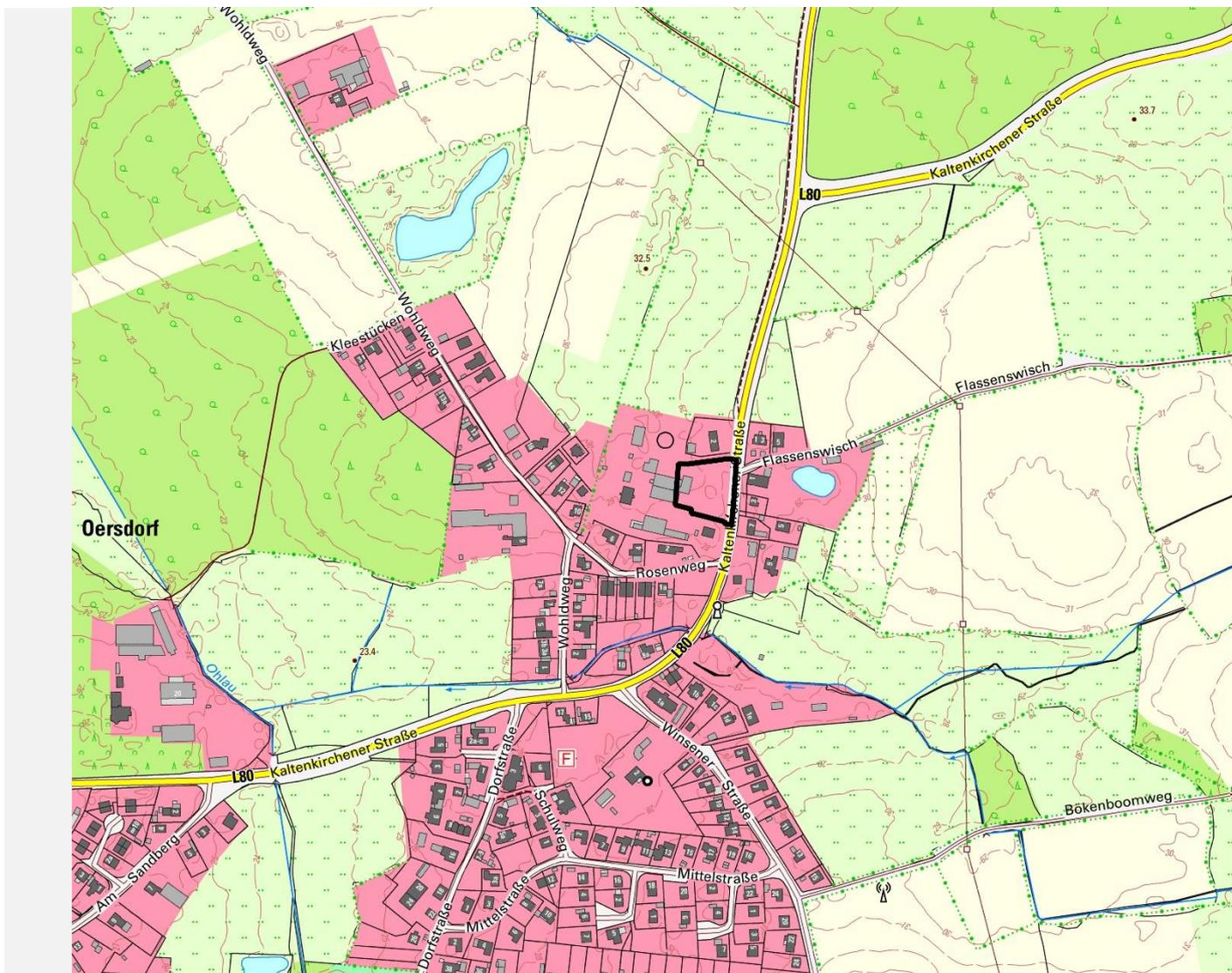


# Bebauungsplan Nr. 19

„Kaltenkirchener Straße“  
der Gemeinde Oersdorf



**BEGRÜNDUNG**

30.09.2021

SATZUNGSFASSUNG

CIMA Beratung + Management GmbH  
Moislinger Allee 2  
23558 Lübeck  
Tel.: 0451 – 389 68 0  
www.cima.de

