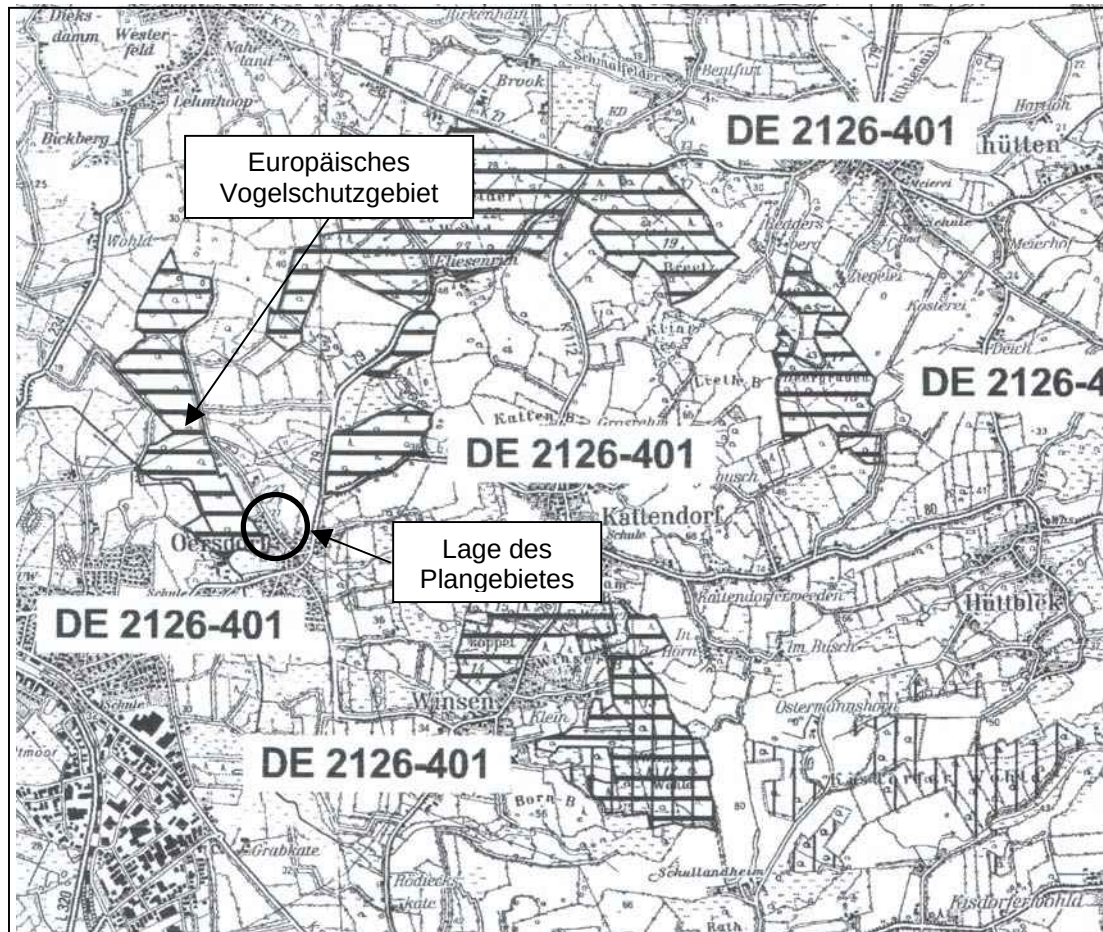
Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. bekannt. Die Fläche von Teilgeltungsbereich 1 grenzt im nördlichen Bereich an eine ehemalige Kiesgrube (Ablagerungsfläche).

In der Altlastenverdachtsliste des Kreises sind keine innerhalb des Plangebietes liegenden Altlasten vermerkt.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

4. 1. Verträglichkeitsvorprüfung

Unmittelbar westlich an den Plangeltungsbereich (Teilgeltungsbereich 1) angrenzend befindet sich ein Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Kisdorfer Wohld“.



Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsvorprüfung muss auf der 1. Ebene geprüft werden, ob ein Projekt oder Plan, auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen, zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes mit gemeinschaftlicher Bedeutung in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könnte. Wird dabei eine ernsthaft in Betracht kommende Möglichkeit oder die Vermutung erheblicher Beeinträchtigungen festgestellt, ist die eigentliche Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, in anderem Fall ist diese Prüfung nicht erforderlich. Im folgenden wird daher die Möglichkeit des Auftretens einer erheblichen Beeinträchtigung für die für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des vorliegenden Vogelschutzgebietes durch die Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Oersdorf eingeschätzt.

Das Gebiet dient der Erhaltung folgender Vogelarten und ihrer Lebensräume:

- von besonderer Bedeutung:

- Schwarzstorch (*Ciconia nigra*)
- Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)

- von Bedeutung:

- Eisvogel (*Alcedo atthis*)
- Uhu (*Bubo bubo*)
- Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)
- Neuntöter (*Lanius collurio*)
- Wespenbussard (*Pernis apivorus*)

Übergreifendes Ziel ist hierbei die Erhaltung stabiler und reproduktionsfähiger Brutpopulationen eines großen, zusammenhängenden Waldgebietes auf historischem Waldstandort mit naturnahen, unterschiedlichen Laubwaldformationen, naturnahen Waldbachökosystemen, Quell- und Feuchtbereichen. Zum Schutz der Großvögel (Schwarzstorch, Wespenbussard und Uhu) ist das Gebiet im Umfeld der Bruthabitate frei von vertikalen Fremdstrukturen (Stromleitungen, Windkraftträder) zu halten. Weiterhin ist der Erhalt eines weitgehend störungsfreien Umfeldes der Horst-/Brutplätze zwischen dem 01.02. und 31.08. für die genannten Arten erforderlich.

Detailliert betrachtet geht es um die Erhaltung folgender Lebensräume:

- Arten der Laub-, Misch- und Bruchwälder (= Schwarzstorch, Mittelspecht, Schwarzspecht, Wespenbussard, Uhu)
- Arten der Waldränder, Lichtungen, Feldgehölze, Knicks (= Neuntöter)
- Arten der Bäche (= Eisvogel)

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird für die sich überwiegend westlich des „Wohldweges“ in Teilgeltungsbereich 1 befindliche und somit direkt an das Europäische Vogelschutzgebiet angrenzende vorhandene Gebäudesubstanz eine Bestandssicherung vorgenommen, Neubauflächen sind dagegen in geringer Dimension (ca. 5 Bauplätze) östlich des „Wohldweges“ vorgesehen.

Die Fläche des Plangeltungsraumes (Teilgeltungsbereich 1) besitzt eine Größe von ca. 2,34 ha und ist im Vergleich zum dargestellten Europäischen Vogelschutzgebiet mit 721 ha somit gering.

Der Planbereich (Teilgeltungsbereich 1) liegt außerhalb des Schutzgebietes. Ein Standortverlust für die Flächen des Europäischen Vogelschutzgebietes durch eine direkte Vernichtung ist nicht geplant.

Das Europäische Vogelschutzgebiet eventuell beeinflussende Bereiche des Plangeltungsraumes sind die Neubaugrundstücke. Bei diesen Flächen handelt es sich um zur Zeit als Acker bzw. Gartenland genutzte Grundstücke. Grünstrukturelemente sind nur entlang des „Wohldweges“ und der nördlichen Grenze des Geltungsraumes vorhanden. Sie werden im Rahmen der vorliegenden Planung in die Neubebauung integriert. Bezüglich der für das Europäische Vogelschutzgebiet aufgeführten Vogelarten Schwarzstorch, Mittelspecht, Schwarzspecht, Wespenbussard, Uhu und Neuntöter ergeben sich durch das neue Baugebiet daher unter Berücksichtigung der Brutplatzanforderungen der genannten Arten keine Vernichtungen von Brutlebensräumen.

Beeinträchtigungen der Lebensräume des Eisvogels sind hier aufgrund seiner speziellen aquatischen Ansprüche nicht zu erwarten. Das nördlich des Plangeltungsraumes gelegene Kleingewässer bietet aufgrund seiner fehlenden Steilwände ebenfalls keinen geeigneten Lebensraum.

Durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen keine Möglichkeiten des Entstehens von erheblichen Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile der entsprechenden Schutzgüter.

4. 2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i.S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

In der Karte BESTAND / EINGRIFF ist der Bereich gekennzeichnet, in dem es im Rahmen der vorliegenden Planung zu Eingriffen kommt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag umfasst daher ausschließlich diese Fläche. Bei der teilweise durch die vorliegenden Planung vorgesehenen Vernichtung der Streuobstwiese westlich des Wohldweges (siehe Karte BESTAND / EINGRIFF) handelt es sich aufgrund der bestehenden Innenbereichslage nicht um einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG.

BESTAND

Zur Überprüfung des Vorliegens von Eingriffen in Natur und Landschaft und um bei entsprechender Feststellung Entscheidungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet. Hierfür werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht.

Die Bestandserhebung und Bewertung basieren auf Angaben des z.Zt. gültigen Landschaftsplanes der Gemeinde Oersdorf sowie auf durch eine Ortsbegehung gewonnenen Informationen.

