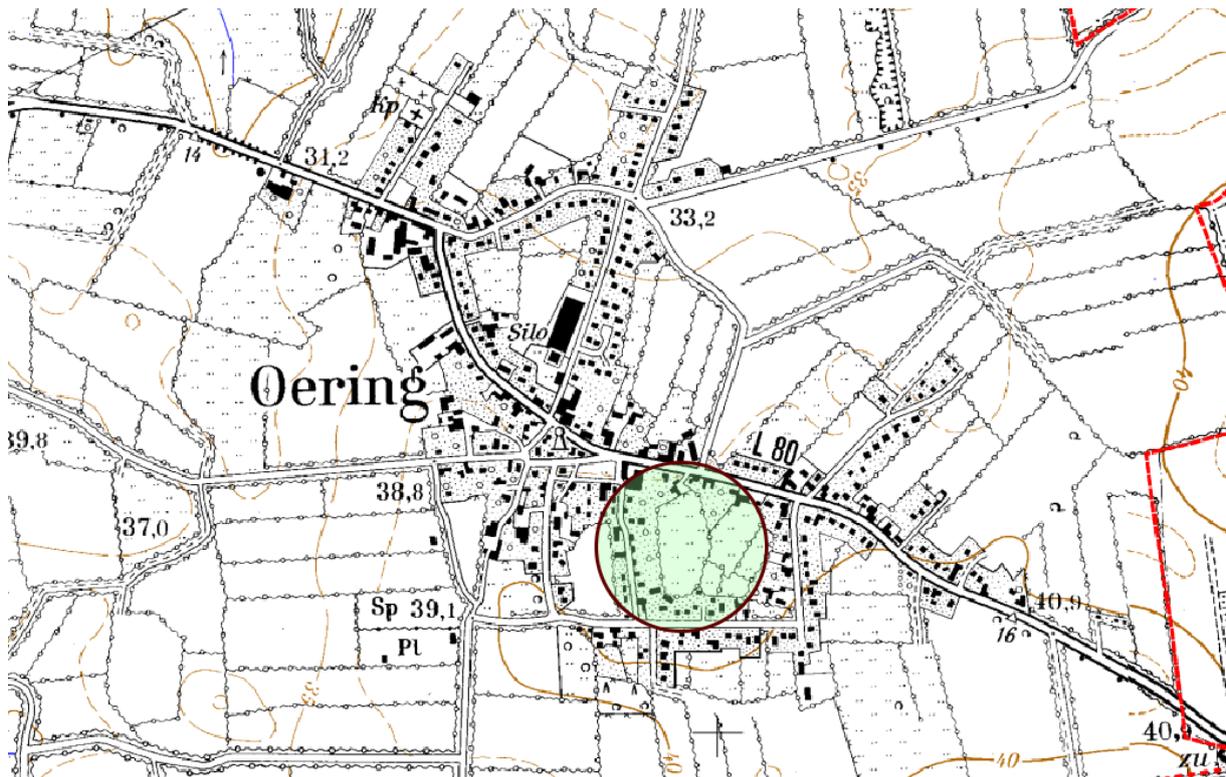

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Oering

für die Fläche

„Südlich der Grundstücke Hauptstraße 37 bis 43, östlich der Grundstücke Behnhof 3 bis 17, nördlich der Grundstücke Behnhof 19a bis 22b und Sauer Moor 16b bis 22b“

Begründung



SATZUNGSBESCHLUSS

Inhalt

1. Allgemeines
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Planungsanlass und Planungsziele
4. Planungsinhalte
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise
 - 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.5 Mindestgrundstücksgröße und Zahl der Wohneinheiten
 - 4.6 Gestalterische Festsetzungen
5. Umweltbericht
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Hinweise

Anlage

Baulückenerfassung, Stand: Juni 2015

Baugrunduntersuchung, Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz, 13.05.2015

