

# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 15

DER GEMEINDE OERSDORF,  
KREIS SEGEBERG

FÜR DAS GEBIET „AM SANDBERG / MOORWEG“



Ausgearbeitet durch:

**Guntram Blank**  
**Architekturbüro für Stadtplanung**  
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel  
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9  
eMail: [info@gb-afs.de](mailto:info@gb-afs.de)  
Internet: [www.gb-afs.de](http://www.gb-afs.de)

Umweltbericht:

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

## INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	3
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	3
2.2.	Verfahren .....	3
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand .....	4
3.1.	Lage des Plangebietes .....	4
3.2.	Baugrundverhältnisse .....	5
3.3.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	5
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	7
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
4.2.	Flächennutzungsplan .....	8
4.3.	Landschaftsplan .....	9
4.4.	Bebauungsplanung und sonstige städtebauliche Satzungen .....	10
4.5.	Beschluss der Gemeindevertretung aus dem Jahr 2003 zur Hinterlandbebauung .....	11
5.	Planung .....	11
5.1.	Ziele der Planung .....	11
5.2.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	12
5.3.	Alternativenprüfung .....	13
6.	Planinhalte und Festsetzungen .....	13
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	13
6.2.	Grünordnerische Festsetzungen .....	15
6.3.	Örtliche Bauvorschriften .....	16
7.	Umweltplanung .....	16
7.1.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	17
7.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	17
8.	Immissionsschutz .....	18
9.	Erschliessung .....	18
9.1.	Verkehrerschließung .....	18
9.2.	Technische Infrastruktur .....	19
10.	Kosten .....	20
11.	Nachrichtliche Übernahmen .....	20
12.	Hinweise .....	21
13.	Umweltbericht .....	21

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

## 1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

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

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

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

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

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

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

### 2.1. Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

### 2.2. Verfahren

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

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

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

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf hat die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2017 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde zum B-Plan Nr. 15 der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

### 3. **ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND**

#### 3.1. **Lage des Plangebietes**

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

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



Lage des Plangebietes im Grenzbereich zu Kaltenkirchen (Google Maps)

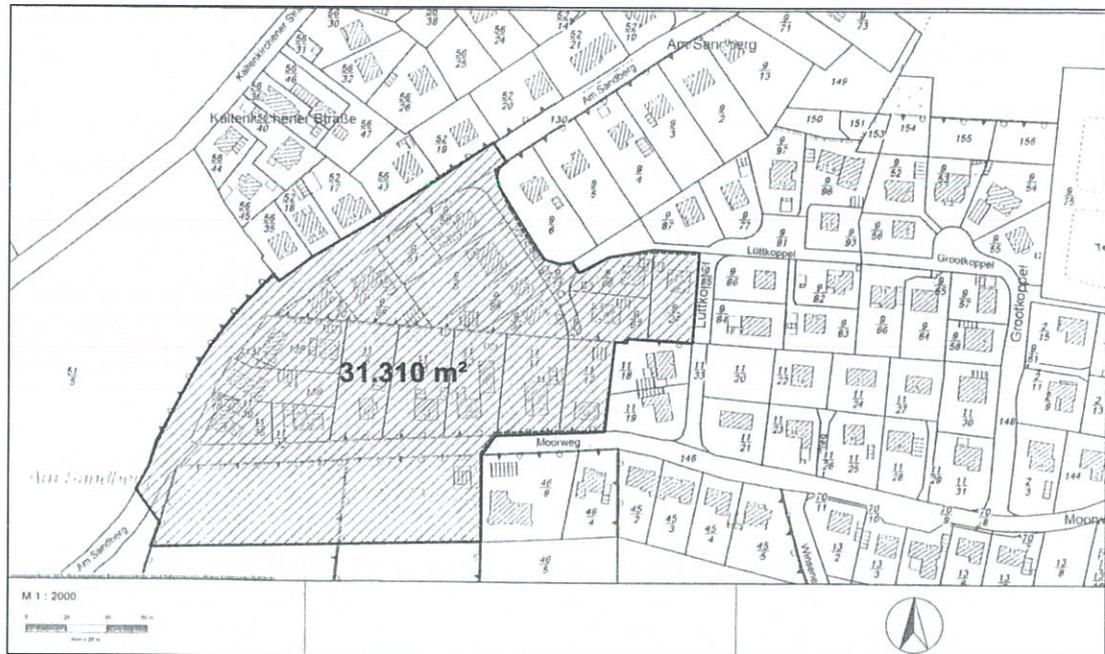
Das Plangebiet umfasst mehrere Flurstücke der Flur 7 in der Gemarkung Oersdorf. Es befindet sich beiderseits des Moorweges, südöstlich der Straßen Am Sandberg und Wiesengrund.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Straße Am Sandberg, die zum Geltungsbereich gehört,
- im Nordosten und Norden durch den ebenfalls zum Geltungsbereich gehörende Straße „Wiesengrund“ sowie der fußläufigen Verbindung zur Straße „Lüttkoppel“,
- im Osten durch die Straße „Lüttkoppel“ sowie

- im Süden durch den Moorweg, wobei die Flächen südlich des Moorweges bis zu einer Tiefe von ca. 50 m Bestandteil des Geltungsbereiches sind.

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



Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15

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

### 3.2. Baugrundverhältnisse

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

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

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

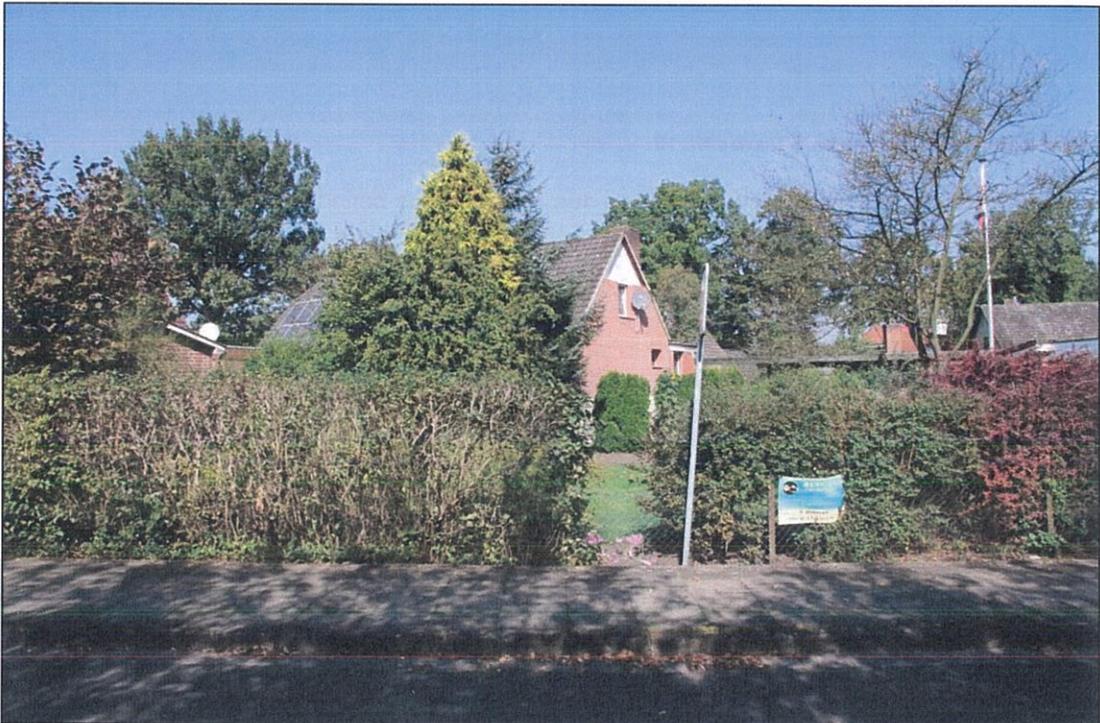
### 3.3. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