Boden

Bestand	Bewertung
- Geologischer Untergrund: Glazifluviatile Ablagerungen, z. T. durch Gletscher, z. T. durch Schmelzwasser transportiert - S (Sand), schwach kiesig - kiesig, schwach schluffig; vereinzelt bindige Lagen < 10 cm (gem. Baugrunduntersuchung)	nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz (stark lehmiger bis anlehmiger Sand): – Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit - : niedrig – Filter- und Pufferfunktion - mechanisch - : mittel - chemisch -: niedrig – Archivfunktion: keine Angaben vorhanden – potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: Acker, Gartenland
	– Erosionsgefahr – Wind - : hoch – Verdichtungsgefahr: niedrig

Wasser

Bestand (Karte BESTAND / EINGRIFF)	Bewertung
• <i>Oberflächengewässer:</i> innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden; nördlich an den Plangeltungsraum angrenzendes Kleingewässer • <i>Grundwasser:</i> <i>in Abhängigkeit von der Geländehöhe geringe Grundwasserflurabstände (0,45 – 1,70 m)</i> (gem. Baugrunduntersuchung in der Anlage zur Begründung) • <i>gesetzlicher Schutzstatus:</i> nicht vorhanden • <i>Altlasten:</i> nicht vorhanden; nördlich an Fläche 1 angrenzende ehemalige Kiesgrube – jetzt Biotop geschützt gem. § 25 LNatSchG	– Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkungen – für die Grundwasserneubildung aufgrund des hohen Sandanteils bedeutend – hohe Empfindlichkeit aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände

Klima/Luft

Bestand (Karte BESTAND / EINGRIFF)	Bewertung
• <i>Lokalklima:</i> Acker-Wiesen-Knickklima - baulicher Bestand (überwiegend Einfamilienhausbebauung mit dazugehörigen Freiflächen) • <i>Lufthygiene:</i> außerhalb des Einflussbereiches plangebietsrelevanter Emittenten	– Windbremsung durch vorhandene bauliche Anlagen; Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Grünstrukturelemente – keine lufthygienischen Belastungen

Arten- und Lebensgemeinschaften

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
1. Acker (AA) <i>Schutzstatus:</i> nicht vorhanden	starke anthropogene Beanspruchung (Düngung, Pflanzenschutzmittel usw.) => niedriger Natürlichkeitsgrad, Stoffeinträge in benachbarte Biotope sowie ins Grundwasser ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)
2. Garten (SGa) – überwiegend Rasenflächen	ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)

3. Streuobstwiese (HGo) durch ältere Obstbäume bestanden (Restfläche einer ehemals größeren Streuobstwiese)	ökologisch bedeutsam (= Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)
4. Knick (HW) 1) ca. 130 m entlang des Wohldweges mit Überhängen; gem. Landschaftsplan hochwertig (artenreich, gut ausgebildete Krautschicht) 2) entlang der nördlichen Plangeltungsraum- grenze mit Überhängen; gem. Landschaftsplan hochwertig (artenreich, gut ausgebildete Krautschicht) <i>Schutzstatus:</i> § 25 (3) LNatSchG <i>Flächen des Biotopverbundes:</i> keine	ökologisch bedeutsam (= Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz) ökologisch bedeutsam (= Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)

Landschaftsbild

Bestand (Karte BESTAND / EINGRIFF)	Bewertung
Landwirtschaftliche Nutzfläche mit naturnahen Kleinstrukturen; überwiegend Einfamilienhausbebauung Wohldweg = Rad- / Fußweg gem. Landschaftsplan	gem. Landschaftsplan geringe natürliche Attraktivität / Empfindlichkeit

EINGRIFF

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Oersdorf werden im Untersuchungsraum Eingriffe nach § 18 BNatSchG vorbereitet. Es ist mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 21 BNatSchG durch Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll kompensiert werden sollten.

Im Hinblick auf die geplanten Eingriffe ist gem. § 7a (3) Nr. 1 und 2 LNatSchG das Gebot der Vermeidung zu beachten.

Das geplante Neubaugebiet soll auf einer bisher landwirtschaftlich sowie als Gartenland genutzten Fläche realisiert werden. Eine bereits vorliegende starke anthropogene Beanspruchung des Raumes durch Düngung, Pflanzenschutzmittel usw., die einen niedrigen Natürlichkeitsgrad der Flächen sowie Stoffeinträge in benachbarte Biotope sowie ins Grundwasser bedeuten, ist derzeit offensichtlich. Es ist somit davon auszugehen, dass das Vorhaben auf einem für den Naturschutz wenig bedeutsamen Standort durchgeführt wird und damit einen möglichst geringen Eingriff darstellt. Dem Vermeidungsgebot ist somit Folge geleistet.

Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betreffen der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb zusammen betrachtet werden.

Über die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden nach *dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MUNF) vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31* regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelung usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich des Schutzgutes Wassers gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.

Zur Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen empfohlen:

- Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit überwiegend als „niedrig bis mittel“ eingestuften Bodenfunktionen
- Wahl einer relativ geringen Grundflächenzahl
- Befestigung von Stellplätzen und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag
- Versickerung des auf Dächern und Terrassen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen für Kellerbauten während der Laich- und Larvenzeit (01.03. – 30.06.)
- Pestizideinsatzverzicht in den geplanten Hausgärten

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung sind für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgutes Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Es ergibt sich folgende Eingriffsermittlung:

	Eingriffsfläche in m ²	Eingriffsart	maximal versiegelte Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA) – Acker – gemeindlicher Besitz	3448 (GRZ 0,3 + 50%)	Vollversiegelung	1552
Allgemeines Wohngebiet (WA) – Garten – privater Besitz	1555 (GRZ 0,3 + 50%)	Vollversiegelung	700

Die Umwandlung der Ackerfläche zu einer Grünfläche – Garten – innerhalb des Waldschutzbereichs im nördlichen Bereich des geplanten Baugebietes wird nicht als Eingriff gewertet. Die Umwandlung einer derzeit als Acker genutzten und damit einer starken anthropogenen Beanspruchung durch Düngung, Pflanzenschutzmittel usw. unterliegenden Fläche in einen als Grünfläche – Garten – genutzten Bereich kann sogar durch eine höhere Strukturvielfalt sowie gegenüber einer Ackernutzung geringeren Beanspruchung des Bodens durch Maschinen und Pestizideinsatz eine ökologische Aufwertung bedeuten.

Im vorliegenden Fall sind für die vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Hinweisen des MUNF eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen umfassen, nicht möglich.

Für die vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden müssen Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des MUNF ist als Ersatz die Anlage eines naturnahen Biotops auf aus der Nutzung herausgenommenen landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ersatzermittlung:

verbleibende Eingriffsfläche in m²	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart	benötigte Ersatzfläche in m²
1552	Vollversiegelung gemeindlicher Besitz	0,5	776
700	Vollversiegelung privater Besitz	0,5	350

Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahmen sowie die Ausweisung von aus naturschutzfachlicher Sicht angemessenen Flächen mit dazugehöriger naturnaher Gestaltung als Ersatz kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als vollständig kompensiert betrachtet werden.

Klima/Luft

Nach den Hinweisen des MUNF werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so dass im Bebauungsplan besondere Kompensationsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

Arten und Lebensgemeinschaften

Aus den Hinweisen des MUNF wird ersichtlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Acker (AA) und Garten (SGa)) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Für die Knicks als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ergeben sich folgende Beeinträchtigungen:

Starke Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Knick 1) im Bereich von anzulegenden Grundstückszufahrten durch Knickrodungen

Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Knick 1) durch die heranrückende Bebauung auf den Grundstücken

Zur Minimierung des Eingriffes in diesem Bereich ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Erhalt der bestehenden Knicks
- Schaffung eines 3 m breiten, von baulichen Anlagen freizuhaltenen Streifens entlang des vorhandenen Knicks 1 auf den Grundstücksflächen

Für die vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Knicks) müssen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung:

Eingriffsumfang	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor	benötigter Ausgleich
12 m	Starke Beeinträchtigung Knickrodung	1 : 3	36 m Knickneuanlage
			36 m Knickneuanlage

Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als noch nicht vollständig kompensiert betrachtet werden. Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des MUNF erhebliche sowie nachhaltige und somit kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Als Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Wahl einer für Allgemeine Wohngebiete relativ geringen Grundflächenzahl
- Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe der baulichen Anlagen
- Festsetzungen hinsichtlich der ortstypischen Dachformen sowie der Gestaltung von Garagenaußenwänden und Carports

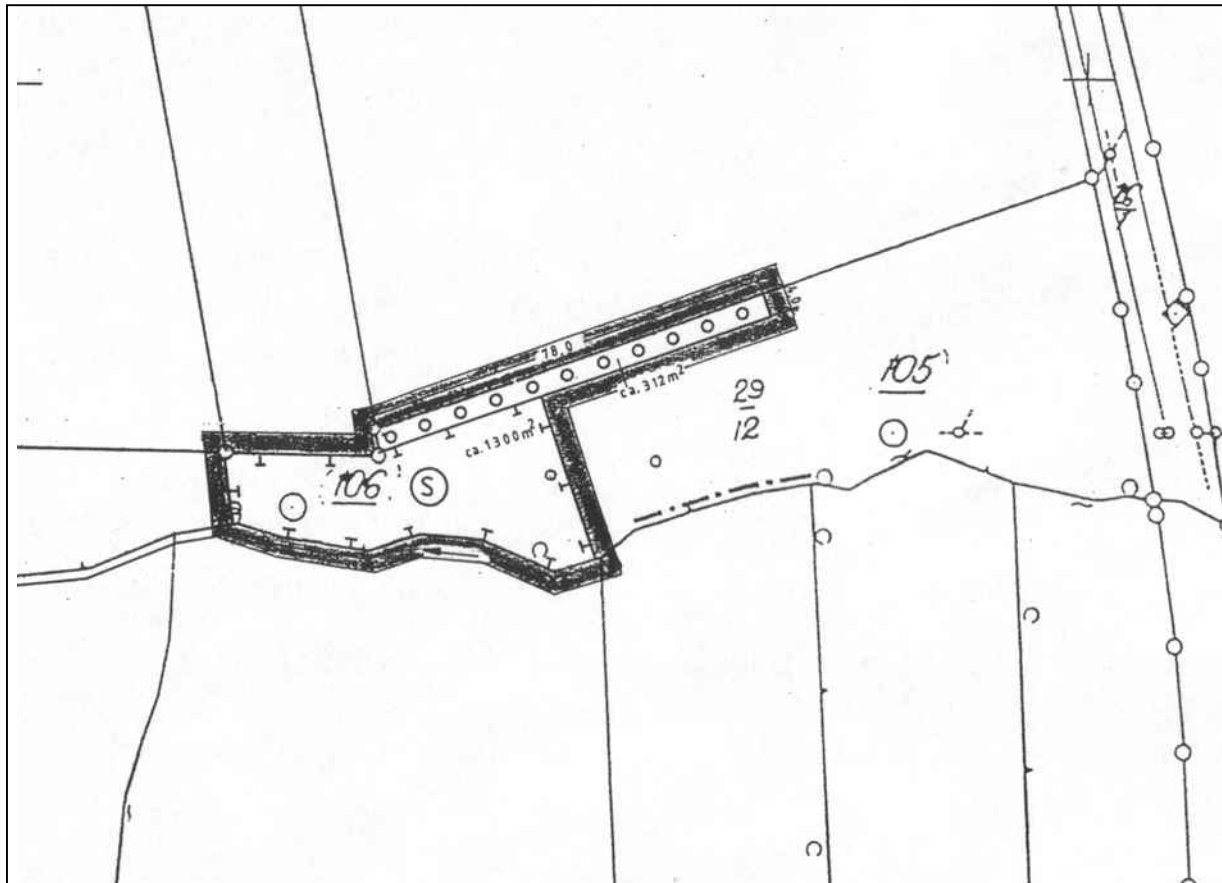
Unter Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig kompensiert betrachtet werden. Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden, die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild erforderlich.