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Oering hat in ihrer Sitzung am 25.06.2014 beschlossen, für das Gebiet „Südlich der Grundstücke Hauptstraße 37 bis 43, östlich der Grundstücke Behnhof 3 bis 17, nördlich der Grundstücke Behnhof 19a bis 22b und Sauer Moor 16b bis 22b“ den Bebauungsplan Nr. 6 aufzustellen. Mit dieser Planung werden ca. 22 Bauplätze für eine Wohnbebauung zur Deckung des örtlichen Bedarfes planungsrechtlich vorbereitet. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 21.12.2005 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I von 1998 liegt die Gemeinde Oering mit ihren 1.331 Einwohnern (Stand 12/2014) innerhalb des Ordnungsraumes und ist umgeben von einem regionalen Grünzug. Ihr sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) setzt bezüglich der Wohnungsbauentwicklung fest, dass die Gemeinden im Ordnungsraum ihren Wohnungsbestand von 2010 bis 2025, angepasst an den tatsächlichen örtlichen Bedarf, um bis zu 15% erweitern können. Für die Gemeinde Oering bedeutet dies unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Zensus 2011 einen maximalen Zuwachs von 76 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der bis Anfang September 2015 realisierten Bauvorhaben verbleibt in Abhängigkeit vom örtlichen Bedarf ein Entwicklungsspielraum von maximal 60 Wohneinheiten.

Der Landschaftsplan vom 24.04.2003 (Verfasser Pro Regione) stellt das Plangebiet in der Entwicklungskarte als Wohnbaufläche dar.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Oering und grenzt im Norden, Westen und Süden unmittelbar an vorhandene Bebauung an. Die Schule und der Kindergarten von Oering liegen direkt benachbart nordwestlich des Plangebietes. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 292, Flur 6 in der Gemarkung Oering und hat eine Größe von ca. 1,75 ha. Das Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten von Knicks umrahmt. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



3 Planungsanlass und Planungsziele

In den Jahren 1995 bis 2010 stieg die Anzahl der Wohneinheiten in Oering um 124, was einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich rd. 8 Wohneinheiten entspricht. Die stärksten Zuwächse sind dabei in den Jahren 1995 bis 2005 aufgetreten, in den darauf folgenden Jahren sanken die Zuwächse trotz steter Nachfrage kontinuierlich. Bei differenzierter Betrachtung ist festzustellen, dass im Zeitraum von 1995 bis 2000 der jährliche Zuwachs durchschnittlich bei 8 Wohneinheiten lag. In den Jahren 2000 bis 2005 lag er bei durchschnittlich sogar 9 Wohneinheiten pro Jahr, während er im Zeitraum von 2005 bis 2010 auf 4 Wohneinheiten pro Jahr sank. Bis 2014 sank er weiter auf aktuell noch 3.

Die Bebauungspläne Nr. 3 von 1999 mit 18 Bauplätzen und Nr. 4 von 2004 mit 17 Bauplätzen sind bereits seit längerem ausgeschöpft. Seit 2004 wurden keine weiteren Bauflächen planungsrechtlich vorbereitet. Dies hat in der darauffolgenden Zeit dazu geführt, dass Interessenten keine Bauflächen angeboten und auch örtliche Bedarfe nicht mehr gedeckt werden konnten. Weder für die Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern, noch für die stetig wachsende Nachfrage nach altengerechtem Wohnen oder Singlewohnen gibt es ein entsprechendes Angebot. Zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Bauflächen und zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen bereitet der Bebauungsplan Nr. 6 rd. 22 Baugrundstücke bauleitplanerisch für eine Bebauung vor.

Oering ist ein attraktiver Wohnstandort für alle Altersgruppen. Die vorhandene Infrastruktur ist gut. Eine Kinderbetreuung im Kindergarten oder in der Kindertagesstätte

ist gesichert, die Grundschule ermöglicht eine ortsnahe Beschulung. Es gibt einen Bäcker, einen Friseur und ein Wirtshaus. Ärztliche Versorgung findet sich im benachbarten Itzstedt. Der Sportverein bietet eine Reihe sportlicher Aktivitäten an.