**cima.**

## Inhaltsverzeichnis

## Seite

1	Grundlagen.....	2
1.1	Rechtsgrundlagen .....	2
1.2	Hinweise zum Verfahren .....	2
1.3	Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	3
1.4	Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2	Anlass und Ziele.....	4
3	Übergeordnete Planungen.....	5
4	Städtebauliche Festsetzungen.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen .....	8
5	Örtliche Bauvorschriften .....	9
6	Verkehr.....	10
7	Grünordnung.....	11
8	Umweltschutz.....	12
9	Artenschutz .....	15
10	Emissionen und Immissionen.....	16
11	Ver- und Entsorgung .....	19
12	Hinweise zu Denkmalschutz, Kampfmittel und Altlasten .....	20
13	Flächenangaben.....	22
14	Kosten und Bodenordnung .....	22

## Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, 22.04.2021

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf hat in ihrer Sitzung am 29.04.2021 beschlossen, für die Flächen im Bereich nördlich des Rosenwegs und westlich der Kaltenkirchener Straße auf einem Teilstück des Grundstücks Kaltenkirchener Straße 4 den Bebauungsplan Nr. 19 „Kaltenkirchener Straße“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan auf Basis von Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation sowie vermessungstechnische Messungen und Berechnungen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur M. Radeleff, Neumünster, vom 03.03.2021. Die Planzeichnung des Bebauungsplans ist im Maßstab 1:500 erstellt.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

### *Bebauungsplan der Innenentwicklung*

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten (ca. 0,35 ha) und es sind auch keine im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Entwicklungen vorhanden.

Der Plangeltungsbereich liegt im bebauten Siedlungskörper der Gemeinde Oersdorf. Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der des Bebauungsplan Nr. 19 „Kaltenkirchener Straße“ zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu

erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.04.2021 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

### 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung und -ergänzung sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgt durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck
- M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek

### 1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,35 ha.

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Siedlungsbereichs der Gemeinde Oersdorf, nördlich des Rosenweges und westlich der Kaltenkirchener Straße. Es umfasst Teile des Grundstücks Kaltenkirchener Straße 4. Der Bereich des Grundstücks Kaltenkirchener Straße 4 befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für den ein Bebauungsplan nicht existiert. Auf dem Grundstück befanden sich bis Anfang des Jahres 2021 noch Lagerflächen und ein Stallgebäude des hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes. Die Gebäude wurden mangels Bedarfs abgebrochen und das Gelände beräumt.

Der Geltungsbereich befindet sich direkt an der Kaltenkirchener Straße (L80), die Haupteinfahrtsachse für die Gemeinde Oersdorf. Die hier entstehende Bebauung hat aufgrund der Ortszugangssituation eine große Wirkung auf das Ortsbild und liegt in fußläufiger Entfernung (250m) zum Ortskern der Gemeinde Oersdorf an der Dorfstraße. Hier befindet sich neben der freiwilligen Feuerwehr u.a. das Dorfgemeinschaftshaus der Gemeinde Oersdorf. Die Kaltenkirchener Straße ist in diesem Teilbereich einseitig, dem Planungsgebiet zugewandt mit vier Ahornen gesäumt.