Für das **Schutzgut Boden** ist für die vollständige Kompensation ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Flächen (Ersatzflächen) liegen bei 776 m² (gemeindlicher Besitz) und bei 350 m² (privater Besitz).

Unter Anrechnung von 192 m², der nicht für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erforderlichen insgesamt 100 m langen Knickneuanlage entlang der östlichen Grenze der Neubaufäche, beträgt der Flächenbedarf der Ersatzfläche (gemeindlicher Besitz) 584 m². Die Fläche ist als Teilgeltungsbereich 2 entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. Die gemeindliche Fläche (Flur 5, Flurstück 29/15) befindet sich südlich der Ortslage von Oersdorf am Grenzbach zur Gemeinde Winsen und ist derzeit als Grünland genutzt. Ein Teil der Fläche wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Huskoppel II“ als Ausgleichsfläche in Form eines Sukzessionsbereiches sowie einer entlang der nördlichen Flurstücksgrenze verlaufenden Anpflanzung angelegt (siehe Seite 15). Durch eine Einzäunung geschützt soll der für die vorliegende Planung erforderliche Bereich der Sukzession überlassen werden. Zusammen mit der bereits der Sukzession überlassenen Fläche kann eine Vergrößerung dieses Biotopes stattfinden und dadurch ein höherer Grad an ökologischer Stabilität erreicht werden.



Für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden (privater Besitz) erforderliche Ersatzfläche von 350 m² ist die im nordöstlichen Anschluss an das geplante Baugebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche vorgesehen. Sie soll ebenfalls durch eine Einzäunung der Sukzession überlassen werden.

Sowohl für das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** als auch das **Schutzgut Landschaftsbild** ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines ca. 100 m langen Knicks als östliche Abgrenzung des Neubaugebietes zur freien Landschaft vorgesehen. Im Bereich der Neubauf Flächen ist außerdem ein von Bebauung freizuhaltenender Knickschutzstreifen einzurichten. Im südlichen Bereich der Neubauf Fläche ist die Anlage einer Grünabschirmung zur freien Landschaft aufgrund der unmittelbar östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden bestehenden Grünstrukturen nicht erforderlich.

Der 8 m lange geplante Knickfortsatz im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im nördlichen Plangeltungsraum (Teilgeltungsbereich 1) ergibt sich aus dem Kompensationserfordernis einer externen Knickbeseitigung (Bescheid über die Befreiung von den Verboten des § 15 b LNatSchG vom 15.03.2007). Es handelt sich hierbei ebenfalls um den Eigentümer der „privaten Kompensationsfläche“.

Die gesetzlichen Anforderungen des § 21 BNatSchG nach Eingriff und Kompensation werden erfüllt. Ein Kompensationsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

KOSTEN

Maßnahme	Menge	Flächenkosten + Herstellungskosten	GP/Euro
Knickneuanlage gemeindlicher Besitz	300 m ²	3 €/m ²	900,00
Knickneuanlage Privater Besitz	24 m ²	3 €/m ²	72,00
Endsumme			972,00

4. 3. Artenschutz (Teilgeltungsbereich 1)**Floristische Potenzialabschätzung und –bewertung**

Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Relevanz liegt somit nicht vor.

Faunistische Potenzialabschätzung und –bewertung

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen werden die folgenden Tierartengruppen näher betrachtet:

- Groß- und Kleinsäuger einschließlich Fledermäuse
- Vögel
- Reptilien
- Amphibien

Nach Angaben des Landschaftsplanes von 1997 liegen im gesamten Gemeindegebiet keine Daten und Untersuchungen zur Tierwelt vor. Einzelinformationen bzw. Zufallsbeobachtungen existieren für den Plangeltungsbereich nicht.

Nach Aussage des Planungsbüros Wichmann am 07.11.2007 wurden darüber hinaus bei der Begutachtung des Kleingewässers (s.u.) keine artenschutzrelevanten Tierarten der Tierartengruppen Groß- und Kleinsäuger einschl. Fledermäuse, Reptilien und Amphibien festgestellt.

Nachfolgend werden die für eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und –bewertung relevanten Biotope im Plangeltungsbereich betrachtet:

Streuobstwiese und Bereich der Knickrodung

In den an die Streuobstwiese (siehe Karte BESTAND / EINGRIFF, Pkt. 4. 2. der Begründung) angrenzenden vorhandenen Wohnhäusern könnten sich sogenannte Hausfledermäuse aufhalten. Selbst das Vorhandensein von Fortpflanzungsquartieren (Wochenstuben) ist nicht auszuschließen. Entsprechende Arten könnten hier vor allem die Breitflügel- und Zwergfledermaus sein. Das dauerhafte Auftreten von Waldfledermausarten ist aufgrund der Ausprägung des vorhandenen Obstbaumbestandes bzw. der vorhandenen sowie zu rodenden Knickstrukturen (siehe Pkt 4. 2. der Begründung) nicht zu erwarten. Eine Gefährdung von Haus- und Waldfledermäusen in ihren Quartieren (Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten) durch die geplante Bebauung der Streuobstwiese sowie die an die Knickstrukturen heranrückende Wohnbebauung östlich des Wohldweges ist daher wenig wahrscheinlich. Eine besondere Bedeutung des Gebietes für andere Groß- und Kleinsäuger besteht ebenfalls nicht.

Im Falle der Bebauung der Streuobstwiese ist mit einer Veränderung der Vegetation, insbesondere des Baumbestandes und nach Abschluss der Bautätigkeit mit einem höheren Maß an Störungen durch die Anwesenheit von Menschen zu rechnen. Es ist deshalb anzunehmen, dass eine Reihe der im Gebiet potenziell vorkommenden Vogelarten das Gebiet vorübergehend oder dauerhaft verlassen werden. Dabei dürfte das höhere Maß an Störungen noch nicht einmal die Hauptursache sein, sondern der Verlust an Brutplätzen und für einige Arten auch eine Verringerung des Nahrungsangebotes. Gleiches gilt für die im Bereich des Wohldweges für die Erschließung der Neubauflächen erforderlichen Knickrodungen. In Verbindung mit der am 30.05.2006 u.a. im Kreis Segeberg durchgeführten Gartenvogelzählung sind im Bereich der genannten Biotope folgende 36 europäischen Vogelarten zu erwarten: Amsel, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise, Star, Grünfink, Rabenkrähe, Elster, Buchfink, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Rotkehlchen, Ringeltaube, Straßentaube, Zaunkönig, Mauersegler, Hausrotschwanz, Stockente, Zilzalp, Mönchsgrasmücke, Bachstelze, Feldsperling, Gimpel, Türkentaube, Singdrossel, Eichelhäher, Heckenbraunelle, Saatkrähe, Gartenrotschwanz, Buntspecht, Schwanzmeise, Dohle, Graugans, Klappergrasmücke, Grauschnäpper, Fitis.

Aufgrund der mehr oder weniger intensiven Nutzung der die Streuobstwiese umgebenden Grundstücken und der Beschattung des Geländes durch den vorhandenen Obstbaumbestand ist nicht mit bedeutenden Reptilienvorkommen zu rechnen.

Das Plangebiet spielt ebenfalls keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Amphibien.

Kleingewässer

Hinsichtlich des Auftretens von Fledermausarten gelten im übertragenden Sinne die für das an den nördlichen Plangeltungsraum, östlich des Wohldweges angrenzende Kleingewässer o.g., zur Knickrodung gemachten Ausführungen.

Eine besondere Bedeutung des Gebietes für andere Groß- und Kleinsäuger besteht nicht.

Beeinträchtigungen der o.g. Vogelarten sind aufgrund der Lage des Kleingewässers zum geplanten Wohnbaugebiet nicht zu erwarten.

Wegen der starken Beschattung des Geländes durch den vorhandenen Gehölzbestand ist nicht mit bedeutenden Reptilienvorkommen zu rechnen.

Hinsichtlich der Potenzialabschätzung für das möglicherweise planungsraumrelevante, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Kleingewässer befindet sich ein entsprechendes Gutachten in der Anlage zur Begründung.

Kompensation

Die Eingriffe in die Lebensräume der potenziell vorkommenden Vogelarten sind zu minimieren, etwa indem im Bereich der Streuobstwiese so viele Gehölze wie möglich erhalten werden (siehe Planzeichnung - Festsetzung der Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen -).

Es wird jedoch voraussichtlich nicht gelingen, den Eingriff allein durch Maßnahmen auf der Fläche der Streuobstwiese zu kompensieren. Sowohl für den Bereich der Streuobstwiese als auch die Stellen der Knickrodungen kommt als Ersatzmaßnahme eine Verbesserung der Lebensbedingungen von Vogelarten, wie sie voraussichtlich auf den untersuchten Flächen vorkommen, durch den östlich entlang der geplanten Neubaufläche anzulegenden Knick (siehe Pkt. 4. 2. der Begründung) in Betracht.

Für das nördlich angrenzende Kleingewässer ergeben sich gem. Gutachten in der Anlage zur Begründung folgende Kompensationsmaßnahmen:

- Vermeidung einer Grundwasserabsenkung für Kellerbauten zur Laich- und Larvenzeit (01.03. – 30.06.) (siehe Text Teil B)

- Anordnung einer möglichst breiten Kompensations- und Gartenlandfläche zwischen dem Laichgewässerbiotop und den Baufenstern der geplanten Wohnbebauung (siehe Planzeichnung Teil A)
- Pestizideinsatzverzicht in den geplanten Hausgärten (freiwillige Maßnahme der Eigentümer)

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 BNatSchG

Im vorliegenden Planungsrahmen sind die zentralen Vorschriften des Artenschutzes gem. § 42 (1) BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten anzuwenden. Sollte es im Zuge des vorliegenden Verfahrens zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG kommen, besteht nach nationalem Recht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einer Befreiung über das LANU (Landesamt für Natur und Umwelt) in Flintbek (§ 62 BNatSchG).

