

# **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 14  
der Gemeinde Oersdorf, Kreis Segeberg  
für das Gebiet „Brookstraße II“



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23796 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551 / 81520 FAX: 04551 / 83170  
Stadtplanung.gebel@freenet.de

**Inhalt**

- 
1. Allgemeine Grundlagen
    1. 1. Rechtsgrundlagen
    1. 2. Lage und Bestand des Gebietes
  2. Planungsziele
  3. Entwicklung des Planes
    3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
    3. 2. Städtebauliche Daten
    3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege
    3. 4. Verkehrserschließung
    3. 5. Immissionsschutz
    3. 6. Umweltbericht
  4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

## **1. Allgemeine Grundlagen**

## 1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf hat in ihrer Sitzung am 11. 4. 2002 beschlossen, für das Gebiet „Brookstraße II“ den Bebauungsplan Nr. 14 aufzustellen. Das Aufstellungsverfahren richtet sich nach § 244 (2) BauGB nach dem BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung.

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oersdorf als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der westliche Bereich wird im Rahmen der sich zurzeit in Aufstellung befindlichen 1. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls als Wohnbau- sowie Grünfläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an diesen Vorgaben.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO), in der zuletzt geänderten Fassung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

## 1. 2. Lage und Bestand des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 liegt am südlichen Rand der bebauten Ortslage von Oersdorf, ist überwiegend bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch vorhandene Bebauung
- im Osten durch vorhandenen Bebauung und die „Brookkoppel“
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen durch die „Dorfstraße“ sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche

Die Grundstücke sind hauptsächlich durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

## 2. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Gebäudesubstanz und das damit verbundene Ortsbild zu erhalten, neue Bauvorhaben dem dörflichen Charakter anzupassen und eine massive Wohnbebauung, z. B. durch Mehrfamilienhäuser, zu vermeiden.

Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche zwischen dem Spielplatz und der vorhandenen Bebauung westlich der „Dorfstraße“ geschaffen werden. Damit verbunden ist die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf das für Oersdorf typische Maß.

### **3. Entwicklung des Planes**

#### **3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung**

Die Planung orientiert sich am Bestand, wobei der Plangeltungsbereich für die Grundstücke 1 bis 24 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Hinzu treten die dazugehörigen Verkehrsflächen. Vorgesehen ist die Festschreibung des Bestandes, wobei allerdings auch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden sollen.

Durch die festgesetzten Baufelder wird im Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl von 0,2 sowie den vorgegebenen Mindestgrundstücksgrößen das Ziel verfolgt, ein dem örtlichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei lockerer Bebauung und großzügiger Durchgrünung zu erhalten. Aus diesem Grund wurde auch eine eingeschossige, offene Bauweise mit Einzelhäusern mit einer Traufhöhe von 3,5 m und einer maximalen Gesamthöhe von 8,5 m festgesetzt. Bezogen auf die ortstypischen Dachformen werden Sattel- bzw. Walmdächer mit einer einzuhaltenden Dachneigung von 35 – 45° festgesetzt. Weitere gestalterische Festsetzungen treten hinzu.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen – Gebietscharakter = bestehende Einfamilienhausbebauung - wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei beschränkt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, dass durch übermäßigen Bau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes auftreten.

Das ausgewiesene Gebiet befindet sich im unmittelbaren Umgebungsbereich des Gebäudekomplexes Dorfstraße 18–24, dessen Hauptgebäude als einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz eingestuft ist. Damit der Eindruck des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt wird, ist auch dessen Umgebung schutzwürdig, um die Ausstrahlungen, die von einem Kulturdenkmal aus ästhetischen und historischen Gründen ausgehen, zu sichern. Daher sind geplante Neu- und Umbauten in diesem Bereich rechtzeitig und im Vorwege mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Beim Entgegenstehen denkmalrechtlicher Belange können im Einzelfall bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgenutzt werden.

#### **3. 2. Städtebauliche Daten**

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,25 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2,63 ha
• Straßenverkehrsfläche	ca. 0,41 ha
• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	ca. 0,05 ha
• Knick	ca. 0,04 ha
• Grünfläche	ca. 0,10 ha
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,02 ha
<hr/>	
	ca. 3,25 ha

### 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Planungsrechtlich sind die Grundstücke bis auf die Parzellen 23 und 24 des Bebauungsplanes Nr. 14 dem Innenbereich zuzuordnen, für den § 34 BauGB Gültigkeit besitzt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten gem. § 8a (2) Satz 1 BNatSchG nicht als Eingriffe. Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht. Der Großbaumbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches wird in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt.