Die benachbarten Bau- und Nutzungsstrukturen sind entsprechend der dörflichen Lage kleinteilig und gemischt geprägt (Stand Winter 2020/2021). Nördlich grenzt eine eingeschossige Wohnkate mit Walmdach an. Auf der östlichen Seite der Kaltenkirchener Straße befindet sich eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit Sattel- und Walmdächern sowie ein landtechnisches Lohnunternehmen, das aktuell als Reparaturwerkstatt genutzt wird. Auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich ein eingeschossiger, wohngenutzter Flachdachbungalow. Westlich liegen die verbleibenden Nutzungen des landwirtschaftlichen Betriebes. Insbesondere das hier befindliche, eingeschossige Hauptgebäude des Betriebes mit markanter

Hauptgaube gehört zu den besonders ortsbildprägenden Gebäuden in der Gemeinde Oersdorf. Der Betrieb hat in den vergangenen Jahren seine Viehhaltung aufgegeben und beschränkt sich künftig auf ackerbauliche Nutzungen. Die Nutzflächen liegen abseits des Geltungsbereichs, jedoch werden Lager- und Nebengebäude sowie die vorhandenen Zufahrten zum Betriebsgelände (An- und Abfahrt von landwirtschaftlichem Gerät) auch künftig genutzt bleiben.

## 2 Anlass und Ziele

Die Gemeinde Oersdorf strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 eine Neuordnung aufgegebener landwirtschaftlicher Flächen und eine bauliche Verdichtung an einer ortsbildprägenden Stelle (am nordöstlichen Ortseingang in fußläufiger Nähe zum Ortskern) im Innenbereich an. Für das Grundstück Kaltenkirchener Straße 4 existiert bisher kein Bebauungsplan.

Durch die Innenentwicklung wird aktiv der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt und somit auch den Flächensparzielen der Gemeinde, des Landes Schleswig-Holsteins und des Bundes entsprochen. Im Sinne dieser Innenentwicklungsstrategie soll auch die Möglichkeit zu einer geordneten Hinterlandbebauung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit der umgebenden Wohn-Mischnutzung und des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes geschaffen werden.

Zudem soll mit dem Bebauungsplan den Zielen des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Oersdorf (cima 2020) vielfältig Rechnung getragen werden. Vor dem Hintergrund einer weiter festzustellenden Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig kaum vorhandenen Angebotsplanungen soll eine behutsame, ortsangemessene und dorftypische Wohnbauentwicklung im Innenbereich realisiert werden. Die avisierten 4 bis 5 Wohneinheiten liegen weit unter dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde und auch in den vergangenen Jahren erfolgte nur eine sehr behutsame Entwicklung von Wohneinheiten (12 Wohneinheiten zwischen 2009 und 2019).

Die Gemeinde Oersdorf liegt im städtebaulichen Verflechtungsbereich zum Mittelzentrum Kaltenkirchen und nimmt somit auch an den Entwicklungen des Mittelzentrums teil. Ein entsprechender Wachstumsdruck ist das Resultat. Durch die entsprechenden Festsetzungen eines Bebauungsplans soll das dorftypische Erscheinungsbild, in städtebaulich exponierter Lage gewahrt werden.

Durch die direkte Lage an der stark befahrenen Landesstraße L80 sind entsprechende Festsetzungen sowohl zur Sicherung der Belange des Verkehrs als auch zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Weiterhin sollen durch Festsetzungen zum Grün- und Artenschutz die Belange von Umwelt- und Naturschutz mit in die Innenentwicklung einbezogen und das Ziel des Ortsentwicklungskonzeptes, die Sichtbarkeit des Naturraums im Ortsbild zu stärken, auf Ebene der Bauleitplanung weiter konkretisiert werden.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### *Regional- und Landesplanung*

Der bisher geltende Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 wird aktuell fortgeschrieben und soll die Zielvorgaben zur Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2030 vorgeben. Bereits vor der endgültigen Fertigstellung der Fortschreibung werden Änderungen bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen berücksichtigt, um "in Aufstellung befindliche Ziele" zu sichern.