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind bei den streng geschützten Arten die FFH-Arten gem. Anhang IV sowie streng geschützte Vogelarten zu beachten. Zu den besonders geschützten Arten gehören auch die restlichen europäischen Vogelarten.

Gem. § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten in ihren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnlichen Handlungen zu stören.“

Bei Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich für den Bereich der Streuobstwiese und insbesondere der darin enthaltenen Grünstrukturen sowie die Abschnitte der Knickrodungen eine Verletzung des Verbotstatbestandes hinsichtlich der o.g. europäischen Vogelarten.

Eine Befreiung von den Verboten des § 42 i.Vbg.m. § 62 BNatSchG wird gem. Schreiben des LANU vom 28.11.2007 (AZ LANU 312/5351.1-60.) in Aussicht gestellt, wenn die Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln gerodet werden und die übrigen Kompensationsmaßnahmen beachtet werden.

Bei Berücksichtigung der o.g. Kompensationsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Amphibienvorkommen festzustellen. Es kommt nach Rücksprache des Gutachters mit dem LANU zu keiner Verletzung von Verbotstatbeständen gem. § 42 (1) BNatSchG (siehe Amphibiengutachten in der Anlage zur Begründung).

4. 4. Sonstiges

Wald im Sinne des LWaldG ist jede mit Forstpflanzen (alle Waldbaum- und Waldstraucharten) bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahle und verlichtete Bestände, Waldwege, Waldschneisen, Waldblößen etc. Im Zweifelsfall obliegt es der Forstbehörde, die Waldeigenschaft festzustellen. Die zuständige Forstbehörde stellt in Zweifelsfällen auf der Grundlage von § 2 LWaldG das Vorliegen der Waldeigenschaft nach rein fachlichen Gesichtspunkten fest. Die Festlegung der Bemessungsgrenzen des Waldschutzstreifens wird ebenfalls seitens der Forstbehörde vorgegeben.

Das nördlich an das Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1) angrenzende, nach § 25 LNatSchG geschützte Biotop (Flurstück 26/1) sowie das westlich an den Planungsraum angrenzende Flurstück besitzen jeweils Waldeigenschaft im Sinne des § 2 LWaldG. Gem. § 24 (1) LWaldG ist es 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 verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für den als Neubaufäche ausgewiesenen Bereich östlich des Wohldweges und südlich der Biotopfläche das Einvernehmen seitens der

Forstbehörde erklärt, wenn die Gebäude zur Waldgrenze (innerer Wallfuß Flurstück 25/3) einen Abstand von 25 m einhalten.

Bei der westlich an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche ist die Waldgrenze gleich der Grundstücksgrenze. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich in dem zur Zeit nicht mit Bäumen bestandenen Bereich Waldbaum- und Straucharten natürlich über den Weg der Sukzession ansiedeln, was zukünftig zu einer Erhöhung der Gefahrenlage führen kann. Deshalb ist auch hier von einem einzuhaltenden Abstand von mindestens 25 zu den Baugrenzen auszugehen. Die sich innerhalb dieses Abstandes derzeit befindliche Bebauung besitzt bei rechtmäßiger Errichtung Bestandsschutz.

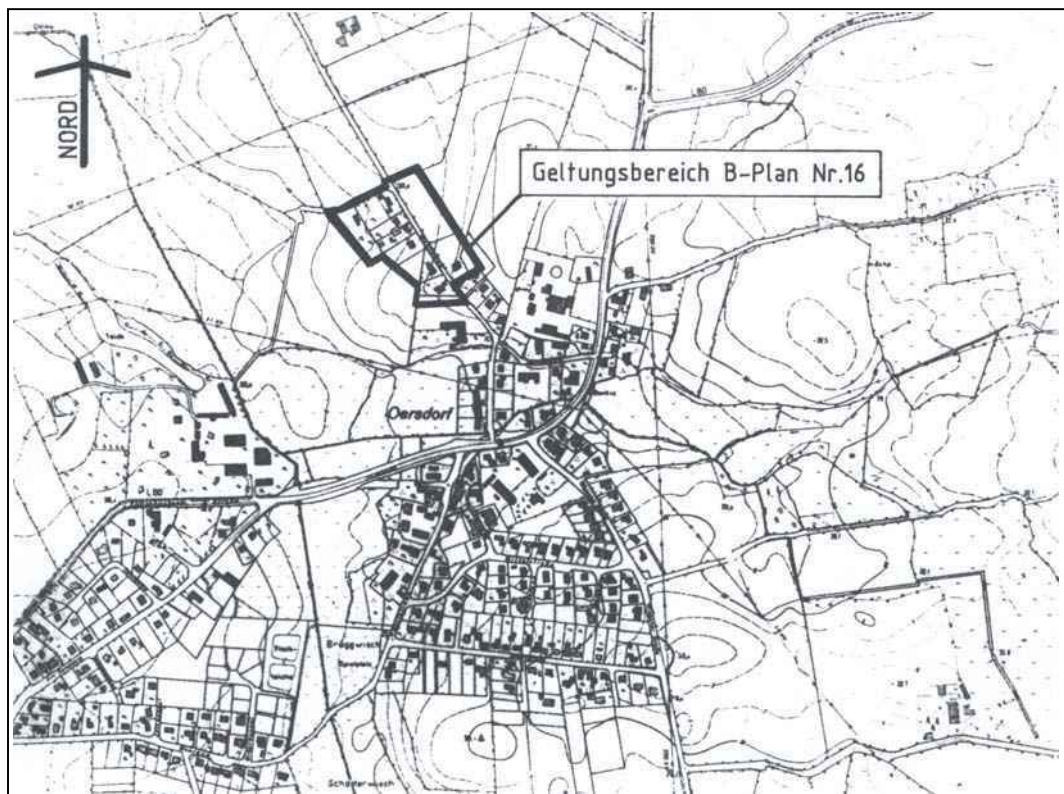
5. Umweltbericht

1 Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Die Lage des ca. 2,34 ha (Teilgeltungsbereich 1) großen, zu überplanenden Bereiches ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Bei der vorliegenden Planung handelt es sich westlich des Wohldweges um eine Bestandsüberplanung. Innerhalb dieses Gebietes befindet sich eine Streuobstwiese. Der Bereich grenzt unmittelbar an ausgedehnte Waldflächen. Hier befindet sich auch ein Teil eines Vogelschutzgebietes zum Netz Natura 2000.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich des Wohldweges wird bis auf das an der südlichen Plangebietsgrenze liegende Grundstück als Neubaufäche überplant. Nördlich des Neubaubereiches, außerhalb des Plangeltungsraumes befindet sich ein gem. § 25 LNatSchG geschützter Bereich (Kleingewässer) einer ehemaligen Kiesgrube.

Art der Vorhaben und Festsetzungen

Teilgeltungsbereich 1

Die Bereiche mit bestehenden baulichen Anlagen werden ihrer Nutzung entsprechend als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Die für eine Neubebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vorgesehenen Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Durch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO soll die Weiterführung der örtlichen Struktur in diesem Bereich gewährleistet werden. Darüber hinaus sind gem. § 6 (2) 7 BauNVO allgemein zulässige Tankstellen im Mischgebiet aufgrund der Nähe zum geplanten Wohngebiet sowie des Wirkbereiches von Tankstellen auf ihre Umgebung ebenfalls nicht zulässig.

Der Bereich des zwischen der geplanten Bebauung und dem vorhandenen, gem. Landeswaldgesetz einzuhaltenden Waldschutzstreifen im nördlichen Plangeltungsbereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten gekennzeichnet.

Im Bereich der als Mischgebiet (MI) festgesetzten Fläche westlich des Wohldweges wird das Maß der Bebauung bestandsentsprechend mit 0,2 (GRZ) vorgegeben. Dadurch wird eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich verhindert. Die Wahl der gegenüber der festgesetzten GRZ im östlich des Wohldweges gelegenen Mischgebiet sowie im ebenfalls dort festgelegten Allgemeinen Wohngebiet geringeren GRZ begründet sich in den großen Grundstücksgrößen im Mischgebiet westlich des Wohldweges. Durch die ebenfalls vorgeschriebene offene Bauweise und die für eine Mischgebietsnutzung relativ gegenüber der gemäß BauNVO maximal zulässigen Obergrenze geringen Grundflächenzahl wird die lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung der Bestandsflächen erhalten. Die Baufenster orientieren sich in ihren hinteren Bereichen am einzuhaltenden 25 m Schutzabstand zum Wald. Um o.g. Ziel zu erreichen werden außerdem eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m², eine eingeschossige sowie offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird auf 10,0 m begrenzt. Aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen von Straße und Neubaufäche ergibt sich aus dieser Festsetzung eine tatsächliche Gebäudehöhe von ca. 9,0 m. Bezogen auf die ortstypischen Dachformen werden Sattel- bzw. Walmdächer mit einzuhaltenden Dachneigung von 30 – 50° festgesetzt. Weitere gestalterische Festsetzungen treten hinzu.

Die geplante Bebauung im Neubaugebiet wird in Anpassung an die umgebenden Strukturen im Verhältnis zu den gegenüber dem Mischgebiet auf der gegenüberliegenden Seite geringeren Grundstücksgrößen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Durch die ebenfalls vorgeschriebene offene Bauweise werden auch hier eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich. Die Vorgabe der maximalen Eingeschossigkeit unter Festsetzung einer Gesamthöhe von 10,0 m dient in Ergänzung den o.g. Zielen. Die Mindestgrundstücksgröße ist hier ebenfalls mit 700 m² vorgegeben. Die Vorgabe erlaubt die Entstehung von ca. 5 Grundstücken für eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung.