Bei den Grundstücken 23 und 24 handelt es sich planungsrechtlich um ein dem Außenbereich zuzuordnendes Gebiet, für das bei geplanten Eingriffen eine Ausgleichspflicht besteht.

Die Fläche ist sowohl in der Bestands- als auch in der Entwicklungskarte des derzeit gültigen Landschaftsplanes neben der Kennzeichnung der waldartigen Baumbestände und der Knickstrukturen entlang der Dorfstraße als Dorfgebiet dargestellt. Eine derartige Ausweisung besitzt nach dem Ergebnis der Bestandkartierung keine weitere unbebaute und für eine Neuplanung geeignete Fläche in der Gemeinde Oersdorf.

Bezüglich der potentiellen artenschutzrechtlichen Relevanz dieser Fläche können auf der Grundlage der Einschätzung des Biotops als „Eichenwald“ aus floristischer Sicht folgende Arten auftreten: Strauchschicht – Faulbaum (*Frangulus alnus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*); Krautschicht – Siebenstern (*Trientalis europaea*), Schattenblume (*Maianthemum bifolium*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*), Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*), Wachtelweizen (*Melampyrum pratense*); in Waldlichtungen Blaubeere (*Vaccinium myrtillus*) und Geschlängelte Schmiele (*Deschampsia avellana flexuosa*). Als gefährdete Art (Rote Liste SH, Kat. 3) besteht die Möglichkeit des Vorhandenseins des Rippenfarns (*Blechnum spicant*). Vorhandene Altbäume sowie Totholzbereiche können für die Flechtenflora, auch für gem. Rote Liste der Flechten Schleswig-Holsteins 1997 geschützte Arten, eine Rolle spielen.

Aus faunistischer Sicht kann dieser Biotoptyp diverse Schnecken-, Assel-, Tausendfüßler-, Hundertfüßler- und Weberknechtarten, Hornmilben sowie Pseudoskorpione, Spinnen-, Springschwanz-, Ohrwurm-, Gallwespen-, Schlupfwespen-, Wanzen- und Zikaden-, Schildlaus-, Heuschrecken-, Rüsselkäfer-, Schwebflieg- und Schmetterlingsarten beherbergen. Vom Holz der Eichen können sich diverse Borkenkäferarten ernähren. Dazu kann auch der Eichenholzbohrer (*Xyloborus*

monographus) als stark gefährdete Art (Rote Liste SH, Kat.2) gehören. Die Larven des Großen Wespenbocks (Rote Liste SH, Kat.3) leben als eine von vielen Bockkäferarten im Holz der Eichen. Der Große Eichenbockkäfer (*Cerambyx cerdo*) ist in der Bundesrepublik Deutschland (Rote Liste BRD, Kat.1) vom Aussterben bedroht. Baumfalken und Rotwild sind ebenfalls potentiell auftretende Tierarten dieses Biototyps.

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes der Gemeinde Oersdorf wurde eine Bewertung des Arten- und Biotopschutzpotentials vorgenommen. Danach wurden im Bereich der Grundstücke 23 und 24 jedoch keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen gefunden.

Im Vergleich zu anderen Alternativflächen, z. B. mit intensiver Landwirtschaft, besteht für die vorliegende Fläche der Vorteil, dass aufgrund der Lückenausnutzung zwischen Bebauung und Spielplatz kein freier Natur- und Landschaftsraum in Anspruch genommen werden muss. Eine denkbare Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage würde dagegen zum Verlust bzw. der Beeinträchtigung der vielen innerörtlichen Trittsteinbiotope (Gärten usw.) führen. Zudem wird durch die Überplanung der vorgesehenen Fläche ein besserer und klarer Abschluss der Ortslage im Bereich der Ohlauniederung geschaffen.

Bei dem Bereich der Grundstücke 23 und 24 sowie die sich westlich, innerhalb des Planbereiches anschließenden Flächen handelt es sich um Wald. 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. Auch im vorliegenden Fall wurde wie beschrieben verfahren. Ein Antrag auf Abholzung und Umwandlung von Wald nach §§ 10 und 12 LWaldG seitens des Eigentümers der betroffenen Flächen mit einer Größe von 0,1765 ha wurde bereits seitens der Forstbehörde genehmigt. Da eine Ersatzaufforstungsfläche vor Ort nicht zur Verfügung steht, ist eine entsprechende Ausgleichszahlung seitens des Eigentümers zu erbringen. Als Ausgleich zur Waldumwandlung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine anteilige Ersatzaufforstung des Flurstückes 209/27 der Flur 4 in der Gemarkung Klein Gladebrügge vorgesehen.