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

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



**Moorweg (Blick von der Straße Am Sandberg nach Osten)**

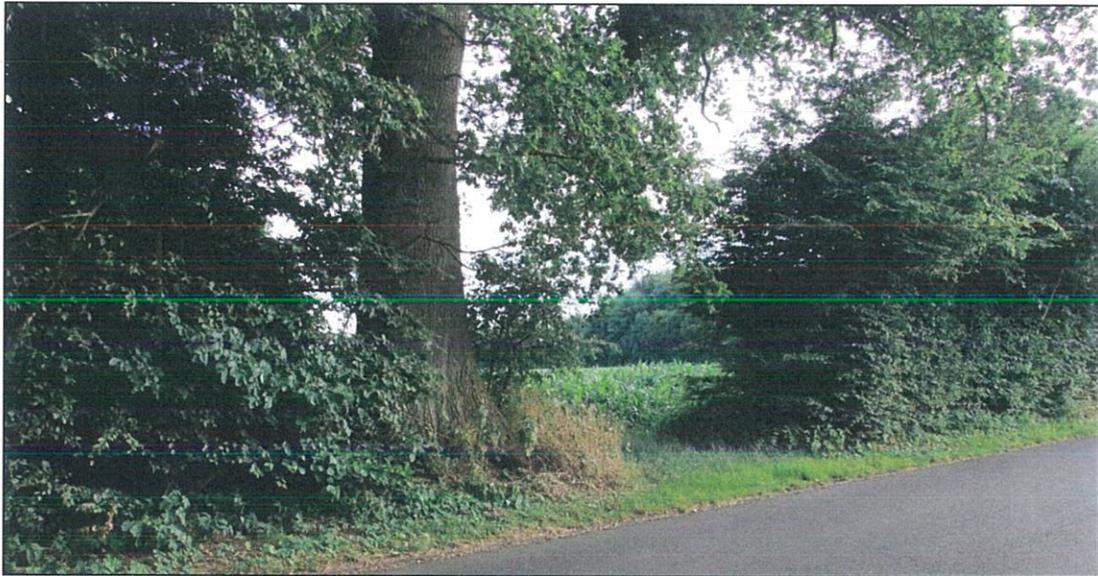


**Tiefe Gärten nördlich des Moorweges**

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

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

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



Knick und Zufahrt zum südlich des Moorweges gelegenen Maisfeld



Knick und Zufahrt zum Tierunterstand und Parkplatz

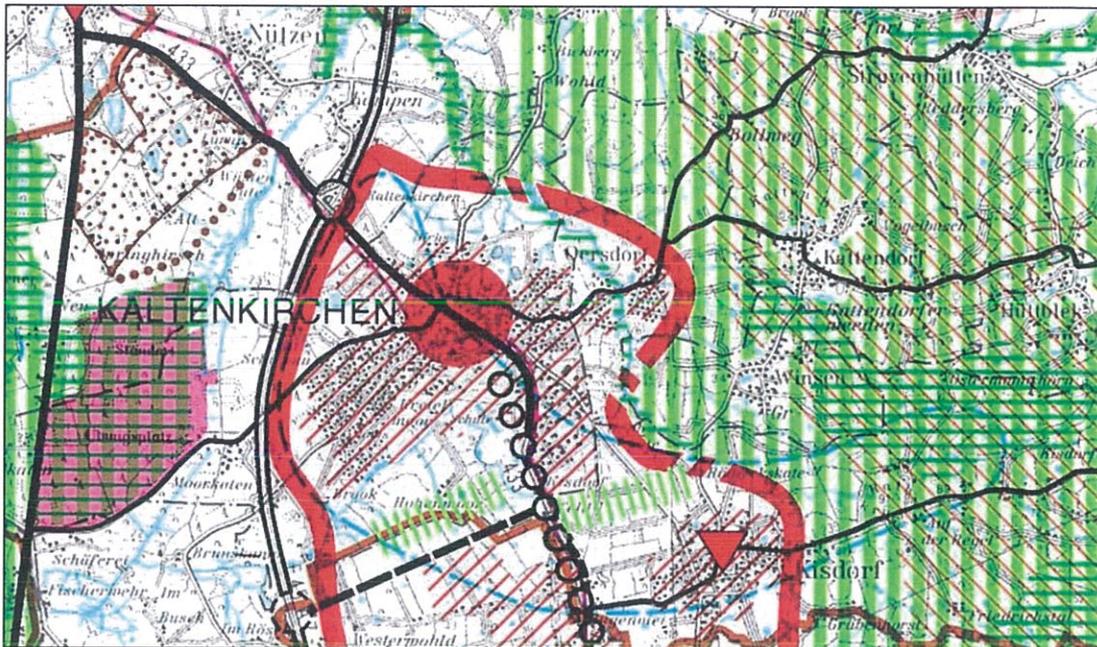
Unmittelbar hinter dem hier z.T. mit großen Einzelbäumen durchsetzten Knick befindet sich eine mit zwei freistehenden Einzelbäumen bestandene halbruderale Gras- und Staudenflur. Dahinter schließt sich intensiv genutztes Grünland an.

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

#### **4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN**

##### **4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

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



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

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

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

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

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

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

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

#### **4.2. Flächennutzungsplan**

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

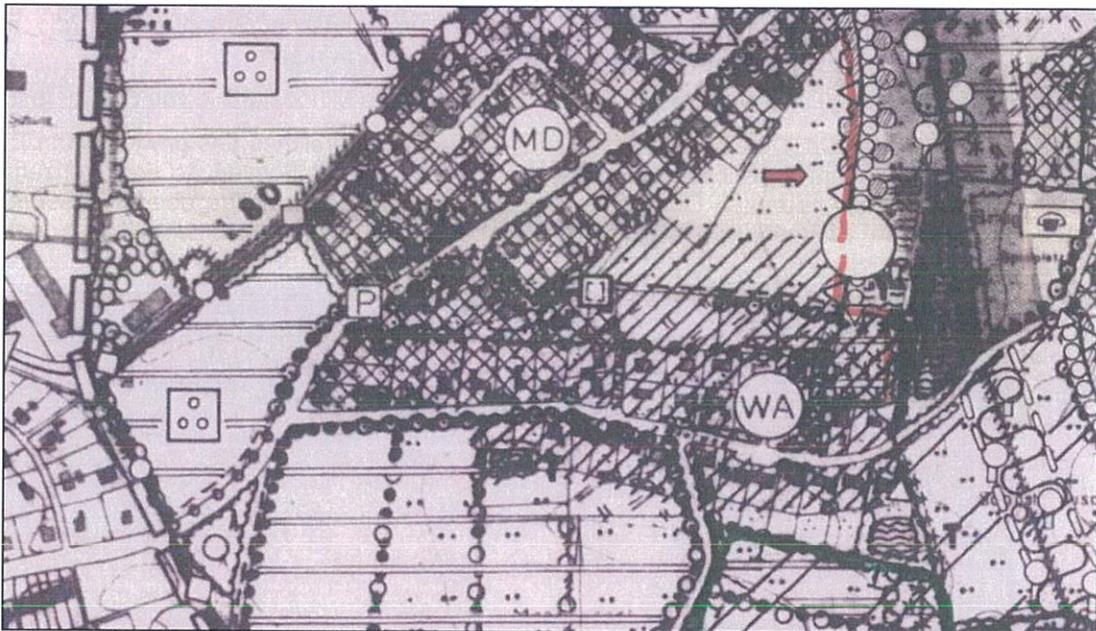
Darüber hinaus ist im F-Plan eine oberirdische elektrische Freileitung dargestellt, die inzwischen nicht mehr oberirdisch verläuft. Schließlich ist noch der Verlauf einer Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr nachrichtlich in den F-Plan übernommen worden. Das ebenfalls nachrichtlich zwischen den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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2001)