Die Baugrenze schließt im Norden unmittelbar an die geplante, gärtnerisch zu nutzende Grünfläche an. Die Festsetzung erfolgt, um eine optimale Ausnutzung des sich dort befindlichen Baugrundstückes zu erzielen, da bei der Entstehung von 5 Grundstücken mit

relativ schmalen Grundstücksbreiten zu rechnen ist. Darüber hinaus sollen, soweit absehbar, die nördliche Baufläche sowie die geplante, gärtnerisch zu nutzende Grünfläche zusammen veräußert werden.

Gestalterische Festsetzungen bezüglich der Sockelhöhe, Dachformen sowie der Außenwandgestaltungen der baulichen Anlagen sollen zur Schaffung eines harmonischen, ortsbildtypischen Gesamteindrucks des neuen Baugebietes beitragen.

Die Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude wird im gesamten Plangebiet auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus sowie 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, dass durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Dimensionierungen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf die gemeindlichen Planungsziele abgestimmt.

Der vorhandene Großbaumbestand wird zum Erhalt festgesetzt.

Teilgeltungsbereich 2

Teilgeltungsbereich 2 dient z.T. der Umsetzung des für die Realisierung des Neubaugebietes erforderlichen externen Ausgleichsfläche.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Gebiet des Bebauungsplanes (Teilgeltungsbereich 1) umfasst 2,34 ha. Die bauleitplanerische Veränderung der Intensität der Nutzung ergibt sich durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer derzeit landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Fläche.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze und Fachplanungen

Wichtige Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Landesnaturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein und das Bundesbodenschutzgesetz bilden die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden Planung. Beachtlich bei der vorliegenden Planung ist die Vorgabe des Landschaftsplanes der Gemeinde Oersdorf. Darüber hinaus sind die für die Überprüfung von Schallschutzmaßnahmen entsprechenden Lärmschutzverordnungen des Bundesschallschutzgesetzes anzuwenden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Nachfolgend werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand als landwirtschaftliche Flächen auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden. Im Rahmen des für die Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Oersdorf vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe Pkt. 4.2. der Begründung) werden daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz abgeleitet.

2.a 1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen können im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen in Form von Lärmimmissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen entstehen. Die Freizeit- und Erholungsfunktion kann von Bedeutung sein.

Bestand und Bewertung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich westlich des Wohldweges um eine Bestandsüberplanung (überwiegend Einfamilienhausbebauung mit Gartennutzung). Innerhalb dieses Gebietes befindet sich eine Streuobstwiese. Der Bereich grenzt unmittelbar an ausgedehnte Waldflächen. Hier befindet sich auch ein Teil eines Vogelschutzgebietes zum Netz Natura 2000.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich des Wohldweges wird bis auf das an der südlichen Plangebietsgrenze liegende Grundstück als Neubaufäche überplant. Nördlich des Neubaubereiches, außerhalb des Plangeltungsraumes befindet sich ein gem. § 25 LNatSchG geschützter Bereich (Kleingewässer) einer ehemaligen Kiesgrube. Der Wohldweg ist eine wenig befahrene Gemeindestraße.

Eine seitens der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein durchgeführte überschlägige Ermittlung hat ergeben, dass der südöstlich des Plangebietes (Teilgeltungsbereich 1) gelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Milchviehhaltung einen ausreichenden Mindestabstand gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Plangebiet besitzt. Der Plangeltungsbereich liegt also außerhalb von planungsrelevanten Geruchs- bzw. Lärmimmissionen landwirtschaftlicher Betriebe. Lärmimmissionen durch die wenig befahrene Gemeindestraße „Wohldweg“ sind nicht zu erwarten. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowohl für Mischgebiete (MI) von 60 dB tags und 50 dB nachts als auch die von Allgemeinen Wohngebieten (WA) von 55 dB tags und 45 dB nachts werden aufgrund der o. g. Situation eingehalten.

Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche östlich des Wohldweges ist durch Ernte- und Bestellarbeiten mit Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Da es sich bei der Fläche im Anschluss an die geplante Wohnbebauung um einen ausschließlich ackerbaulich genutzten Bereich handelt, werden sich voraussichtlich die periodisch entstehenden Immissionen durch entsprechenden landwirtschaftlichen Verkehr in einem für ein Allgemeines Wohngebiet zumutbaren Rahmen halten.

Aufgrund der Bestandssituation besitzt der Raum auf das o.g. Schutzgut bezogen keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Oersdorf, die das Wasser vom Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg bezieht. Im Wohldweg liegt eine PVC DN 100 Leitung, die über Unterflurhydranten DN 80 verfügt.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Strom- und Gasversorgung wird über das Netz der E.ON Hanse geregelt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Oersdorf im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dabei an die Stadt Kaltenkirchen abgegeben und von dort zum Abwasserzweckverband Pinneberg über Hetlingen geleitet. Innerhalb des Plangebietes existiert nur eine Schmutzwasserleitung. Eine Regenwasserleitung ist nicht vorhanden.

Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse erfolgt die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Versickerung. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls vor Ort zu versickern. Gemäß der Baugrunduntersuchung (siehe Bodengutachten in der Anlage zur Begründung) wurden stellenweise sehr geringe Grundwasserflurabstände festgestellt. Die weitere

Vorgehensweise sollt mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden. Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises vom 23.02.2007 bietet sich aufgrund der bestehenden Problematik eine Muldenversickerung (Mulde: 2 m breit, 15 m lang, 0,3 m tief) entlang des geplanten Knicks auf den Neubaugrundstücken an.

Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu orientieren.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg vorgenommen.

Im Plangebiet befinden sich Breitbandkommunikations(BK)-Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG. Die Anlagen sind bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten. Sollte die Umverlegung der BK-Anlagen erforderlich werden, wird seitens der Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH & Co. KG mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Zur Vermeidung von Beschädigungen der Anlagen besitzt die bauausführende Firma die Erkundigungspflicht bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen durch die Netzdokumentation rechtzeitig von Baubeginn.

Visuell ist der Raum durch den baulichen Bestand durch landwirtschaftliche Nutzfläche mit naturnahen Kleinstrukturen sowie überwiegender Einfamilienhausbebauung geprägt.

Eine damit verbundene, gegenüber der vorgesehenen Planung bestehende besondere Empfindlichkeit des Raumes liegen derzeit nicht vor.

Die Freizeit- und Erholungsfunktion des Bereiches ist als mittel einzustufen.

Insgesamt ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

2.a 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Bestand

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich westlich des Wohldweges um eine Bestandsüberplanung (überwiegend Einfamilienhausbebauung mit Gartennutzung). Innerhalb dieses Gebietes befindet sich eine Streuobstwiese. Der Bereich grenzt unmittelbar an ausgedehnte Waldflächen. Hier befindet sich auch ein Teil eines Vogelschutzgebietes zum Netz Natura 2000.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich des Wohldweges wird bis auf das an der südlichen Plangebietsgrenze liegende Grundstück als Neubaufäche überplant. Nördlich des Neubaubereiches, außerhalb des Plangeltungsraumes befindet sich ein gem. § 25 LNatSchG geschützter Bereich (Kleingewässer) einer ehemaligen Kiesgrube.

Bewertung

Die Flächen haben im Hinblick auf die Bewertung von Arten und Biotopen bis auf die Bereiche der Streuobstwiesen keine besondere Bedeutung. Die Knicks besitzen dagegen einen Schutzstatus gem. § 25 (3) LNatSchG.

Als Nahrungs- und Brutplatzbiotop besitzen die Gehölzstrukturen sowie Knicks eine faunistische Bedeutung, insbesondere für die Vogelwelt (siehe Pkt. 4. 3. der Begründung).

Durch die derzeitige Intensität der Nutzung des Gebietes ist die Empfindlichkeit gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen gering.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die vorliegende Planung nur bei Betroffenheit der Grünstrukturen zu erwarten.

Artenschutz (Teilgeltungsbereich 1)

Floristische Potenzialabschätzung und –bewertung

Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Relevanz liegt somit nicht vor.

Faunistische Potenzialabschätzung und –bewertung

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen werden die folgenden Tierartengruppen näher betrachtet:

- Groß- und Kleinsäuger einschließlich Fledermäuse
- Vögel
- Reptilien
- Amphibien

Nach Angaben des Landschaftsplanes von 1997 liegen im gesamten Gemeindegebiet keine Daten und Untersuchungen zur Tierwelt vor. Einzelinformationen bzw. Zufallsbeobachtungen existieren für den Plangebietsbereich nicht.

Nach Aussage des Planungsbüros Wichmann am 07.11.2007 wurden darüber hinaus bei der Begutachtung des Kleingewässers (s.u.) keine artenschutzrelevanten Tierarten der Tierartengruppen Groß- und Kleinsäuger einschl. Fledermäuse, Reptilien und Amphibien festgestellt.

Nachfolgend werden die für eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und –bewertung relevanten Biotope im Plangebietsbereich betrachtet:

Streuobstwiese und Bereich der Knickrodung

In den an die Streuobstwiese (siehe Karte BESTAND / EINGRIFF, Pkt. 4. 2. der Begründung) angrenzenden vorhandenen Wohnhäusern könnten sich sogenannte Hausfledermäuse aufhalten. Selbst das Vorhandensein von Fortpflanzungsquartieren (Wochenstuben) ist nicht auszuschließen. Entsprechende Arten könnten hier vor allem die Breitflügel- und Zwergfledermaus sein. Das dauerhafte Auftreten von Waldfledermausarten ist aufgrund der Ausprägung des vorhandenen Obstbaumbestandes bzw. der vorhandenen sowie zu rodenden Knickstrukturen (siehe Pkt 4. 2. der Begründung) nicht zu erwarten. Eine Gefährdung von Haus- und Waldfledermäusen in ihren Quartieren (Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten) durch die geplante Bebauung der Streuobstwiese sowie die an die Knickstrukturen heranrückende Wohnbebauung östlich des Wohldweges ist daher wenig wahrscheinlich. Eine besondere Bedeutung des Gebietes für andere Groß- und Kleinsäuger besteht ebenfalls nicht.