Die Umgebung von Oering ist landwirtschaftlich geprägt. Es gibt viele landwirtschaftliche Wege, die zu Spaziergängen und zur Freizeiterholung einladen.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Über die angrenzende Bundesstraße 432 sind Bad Segeberg und Norderstedt innerhalb einer halben Stunde zu erreichen. Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen und auch die BAB 7 können in 20 Minuten erreicht werden. Bis zur BAB 21 sind es 15 Minuten, von dort nochmals 10 Minuten bis zur BAB 1.

Zur Vorbereitung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde eine Baulückenerfassung, Stand Juni 2015, für die Gemeinde Oering erstellt. Diese ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr an. Nachdem die potenziellen Bauflächen ermittelt wurden, sind alle Eigentümer zu ihrem möglichen Interesse an einer Bebauung befragt worden. Von den 42 potenziellen Bauflächen (41 Baulücken und 1 Leerstand) stehen maximal 10 kurzfristig und 7 langfristig für eine Bebauung zur Verfügung. Dabei ist absehbar, dass nicht alle Flächen auf dem freien Markt zur Verfügung stehen werden, da einige Flächen für Familienmitglieder vorgehalten werden.

4 Planungsinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angepasst an die Bebauung der näheren Umgebung im Gebiet Sauer Moor/Behnhof. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsformen in der näheren Umgebung nicht prägend vorhanden sind und eine solche Nutzung für das Plangebiet auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wird die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) Nr. 3 – Anlagen für kirchliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungsformen werden insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens im Hinblick auf die Wohnruhe der umliegenden Bebauung und den Ausbauzustand der geplanten inneren Erschließungsstraße als nicht verträglich beurteilt.

Im Nordwesten des Plangebietes ist ggf. die Erweiterung der angrenzenden Kindertagesstätte geplant. Da eine Kindertagesstätte als soziale Anlage in einem Wohngebiet allgemein zulässig ist, wird auf eine gesonderte Festsetzung verzichtet. Dieverkehrliche Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die bestehende Einrichtung im Westen und das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. So wird der zusätzlich entstehende Verkehr im Plangebiet minimiert und die Sicherheit der Kinder gefördert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, mit der auch die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden können und ermöglicht zudem eine ausreichend große Variationsbreite bei den Gebäudetypen. Insbesondere wird auch der Bau der immer häufiger nachgefragten, ausschließlich ebenerdigen, flächigen, altengerechten Bungalows erleichtert.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich in das Ortsbild einfügen.

4.3 Bauweise

Es werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, da dies der Bebauung in der Umgebung des Plangebietes entspricht und die zukünftige Bebauung sich damit harmonisch in die bestehende Situation einfügen wird. Hausgruppen sind grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht der hier ortstypischen Baustruktur der Umgebung entsprechen und als Störkörper erscheinen würden. Zur Schonung der Wohnruhe der direkt an das Plangebiet angrenzenden Bebauung werden entlang dieser Bebauung nur Einzelhäuser zugelassen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Durch die hinteren Baugrenzen wird ein ausreichender Schutzabstand zu den vorhandenen Grünstrukturen gewährleistet. Die parallel zur Erschließungsstraße und zu den Erschließungswegen verlaufenden Baugrenzen sichern zusammen mit der Festsetzung, dass Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, das Freihalten der Vorgärten von Bebauung. Unbebaute Vorgärten verleihen dem Straßenbild einen großzügigeren freundlichen Charakter und werden von den meisten Menschen als ansprechend empfunden. Zudem wird die Einsehbarkeit und damit eine verbesserte Verkehrssicherheit für spielende Kinder und vom Grundstück rangierende Fahrzeuge erreicht. Da im Baugebiet voraussichtlich viele junge Familien zu erwarten sind, ist dieser Aspekt von besonderer Bedeutung.