In Ordnungsräumen sollen Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau in ausreichenden Umfang vorgehalten werden. Die Flächennutzungsansprüche sind sorgfältig aufeinander abzustimmen und für benachbarte Gemeinden besteht bei Planungen ein erhöhtes Abstimmungs- und gemeinsames Planungserfordernis. Sie sollen hier verstärkt zusammenarbeiten. Weiter erfolgt die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Siedlungsachsen und soll außerhalb auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Diese Freiräume sind als Gliederungselemente und in ihren Funktionen für den Naturhaushalt und die Naherholung zu sichern. Darüber hinaus sind dem LEP für die Gemeinde die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen: Oersdorf liegt

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

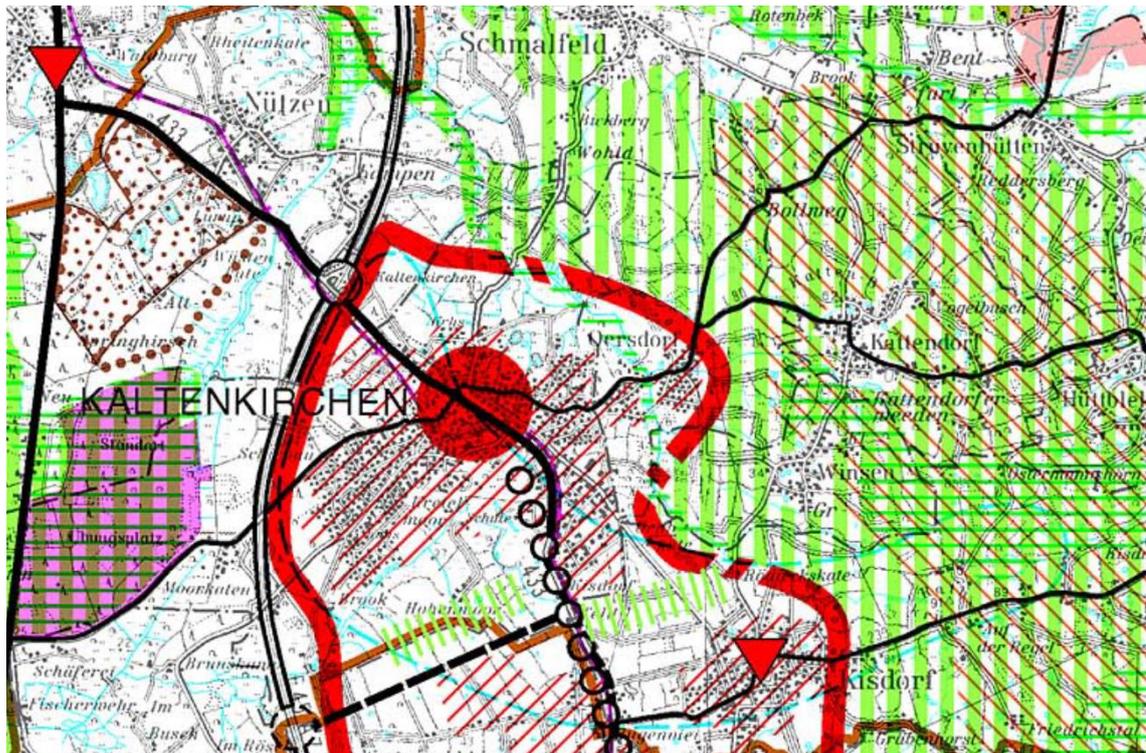
Auch eine Fortschreibung der konkretisierenden Regionalpläne (REP) befindet sich in Vorbereitung, ein Entwurfsstand liegt jedoch noch nicht vor. Oersdorf befindet sich gemäß existierendem REP I im siedlungsstrukturellen Ordnungsraum um Hamburg. Die bebauten Ortsteile der Gemeinde liegen auf der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen und gehören zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet im Nahbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen. Oersdorf soll nach REP I an der Entwicklung des zentralen Ortes teilnehmen. Auf den Siedlungsachsen soll sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung vollziehen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und ortsangemessene Maßnahme der Innenentwicklung zu schaffen. Der im LEP Entwurf benannte wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Ordnungsräume<sup>1</sup> wird durch die kleinteilige Maßnahme und die wenigen wohnbaulichen Maßnahmen in der Gemeinde der letzten Jahre bei weitem nicht erreicht und die ebenfalls benannten Flächensparziele werden gestärkt.

Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung.

---

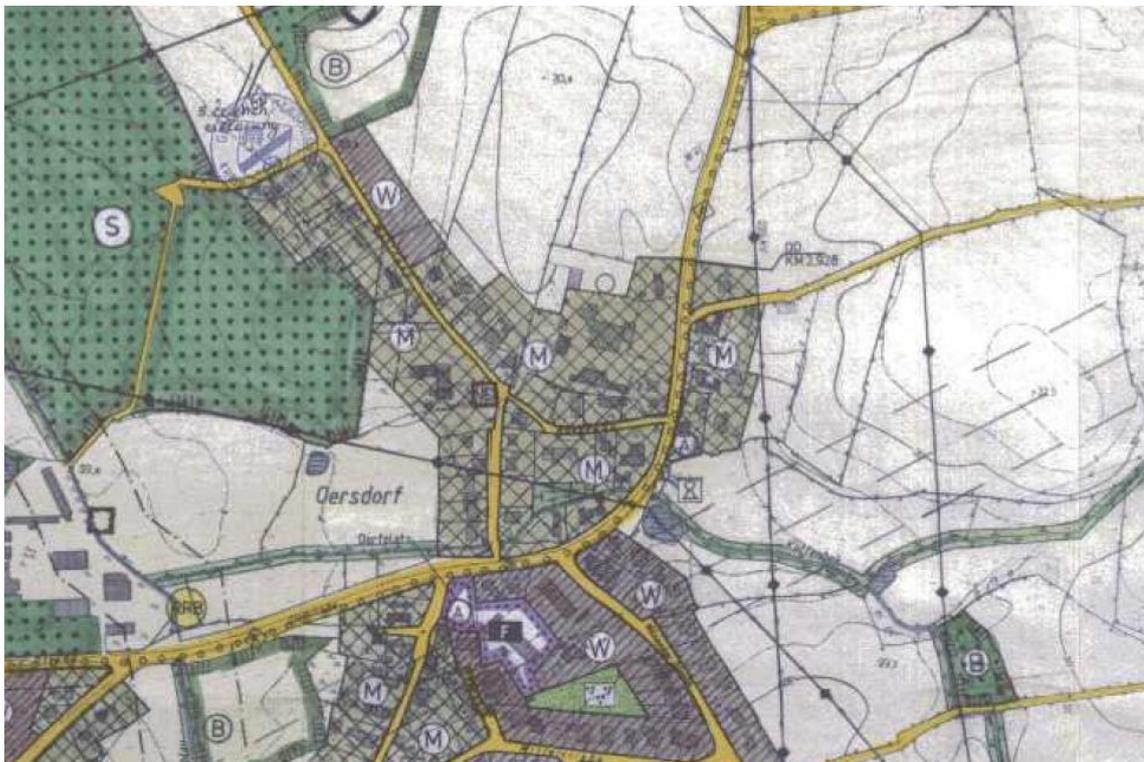
<sup>1</sup> bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [beziehungsweise den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des LEP], Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.2019 = 392, am 31.12.2017 = 387 (Quelle Statistikamt Nord 2021)



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

### Flächennutzungsplan

In dem seit dem 22.11.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oersdorf sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als „Gemischte Bauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Kaltenkirchener Straße (L80) ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Radweg festgelegt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2001)

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die angestrebte Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen des Ortsentwicklungskonzeptes, den Flächensparzielen der Landes- und Regionalplanung und die Planinhalte aktualisieren die Körnigkeit der heute nicht mehr realisierbaren Planinhalte unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird somit durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen und die dargestellten WA-Gebiete im Bebauungsplan Nr. 19 als „Wohnbauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darzustellen.