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

#### 4.3. Landschaftsplan



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

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

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

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

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

#### 4.4. Bebauungsplanung und sonstige städtebauliche Satzungen

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

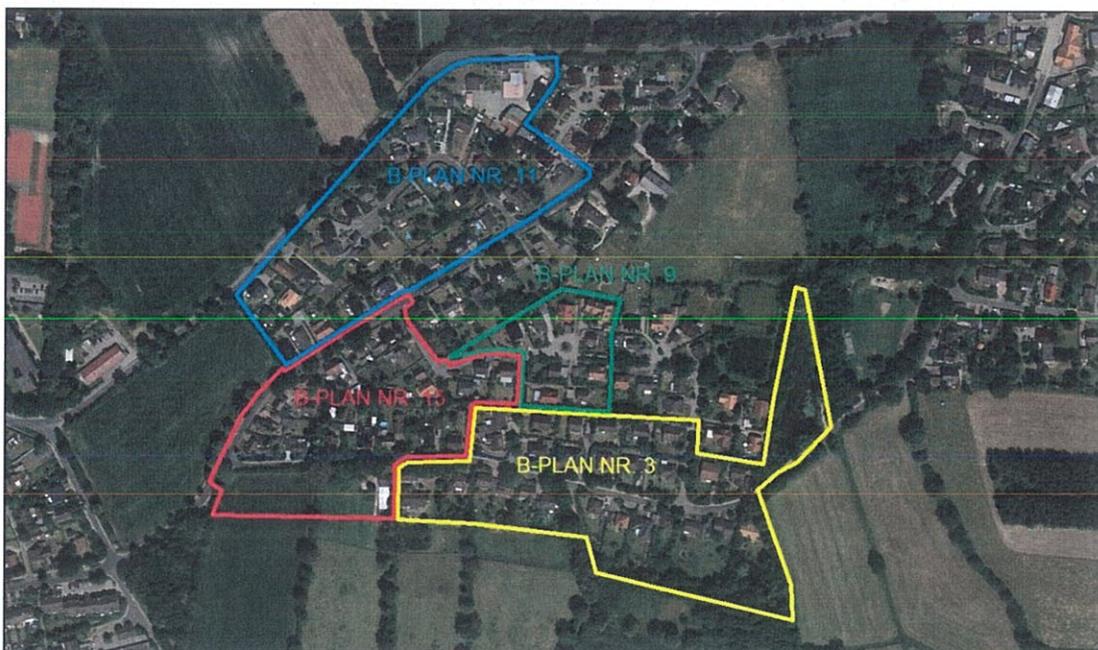
Der B-Plan Nr. 3 „Moorweg“ aus dem Jahr 1983 setzt für die sich östlich angrenzenden, beiderseits des Moorweges gelegenen Flächen ein mit eingeschossigen Einzelhäusern zu bebauendes allgemeines Wohngebiet fest. Vorgegeben sind darüber hinaus eine Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4, maximal zwei Wohneinheiten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

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

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

Die B-Pläne Nr. 9 und 11 setzen für die Grundstücke eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> fest.

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



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

#### 4.5. Beschluss der Gemeindevertretung aus dem Jahr 2003 zur Hinterlandbebauung

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

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

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

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

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

### 5. PLANUNG

#### 5.1. Ziele der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Alternativenprüfung

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

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

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

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

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

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

Weitergehende Aussagen zur Alternativenprüfung können dem Umweltbericht entnommen werden.

## 6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

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

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

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

### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Bauweise

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

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

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

#### Sonstige Nutzungsregelungen

Als weitere Regelungen zur Nutzung erfolgen für alle Teilgebiete die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücke. Dies bedeutet, dass das gesamte Doppelhausgrundstück mindestens 1.200 m<sup>2</sup> groß sein muss.

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

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

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

### **6.2. Grünordnerische Festsetzungen**

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

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

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

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

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

Der bestehende Knickdurchbruch im östlichen Bereich des Teilgebietes 8, soll geschlossen und durch eine Knickneuanpflanzung ergänzt werden.

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

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

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

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

### **6.3. Örtliche Bauvorschriften**

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

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

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

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

## **7. UMWELTPLANUNG**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **7.1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Aus der Bilanzierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von insgesamt 1.118 m<sup>2</sup>.

Bei der Berechnung des Ausgleichserfordernisses wurden die durch die getroffenen Festsetzungen künftig zulässigen Versiegelungen in Ansatz und die durch den genehmigte Gebäudebestand mit einer Grundfläche von 48 m<sup>2</sup> und die versiegelten Wegeflächen im Umfeld des Gebäudes in einer Größe von 60 m<sup>2</sup> als Vorbelastung in Abzug gebracht.

Der erforderliche Ausgleich soll überwiegend im unmittelbaren südlichen Anschluss an die Teilgebiete 8 und 9 erfolgen. Hier steht eine ca. 2.200 m<sup>2</sup> große Fläche zur Verfügung, innerhalb derer bei einer Anrechenbarkeit von 50% und unter Abzug der mit einer Kiesbettung vorgesehenen Versickerungsmulden innerhalb der Maßnahmenfläche eine Ausgleichsfläche von insgesamt ca. 1.009 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht.

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

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

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

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

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

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

#### **7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung**

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

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

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

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

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

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

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

## **9. ERSCHLISSUNG**

### **9.1. Verkehrerschließung**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.2. Technische Infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten des bestehenden Trinkwassernetzes. Sichergestellt werden muss laut Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) über die Dauer von mindestens zwei Stunden. Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Oersdorf sichergestellt.

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

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

## 10. KOSTEN

Laut Aufstellungsbeschluss vom 21.11.2013 kalkuliert die Gemeinde Oersdorf für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Kosten von voraussichtlich insgesamt ca. 16.300,00 € (grobe Schätzung). Bis zum Satzungsbeschluss belaufen sich die Planungskosten für die Bauleit- und die Umweltplanung nach derzeitiger Schätzung auf ca. 37.500,00 €. Zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer der südlich des Moorweges vorgesehenen Neubaugrundstücke wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, um die Übernahme der anteiligen Planungskosten durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

## 11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

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

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

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

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

## 12. HINWEISE

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

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

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

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.“

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

Die erforderlichen Knickbeseitigungen sind rechtzeitig vor deren Rodung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

## 13. UMWELTBERICHT

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

# Gemeinde Oersdorf

## **Bebauungsplan Nr. 15** **„Erweiterte Wohnbebauung“**

für das Gebiet „Am Sandberg / Moorweg“

### **Umweltbericht**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Stand 03.02.2017



**GFN**

**Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH**

**Stuthagen 25**

**24113 Molfsee**

04347 / 999 73 0 Tel.

04347 / 999 73 79 Fax

Email: [info@gfnmbh.de](mailto:info@gfnmbh.de)

Internet: [www.gfnmbh.de](http://www.gfnmbh.de)

Proj.-Nr. 14-033

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Veranlassung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
3.1	Lage im Raum.....	3
3.2	Schutzgebiete und Biotopverbund.....	4
3.3	Ziele und Vorgaben der Landschaftsplanung .....	4
<b>4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umwelt</b> .....	<b>4</b>
4.1	Mensch .....	4
4.2	Boden .....	4
4.3	Wasser und Grundwasser .....	5
4.4	Flächennutzung und Biotoptypen .....	5
4.5	Fauna.....	8
4.5.1	Fledermäuse .....	8
4.5.2	Vögel.....	8
4.5.3	Amphibien .....	8
4.6	Klima und Luft .....	10
4.7	Landschaftsbild .....	10
4.8	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	10
<b>5</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>10</b>
5.1	Wirkfaktoren .....	10
5.1.1	Baubedingte Flächeninanspruchnahme und Emissionen .....	11
5.1.2	Anlagebedingte Auswirkungen .....	11
5.1.3	Betriebsbedingte Störungen oder Emissionen.....	11
5.2	Mensch .....	12
5.3	Boden .....	12
5.4	Wasser.....	12
5.5	Pflanzen .....	12
5.6	Fauna.....	12
5.7	Klima und Luft .....	13
5.8	Landschaftsbild .....	13
5.9	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	13
<b>6</b>	<b>Eingriffsregelung</b> .....	<b>13</b>
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung .....	13
6.2	Kompensationserfordernis.....	14
6.3	Kompensationsmaßnahmen.....	15
<b>7</b>	<b>Vorschläge zu textlichen Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
7.1	Erhaltungsgebote .....	17
7.2	Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt.....	17
7.3	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17
7.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	17
<b>8</b>	<b>Artenschutzrechtliche Beurteilung</b> .....	<b>18</b>
8.1	Relevanzprüfung .....	18
8.1.1	Europäische Vogelarten .....	18
8.1.2	Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-RL.....	18
8.1.3	Tierarten des Anhangs IV FFH-RL .....	18
8.2	Verbotstatbestände .....	19
8.2.1	Schädigung/Tötung von Individuen gem. § 44 (1) BNatSchG.....	19
8.2.2	Störung von Individuen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG .....	19