4.5 Mindestgrundstücksgrößen und Zahl der Wohneinheiten

Um die Bebauung in ihrer Gesamtheit nicht zu massiv erscheinen zu lassen und zur Anpassung an die ortstypischen Grundstücksgrößen in der näheren Umgebung, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 600 m², die für eine Doppelhaushälfte 400 m². Unter Berücksichtigung dieser Mindestgrundstücksgrößen werden die Wohneinheiten mit 2 pro Einzelhaus oder 1 pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Diese Beschränkung ist erforderlich, um die zusätzlichen Verkehre in den Erschließungsstraßen entsprechend ver-

träglich zu halten und die Wohnruhe nicht über Gebühr zu beeinträchtigen. Ferner wird damit sichergestellt, dass die Stellplätze pro Wohneinheit auf den Grundstücken untergebracht werden können und die öffentlichen Verkehrsflächen hierfür nicht ungewollt stark beansprucht werden. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den angestrebten Gebietscharakter.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt innerorts und wird von drei Seiten von Bebauung umrahmt. Aus diesem Grunde werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein harmonisches Gesamtbild und ein Einfügen des Plangebietes in die vorhandene Umgebung gewährleisten. Dabei werden die Festsetzungen bewusst zurückhaltend gewählt, um künftige Bauherren nicht zu stark einzuschränken und ihnen einen möglichst großen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Die Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen und zu Staffelgeschossen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als ortsuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen.

Die Festsetzung einer Höhe für Einfriedigungen sorgt zusammen mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, welche die Anlage von Vorgärten sichert, für ein ansprechendes und harmonisches Straßenbild.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die umlaufenden Knicks sind als naturschutzrechtlich geschützte Biotope besonders zu berücksichtigen. Um sicherzustellen, dass es dauerhaft zu keinen Beeinträchtigungen kommt, werden entsprechend dem Knickerlass 3 m breite Knickschutzstreifen festgesetzt. Die Knickschutzstreifen sind von jeglicher (auch genehmigungsfreier) Bebauung, Ablagerung, Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten. Gleichzeitig dienen sie auf der Ostseite als Unterhaltungsstreifen für die dort verlaufende Entwässerungsmulde.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

a) Inhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden ca. 22 Bauplätze für eine Wohnbebauung zur Deckung des örtlichen Bedarfes planungsrechtlich vorbereitet. Die Erschließung erfolgt über eine neu herzustellende öffentliche Straße mit einer Anbindung an die Hauptstraße

b) Ziele des Umweltschutzes

In dem Bebauungsplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein, sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage

dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Allgemein

Für die Bestandsaufnahme wurden keine aktuellen Kartierungen durchgeführt. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Biotop wurde auf die Aussagen des Landschaftsplanes (Pro Regione, 24.04.2003) zurückgegriffen. Die darin enthaltenen Aussagen zu vorhandenen Biotopen wurden bei Ortsbesichtigungen am 07.11.2014, 04.02.2015 und 29.07.2015 auf deren aktuelle ökologische Qualität und den gesetzlichen Status überprüft. Die Abarbeitung der Artenschutzbelange erfolgt mittels einer Potenzialabschätzung auf der Basis der Ortsbesichtigungen und einer Datenrecherche.

Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Plangebietes zu betrachten.

Das Plangebiet liegt innerorts und wird im Norden, Westen und Süden von Wohnbebauung umrahmt. Auf der Süd- und auf der Ostseite wird das Gebiet von einem gut ausgeprägten Knick umrahmt, der dem Gebiet einen eher landschaftlichen Eindruck verleiht. Im Osten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Deren Nutzung führt jahreszeitlich bedingt zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und können als nicht wesentlich störend betrachtet werden. Für das Plangebiet können gesunde Wohnverhältnisse angenommen werden.

Im und am Plangebiet gibt es keine Wander-, Rad- oder Reitwege. Das Gebiet besitzt keine Erholungsfunktion. Für die umliegende Bebauung vermittelt es jedoch den Eindruck eines „Blicks ins Grüne“.

Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum Geest, in der Untereinheit Barmstedt-Kisdorfer-Geest. Diese Altmoränenlandschaft wurde im Zuge des Eem-Interglazials von Flugsanden und danach von Sandern der folgenden Weichseleiszeit überprägt.