## 4 Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemischten Bauflächen nach Flächennutzungsplan ließen sich am Standort in ein Dorf- oder Mischgebiet weiter spezifizieren. Der einzige vorhandene landwirtschaftliche Betrieb nimmt seine Nutzungen jedoch zunehmend zurück und ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ist weder vorhanden noch planerisch zu erwarten.

Aus diesem Grund wird ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Teilgebieten festgesetzt. Dabei sind 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 attraktiven Lage des Planstandortes, der Nähe der WA-Gebiete zum existierenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie den Mischnutzungen auf der östlichen Seite der Kaltenkirchener Straße sowie dem Bestreben derartige Nutzungen in Verbindung mit Wohnnutzungen im Sinne einer modernen 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 bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie vorhandenen Mischnutzungen auf der östlichen Seite der Kaltenkirchener Straße

jedoch ermöglicht werden. Deren Verträglichkeit zu angrenzenden Nutzungen ist im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

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 zugunsten einer städtebaulich verträglichen Ausnutzung auf ein Maß von 0,25 festgesetzt wird.

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 Firsthöhe sowie die Festsetzung der Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss.

Bezugshöhe für die Bestimmung des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) ist die Fahrbahnoberkante der Mitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Kaltenkirchener Straße). Aufgrund des ansteigenden Geländes ist die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe um das Maß des natürlichen Geländeanstiegs, bezogen auf den Bezugspunkt, zu ergänzen.

Die festgesetzte Firsthöhe beträgt in allen Teilgebieten maximal 8,5 m. Dies ermöglicht in Kombination mit den Bauvorschriften zur Dachneigung den ortstypischen Baustil bzw. die klassische Bauform eines eingeschossigen Baukörpers mit einem steil geneigten Dach.

Die maximal zulässigen Firsthöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossrohfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Als überbaubare Grundstücksfläche wurden vier erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt, um so noch gewisse Spielräume für die entwurfliche Durcharbeitung der Bauprojekte zuzulassen und gleichzeitig die fürs Ortsbild typische Einzelhausbebauung zu unterstützen. Zudem wurde eine Mindestgrundstückgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt, um eine ungewollte bauliche Verdichtung zu vermeiden.

Um untypische Parzellierungen zu vermeiden und die Belange des Verkehrs zu sichern (begrenzte Zahl an Stellplätzen und Zufahrtsmöglichkeiten) wurde zudem die Zahl der Wohneinheiten im WA 1 auf 1 Wohneinheit je Wohngebäude und eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Aufgrund der vereinfachten Rangiermöglichkeiten und der geringen Auswirkungen auf das Ortsbild wurde im WA 2 eine Ausnahme für die Errichtung einer 2. Wohneinheit (Einliegerwohnung) verankert, sofern diese eine Größe von 70% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschreitet. Hierdurch soll u.a. die Ausbildung von generationengerechten Einliegerwohnungen

unterstützt werden. Die für das Ortsbild wichtige Festsetzung einer Einzelhausbebauung greift allerdings auch hier.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO gekennzeichnet. Ausgenommen hiervon ist die der Kaltenkirchener Straße zugewandte Seite der Baukörperausweisungen im Teilgebiet WA 1. Hier wurden Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgelegt, auf die gebaut werden muss. Der Verlauf der Baulinie orientiert sich zum einen an den erforderlichen Abständen zur Kaltenkirchener Straße (mindestens 8 m), um ausreichend Rangierflächen auf dem eigenen Grundstück bereitzustellen und zum anderen wird auf die Stellung der an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude zur Kaltenkirchener Straße Bezug genommen. Hierdurch soll im Ortseingang und in fußläufiger Nähe zum Ortskern ein deutlicher städtebaulicher Akzent gesetzt werden.

Mit der Festsetzung zur Hauptfirstrichtung (senkrecht zur festgesetzten Baulinie) und Dachneigung in Kombination mit den gestalterischen Vorgaben soll eine homogene Dachlandschaft im Ortseingang diesen städtebaulichen Akzent unterstützen. Zudem wird der markante Hauptgiebel des ortsbildprägenden Hauptgebäudes des landwirtschaftlichen Betriebes aufgenommen und die Nutzung von Photovoltaikanlagen durch Südexposition unterstützt.

