

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Oersdorf

"Huskoppel"

für das Gebiet nördlich des Moorweges,

Kreis Segeberg

## Inhaltsübersicht

1. Entwicklung des Planes
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Ver- und Entsorgung
5. Grünplanung
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Kosten

### 1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Oersdorf hat in ihrer Sitzung am 12.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Huskoppel" für das Gebiet nördlich des Moorweges beschlossen, um der immer stärker werdenden Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnraum zu entsprechen.

Die festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der am 27.12.1970, Az.: IV 81d-812/2-13.55, und seiner 2. Änderung, die am 24.11.1981, Az.: IV 810a-512.111-60.66, in Kraft getreten ist.

Ferner liegt dem vorliegenden Bebauungsplan das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zugrunde.

### 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Oersdorf, Flur 7.

Es wird begrenzt:

im Norden durch das Flurstück 9/47

im Osten durch die Flurstücke 9/35 und 1/15

im Süden durch die Flurstücke 11/24 bis 2/4

im Westen durch die Flurstücke 9/30 und einem Teil des Flurstückes 9/40

Das Plangebiet umfaßt 1,3 ha.

Lage und Umfang des Geltungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1 : 1.000 und dem Übersichtsplan M. 1 : 25.000.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung dient der Deckung des örtlichen Baulandbedarfs. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Es wird eine Fläche von ca. 1,3 ha überplant und als WA-Gebiet festgesetzt.  
Insgesamt können <sup>2</sup> Einzel- oder Doppelhäuser und <sup>14</sup> Einzelhäuser geschaffen werden. Die Anschlußbebauung zur bebauten Ortslage ist einem späteren Bebauungsplan vorbehalten. x1

Diese abschnittsweise Bebauung erfolgt, um die örtliche Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden max. 13 neue Gebäude entstehen.

Dies bedeutet bei einer Zugrundelegung der Belegungsdichte von 3,0 EW/WE x 13 eine Zunahme der Wohnbevölkerung um 39 Einwohner.

Die kommunalen Einrichtungen und die schulischen Verhältnisse sind auf diesen Einwohnerzuwachs eingestellt.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert die kleinmaßstäbliche Gebietsstruktur sowie den Charakter der Siedlung mit seiner prägenden Einfamilienhausbebauung (s. Text Ziff. 1.1).

Die angestrebte Wohnnutzung und Wohnruhe soll gesichert werden, deshalb werden Tankstellen und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe ausgeschlossen (s. Text Ziff. 1.2).

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Moorweg und die Weiterführung der Grootkoppel.

Die rückwärtigen Baugrundstücke werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Ausreichende Parkplätze stehen für die geplanten Wohneinheiten im Geltungsbereich zur Verfügung.

Der Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

*x1 Die Zahlenangaben wurden aufgrund der Verfügung des Landrates des Kreises Segeberg vom 17.04.1995 berücksichtigt.*



*W. Altmüller* 09/105  
2995  
2017  
Bürgermeister

#### 4. Ver- und Entsorgung

##### Frischwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die genossenschaftliche Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg in Kaltenkirchen. Träger der Wasserversorgung ist die Gemeinde Oersdorf.

##### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Kanalnetz der Stadt Kaltenkirchen.

##### Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser des Baugebietes wird über ein vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken schadlos in die Ohlau geleitet.

Das Gewässer Nr. 8a des Unterhaltungsverbandes Ohlau ist im vorliegenden Geltungsbereich in das neu angelegte Regenrückhaltebecken einbezogen worden.

##### Abfallbeseitigung

Die Müllgefäße sind an den Abfuhrtagen an der Straße zur Entsorgung bereitzustellen. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

##### Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

##### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schleswag).

##### Feuerlöscheinrichtungen

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.79 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

## 5. Grünplanung

### Gebietsbeschreibung/naturräumliche Einbindung

Die Gemeinde Oersdorf plant im Bereich der Huskoppel im Winkel zwischen den Straßen Moorweg und Am Sandberg die Bebauung von insgesamt 13 Einfamilienhäusern, um der hohen Nachfrage nach Wohnbauland nachzukommen. In der zweiten Flächennutzungsplanänderung, genehmigt im November 1981, wurde diese Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Seitdem hat die Gemeinde einen großen Teil der Fläche als Bauerwartungsland brach liegenlassen.