8.2.3	Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG .....	19
8.3	Fazit .....	20
<b>9</b>	<b>Alternativenprüfung .....</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Prognose über die Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung.....</b>	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Ergänzende Angaben.....</b>	<b>21</b>
11.1	Kenntnislücken und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	21
11.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung .....	22
<b>12</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>22</b>
<b>13</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>23</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich mit Biotoptypen .....	6
Abbildung 2: Geltungsbereich- Intensivacker mit Knick .....	7
Abbildung 3: Geltungsbereich - intensiv Grünland .....	7
Abbildung 4: Knick zwischen Moorweg und Plangebiet .....	7
Abb. 5: Das betroffene Gewässer mit potenzieller Eignung für Moorfrosch, Laubfrosch und Kammolch.....	9
Abb. 6: Braunfroschlaichballen und Laichschnüre der Erdkröte in einem Flachwasserbereich .....	9
Abbildung 7: Muldenquerschnitt .....	16

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wirkfaktoren des Vorhabens.....	11
Tabelle 2: Eingriffe in das Schutzgut Boden .....	15
Tabelle 3: Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	15
Tabelle 4: Ausgleichsmaßnahmen .....	16

### Abkürzungsverzeichnis

<b>AF</b>	Ausgleichsfaktor
<b>BNatSchG</b>	Bundesnaturschutzgesetz
<b>FFH-Gebiet</b>	europäisches Schutzgebiet gem. FFH-RL
<b>FFH-RL</b>	Fauna - Flora - Habitat-Richtlinie der EU
<b>LNatSchG</b>	Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein
<b>LRP</b>	Landschaftsrahmenplan
<b>NSG</b>	Naturschutzgebiet
<b>VRL</b>	Vogelschutz-Richtlinie
<b>VSch-Gebiet</b>	europäisches Vogelschutzgebiet gem. VRL

### Bearbeitung

Projektleiter: Jörg Rasmus

Bearbeitung: Uta Hennig, Imke Töbermann

## 1 Veranlassung

Die Gemeinde Oersdorf beabsichtigt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung südlich des Moorwegs zu schaffen.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans sind nach §§ 2, 2a BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Insbesondere sind mit dem Vorhaben Eingriffe in die Natur und Landschaft verbunden, die gem. § 14 (1) BNatSchG die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gem. § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung des Bauleitplans zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG), des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) des europäischen Gebietsschutzes (§ 34 BNatSchG) und ggf. einschlägigen nationalen Schutzgebietsverordnungen in Einklang steht.

Die GFN mbH wurde mit der Erstellung des Umweltberichts beauftragt, der alle naturschutzrechtlich erforderlichen Inhalte umfasst.

## 2 Planinhalt

Der rd. 3,3 ha große Geltungsbereich des B-Plans 15 umfasst in erster Linie mit Einzelhäusern bebaute Wohnflächen entlang der Straßen Am Sandberg, Moorweg und Wiesengrund, die von Gartenflächen mit Altbaumbestand umgeben sind.

Die geplante Wohnbebauung befindet sich auf dem Flurstück 48/1 im Süden des Geltungsbereiches. Die Zufahrten zur Wohnbebauung erfolgen über den Moorweg, welche mit den erforderlichen Freiflächen als öffentliche Verkehrsfläche sowie Verkehrsgrün festgesetzt werden.

Zulässig ist die Errichtung von insgesamt sieben Doppel- oder Einzelhäusern mit einer maximal überbaubaren Grundflächenzahl von bis zu 0,25 auf einer Fläche von 6.250 m<sup>2</sup> Fläche.

Die verbleibenden Flächen im Geltungsbereich werden als private Grünflächen festgesetzt.

## 3 Planungsgrundlagen

### 3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Oersdorf befindet sich im Landkreis Segeberg und liegt in der Hohen Geest, Teilgebiet Barmstedt-Kisdorfer Geest. Im Norden und Osten des Planungsraums grenzen weitere Siedlungsbereiche der Ortschaft Oersdorf, im Süden landwirtschaftlich genutzte

Flächen, im Südwesten ein Feldgehölz und im Westen, im Anschluss an eine Ackerfläche, Wohngebiete der Stadt Kaltenkirchen an. Im gesamten Untersuchungsgebiet finden sich Knick- und Heckenstrukturen.

### **3.2 Schutzgebiete und Biotopverbund**

Im Geltungsbereich befinden sich weder Schutzgebiete noch Flächen des Biotopverbundsystems.

Rd. 200 m östlich verläuft entlang der Ohlau eine Hauptverbundachse des Biotopverbundsystems. Das EU-Vogelschutzgebiet 2126-401 „Kisdorfer Wohld“ liegt ca. 450 m nördlich des Geltungsbereiches.

### **3.3 Ziele und Vorgaben der Landschaftsplanung**

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans des Planungsraums I (1998) liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung. Entlang der Ohlau wird zudem ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen dargestellt.

Für die Gemeinde liegt ein Landschaftsplan (LP) aus dem Jahre 1993 vor [1]. Der LP stellt den Bereich nördlich des Moorweges als bestehendes Dorfgebiet (MD) und die Flächen südlich des Moorweges im Bestand als Acker bzw. als Grünland dar. Des Weiteren werden die bestehenden Knicks beidseits der Grünlandfläche sowie südlich des Moorweges (auf Höhe des Grünlands) und westlich der Straße Am Sandberg als Knick mit Überhängern dargestellt. Die Knicks westlich und nördlich des Ackers werden als Knick ohne Überhänger dargestellt. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs besteht ein archäologisches Denkmal. In der Entwicklungskarte sind die südlich des Moorwegs gelegenen Flächen als ortsbezogene Grün- und Freiflächen vorgesehen.

## **4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt**

### **4.1 Mensch**

Die Flächen des Geltungsbereichs sind nicht besiedelt und weisen mangels Fußwegen keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Naherholung auf. Im Vorhabenraum dominiert die Wohnnutzung mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Von den angrenzenden Wohnbebauungen aus bestehen Sichtbeziehungen auf den überplanten Raum. Insoweit trägt der derzeit vorhandene Charakter einer durch Gehölze gegliederten landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem positiven Wohnumfeld bei.

Südöstlich des Geltungsbereiches verläuft die Ohlau mit verschiedenen Rad- und Fußwegen für die Naherholung.

### **4.2 Boden**

Im Planungsraum sind Braunerde-Podsole (Rosterde) aus Lehm und Sand zu erwarten. Es handelt sich um einen verbreiteten Bodentyp ohne hervorgehobene Bedeutung.

#### 4.3 Wasser und Grundwasser

Im Geltungsbereich sind keine offenen Gewässer vorhanden. Es ist von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen. Angrenzend an den Geltungsbereich im Osten befindet sich ein Gartenteich. Weitere Kleingewässer befinden sich entlang der Ohlau ebenfalls im Osten des Vorhabens.

#### 4.4 Flächennutzung und Biotoptypen

Die Biotoptypen im Geltungsbereich wurden im Sommer 2014 entsprechend der Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins erfasst und im Frühjahr 2016 erneut überprüft (vgl. Abbildung 1). Der westliche Teil des geplanten Neubaugebietes (Flurstück 48/1) wird intensiv als Maisacker (AAy) genutzt. Der östliche Bereich dieses Flurstücks wird als Intensivgrünland genutzt und weist eine Gruppenstruktur auf (GAy/gg). Im Nordosten wird eine Teillfläche als Lagerfläche genutzt, hier wurde auch ein Schuppen errichtet (RHm/SD) auf. Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG geschützte Knicks (HWy) verlaufen auf der Südseite des Moorweges, auf der Westseite und an einem Grundstück südöstlich des Sandweges sowie zwischen den als Ackers und als Intensivgrünland genutzten Bereichen. Südlich angrenzend und durch einen Zaun abgetrennt befindet sich eine Weide. Im gesamten Untersuchungsgebiet finden sich Knick- und Heckenstrukturen, vorwiegend mit Arten wie Buche (*Fagus sylvatica*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Birke (*Betula*) und Esche (*Fraxinus excelsior*).

Die Flächen nördlich des Moorweges sind mit Einzelhäusern bebaut (SD). Dieser Bereich wurde nicht differenziert betrachtet, da durch den B-Plan hier keine baulichen Veränderungen vorbereitet werden.

Bei den dargestellten Einzelbäumen handelt es sich größtenteils u. a. um alte Eichen mit einem Durchmesser von ca. 0,3-0,5 m. Ansonsten handelt es sich um jüngere Buchen oder am Wegrand gepflanzte Ahornbäume.

Östlich angrenzend an das Neubaugebiet befindet sich auf einem Privatgrundstück ein Gartenteich mit Wasserpflanzen und Seerosen.