Im Falle der Bebauung der Streuobstwiese ist mit einer Veränderung der Vegetation, insbesondere des Baumbestandes und nach Abschluss der Bautätigkeit mit einem höheren Maß an Störungen durch die Anwesenheit von Menschen zu rechnen. Es ist deshalb anzunehmen, dass eine Reihe der im Gebiet potenziell vorkommenden Vogelarten das Gebiet vorübergehend oder dauerhaft verlassen werden. Dabei dürfte das höhere Maß an Störungen noch nicht einmal die Hauptursache sein, sondern der Verlust an Brutplätzen und für einige Arten auch eine Verringerung des Nahrungsangebotes. Gleiches gilt für die im Bereich des Wohldweges für die Erschließung der Neubauflächen erforderlichen Knickrodungen. In Verbindung mit der am 30.05.2006 u.a. im Kreis Segeberg durchgeführten Gartenvogelzählung sind im Bereich der genannten Biotope folgende 36 europäischen Vogelarten zu erwarten: Amsel, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise, Star, Grünfink, Rabenkrähe, Elster, Buchfink, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Rotkehlchen, Ringeltaube,

Straßentaube, Zaunkönig, Mauersegler, Hausrotschwanz, Stockente, Zilzalp, Mönchsgrasmücke, Bachstelze, Feldsperling, Gimpel, Türkentaube, Singdrossel, Eichelhäher, Heckenbraunelle, Saatkrähe, Gartenrotschwanz, Buntspecht, Schwanzmeise, Dohle, Graugans, Klappergrasmücke, Grauschnäpper, Fitis.

Aufgrund der mehr oder weniger intensiven Nutzung der die Streuobstwiese umgebenden Grundstücken und der Beschattung des Geländes durch den vorhandenen Obstbaumbestand ist nicht mit bedeutenden Reptilienvorkommen zu rechnen.

Das Plangebiet spielt ebenfalls keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Amphibien.

Kleingewässer

Hinsichtlich des Auftretens von Fledermausarten gelten im übertragenden Sinne die für das an den nördlichen Plangeltungsraum, östlich des Wohldweges angrenzende Kleingewässer o.g., zur Knickrodung gemachten Ausführungen.

Eine besondere Bedeutung des Gebietes für andere Groß- und Kleinsäuger besteht nicht.

Beeinträchtigungen der o.g. Vogelarten sind aufgrund der Lage des Kleingewässers zum geplanten Wohnbaugebiet nicht zu erwarten.

Wegen der starken Beschattung des Geländes durch den vorhandenen Gehölzbestand ist nicht mit bedeutenden Reptilienvorkommen zu rechnen.

Hinsichtlich der Potenzialabschätzung für das möglicherweise planungsraumrelevante, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Kleingewässer befindet sich ein entsprechendes Gutachten in der Anlage zur Begründung.

Kompensation

Die Eingriffe in die Lebensräume der potenziell vorkommenden Vogelarten sind zu minimieren, etwa indem im Bereich der Streuobstwiese so viele Gehölze wie möglich erhalten werden (siehe Planzeichnung - Festsetzung der Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen -).

Es wird jedoch voraussichtlich nicht gelingen, den Eingriff allein durch Maßnahmen auf der Fläche der Streuobstwiese zu kompensieren. Sowohl für den Bereich der Streuobstwiese als auch die Stellen der Knickrodungen kommt als Ersatzmaßnahme eine Verbesserung der Lebensbedingungen von Vogelarten, wie sie voraussichtlich auf den untersuchten Flächen vorkommen, durch den östlich entlang der geplanten Neubaufäche anzulegenden Knick (siehe Pkt. 4. 2. der Begründung) in Betracht.

Für das nördlich angrenzende Kleingewässer ergeben sich gem. Gutachten in der Anlage zur Begründung folgende Kompensationsmaßnahmen:

- Vermeidung einer Grundwasserabsenkung für Kellerbauten zur Laich- und Larvenzeit (01.03. – 30.06.) (siehe Text Teil B)
- Anordnung einer möglichst breiten Kompensations- und Gartenlandfläche zwischen dem Laichgewässerbiotop und den Baufenstern der geplanten Wohnbebauung (siehe Planzeichnung Teil A)
- Pestizideinsatzverzicht in den geplanten Hausgärten (freiwillige Maßnahme der Eigentümer)

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 BNatSchG

Im vorliegenden Planungsrahmen sind die zentralen Vorschriften des Artenschutzes gem. § 42 (1) BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten anzuwenden. Sollte es im Zuge des vorliegenden Verfahrens zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG kommen, besteht nach nationalem Recht unter bestimmten Voraussetzungen die

Möglichkeit einer Befreiung über das LANU (Landesamt für Natur und Umwelt) in Flintbek (§ 62 BNatSchG).

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind bei den streng geschützten Arten die FFH-Arten gem. Anhang IV sowie streng geschützte Vogelarten zu beachten. Zu den besonders geschützten Arten gehören auch die restlichen europäischen Vogelarten.

Gem. § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten in ihren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnlichen Handlungen zu stören.“

Bei Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich für den Bereich der Streuobstwiese und insbesondere der darin enthaltenen Grünstrukturen sowie die Abschnitte der Knickrodungen eine Verletzung des Verbotstatbestandes hinsichtlich der o.g. europäischen Vogelarten.

Eine Befreiung von den Verboten des § 42 i.Vbg.m. § 62 BatSchG wird gem. Schreiben des LANU vom 28.11.2007 (AZ LANU 312/5351.1-60.) in Aussicht gestellt, wenn die Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln gerodet werden und die übrigen Kompensationsmaßnahmen beachtet werden.

Bei Berücksichtigung der o. g. Kompensationsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Amphibienvorkommen festzustellen. Es kommt nach Rücksprache des Gutachters mit dem LANU zu keiner Verletzung von Verbotstatbeständen gem. § 42 (1) BNatSchG (siehe Amphibiengutachten in der Anlage zur Begründung).

2.a 3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden.

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist überwiegend durch Sande geprägt (siehe Baugrunduntersuchung in der Anlage zur Begründung).

Es besitzt im Bereich des baulichen Bestandes aufgrund seiner Nutzung einen entsprechenden Versiegelungsgrad und damit gegenüber der vorgesehenen künftigen Nutzung eine geringe Empfindlichkeit.

Erhebliche Umweltauswirkungen und damit verbundene flächenhafte Kompensationsanforderungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Art der Nutzung als landwirtschaftliche Flächen im Bereich der Neubaufäche handelt es sich dabei um Böden mit Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge, periodischen Bodenumbau sowie stellenweise Substanzverlust durch Erosion.

Durch das vorliegende Verfahren werden jedoch Eingriffe in das o.g. Schutzgut geplant, die erhebliche Umweltauswirkungen und damit verbundene flächenhafte Kompensationsanforderungen besitzen.

2.a 4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Bestand und Bewertung

Anzeichen für das Auftreten hoher Grundwasserstände liegen nur für den Bereich der geplanten Neubebauung vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, an den nördlichen Plangeltungsbereich angrenzend befindet sich ein gem. § 25 LNatSchG geschütztes Kleingewässer.

Durch die vorliegende Planung ist im Bereich des Neubaugebietes mit einer Erhöhung der Oberflächenversiegelung zu rechnen. Kellerbauten können zu einer das nördlich gelegene Kleingewässer betreffenden Änderung des Grundwasserstandes führen. Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist zu rechnen.

2.a 5 Schutzgut Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Aufgrund der Größe des Plangeltungsraumes von ca. 2,34 ha ist der Einfluss auf das Schutzgut Luft und Klima zu vernachlässigen. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

2.a 6 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit naturnahen Kleinstrukturen sowie Gebieten mit Einfamilienhausbebauung.

Gemäß Landschaftsplan besitzt der Raum eine geringe natürliche Attraktivität / Empfindlichkeit.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung ist zu rechnen.

2.a 7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bestand und Bewertung

Planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

2.a 8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer Verstärkung der bereits dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen bzw. zu neuen Beeinträchtigungen mit erheblicher Bedeutung führen können, sind nicht zu erwarten.

2.a 9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutabhängig bau-, anlagen- und nutzungsbedingt.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich beim Schutzgut Tiere und Pflanzen durch Beeinträchtigungen des sich entlang des Wohldweges im Bereich der Neubaufäche befindlichen Knicks. Die Einflüsse ergeben sich sowohl bau- als auch anlagenbedingt. Die bestehende Knickstruktur kann baubedingt z. B. durch das Ablagern von Bodenmaterial in der Nähe des Knickfußes sowie durch das Befahren dieser Bereiche mit schweren Maschinen erheblich beschädigt werden. Ebenso können die Schaffung von Zufahrten,

Nebenanlagen, Stellplätzen und Fahrflächen in diesem Bereich die Grünstrukturen anlagenbedingt die ökologische Funktionsfähigkeit beeinflussen.

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser werden sie im vorliegenden Fall zusammen betrachtet. Das geplante Vorhaben besitzt für beide bau- und anlagenbedingte mögliche erhebliche Umweltauswirkungen.

Durch die Umsetzung der Neubaufläche z. B. durch das Einbringen von standortfremdem Material für die Herstellung von bebauungsfähigem Untergrund, die Schaffung von Bautrassen und Zwischenlagerflächen kommt es zu erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgüter.

Die anlagenbedingten erheblichen Auswirkungen entstehen durch dauerhafte Vollversiegelungen von Flächen durch die Standorte der baulichen Anlagen, die Versiegelungen von Fahrflächen sowie die Errichtung von Kellerbauten.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich anlagenbedingt. Die Beeinflussung besteht durch die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsraumes.

Nachfolgend wird, soweit auf der vorliegenden Planungsebene möglich, die Abschätzung des Auftretens von erheblichen Umweltauswirkungen in einer Übersicht schutzgutbezogen dargestellt:

Schutzgut	Auftreten von Erheblichkeiten
Mensch	-
Tiere und Pflanzen	möglich
Boden	möglich
Wasser	möglich
Luft und Klima	-
Landschaft	möglich
Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	-

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung könnte durch die Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft für alle Schutzgüter und deren Wechselwirkungen mit erheblichen Verbesserung gerechnet werden.

2.b 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Bereich des baulichen Bestandes würden weiterhin eine nach Prägung der näheren Umgebung ablaufende Entwicklung stattfinden.