Das Gebiet wird zur Zeit im nördlichen Bereich als Dauergrünland genutzt, im übrigen als Ruderalbrache und Grünlandbrache liegengelassen. Es ist durch einen Knickrest mit alten Eichenüberhältern von Ost nach West quer gegliedert. Parallel hierzu läuft ein Wanderweg mit wassergebundener Decke, der von der Teichanlage an der Ohlau zu dem Verbindungsweg "Wiesengrund" führt. Ein weiterer Knickrest verläuft entlang der Straße "Grootkoppel" von Süden nach Norden und endet auf Höhe der vorhandenen Bebauung. Er begrenzt dort die Bebauung am Moorweg nach Norden.

Im Süden folgt die vorhandene Bebauung. Im Westen grenzen weitere als Grünland und Grünlandbrache genutzte Flächen bis zur Bebauung "Am Wiesengrund" an, die als Bauerweiterungsland angesehen werden können. Im Norden liegen Dauergrünlandflächen bis zur Bebauung an der Straße "Am Sandberg", im Osten folgt die Niederung der Ohlau, hier mit Fischteich/Angelteichanlagen, z.T. mit begleitendem Gehölzbewuchs, und östlich des Bachlaufes mit Spielplatz und Feuchtgrünlandbrache.

Die östliche Grünlandbrache auf dem Flurstück 2/1 zwischen Teichanlagen und Bebauung "Am Moorweg" hat sich als Feuchtgrünlandbrache entwickelt und wird durch Schlägeln am Jahresende extensiv gepflegt, damit keine Verbuschung eintritt. Sie liegt im Niedermoorbereich der Niederung der Ohlau. Der geologische Untergrund ist flachgründig vermoort und geht im Westen ins anmoorige Milieu über. Die Fläche wird im Westen durch Entwässerungsgräben drainiert, das Grundwasser steht oberflächennah in den Gräben an. Entsprechend hat sich eine Feuchte liebende Vegetation aus Mädesüßfluren und Großseggenriedern eingestellt (*Molinietalia/Phragmitetea*). Dominant sind neben den verschiedenen Gräsern die Waldsimse (*Scirpus sylvaticus*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Sumpfkatzdistel (*Cirsium palustre*) und Sumpfschilf (*Carex acutiformis*). Auf der Brache haben sich kleinräumig Flächen nach § 15 a (LNatSchG) entwickelt. Insgesamt ist ein Feuchtgrünlandsumpf entstanden mit kleinflächigen Großseggenried und ansatzweise Sumpfdotterblumenwiese (*Calthion*). Die im Westen angrenzende Fläche Flurstück 9/32 und Teile vom Flurstück 9/46 (Grünlandbrache) liegt höher, außerhalb des grundwassernahen Milieus, auf sandigem

Untergrund. Es hat sich eine von Gräsern beherrschte, z.T. ruderales, relativ artenarme Brache mit aufkommendem Zitterpappelgebüsch entwickelt.

Die im Norden an den Weg angrenzende Fläche (Flurstück 9/46) wurde bis 1992 als Dauergrünland genutzt und weist ein geringes Artenspektrum auf.

Der vorhandene Knickrest inmitten des Gebietes wird von mehreren alten Eichen beherrscht. In der Strauchschicht dominiert der Holunder, daneben kommt die Birke vor. Die Eichen sind als ortsbildprägende Großbäume von besonderer Bedeutung und binden den Ortsrand nach Norden hin ein.

Der Knick entlang der Grootkoppel mit einigen kleineren Überhältern ist relativ gut entwickelt mit Hainbuche, Hasel und Eiche als dominierende Arten. Entlang der vorhandenen Bebauung ist er durch die angrenzende Gartennutzung zum Teil beeinträchtigt.

#### Eingriff

Das B-Plangebiet liegt im Anschluß an die vorhandene Bebauung im Winkel zwischen den Straßen Moorweg und Am Sandberg. Es ergänzt hier die vorhandene Bebauung und soll langfristig den Winkel schließen.