Abbildung 1: Geltungsbereich mit Biotoptypen



Abbildung 2: Geltungsbereich- Intensivacker mit Knick



Abbildung 3: Geltungsbereich - intensiv Grünland



Abbildung 4: Knick zwischen Moorweg und Plangebiet

## 4.5 Fauna

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine faunistische Erhebung der Amphibien. Im Übrigen wurde das Potenzial der Flächen als Lebensraum für Tiere anhand der festgestellten Biotoptypen abgeschätzt.

### 4.5.1 Fledermäuse

Die Auswertung der LLUR-Daten ergab Vorkommen der Zwerg- und Breitflügelfledermaus sowie des großen Abendseglers aus der unmittelbaren und der weiteren Umgebung. Die im Geltungsbereich vorkommenden Eichen bieten aufgrund ihres Alters und ihrer Größe Potenzial für Sommerquartiere von baumbewohnenden Fledermäusen. Zudem kann Efeubewuchs an den Stämmen einiger Eichen als Tagesversteck für Fledermäuse dienen. Des Weiteren dienen die angrenzenden Kleingewässer und der Gartenteich ein potenzielles Jagdhabitat für Wasserfledermäuse. Somit besteht insgesamt eine mittlere Bedeutung des Gebietes als Jagdhabitat für Fledermäuse.

### 4.5.2 Vögel

Im Gebiet sind in den Gehölzen (Straßenbegleitgrün, Knicks, Hecken) Vorkommen von ubiquitären gehölzbrütenden Vogelarten anzunehmen sowie Baum- und Höhlenbrüter. Ferner bietet Schuppen auf dem Grünland des Geltungsbereiches ein Potenzial für Schwalben. Im Bereich der Acker- und der Grünlandfläche sind Brutstätten von Offenlandarten wie Feldlerche oder Kiebitz nicht auszuschließen, aufgrund der Störungsintensität durch die angrenzenden Straßen und Bebauungen, der Silhouetten von Gehölzen und Bebauung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Bedeutung allerdings als gering einzustufen. Die Auswertung des Arten- und Fundpunktkatasters (AFK) ergab in Entfernungen von mindestens 1,6 km Vorkommen der Brutvogelarten Schleiereule, Uhu, Grünspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Rotmilan, Kolkrabe, Hohltaube, Wespenbussard, Neuntöter, Eisvogel, Weißstorch, Schwarzstorch und Rohrdommel. Davon bietet der Geltungsbereich lediglich für Arten wie Schleiereule, Grünspecht und eventuell Neuntöter einen geeigneten Lebensraum.

### 4.5.3 Amphibien

Die Bedeutung des benachbarten Kleingewässers als Lebensraum für Amphibien wurde durch zwei Begehungen zur Laichzeit von Erdkröte, Grasfrosch und Moorfrosch am 08. und 18.04. sowie am 04.06. zum Nachweis von Amphibienarten, deren Fortpflanzungsperioden später ins Jahr fallen (u.a. Grünfrösche, Laubfrosch und Kammolch) überprüft.

An den ersten beiden Terminen wurde das Gewässer auf das Vorhandensein von Laich und adulten Tieren abgesucht. Hierzu wurde stichprobenartig gekeschert und potenziell rufende Amphibien „verhört“. Am dritten Termin wurde kurz vor der Dämmerung stichprobenartig gekeschert und Wasserpflanzen nach Kammolchlaich abgesucht. Während der Dämmerung bis ca. 1 Std nach Sonnenuntergang wurden Laubfroschrufe per Klangattrappe abgespielt, um ggf. anwesende Laubfrösche zum Rufen zu animieren.



Abb. 5: Das betroffene Gewässer mit potenzieller Eignung für Moorfrosch, Laubfrosch und Kammolch

Bei der ersten Begehung am 08.04.2015 wurden in einem Flachwasserbereich Laichballen der beiden Braunfroscharten Moorfrosch und Grasfrosch (vgl. Abb. 6) sowie Laichschnüre der Erdkröte und 5 adulte Erdkröten nachgewiesen. Die Laichballen waren auch am zweiten Termin wieder auffindbar in einem anfänglichen Larvenstadium. Am dritten Termin konnte kein Nachweis von Spätlaichern (Laubfrosch, Kammolch) erbracht werden.



Abb. 6: Braunfroschlaichballen und Laichschnüre der Erdkröte in einem Flachwasserbereich (links) und Moorfroschlaich mit deutlich erkennbarem diffusen Polfleck (rechts)

Die im und am Rande des Geltungsbereiches vorkommenden Knicks kommen als Sommerlebensräume und Überwinterungsstätten der potenziell vorkommenden Amphibienarten in Frage. Ebenso ist die Wiese im südöstlichen Teil des Plangebietes als

Sommerlebensraum geeignet. Eine funktionale Beziehung dieser Lebensräume zu dem Gewässer kann nicht ausgeschlossen werden.

#### **4.6 Klima und Luft**

Der Planungsraum weist ein warm und gemäßigtes ozeanisches Klima auf mit hohen Niederschlagsmengen (764 mm) und im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 8.3°C auf [1]. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von stärker lufthygienisch belasteten Gebieten. Aufgrund des flachen Reliefs sind keine besonderen kleinklimatischen Funktionen des Raums für angrenzende Bereiche zu erkennen.

#### **4.7 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird zum einen durch intensiv genutzte Grünlandflächen, zum anderen durch versiegelte Flächen mit Bebauungen und Ziergehölzen geprägt. Strukturreich wird das Landschaftsbild aufgrund der linearen Elemente, wie Knicks, Feldgehölze und Baumreihen. Die angrenzenden Flächen im Norden und Osten weisen eine geschlossene Bebauung auf, während das Landschaftsbild im Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist.

Insgesamt ist das Landschaftsbild daher als anthropogen überprägt und vorbelastet anzusehen.

#### **4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein archäologisches Denkmal. Es liegen keine Hinweise auf weitere Kultur- und Sachgüter im Planungsraum vor.

## **5 Auswirkungen auf die Umwelt**

### **5.1 Wirkfaktoren**

Im Rahmen der Auswirkungsprognose werden die Auswirkungen des Vorhabens entsprechend der Wirkfaktoren prognostiziert. Eine Übersicht möglicher Auswirkungen des Vorhabens mit den zugrundeliegenden Wirkfaktoren zeigt Tabelle 1.

Tabelle 1: Wirkfaktoren des Vorhabens

Wirkfaktoren	Mögliche Wirkungen (Auswahl)
Baubedingte Flächeninanspruchnahme und Emissionen	Zerstörung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren; Schädigung von Pflanzen und Tieren Eingriffe in das Bodengefüge und den Bodenwasserhaushalt Beeinträchtigung des Wohnumfeldes und der Erholungseignung Scheuchwirkung und damit verbundener Habitatverlust bei empfindlichen Vogelarten.
Anlagenbedingte Wirkungen	Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen durch Überbauung Beeinträchtigung des Wohnumfeldes und der Erholungseignung Veränderung des Landschaftsbildes.
Betriebsbedingte Wirkungen	Optische und visuelle Störung des Umfeldes durch Personen, Be- und Entladung von LKW und PKW, Zielverkehre, Schadstoffemission durch Verkehr

#### 5.1.1 Baubedingte Flächeninanspruchnahme und Emissionen

Während der Baumaßnahme gehen die Flächen des Baustellenbereichs als Lebensraum für Pflanzen und Tiere vollständig verloren. Zur Gründung der Baukörper sind ggf. temporär Grundwasserabsenkungen erforderlich. Im Zuge der Baufeldräumung kommt es zu einem Verlust von dort lebenden Pflanzen und Tieren.

Durch Schallemissionen, Erschütterungen, Licht, Lärm oder bewegte Silhouetten der Baufahrzeuge und -maschinen kann es auch im Umfeld zu Störungen von Tieren kommen. Ferner wird durch die Baumaßnahmen das Wohnumfeld der angrenzenden Wohnbebauungen beeinträchtigt.

#### 5.1.2 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die umfangreiche Flächenversiegelung für die Gebäude und die Erschließung gehen Flächen als Lebensraum verloren (Acker- und Grünland, Gehölze, Knick). Die privaten Grünflächen sind trotz naturnaher Gestaltung mit Gehölzen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufgrund der gärtnerischen Pflege und der Störungen durch die angrenzende Nutzung nur von mittlerer Bedeutung.