Im Bereich des Neubaugebietes würde ohne die vorgesehene Gebietsentwicklung das Gelände weiterhin als Acker bzw. Gartenland bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens sowie die Grünstrukturelemente und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie die Auswirkungen auf das Kleinklima würden künftig nicht entfallen. Die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Oersdorf würde sich eingeschränkt darstellen.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. Vbg. m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilfläche soweit möglich innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Dies ist im vorliegenden Fall im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe Begründung, Pkt. 4. 2.) zu leisten.

2.c 1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beim Schutzgut Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Schutzgut Landschaft.

2.c 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei Entstehung von Beeinträchtigungen im Bereich des Knicks entlang des Wohldweges sind entsprechende Kompensationsanpflanzungen zu leisten. Der erforderliche Umfang dieser wird im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe Begründung, Pkt. 4. 2.) ermittelt.

2.c 3 Schutzgüter Boden und Wasser

Bei Inanspruchnahme des überplanten Bereiches entsteht für den Bereich der Neubebauung ein Erfordernis, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. Der erforderliche Umfang wird im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe Begründung, Pkt. 4. 2.) ermittelt. Er hängt von der geplanten Nutzungsintensität und den eventuell auf der Fläche vorgesehenen ausgleichswirksamen Maßnahmen ab.

Der möglichen, insbesondere das nördlich des Plangeltungsraumes gelegene Kleingewässer betreffenden Grundwasserabsenkung wird ebenfalls durch die textliche Umsetzung des im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (siehe Begründung, Pkt. 4. 2.) gegebenen Hinweises auf ein Verbot von Kellerbauten im Neubaugebiet entgegen gewirkt.

2. c 4 Schutzgut Landschaft

Bei Beeinträchtigungen des o.g. Schutzgutes sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen, wie z. B. die Neuanlage von Grünstrukturen, durchzuführen. Der erforderliche Umfang wird im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe Begründung, Pkt. 4. 2.) ermittelt.

2. d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für den Bereich der vorhandenen baulichen Anlagen handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Die Frage nach einer Planungsalternativen stellt sich somit an dieser Stelle nicht.

Die Inanspruchnahme der Neubaufläche ist auf dem gewählten Standort, insbesondere unter Berücksichtigung der derzeitigen landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung, mit den geplanten Eingriffen als vergleichsweise gering einzustufen. Aufgrund der gegebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen (Landeswaldgesetz, Landesnaturschutzgesetz), der Anordnung der vorhandenen Bebauung sowie des Ziels der Eingriffsminimierung ergeben sich keine Alternativmöglichkeiten für die Strukturierung des neuen Baugebietes.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung wurden außer dem aus Bohrungen resultierenden Ergebnis der Baugrunduntersuchung (siehe Anlage zur Begründung) für den Bereich der Neubaufläche keine technischen Verfahren verwendet.

3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der Bauleitpläne ergeben. Es müssen daher nicht alle umweltrelevanten Festsetzungen und Auswirkungen der Bauleitpläne umfassend und regelmäßig kontrolliert werden.

Zum einen handelt es sich um erhebliche Umweltauswirkungen, die auf im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidungen beruhen.

Zum anderen können sich aus dem fehlenden Vollzug einzelner Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen ergeben. Hier handelt es sich insbesondere um die Umsetzung der grünplanerischen Maßnahmen.

Für die Umweltüberwachung werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde Oersdorf erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung
- Informationen der Behörden gem. § 4 (3) BauGB

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei Durchführung der vorliegenden Planung (Neubau von Einzel- und Doppelhäusern) werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet.

Im Rahmen des Umweltberichts werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet.

So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden. Mit erheblichen Umwelteinwirkungen ist für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu rechnen.

Im Rahmen des für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe Begründung, Pkt. 4.2.) können daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz abgeleitet werden.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind entsprechende Biotoptypen (Knicks) zu ersetzen, bei den Schutzgütern Boden und Wasser wird die Herstellung einer Kompensationsfläche erforderlich sowie zur Verhinderung des Baus von Kellern im Neubaugebiet eine dahingehende textliche Festsetzung. Für das Schutzgut Landschaftsbild

kommt hier als Abschirmung der Neubafläche zur freien Landschaft hin die Neuanlage von Grünstrukturen in Frage.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Oersdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf in ihrer Sitzung am 13.12.2007 gebilligt.

Oersdorf, den

Siegel

.....
Bürgermeister

Stand: 09.01.2008

Gutachten
zur artenschutzrechtlichen Relevanz eines Kleingewässers
zum
Bebauungsplan Nr. 16 „Wohldweg-Nord
der Gemeinde Oersdorf, Kreis Segeberg
(Mai 07)

Auftraggeber:

Gemeinde Oersdorf
- Der Bürgermeister -
Winsener Straße 2
24568 Kattendorf

Auftragnehmer:

Planungsbüro Wichmann
Kirchstraße 14-16
23795 Bad Segeberg
Tel.: 04551/995835
Fax: 04551/995836
planungsbuero-wichmann@gmx.de
www.planungsbuero-wichmann.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. M. Wichmann

1 Anlass

Anlass für die Erarbeitung des Gutachtens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohldweg-Nord“ der Gemeinde Oersdorf, Kreis Segeberg. Es sollen unter anderem 6 neue Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Die untere Naturschutzbehörde weist im Zuge der Frühzeitigen Behördenbeteiligung auf ein nördlich angrenzendes Kleingewässer und auf dessen möglicherweise bestehende artenschutzrechtliche Relevanz für Amphibien hin.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung der artenschutzrechtlichen Bedeutung dieses Gewässers und deren Auswirkungen auf die Bebauungsplanung der Gemeinde.

2 Methode

Es wurden zwei Ortsbesichtigungen am 29. März und am 03. April 2007 nachmittags durchgeführt. Es wurde der gesamte Uferbereich jeweils 1,5 Stunden lang untersucht. Die Untersuchungen wurden von Frau I. Wesenberg, Bebensee und vom Unterzeichner durchgeführt.

3 Amphibienvorkommen

Welche Amphibien festgestellt wurden, welche Lebensraumsprüche sie haben und welcher Schutzstatus nach dem Bundesnaturschutzgesetz herrscht, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Arten	Lebensraumsprüche			RL SH 2003 Hauptnatur- raum Geest	BNatSchG 2002	
	Sommer	Winter	Aktionsradius um Gewässer		§	§§
Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>) 	engere Bindung an Waldbestände, Tagesversteck in selbstgegrabenen Höhlen o. in Wurzelballen, hohl liegende Steine, morsches Holz	tieferer Bodenschichten, zwischen Oktober und März meist an Land	Männ.: ca. 430 m, Weib.: ca. 1400 m	*	x	
Teichfrosch (<i>Rana lessonae</i>) 	anpassungsfähig, wenig spezialisiert: kleinere veg. reiche, nährstoffärmere Gewässer, u. deren Umfeld:	Überwinterung häufiger an Land als unter Wasser	800 – 1000 m	D		x

Arten	Lebensraumansprüche			RL SH 2003 Hauptnatur- raum Geest	BNatSchG 2002	
	Sommer	Winter	Aktionsradius um Gewässer		§	§§
	z.B. Erlenbrüche, Wiesen- /Waldweiher					
Grasfrosch <i>Rana temporaria</i> 	gern in Wassernähe, am Ufer, auf Niedermoorwies en, in Bruchwäldern, z.T. in Ackerlandschaft en, in Gärten und Parks	unter Wasser oder Land in Höhlen, zwischen Okt./Nov. – Feb./Mrz	800 -1000 m	V	x	

Legende:

Regionaler Schutzstatus

RL SH=	Rote Liste Schleswig-Holstein
0 =	ausgestorben oder verschollen
1 =	vom Aussterben bedroht
2 =	stark gefährdet
3 =	gefährdet
R =	extrem selten
G =	Gefährdung anzunehmen
V =	Vorwarnliste
* =	derzeit nicht gefährdet
D =	Daten mangelhaft

Nationaler Schutzstatus

BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz zu § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung

§ =	besonders geschützte Tierart
§§ =	streng geschützte Tierart

Der Weiher ist insbesondere ein Erdkrötenlaichgewässer. Es wurden zahlreiche Laichschnüre am Nord- und Nordwestufer festgestellt sowie zahlreiche adulte Exemplare (geschätzt 50 – 60 Stück). Von den Grasfröschen wurden lediglich einige Laichballen (4 – 5) gesichtet. Der Teichfrosch war mit einem adulten Exemplar vertreten.

Der Weiher wird als Fischteich (Karpfen) genutzt. Hierdurch werden vermutlich die Erdkröten begünstigt, da die Karpfen den Laich von Amphibien, außer Erdkröten, fressen.

4 Wie wirken sich die Lebensraumsprüche der festgestellten Amphibien auf den Bebauungsplan aus?

Gegenwärtiger Zustand:

Das Kleingewässer ist Laichgewässer für Grasfrosch und Erdkröte. Für den kleinen Wasserfrosch konnte (noch) keine Laichgewässerfunktion nachgewiesen werden. Zahlenmäßig am stärksten vertreten ist die Erdkröte. Die Aktionsradien der festgestellten Amphibien liegen zwischen 430 bis 1400 m um das Gewässer herum. Für die festgestellten Amphibienarten stellt der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 somit potentieller Sommerlebensraum dar.

Derzeitige Nutzung des potentiellen Sommerlebensraumes:

- Ackerland, relativ hoher GW Stand lt. Bodengutachten
- Vorbelastung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Überfahr-Risiko durch landwirtschaftliche Fahrzeuge oder Maschinen
- Keine Wanderrouen zu Gehölzflächen vorhanden.

Geplanter Zustand:

Neubaufäche als allgemeines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung und Hausgärten.

Fazit:

Der um das Kleingewässer liegende Sommerlebensraum der festgestellten Amphibien wird durch den geplanten Hausbau (Bodenversiegelung durch Wohngebäude, Garagen, Terrassen, Wege) geringfügig eingeschränkt. (Verlust von Lebensraum). Die Umnutzung von Ackerland in Gartenland stellt keine Beeinträchtigung des Lebensraumes dar. Sofern auf Pestizide in den Hausgärten verzichtet wird, ist die Umnutzung von Acker in Gartenland positiv zu bewerten, weil die Lebensraumvielfalt erhöht wird und das natürliche Nahrungsangebot zum Beispiel an Insekten und anderen Kleintieren nicht durch Chemikalieneinsatz verringert wird.