Eine Waldumwandlung stellt im Sinne des Naturschutzrechts einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Mit dem forstrechtlichen Ersatz gilt auch der naturschutzrechtliche Ersatz in diesem Fall als erbracht.

Entlang der Ohlau ist gem. § 11 LNatSchG ein 50 m breiter Gewässer- und Erholungsschutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten. Im vorliegenden Fall ist nur ein kleiner Teil im westlichen Plangeltungsraum betroffen (siehe Planzeichnung).

Es ergeben sich folgende schutzgutbezogene Minimierungs- und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen:

Schutzgut Boden/Wasser

- Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,2)

- Befestigung von Stellplätzen und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Terrassenflächen soweit möglich vor Ort
- Ersatzfläche:

	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Eingriffsart	maximal versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>
Grundstücke 23, 24	1600 (GRZ 0,2 + 50%)	Vollversiegelung	480

Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart	benötigte Ersatzfläche in m <sup>2</sup>
480	Vollversiegelung	0,5	240

Als Ersatzfläche ist eine Fläche mit einer Größe von ca. 240 m<sup>2</sup> in Form eines ca. 7,0 m breiten, mit heimischen, standortgerechten Arten feldgehölzartig anzulegenden Streifens entlang der gem. § 15 a LNatSchG geschützten Fläche (gem. Landschaftsplan Grünlandbrache; Großseggenried) an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes 23 vorgesehen. Die Fläche ist mit den o. g. Gehölzen 5-reihig, im Abstand von 2,0 m versetzt zueinander zu bepflanzen. Er ergibt sich daraus eine Mindestmenge von 100 Gehölzen.

Klima/Luft

*Lt. 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 sind in diesem Rahmen keine Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut erforderlich.*

Arten und Lebensgemeinschaften

- Anlage eines ca. 7,0 m breiten, mit heimischen, standortgerechten Arten feldgehölzartig anzulegenden Streifens entlang der gem. § 15 a LNatSchG geschützten Fläche (gem. Landschaftsplan Grünlandbrache; Großseggenried)
- Erhalt des Großbaumbestandes sowie Anpassung des Zuschnittes des Baufensters an die Baumstandorte

Landschaftsbild

- Wahl einer geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,2)
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe sowie diverser gestalterischer Maßnahmen
- Erhalt des Großbaumbestandes sowie Anpassung des Zuschnittes des Baufensters an die Baumstandorte
- Anlage eines ca. 7,0 m breiten, mit heimischen, standortgerechten Arten feldgehölzartig anzulegenden Streifens entlang der gem. § 15 a LNatSchG geschützten Fläche (gem. Landschaftsplan Grünlandbrache; Großseggenried)

Die gesetzlichen Anforderungen des § 18 BNatSchG nach Ausgleich und Eingriff werden hiermit erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können somit vollständig ausgeglichen werden.

### **3. 4. Verkehrserschließung**

Die Grundstücke werden durch die „Dorfstraße“, die „Brookstraße“ sowie die Straße „Brookkoppel erschlossen. Die Grundstücke 23 und 24 werden von der „Dorfstraße“ her erschlossen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumbestände stehen dem nicht entgegen.

### **3. 5. Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einflussbereiches von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung. Durch die vorhandenen Verkehrswege bestehen keine für das Baugebiet unzumutbaren Beeinträchtigungen.

### **3. 6. Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVP-Gesetz (§ 3 (1) Anlage 1) durch diesen nicht ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Größe des Planungsraumes wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB für eine UVP-Pflicht nach Ziffer 18. 7. 2., Anlage 1 zu § 3 (1) UVPG durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

## **4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

## **5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Erschließung ist mit sämtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Im Planbereich befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen der Kabel Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co.KG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Ein Anschluss der evt. Neubauten an das örtliche Breitbandverteilternetz ist möglich.

Für die Grundstücke 23 und 24 liegen die entsprechenden Rohrleitungen in der „Dorfstraße“. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlass des

Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Oersdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf in ihrer Sitzung am 25.08.2005 gebilligt.

Oersdorf, den 25.10.2005

Siegel

.....gez. Mündlein.....  
Bürgermeister

---

Stand: 10.2005