Der bisherige Charakter des Landschaftsbildes wird durch die Überbauung und Versiegelung des Geltungsbereichs verändert.

#### 5.1.3 Betriebsbedingte Störungen oder Emissionen

Betriebsbedingt kommt zu Beeinträchtigungen der Umgebung durch Schall und Schadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr sowie zu Störungen durch Fußverkehr. Betroffen sind möglicherweise Tiere, die sich auf den anzulegenden Grünflächen wieder ansiedeln werden oder in angrenzenden Flächen leben.

## 5.2 Mensch

Auswirkungen auf Menschen entstehen durch die Umgestaltung des Wohnumfeldes für die Bebauung am Moorweg. Neben den visuellen Beeinträchtigungen sind hier insbesondere Schall und Schadstoffemissionen maßgeblich. Dies wird jedoch durch die bestehenden Knicks und Gehölze gemindert, so dass keine großen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Nachteilige Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind daher nicht zu erkennen.

## 5.3 Boden

Im Bereich der versiegelten Flächen (insgesamt 0,1 ha) kommt es durch Versiegelungen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. In den übrigen Bereichen ist durch die gärtnerische Nutzung der Grundstücke mit erheblichen Überprägungen des natürlichen Bodens zu rechnen. Die Bodenfunktionen bleiben jedoch überwiegend erhalten.

## 5.4 Wasser

Da das Niederschlagswasser versickert in einer Entwässerungsmulde mit Rigole. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers könnten sich allenfalls durch die Erschließungen der Wohnhäuser durch Schadstoffe des Verkehrs (Leichtflüssigkeiten) ergeben. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Gartenteich. Eingriffe von Schadstoffen in Wasserkörper können daher nicht ganz ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Puffer- und Filterfunktion der Lehmböden sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch stoffliche Einträge jedoch nicht zu erwarten.

Es sind somit keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 5.5 Pflanzen

Die für die geplanten Wohnhäuser und Zuwegung benötigten Flächen gehen in einem Umfang von maximal 2.016 m<sup>2</sup> als Lebensraum für Pflanzen vollständig verloren (vgl. Kap. 5.3).

Für die Zufahrt vom Moorweg sind Knickdurchbrüche in einer Länge von 78 m erforderlich. Dabei kommt es auch zum Verlust eines kleineren Einzelbaumes (Erle *Alnus glutinosa* mit rd. 20 cm Durchmesser). Insgesamt kommt es zu einer Betroffenheit von 78 m Knickabschnitten.

Für die anderen im Geltungsbereich befindlichen Knicks wird ein ausreichender Knickschutzstreifen festgesetzt, so dass die Funktion erhalten bleibt.

## 5.6 Fauna

Durch den bereits genannten Verlust von Lebensräumen gehen auch Lebensräume für Tiere verloren. Während die Ackerflächen nur eine geringe Bedeutung aufweisen, ist bei den Gehölzen und den Grünlandflächen von einem stärkeren Verlust auszugehen. Insbesondere kann angenommen werden, dass Sommer- und Winterlebensräume von Amphibien (Moor- und Grasfrosch) verloren gehen.

Durch die Baumaßnahmen werden immobile Tiere geschädigt. Verluste von Brutvögeln können durch Bauzeitbeschränkung und/oder Vergrämungsmaßnahmen vermieden werden. Verluste von Amphibien können durch Amphibienzäune während der Bauzeit vermindert werden.

### 5.7 Klima und Luft

Die Flächen des Geltungsbereichs übernehmen allenfalls in geringem Maße eine klimatische Ausgleichsfunktion. Durch die Überbauung und Versiegelung der Flächen sind daher keine Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

### 5.8 Landschaftsbild

Der bisherige Charakter des Landschaftsbildes wird durch das geplante Vorhaben nur in geringem Umfang verändert, da bereits die bestehenden angrenzenden baulichen Nutzungen sowie die Straßen das Landschaftsbild prägen.

### 5.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

## 6 Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gem. §§ 14f BNatSchG i. V. m. §§ 8f LNatSchG verbunden. Gem. § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Ziel von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist es daher, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten.

### 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Schutz von Brutvögeln

- Zur Vermeidung von Schädigungen von Vögeln sind alle Eingriffe in Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit (15.3. bis 15.7.) durchzuführen.
- Die Baufeldräumung ist ebenfalls außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um ggf. vorkommende Offenlandbrüter nicht zu schädigen. Sollte dies nicht möglich sein, sind auf den in Anspruch zu nehmenden Flächen vor Beginn der Brutzeit geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Aufstellen von Vergrämungsstangen mit Flatterband).

Amphibienschutz:

- Um Schädigungen von Amphibien zu vermeiden, ist zum Ende der Laichperiode (Ende April bis Mai) an der Ostgrenze des Geltungsbereichs ein Amphibienzaun aufzustellen, um eine Einwanderung von Amphibien aus dem Laichgewässer zu verhindern. Mit den Baumaßnahmen darf erst nach Errichtung des Amphibienzauns begonnen werden. Die Amphibienzaune bedürfen regelmäßige Kontrolle auf ihre Funktionsfähigkeit
- Vor Beginn der Baumaßnahmen ist von einer Umweltbaubegleitung das Baufeld an **mindestens drei Terminen** nach adulten Amphibien abzusuchen.

#### Bodenschutz

- Bei den Baumaßnahmen sind die Vorschriften zum Bodenschutz gem. DIN 18915 und 19731 zur Vermeidung von Bodenschäden zu beachten.

## 6.2 Kompensationserfordernis

Nach den Vorgaben des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht [3] ist bei der Bemessung des Kompensationsbedarfs von Flächen mit

- allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- besonderer Bedeutung für den Naturschutz

zu unterscheiden. Bei Flächen mit **allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz** ist lediglich die Versiegelung von Bodenflächen kompensationspflichtig. Dafür wären z.B. Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Bei Flächen mit **besonderer Bedeutung für den Naturschutz** sind **zusätzlich** weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dabei ist bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs die Wertigkeit des betroffenen Biotoptyps zu berücksichtigen. Der zu Grunde zu legende Faktor liegt dabei zwischen 1 für kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte und 3 für nur langfristig wiederherstellbare Werte (z.B. Altholzreiche Wälder).

Die im Geltungsbereich vorhandenen Knicks sind gemäß Knickerlass [2] bei Verlust im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Insgesamt kommt es zu einer Betroffenheit von 78 m Knickabschnitten.

Bei den in Anspruch genommenen Ackerflächen und intensiven Grünlandflächen handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der Runderlass sieht für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (teilversiegelte Flächen) ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor.

Tabelle 2: Eingriffe in das Schutzgut Boden

Art des Eingriffs	Fläche (m <sup>2</sup> )	Versiegelungsgrad (%)	AF	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,25, Überschreitung 50%	6.250	37,5	0,5	1.172
abzüglich vorhandener vollversiegelter Flächen (Gebäude)	48	100	0,5	-24
abzüglich vorhandener vollversiegelter Verkehrsflächen	60	100	0,5	-30
<b>Summe</b>				<b>1.118</b>

Tabelle 3: Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Art des Eingriffs	Länge (m)	AF	Ausgleichsbedarf in m
Knickbeseitigung	78	2	156
<b>Summe</b>			<b>156 m</b>

AF Ausgleichsfaktor

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von **1.118 m<sup>2</sup>**. Bei einem Ausgleichsfaktor von 2 ergibt sich als Ausgleichsbedarf für die Knickbeseitigung ein neu anzulegender Knick mit einer Länge von **156 m**.

Die Gemeinde Oersdorf verfügt nicht über eine gesonderte Baumschutzsatzung. Der Verlust von einem nicht landschaftsprägenden Einzelbaum am Moorweg muss daher nicht kompensiert werden.

### 6.3 Kompensationsmaßnahmen

Für den Kompensationsbedarf dieses Vorhabens steht eine südlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche mit 14,1 m Breite und 156 m Länge zur Verfügung (Größe rd. 2.200 m<sup>2</sup>). Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die räumliche Nähe zum Eingriff ist die Fläche funktional als Ausgleichsfläche geeignet, insbesondere da hier Sommer- und Winterlebensräume für die in dem benachbarten Amphibienlaichgewässer nachgewiesenen Amphibien entwickelt werden können. Da andererseits durch die Nähe zur geplanten Wohnbebauung Beeinträchtigungen der Flächen nicht ausgeschlossen werden können, werden die Flächen nach Rücksprache mit der zuständigen UNB nur mit einem Faktor von 0,5 als Kompensationsflächen anerkannt.