Im Übrigen sind die erforderlichen Grenzabstände und Abstandsflächen gemäß LBO einzuhalten. Im Rahmen der Prüfung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird hierbei aufgrund des nördlich an das Plangebiet angrenzende Reetdachgebäude auf die erforderlichen Mindestabstandsflächen gemäß §33 LBO hingewiesen.

## 5 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der repräsentativen Lage der Bebauung am Ortseingang in fußläufiger Nähe zum Ortskern und der gewünschten städtebaulichen Ensemblewirkung werden gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO getroffen, die den Eigentümern allerdings innerhalb eines gewissen Spektrums noch Ausgestaltungsspielraum lassen. Die Gestaltungsvorgaben orientieren sich hierbei an den ortsbildprägenden Gebäuden und überwiegenden Einfamilienhausstrukturen im Gemeindegebiet sowie der vorhandenen und avisierten Gestaltung in Ortskern.

Bei Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad zulässig. Die angegebene Dachneigung gilt nur für die Hauptdachflächen. Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer bebauten Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> dürfen mit Flachdach gebaut werden. Durch die Festsetzung soll in Kombination mit der Hauptfirstrichtung zudem der Bau von Photovoltaikanlagen unterstützt werden.

Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel, dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Trauflänge sein. Dieses Gesamtmaß gilt auch für die Summe einzelner kleinerer Aufbauten. Je Dachseite dürfen nicht mehr als 3 Dachaufbauten geschaffen werden. Der Abstand zwischen Ortsgang und Dachaufbauten muss mindestens 2,50 m betragen.

Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tondachziegel zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen, Wintergärten und bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern. Abweichend hiervon sind auch Gründächer zulässig.

Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind in Bezug auf die vorhandenen und prägenden Typen nur rot bis rotbunt und anthrazit bis schwarz zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen und Wintergärten.

In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ausschließlich auf geeigneten Dachflächen parallel zur Dachfläche zulässig. Aussparungen innerhalb der Fläche der Solaranlagen sind ausschließlich zugunsten von Dachflächenfenstern zulässig. Zu Ortsgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig: Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und-sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rot-bunt. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Carports und Wintergärten.

Um Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes durch Werbeanlagen auch von externen Betrieben und Unternehmen vorzubeugen und die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Bewegliche Beleuchtungen und himmelwärts gerichtete Strahler sind nicht zulässig.

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

Auf den Teilflächen der Baugrundstücke im WA 1, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) erstrecken sind Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig. Diese Festsetzung dient dem Ortsbild und der Sicherung der Belange des Verkehrs.

## 6 Verkehr

Die bebaubaren Grundstücksflächen im WA 1 werden direkt über die Kaltenkirchener Straße (L80) erschlossen. Die zulässigen drei Ein- bzw. Ausfahrten zum Anschluss an die Landesstraße sind im Plan festgesetzt und korrespondieren mit den Flächen zur Herstellung von Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Sie sollen die Zahl der eng gestaffelten Zufahrten auf das erforderliche Maß zur Sicherung der Belange des Verkehrs begrenzen.

Durch die festgesetzten Baulinien mit einem Mindestabstand vom 8 m zur Kaltenkirchener Straße, die Beschränkung von Nebenanlagen und Einfriedungen zwischen festgesetzter Baulinie und Kaltenkirchener Straße sowie die Begrenzung der Höhe von Anpflanzungen auf eine maximale Höhe von 0,8 m soll die beidseitige Sichtbarkeit der Verkehrsteilnehmer, das Wende der Anlieger auf dem eigenen Grundstück und damit die Belange des Verkehrs gesichert werden.