Lt. Bodengutachten (Baugrunduntersuchung, Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz, 13.05.2015) sind die Böden im Plangebiet als kiesige, sandige, tonige Schluffe anzusprechen. Der Boden besitzt eine mittlere Wasser- und Luftdurchlässigkeit, Nährstoff- und Wasserhaltevermögen sind gering. Er gilt als mittlerer Ackerboden und ist von allgemeiner Bedeutung.

Wasser

Entlang des Knicks auf der Ostseite verläuft innerhalb des Plangebietes eine Entwässerungsmulde, die das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet und den südöstlich angrenzenden Flurstücken 289, 290 und 33/11 aufnimmt. Es handelt sich um ein Gewässer im Sinne des Wasserrechts. Das Landeswassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.

Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 720 mm.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd um ca. 2 m ab. Es herrscht das typische Offenlandklima mit seinen relativ ungestörten Ein- und Ausstrahlungsbedingungen sowie den durch die Verdunstungskälte des Bewuchses verursachten starken Temperaturschwankungen. Besondere Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet jedoch aufgrund der umliegenden Bebauung nicht.

Luft

Die lufthygienische Situation im Plangebiet ist gut. Durch die vom allgemeinen Straßenverkehr abgesetzte Lage sind die Schadstoff- und Staubeinträge im Plangebiet sehr gering. Die Einträge durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können aufgrund zeitlicher Begrenzung vernachlässigt werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen wirken durch ihre Filterfunktion auf örtlicher Ebene zusätzlich positiv, jedoch nur kleinräumig in ihrem direkten Umfeld.

Biotop

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine Grünlandfläche, die seit einiger Zeit brach liegt und dementsprechend durchgewachsen ist. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung könnte wieder aufgenommen werden. Ein gesetzlicher Biotopschutz besteht für diese Fläche nicht.

Das Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten von Knicks umrahmt. Im Westen und Südosten verläuft der Knick innerhalb des Plangebietes, die übrigen Abschnitte grenzen unmittelbar an. Die Qualitäten sind unterschiedlich. Der Knick im Westen ist eher spärlich bewachsen und der Wall ist wenig ausgeprägt. Die Biotopqualität ist mittel. Östlich und südlich angrenzend an das Plangebiet verlaufen gut ausgeprägte Knicks. Der Bewuchs ist dicht und der Wall überwiegend gut ausgeprägt. Die Biotopqualität ist gut. Auf einzelnen Knickabschnitten sind Überhälter vorhanden. Sämtliche Knicks gehören nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen.

Entlang der Ostseite des Plangebietes verläuft eine Entwässerungsmulde, die selten wasserführend ist und die dem Wasserrecht unterliegt. Die Mulde ist überwachsen und wird kurzfristig zum Erhalt der potenziellen Entwässerungsfunktion geräumt werden müssen. Da die Mulde nicht ständig Wasser führt, sind kaum Feuchtezeiger vorhanden. Sie fällt nicht unter die gesetzlich besonders geschützten Biotope nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (keine 20% Feuchtezeiger, keine 10% Binsen und Seggen).

Arten

Aufgrund der teils guten Biotopqualität im Plangebiet und der geringen Störrate besitzt das Plangebiet eine gute Eignung als Lebensraum und es ist von dem Vorkommen geschützter Arten auszugehen. Als für den Artenschutz wertgebende Strukturen können die vorhandenen Grünstrukturen angesehen werden. Diese bieten mit ihrem teils dichten Bewuchs ein vielfältiges Nahrungs- und Brutplatzangebot für gebüschrütende Vogelarten wie z.B. Gartengrasmücke, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel. Da die vorhandenen Überhälter keine größeren Stammumfänge aufweisen, fehlen potenzielle Habitatbäume für Höhlenbrüter und höhlenbewohnende Fledermäuse.

Im Plangebiet gibt es nur einzelne Haselsträucher. In den Bestandsnachweisen des Landes und der Stiftung Naturschutz gibt es keine Haselmausnachweise für diesen Bereich. Das Vorkommen von Haselmäusen ist eher unwahrscheinlich, kann aber nie gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde wurde bei den Ortsbesichtigungen gezielt nach Kobeln (Nestern) und Haselnüssen mit entsprechenden Fraßspuren gesucht. Es wurden keine Nachweise gefunden.