5 Werden artenschutzrechtliche Bestimmungen durch den Bauleitplan berührt?

Ja, denn es ist verboten, u.a. die Wohn- oder Zufluchtsstätten von Amphibien der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören (§ 42 Abs. 1 BNatSchG).

6 Stehen die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes den Artenschutzbestimmungen für Amphibien entgegen oder werden sie erheblich beeinträchtigt?

Nein, denn Wohn- oder Zufluchtsstätten werden durch den Bauleitplan nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt. Das Laichgewässer bleibt erhalten. Der Sommerlebensraum wird zwar geringfügig zerstört in den Bereichen, wo Bodenversiegelungen z.B. durch den Hausbau erfolgen. Um das Gewässer bleibt der Sommerlebensraum aber weitgehend unverändert erhalten. Die Beeinträchtigung des Sommerlebensraumes erreicht nicht die Erheblichkeitsschwelle, die einen Verstoß gegen § 42 BNatSchG rechtfertigen würde. Einer Befreiung gemäß § 62 BNatSchG bedarf es deshalb nicht. Diese rechtliche Einschätzung wurde vom

Gutachter am 15.05.2007 mit dem Landesamt für Natur und Umwelt, Herrn Albrecht, erläutert. Das LANU teilte diese Einschätzung. Eine Zerstörung des Sommerlebensraumes der festgestellten Amphibienarten ist dann zu besorgen, sobald das Laichgewässer von einer baulichen Nutzung eingekesselt werden würde. Eine Einkesselung des Laichgewässers erfolgt aber mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht. Lediglich ein geringer Prozentsatz des möglichen Sommerlebensraumes geht verloren. Die geringfügigen Beeinträchtigungen des Sommerlebensraumes sind möglichst in der Nähe des Laichgewässers zu kompensieren (§ 19 Abs. 2 BNatSchG).

Eine besondere artenschutzrechtliche Konfliktlage liegt nicht vor. Die Erdkrötenpopulation ist objektiv nicht bedroht, was auch aus der aktuellen Roten Liste der Amphibien in Schleswig-Holstein hervorgeht. Erdkröten sind danach derzeit in ihrem Bestand nicht gefährdet.

7 Hinweise für die Bauleitplanung (Vermeidungs- und Kompensationsvorschläge)

1. Vermeidung einer dauerhaften Grundwasserabsenkung.

Begründung: Grundwasserabsenkungen z.B. durch Zulassung von Kellerbauten können negative Auswirkungen auf den üblichen mittleren Wasserstand des Laichgewässers haben. Eine Absenkung des üblichen Wasserstandes kann einer teilweisen Zerstörung der Lebensstätte insbesondere der Amphibienlarven gleichkommen.

Sollten Kellerbauten gewünscht werden, so sind sie als wasserundurchlässige Wanne auszuführen. Unvermeidbare temporäre Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind dann nur außerhalb der Laich- und Larvenzeit vom 01.03 bis 30.06 auszuführen.

2. Anordnung einer möglichst breiten Kompensations- und Gartenlandfläche zwischen dem Laichgewässerbiotop und den Baufenstern des Allgemeinen Wohngebietes.

Begründung: Kompensation der Bodenversiegelungen und des damit verbundenen geringfügigen Verlustes des Sommerlebensraumes durch Aufwertung eines Teils der Ackerfläche in unmittelbarer Nähe zum Laichgewässer. Aufwertung z.B. durch Sukzession und lockeren Gehölzgruppenanpflanzungen. Schaffung einer Pufferzone zur größtmöglichen Wahrung einer naturnahen Umgebung um das Laichgewässer.

3. Pestizideinsatzverzicht in den geplanten Hausgärten.

Begründung: Erhalt eines guten ökologischen Zustandes des Sommerlebensraumes und der Nahrungsgrundlage (Insekten und andere Kleintiere) der Amphibien in den Hausgärten.

8 Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Hinweise für die Bauleitplanung sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen negativen Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Amphibienvorkommen festzustellen.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

GEM. § 10 (4) BAUGB

**für den Bebauungsplan Nr. 16
der Gemeinde Oersdorf**

Kreis Segeberg

für das Gebiet

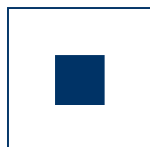
„WOHLDWEG-NORD“

TEILGELTUNGSBEREICH 1

„Wohldweg-Nord“

TEILGELTUNGSBEREICH 2

**Winsener Straße / Gemeindegrenze-
Ausgleichsfläche**



STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

**EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
STADTPLANER, ARCHITEKTEN
23795 BAD SEGEBERG WICKELSTRASSE 9
T 04551-81520 F 04551-83170
stadtplanung.gebel@freenet.de**

1. Planungsziel

Ziel der Planaufstellung ist für den Bereich östlich des Wohldweges die Realisierung von Einzel - bzw. Doppelhäusern. Westlich des Wohldweges soll durch eine Bestandsüberplanung der Erhalt des Ortsbildes geregelt werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Informationsveranstaltung am 07.02.2007 statt. Die Umweltprüfung erfolgte im Hinblick auf ihren Umfang und Detaillierungsgrad auf der Grundlage der Aussage des Kreises Segeberg - Naturschutz vom 27.11.2006.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Aspekte wurden ein „Gutachten zur artenschutzrechtlichen Relevanz eines Kleingewässers unter Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 42 (1) BNatSchG“ sowie eine „Baugrunduntersuchung zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden“ erarbeitet.

Durch die vorliegende Planung (Neubau von Einzel- und Doppelhäusern) werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen (Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft) vorbereitet.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So konnten die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind entsprechende Biotoptypen (Knicks) zu ersetzen.

Bei den Schutzgütern Boden und Wasser wird die Herstellung einer Kompensationsfläche erforderlich.

Für das Schutzgut Landschaftsbild wird die Neubaufläche zur freien Landschaft hin durch die Neuanlage durch Grünstrukturen abgeschirmt.

Bei der vorliegenden Planung sind im Zuge des erarbeiteten landschaftspflegerischen Fachbeitrages Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgüter konkretisiert worden.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 (2) BauGB parallel nach § 4a (2) BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.09.2007 zur Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.09.2007 bis 22.10.2007 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende Anregungen und Entscheidungen getroffen:

Anregungen

Beachtung von
Breitbandkommunikationsanlagen

Versickerung des Oberflächenwassers

Prüfung, ob durch die
Flächenfestsetzungen
Handwerksbetriebe beeinträchtigt
werden

Hinweis auf Abstand zwischen
landwirtschaftlichem Betrieb und
Wohnbebauung wegen geruchlicher
Immissionen

Regelungen zu der geplanten Zufahrt zu
der zurückliegenden landwirtschaftlichen
Fläche

Sicherung der Löschwasserversorgung

Empfehlung für die Abarbeitung der
Belange von Natur und Landschaft

Hinweise zur Oberflächenentwässerung

Berücksichtigung der Waldeigenschaft
des nördlich an das Plangebiet
angrenzenden Biotops

Externe Ausgleichsfläche

Fragen zur Größe, Gestaltung und
Nutzung der Ausgleichsfläche

Knick am Wohldweg erhalten

Erschließungsstraße im rückwärtigen
Bereich der Grundstücke

Entscheidung der Gemeinde

Hinweis wird zur Kenntnis genommen,
die Begründung wird ergänzt.

Versickerung ist auf den Grundstücken
vorgesehen,
Aufnahme entsprechender textlicher
Regelung sowie Hinweise in die
Begründung.

Die Bereiche bestehender baulicher
Anlagen sind bestandsentsprechend
und handwerksbetriebsverträglich als
Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Der erforderliche Abstand wird
eingehalten.

Die geforderten Regelungen werden in
die Begründung aufgenommen

Die vorgeschlagenen Hinweise werden
in die Begründung übernommen

Wird berücksichtigt und ist im
Umweltbericht dokumentiert.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt
durch Versickerung

Einhaltung und Darstellung eines
Waldschutzstreifens

Tlw. Festsetzung einer externen
Ausgleichsfläche

Die von der Gemeinde vorgesehenen
naturschutzfachlichen Regelungen
bleiben erhalten

Knick wird mit Ausnahme von
Knickdurchbrüchen für die Anlage von
Grundstückszufahrten erhalten

Wurde geprüft, es wird aber an der
bisherigen Planung festgehalten.

Die vorhandene Straße verkraftet keine weitere Zunahme des PKW-Verkehrs	Es wird festgestellt, dass die Straße ausreichend dimensioniert ist.
Ausgleich innerhalb des Waldschutzstreifens	Festsetzung als private Grünfläche (Garten)
Reduzierung des Waldschutzstreifens	Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme, die nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegt.
Bündelung aller umweltrelevanten Aussagen in den Umweltbericht	Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt
Ergänzung der Angaben zum Artenschutz	Der Umweltbericht wird um die angeregten Angaben zur Potentialabschätzung ergänzt
Bedenken gegen eine Überbauung der Streuobstwiese	Festhalten an der Planung, da es sich um Bauland handelt, bei der betreffenden Fläche handelt es sich nicht um eine Streuobstwiese.
Fragen zu Grundstücksgrößen auf dem Grundstück östlich des Wohldweges, sowie Zuordnung, Größe und Gestaltung von Ausgleichsflächen	Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche, dadurch steht eine größere Baufläche zur Verfügung

4. Gründe für den ausgewählten Planbereich

Die grundsätzliche Eignung als Bauland ergibt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und auch aus dem Landschaftsplan der Gemeinde.

Für den Bereich der vorhandenen baulichen Anlagen handelt es sich um eine Bestandsüberplanung, die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit an dieser Stelle nicht.

Die Inanspruchnahme der Neubaufläche ist auf dem gewählten Standort, insbesondere unter Berücksichtigung der derzeitigen landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung, mit den geplanten Eingriffen als vergleichsweise gering einzustufen. Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen (Landeswaldgesetz, Landesnaturschutzgesetz), der Anordnung der vorhandenen Bebauung sowie des Ziels der Eingriffsminimierung ergeben sich keine Alternativmöglichkeiten für die Strukturierung des neuen Baugebietes.

Oersdorf, den 11. Feb. 2008

Siegel

gez. W. Mündlein

.....
Bürgermeister