Die Fläche soll als Grünfläche festgesetzt werden. Im südlichen Teil wird ein 11 m breiter Bereich als Fläche festgesetzt, innerhalb derer ein Knick von 156 m Länge angelegt wird. Damit ist der Ausgleich für die Knickbeseitigung erbracht. Auf dem verbleibenden 3,1 m breiten Streifen im Norden der Maßnahmenfläche sollen je Grundstück eine Versickerungsmulde mit Rigole angelegt werden. Die insgesamt 7 Mulden weisen eine Breite von 2,60 m bei einer Länge von 10 m auf und werden mit Kies gefüllt (vgl. Abbildung 7). Damit ergibt sich eine Fläche von 182 m<sup>2</sup>, die aufgrund der Kiesbettung nicht als Kompensationsfläche geeignet ist

und daher von der Gesamtfläche wieder abgezogen wird. Es verbleibt eine Flächengröße von 2.018 m<sup>2</sup>, die für den Ausgleich zur Verfügung steht (vgl. Tabelle 4).

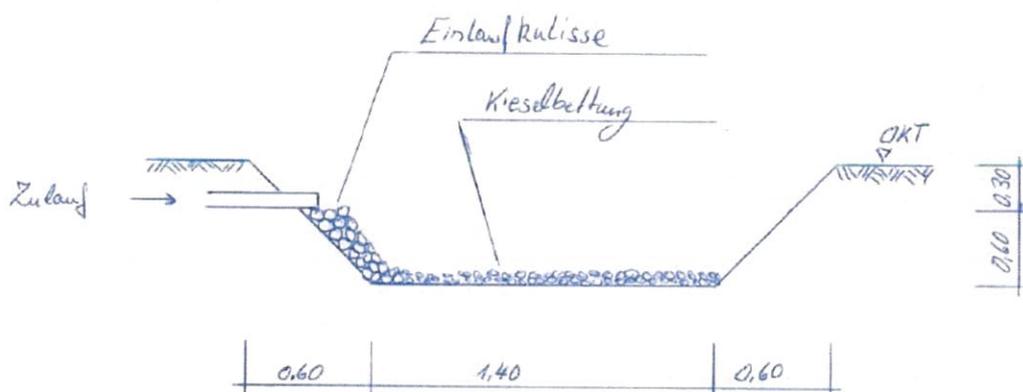


Abbildung 7: Muldenquerschnitt

Tabelle 4: Ausgleichsmaßnahmen

Art der Maßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	KF	Ausgleich (m <sup>2</sup> )
<b>Schutzgut Boden</b>			
Maßnahmenfläche südlich (14,1 m x 156m)	2.200		
<b>Abzüglich Mulden mit Kiesbettung</b>	- 182		
<b>Summe</b>	2.018	0,5	1.009
<b>Erforderlicher Ausgleich</b>			<b>1.118</b>
<b>Knickausgleich</b>	<b>Länge in m</b>		
Neuanpflanzung im Süden + Schließung einer Knicklücke am Moorweg	156	1	156
<b>Erforderlicher Ausgleich</b>			<b>156</b>

KF Faktor zur Anrechnung als Kompensationsmaßnahme

Durch die Maßnahmen wird der Kompensationsbedarf für den Knickausgleich vollständig und für das Schutzgut Boden größtenteils erbracht. Der verbleibende Kompensationsbedarf von 109 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden wird über das Ökokonto „Ökokonto Kisdorf“ (AZ 670031.8540.1503.16-0001) erbracht. Das Ökokonto befindet sich auf dem Flurstück 15 der Flur 68/2 der Gemarkung Kisdorf. Die Flächen werden gemäß den Vorgaben des Ökokontos auf einer Teilfläche zu Extensivgrünland entwickelt. Auf einer anderen Teilfläche findet Waldumbau mit Nutzungsaufgabe statt.

## 7 Vorschläge zu textlichen Festsetzungen

### 7.1 Erhaltungsgebote

- Zu erhaltene Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gem. DIN 18920, RAS-LG-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- Für als Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### 7.2 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Laut Landesbauordnung sind alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Wegen oder Parkplätzen in Anspruch genommen werden, gärtnerisch zu gestalten oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

### 7.3 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit Erschließungsbeginn sind die zu erhaltenden Knicks und privaten Knickschutzstreifen gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen dauerhaft auszuzäunen und von jeglichem Bau-, Fahr-, und Lagerbetrieb mit Ausnahme von Pflegeeinsätzen freizuhalten.

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

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Knick mit folgenden Vorgaben anzulegen:

- Neu anzulegende Knicks sind wie folgt anzulegen: Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 3 m, einer Kronenbreite von 1 m und einer Wallhöhe von mindestens 1 m über Gelände anzulegen. Der Erdwall ist aus mineralischem Boden aufzusetzen und mit Mutterboden abzudecken.

Der Knick ist mit folgenden Arten 3-reihig mit 1 m Pflanzabstand zu bepflanzen:

Überhälter: Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang

Sonstige Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm

Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm

#### Überhälter:

Stieleiche

Quercus robur

Hainbuche

Carpinus betulus

Strauch- und Baumarten:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus

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

- Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.
- Die Neupflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen.
- Auf den Knickschutzstreifen ist alle 1-2 Jahre eine Mahd nach dem 15.7. durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren und zu entsorgen.

## 8 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Zugriffsverbote des § 44(1) BNatSchG gelten gem. § 44 (5) BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Andere geschützte Arten werden durch die Vorgaben der Eingriffsregelung hinreichend berücksichtigt.

### 8.1 Relevanzprüfung

#### 8.1.1 Europäische Vogelarten

Im Rahmen der Bestandsbewertung wurde das Potenzial für Vogelarten abgeschätzt (siehe Kap. 4.5). Danach ist für Gebüschbrüter ein mittleres, für Offenlandbrüter (z.B. Kiebitz, Feldlerche) allenfalls ein geringes Potenzial gegeben, Brutvorkommen sind aufgrund der Nutzung auszuschließen.

#### 8.1.2 Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-RL

Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund der Verbreitung der Arten sowie der Nutzung des Gebiets ausgeschlossen werden.

#### 8.1.3 Tierarten des Anhangs IV FFH-RL

Vorkommen von Amphibienarten des Anhangs IV (Kammolch, Moorfrosch) können aufgrund geeigneter Lebensräume im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Die mögliche Schädigung / Tötung sowie Störung von Moorfröschen kann durch eine Bauzeitregelung und

weitere Vermeidungsmaßnahmen jedoch ausgeschlossen werden. Für Arten wie Biber, Fischotter, Hasel- oder Birkenmaus kommt das Gebiet aufgrund fehlender Habitataignung und der Verbreitung der Arten im Land nicht in Frage. Fledermausquartiere sind im Gebiet nicht vorhanden, die Flächen weisen ein mittleres Potenzial als Jagdhabitat auf.

## 8.2 Verbotstatbestände

### 8.2.1 Schädigung/Tötung von Individuen gem. § 44 (1) BNatSchG

Schädigungen von europäischen Vogelarten können durch die Beachtung von Bauzeiten ausgeschlossen werden. Insbesondere Eingriffe in Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Sofern während der Brutzeit in Offenlandbiotopen eingegriffen wird, sind zuvor geeignete Vergrümmungsmaßnahmen durchzuführen, um Bruten auf der Fläche sicher auszuschließen.

Durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien (Kapitel 6.1) ist eine Schädigung/Tötung von Individuen durch die Bauarbeiten und damit eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes nach **§ 44 BNatSchG, Abs. 1, Satz (1)** sicher auszuschließen.

### 8.2.2 Störung von Individuen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG

Baubedingte Störungen von gebüschbrütenden Vogelarten können zwar nicht völlig ausgeschlossen werden. Im Gebiet sind v.a. wenig störungsempfindliche Ubiquisten zu erwarten, da das Gebiet bereits jetzt (u.a. durch die im Norden und Osten angrenzende Bebauung sowie die Nutzung) Störungen aufweist. Daher ist davon auszugehen, dass die in den Gehölzen brütenden Vögel nicht durch Baumaßnahmen oder Betrieb des Gebäudes erheblich im Brutgeschäft gestört werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der vorkommenden Arten durch die Maßnahme ist daher auszuschließen.