Das Grünland ist aufgrund der geringen Flächengröße kein potenzieller Lebensraum für Wiesenvögel.

Da die Entwässerungsmulde nur selten Wasser führt und auch in der Umgebung keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden sind, besitzt das Plangebiet keine Qualitäten als Sommer- oder Winterlebensraum für Amphibien.

Kultur- und Sachgüter

Im und am Plangebiet sind keine Sach- und Kulturgüter bekannt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild beschreibt die natürliche Attraktivität einer Landschaft. Es hat eine hohe Bedeutung, wenn Landschaftsbildeinheiten weitgehend der naturraumtypischen Eigenart entsprechen. Charakteristisch hierfür ist ein hoher Anteil natürlich wirkender Biotoptypen bzw. landschaftsprägender Oberflächenformen sowie historischer Kulturlandschaftselemente.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Oering und besitzt keine Anbindung an die freie Landschaft. Wertgebende, natürlich wirkende Elemente sind bis auf den Knick nicht vorhanden

b) Entwicklungsprognose und Bewertung

Mensch

Durch die Bebauung des Plangebietes verändert sich das Wohnumfeld der heute bereits vorhandenen Bebauung. Der „Blick ins Grüne“ entfällt und stattdessen entstehen Häuser und Gärten. Die Veränderung des Ortsbildes ist für die Anwohner erheblich.

Boden

Die planungsrechtliche Vorbereitung von Flächen für ca. 26 Baugrundstücke bereitet eine Bebauung vor, deren konkrete spätere Umsetzung zu Bodenversiegelungen führen wird. Durch die Versiegelung werden sämtliche Bodenfunktion ausgesetzt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist als erheblich zu beurteilen.

Wasser

Durch die Versiegelungen im Plangebiet wird es zu einem verstärkten Oberflächenabfluss kommen. Diese Veränderung kann vernachlässigt werden, da das Oberflächenwasser gezielt abgeleitet, geklärt und dem Wasserhaushalt im Gemeindegebiet zugeführt wird.

Klima

Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung der Bebauung nicht nachweisbar verändert. Die geringfügige Veränderung des Lokalklimas durch zusätzliche Versiegelungen wird als unerheblich beurteilt, da das Plangebiet keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt.

Luft

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird sich durch die Umsetzung der Planung nicht nachweisbar verändern.

Biotope

In die vorhandene Knickstruktur und die Entwässerungsmulde wird nicht eingegriffen, sie werden vielmehr durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die landwirtschaftliche Fläche wird vollständig umgenutzt und damit beseitigt. Diese Veränderung ist erheblich.

Arten

Die für geschützte Arten bedeutsamen Biotopstrukturen des Plangebietes bleiben erhalten und werden planerisch gesichert. Durch die bei der Gartengestaltung ggf. entstehenden zusätzlichen Biotopstrukturen wie z.B. Hecken, Gehölze oder Gartenteiche werden zusätzliche Nahrungs- und Nistmöglichkeiten geschaffen. Für wenig spezialisierte Arten gehölbewohnender Vogelarten oder auch Erdkröten und Gras-

frösche entstehen so neue Habitate. Die Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten sind positiv.

Somit bleibt insgesamt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffs- und Tötungsverbote nach § 44 BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen nicht betroffen sind.