Grundsätzlich ist hier eine Bebauung aus ortsgestalterischer und landschaftspflegerischer Sicht zu bevorzugen, bevor andere in die Landschaft vordringende Bereiche für eine Bebauung vorgesehen werden.

Durch die vorgesehenen Flächenversiegelungen fallen ganze Bereiche für die Pflanzen- und Tierwelt als Lebensraum aus, wobei der Wert als Lebensraum vor allem durch die heutigen Nutzungsformen geprägt hier als mittel bis hoch einzustufen ist. Gleichzeitig gehen das Puffer-, Filter- und das Wasserspeicher- und Rückhaltevermögen des Bodens verloren, wobei letzteres z.T. durch geeignete Maßnahmen wiederhergestellt werden kann (Minimierungsmaßnahmen).

Als ökologisch wertvolles Gebiet soll auch die kleinflächig als § 15 a-Fläche LNatSchG entwickelnde Feuchtgrünlandbrache auf dem Flurstück 2/1 der Flur 7 überbaut werden. Hier geht besonderer Lebensraum verloren. Erfolgt dennoch ein Eingriff, so ist er an anderer Stelle in dem betreffenden Raum wieder herzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der vorhandene Großbaumbestand (4 Eichen) und die Knickreste sind im Bereich der geplanten Bebauung im Kronenbereich durch Überbauung im Wurzelraum gefährdet.

#### Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Festsetzung des vorhandenen Knicks einschließlich der Großbäume am Rand des Flurstücks 9/32 und Ergänzung des Knicks durch Neuanpflanzung bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches.
2. Festlegung einer Baugrenze im Abstand von 7 m zum vorhandenen Knick zur Schonung des Wurzelraumes der vorhandenen Großbäume.
3. Versiegelung der Flächen in offenporiger Bauweise zur Schonung des Wurzelraumes der Gehölze und damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser (Minimalfunktion für den Wasserhaushalt).
4. Eingrünung der Bebauung zur Niederung hin durch die Anlage eines Knicks.

Nach der öffentlichen Auslegung hat die Gemeinde nach Abwägung aller Belange in ihrer Sitzung am 15.12.1993 beschlossen, daß das Flurstück 2/1 für eine Bebauung zur Verfügung gestellt wird. Als Ersatz ist die Fläche Flur 7, Flurstück 14/2 mit einer Größe von ca. 0,88 ha als Feuchtgrünlandbrache/Sukzession zu entwickeln. Diese Fläche zeichnet sich durch ähnliche Standortfaktoren aus, wie die Eingriffsfläche. Es kann ein gleichwertiger Ersatz entwickelt werden.

Hierzu ist die Nutzung in eine extensive Pflege umzuwandeln, wobei der westliche Bereich als Grünland erhalten und zu Feuchtgrünland mit Teich und Sumpf entwickelt werden soll. Die Drainage ist aufzugeben, die Fläche einmal im Jahr im August/September zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein 5,0 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Sonstige Maßnahmen sollen unterbleiben.

Alle diese Maßnahmen zusammen ergeben ein ausgewogenes Resultat gegenüber dem Eingriff.

#### 6. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

#### Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen.



Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster-Grundstücksbezeichnungen und Flächenangaben enthält.

### 7. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Oersdorf voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerb und Ausbau der Straßen	_____ DM
vorgesehene Beleuchtung	_____ DM
Regenwasserentwässerung	_____ DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	_____ DM
Gesamtkosten	_____ DM =====
abzüglich Erschließungsbeiträge	_____ DM
Gemeindeanteil	_____ DM

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde Oersdorf gemäß § 129 Abs. 1 BauGB 10 %.

Die Gemeinde führt die Erschließung in eigener Regie durch. Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.

Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 (4) BauGB), wie Kosten für Abwasser-, Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung, werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.

~~Die Gemeinde führt die Erschließung in eigener Regie durch. Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.~~

~~Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 (4) BauGB), wie Kosten für Abwasser-, Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung, werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.~~

Gemeinde Oersdorf  
Der Bürgermeister

Kreis Segeberg  
Der Kreisausschuß  
- Abt. Bauleitplanung -

*W. Klein*



(Bürgermeister) 19. JAN. 1995

*B. Kuhl - Kame*

(Planaufsteller/in)