Durch Baumaßnahmen während der Wanderungszeiten der Amphibien (Frühjahr: Mitte Februar bis Ende Mai; Herbst: Anfang Juli bis Ende Oktober), könnte es zur Verwirklichung des Verbotstatbestandes kommen. Da allerdings von Hauptwanderrichtungen nach Süden und Osten ausgegangen werden kann, kann die Störung unter Beachtung der bereits genannten Vermeidungsmaßnahmen (Errichtung von Bauleitzäunen, ggf. Abfangen) als gering eingestuft werden.

Anlagen- und betriebsbedingt sind keine Störungen zu erwarten, die über vorhandene Störwirkungen insbesondere der Verkehrswege hinausreichen.

### 8.2.3 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S. des § 44 (1) Nr. 3 sind nur im Hinblick auf Nistplätze von Gebüschbrütern oder Offenlandbrütern betroffen.

Im Hinblick auf Gehölzbrüter handelt es sich um überwiegend um Gehölze, die bereits jetzt starken Störwirkungen insbesondere durch angrenzende Straßen und Bebauungen unterliegen. Hier sind allenfalls wenige Brutstätten von Ubiquisten zu erwarten, die sich jährlich wechselnde Brutplätze suchen. Für Offenlandbrüter ist das Lebensraumpotenzial aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung gering.

In angrenzenden Flächen sind ähnliche Lebensräume im größeren Umfang vorhanden. Die Funktionalität des vorhandenen Lebensraums als Fortpflanzungsstätte bleibt daher im lokalen Zusammenhang auf jeden Fall erhalten.

Bei den potenziell im Gebiet vorkommenden Amphibienarten kommt es nicht zur Verwirklichung des Verbotstatbestandes, da geeignete Ruhestätten in ausreichendem Maße im räumlichen Umfeld erhalten bleiben. Es müssen daher keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen geleistet werden.

Es kommt somit nicht zu einer Verwirklichung des Verbotstatbestandes nach **§ 44(1) Abs. 3 BNatSchG**.

### 8.3 Fazit

Die mögliche Schädigung / Tötung sowie Störung von Moorfröschen kann durch eine Bauzeitregelung und weitere Vermeidungsmaßnahmen sicher ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verstößt der Eingriff nicht gegen die Verbote des **§ 44 (1) BNatSchG**.

## 9 Alternativenprüfung

Der Gemeinde lagen drei Planungsalternativen vor. Diese wurden auch vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Auswirkungen auf Knicks und Knickschutzstreifen gewürdigt und schließlich von der Gemeinde entschieden.

Das überplante Gelände schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Siedlungsflächen an und weist Vorbelastungen durch die vorhandene Nutzung auf. Die ökologische Wertigkeit des Bestandes überschreitet nicht eine allgemeine Bedeutung.

Folgende Alternativen lagen neben dabei vor:

### Variante 1

Bei Variante 1 führen nur zwei Zufahrten zu den geplanten Grundstücken. Dadurch ist der Eingriff in den Knick am Moorweg hier am geringsten, insbesondere müssen nur zwei Bäume entfernt werden (Eiche, Erle, Stammumfang zwischen 0,2-0,7 m)

Der Knick einschließlich des Schutzstreifens im Süden des Gebiets bewirkt einen landschaftsgerechte Abschluss des Baugebiets. Da die bestehenden Knicks nicht entwidmet werden, ergibt sich in der Eingriffsbilanz ein Kompensationsüberschuss im Hinblick auf anzulegende Knicks.

### Variante 2

## Prognose über die Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

---

Bei Variante 2 ist der Zugang zu den Grundstücken mit vier Zufahrten vorgesehen. Dadurch kommt es im Bereich des Knicks zum Verlust eines Baumes (Erle, Durchmesser: 0,2 m) und einem höheren Verlust von 100 m Knick. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit, über den 156 m langen Knick im Süden des Gebiets hinaus eine Knicklänge von 44 m auszugleichen. Der Knick am Moorweg soll wie auch die übrigen Knicks nicht aus dem Biotopschutz entlassen werden, er weist gegenüber der Variante A aber einen erheblich geringeren Schutzstreifen auf.

### Variante 3

Bei Variante 3 ist der Zugang zu den Grundstücken ebenfalls mit vier Zufahrten geplant. Nach der vorliegenden Darstellung käme es hier nur zu einem Verlust vorhandener Bäume, insgesamt eine Erle auf dem Knick am Moorweg.

Mit dieser Variante sind die Entwidmung des Knicks im Norden (Knick am Moorweg) sowie zwischen den Baugebieten geplant. Des Weiteren wird hier auf eine Knickanpflanzung im Süden des Geltungsbereiches verzichtet und nur ein Schutzstreifen von 6 m Breite angelegt. Durch die Knickentwidmung müssen 220 m Knick extern ausgeglichen werden.

Mit der Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche reduziert sich zudem das Kompensationserfordernis für das Schutzgut Boden.

Im Ergebnis sind aus landschaftsökologischer Sicht die Auswirkungen auf den Knick am Moorweg, die Planungen bezüglich der Knicks innerhalb und am Südrand des Baugebiets sowie die Flächeninanspruchnahme zu betrachten. Eine Erhaltung der Bäume am Moorweg ist aus landschaftsplanerischer Sicht erstrebenswert, da diese das Straßenbild maßgeblich prägen. Im Vergleich der Alternativen erschien damit die Alternative 2 ungünstiger. Nachdem die Zufahrtsituation angepasst worden ist und damit der Verlust von Bäumen minimiert wurde sind Alternativen mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft insoweit nicht erkennbar.

## 10 Prognose über die Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Da es sich bei dem Vorhabengebiet um landwirtschaftlich genutzt Flächen handelt, ist davon auszugehen, dass bei Nicht-Durchführung der Planung die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in der bisherigen Form weitergeführt wird.

## 11 Ergänzende Angaben

### 11.1 Kenntnislücken und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Datenbasis zur Beurteilung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens sowie zur Abarbeitung der Eingriffsregelung kann im Hinblick auf die generell geringe Bedeutung des Geltungsbereichs für den Arten- und Biotopschutz als ausreichend betrachtet werden. Entscheidungserhebliche Kenntnislücken bestehen insoweit nicht.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bestanden nicht.

### **11.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um vor allem auf unvorhergesehene Auswirkungen möglichst früh reagieren zu können.

Die Gemeinde überwacht die Umsetzung der textlichen Festsetzungen, insbesondere die Umsetzung der zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen.

## **12 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem B-Plan Nr. 15 schafft die Gemeinde Oersdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung neuer Wohnflächen.

Bei der in Anspruch genommenen rund 3,3 ha großen Fläche handelt es sich um eine bisher als Acker bzw. Grünland genutzte Fläche sowie Siedlungsbereiche, die sich im Norden und Osten weiter fortsetzen. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst auch Abschnitte des Moorweges, von dem aus vier Zufahrten zum geplanten Vorhaben führen werden. Im Zuge dessen wird ein Baum entfernt und der bestehende Knick am Moorweg beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung ergab neben Eingriffen in das Schutzgut Boden (0,1 ha Fläche) Eingriffe in bestehende Knicks (rd. 78 m). Hierzu muss ein externer Ausgleich von 1.118 m<sup>2</sup> Fläche und 156 m Knick erbracht werden. Der Kompensationsbedarf wird für dieses Vorhaben auf einer direkt südlich angrenzenden Maßnahmenfläche sowie über ein Ökokonto erbracht werden.

Für die Eingriffe in Knicks ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Aufgrund der geringwertigen Biotopausstattung und der vorhandenen Störungen ist bei der Fläche – trotz der Lage bestehender Knicks insgesamt nur von einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz auszugehen.

Unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

## 13 Quellenverzeichnis

- [1] Görnig Büro für Landschafts-Architektur und Freiraum-Planung (1998): Landschaftsplan Fockbek. Vorentwurf Stand August 1998.
- [2] MELUR-SH (2013): Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz.
- [3] MELUR-SH und IM-SH (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht.
- [4] MUNL (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holsteins (o. J. d): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Kreise Rendsburg Eckernförde, Plön sowie die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster.



20. APR. 2017

Oersdorf, den .....



.....  
- Der Bürgermeister -