Kultur- und Sachgüter

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde entdeckt werden. Sollte dies der Fall sein, wäre unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Landschaftsbild

Die Umsetzung der Planung verändert zwar das Ortsbild, nicht jedoch das Landschaftsbild. Sie ist in der Landschaft nicht wahrnehmbar und so weder raumwirksam noch raumbedeutsam.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mit der Planung wird eine innerörtliche Fläche für eine Wohnbebauung vorbereitet. Da der Bedarf an Baugrundstücken nachweislich vorhanden ist und es keine kurzfristig verfügbaren Alternativstandorte gibt, lässt sich eine Beanspruchung bisher unbebauter Flächen nicht vermeiden. Mit der Wahl einer innerörtlichen Fläche wird die Zersiedelung und damit der Verbrauch an Landschaft minimiert. Die gesetzlich besonders geschützten Knicks und die Entwässerungsmulde werden durch die Festsetzung von Knickschutz- und Unterhaltungstreifen dauerhaft gesichert und deren Beeinträchtigung somit minimiert. Es kommt aber durch die zu erwartende Versiegelung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Eine Ermittlung der zulässigen Flächenneuversiegelung erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht“ vom 09.12.2013:

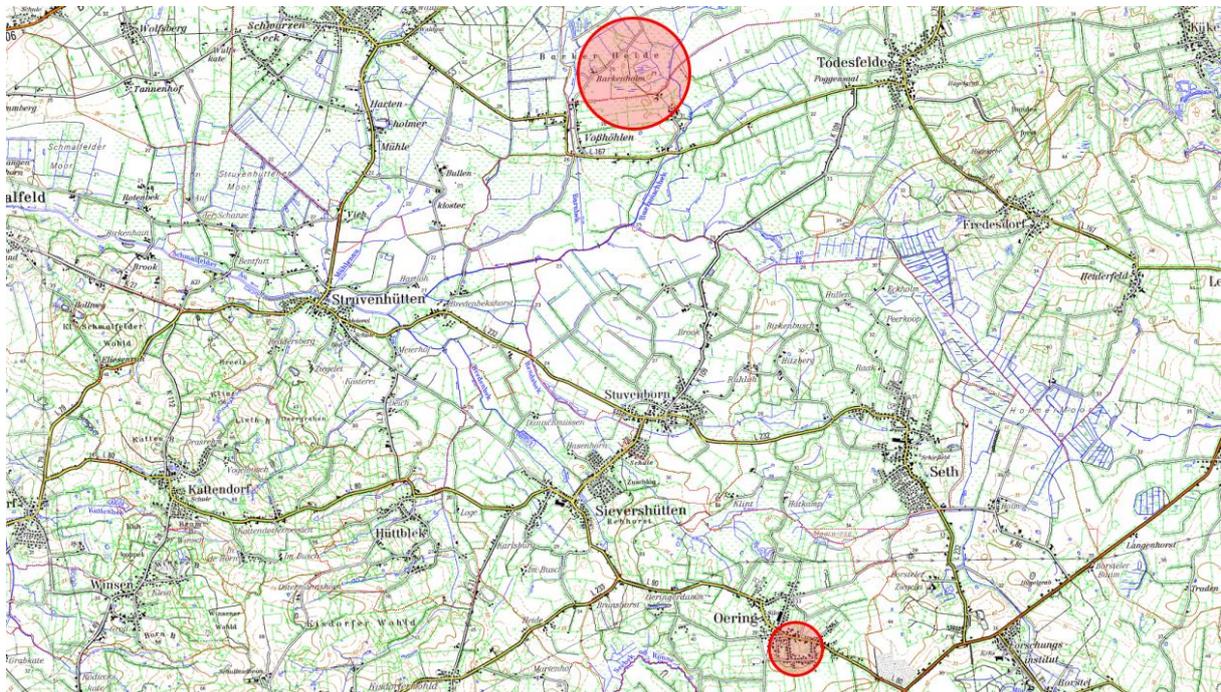
Plangebietsgröße 17.500 m², davon

1.500,00 m ²	Verkehrsfläche
7.200,00 m ²	überbaubare Fläche (16.000 x (GRZ 0,3 + 50%) 0,45)

Gesamtversiegelung 8.700 m² x 0,75 (Eingriff in extensives, derzeit stillgelegtes Grünland) ergibt einen Kompensationsbedarf von 6.525 m², gerundet **6.600 m²**.

Die Kompensation wird nicht im Gemeindegebiet umgesetzt, sondern über ein Ökoko-Konto gesichert. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein geschlossen über die Inanspruchnahme von 6.600 Ökopunkten des in 2012 von der Naturschutzbehörde anerkannten Ökoko-Kontos „Barker Heide 2“.

Es handelt sich dabei um intensive Grünlandflächen, die zu arten- und strukturreichem, mageren Grünland frischer und feuchter Standorte entwickelt werden.



d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

5.3 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung

Die Überwachung der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts der Minimierungsmaßnahmen (Knickschutz- und Unterhaltungstreifen) erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde und die Gemeinde als örtliche Ordnungsbehörde.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 6 dient der planungsrechtlichen Vorbereitung von ca. 22 Baugrundstücken für eine Wohnbebauung.

Der Plangeltungsbereich stellt sich derzeit als extensiv genutzte Grünlandfläche dar. Durch die geplante Bebauung sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (Versiegelungen) zu erwarten. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden

über einen städtebaulichen Vertrag mit der Ausgleichsagentur über die Inanspruchnahme von 6.500 Ökopunkten aus dem Ökokonto „Barker Heide“ dauerhaft gesichert.

6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende öffentliche Straße mit einer Anbindung an die Hauptstraße. Zusätzlich wird eine fußläufige Verbindung geschaffen von der neuen Erschließungsstraße zum Kindergarten und damit zum Dorfplatz. Im Südosten wird eine 5 m breite Zuwegung zum Knickschutz- und Unterhaltungstreifen und für eine mögliche Anbindung an die östliche Fläche festgesetzt.

Entlang der Erschließungsstraße werden im Bereich der öffentlichen Parkplätze 5 kleinkronige Laubgehölze in der Qualität Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 12 bis 14 cm gepflanzt. Die Standorte sind variabel und können an die Grundstückszuschnitte und –zufahrten angepasst werden.

7 Ver- und Entsorgung

Strom und Gas werden von der SH Netz AG geliefert. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Eigenbetrieb Wasserwerk des Amtes Itzstedt.

Schmutzwasser wird über ein Mischsystem durch die Gemeinde entsorgt. Das vorhandene Rohrleitungssystem ist ausreichend dimensioniert, die zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen. Das Schmutzwasser wird zum gemeindeeigenen Klärwerk abgeführt, welches mit 1635 EWG noch genügend Kapazitäten für die zusätzlichen Abwassermengen besitzt.

Zur Klärung der Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz GmbH, 13.05.2015). Danach stehen im Untergrund ungesättigte, gut durchlässige Sande an. Das Oberflächenwasser könnte grundsätzlich versickert werden. Hierfür käme eine Schachtversickerung in Frage, die so ausgelegt sein müsste, dass die durchschnittlich 3 m mächtige Lehmschicht durchstoßen wird und das Oberflächenwasser in dem darunter anstehenden Sand versickern kann. Das Maß der erforderlichen Baugrube wird neben der Tiefe der Ausschachtung von den Scherkräften des Bodens und den Vorschriften des Arbeitsschutzes bestimmt. Dies führt unter gegebenen Bedingungen zu einer Baugrube von gut 10 m Durchmesser (rd. 79 m²) und damit verbundenen erheblichen Kosten für den Erdbau. In der Folge wäre der Schacht regelmäßig zu kontrollieren und ggf. zu warten. Um den Verkauf der Grundstücke durch eine einfache Entwässerung attraktiver zu gestalten und künftigen Käufern die Entwässerung dauerhaft zu vereinfachen, wird von einer Versickerung Abstand genommen und die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz vorgesehen. Die Baugrundstücke erhalten

entsprechende Anschlüsse und auch das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über in der Straße gelegene Einläufe ebenfalls in die Kanalisation abgeführt. Die erforderliche Rückhaltung wird unter der Straße installiert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl. Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400, Tabelle 1). Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert.

8 Hinweise

8.1 Archäologischer Denkmalschutz

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Verfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Hierfür sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten verantwortlich.

8.2 Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemeinde Oering
Der Bürgermeister

Bürgermeister

Oering, den _____