Alle Veränderungen an der Landesstraße 80 (Kaltenkirchener Straße) sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Itzehoe, Breitenburger Straße 37, 25524 Itzehoe abzustimmen. Für den Straßenbaulastträger der L80 dürfen keine zusätzlichen Kosten entstehen. Die im Planausschnitt dargestellten Zufahrten sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit sowie den anerkannten Regeln der Bautechnik genügen. Das gilt insbesondere für die Einhaltung der Sichtdreiecke (Bepflanzung).

Zur Erschließung der bebaubaren Grundstücksfläche im WA2 wird der vorhandene Privatweg entlang der südlichen Grenze des Plangeltungsbereichs mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über zu Gunsten der Grundstücke im WA 2, der Ver- und Entsorger sowie von Rettungsdiensten belastet. Um perspektivisch eine Anpassung der Wegeführung zu erleichtern und den privatrechtlichen Eingriff zu minimieren wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einem Korridor zwischen den in der Planzeichnung definierten Linien in einer durchgängigen Breite von 3,5 m festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im Falle der Realisierung einer Bebauung im WA 2 grundbuchlich einzutragen.

Das Plangebiet ist durch die fußläufig zu erreichende Haltestelle „Oersdorf, Dorfstraße“ an den Stadtverkehr Kaltenkirchen sowie an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die Haltestelle „Dorfstraße“ in ca. 300 m Entfernung (Luftlinie) erschließt das Plangebiet mit ihrem gemäß Regionalem Nahverkehrsplan Kreis Segeberg für diese Raumkategorie gültigen Bus-Einzugsbereich von 400 m (Radius). Im neuentwickelten Stadtverkehr Kaltenkirchen werden statt der bisherigen Ringlinie zwei sogenannte Durchmesser-Linien (Linien 7961 und 7962) das Stadtgebiet sowie die Gemeinde Oersdorf erschließen und an den Haltestellen „Am Bahnhof“ den Umstieg in die jeweils andere Buslinie oder die AKN ermöglichen.

#### *Ruhender Verkehr*

In dem Teil des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig. Hierdurch soll der ortsgestalterisch wichtigen Lage am Ortseingang in Kombination mit den festgesetzten Baulinien ebenso wie den Belangen des Verkehrs Rechnung getragen werden. Zudem wird die Ausbildung einer begrünten Vorgartenzone unterstützt.

Zum Bau von Doppelcarports oder Doppelgaragen ist die Erweiterung der festgesetzten Flächen für überdachte Stellplätze innerhalb der festgelegten Baugrenzen möglich. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind hierbei je Wohnung mit einer Nutzfläche von weniger als 80 m<sup>2</sup> nur insgesamt ein überdachter Stellplatz oder Garage sowie je Wohnung mit einer Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> und mehr insgesamt höchstens zwei überdachte Stellplätze oder Garagen zulässig.

## 7 Grünordnung

Der Grünbestand im Geltungsbereich ist auf vier straßenbegleitende Ahorne an der Kaltenkirchener Straße begrenzt. Die als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzte Fläche wurde intensiv gepflegt und der früher durch Stallungen bebaute Teil wurde erst Anfang 2021 beräumt.

Die Bäume haben einen Stammdurchmesser von 0,2 m bis 0,4 m und eine Höhe 6 m bis 8 m. Sie besitzen eine ortsbildprägende Wirkung am Ortseingang der Gemeinde, finden ihre Entsprechung im weiteren Verlauf der Kaltenkirchener Straße und werden aus diesem Grund auch als zu erhalten festgesetzt. Um das gewollte Ensemble auch künftig zu sichern, wurden folgende ergänzende Festsetzungen getroffen:

- bei Abgängigkeit sind die Bäume zu ersetzen und mindestens in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm hoch zu ersetzen.
- Für Arbeiten in den Wurzelschutzbereichen (Baumkrone zzgl. 1,5m) sind Arbeiten am / im Boden per Handschachtung und Durchführung fachgerechter Wurzelschnitte herzustellen. Wurzelschnittstellen sind mit Wundverschlussmitteln zu behandeln. Eine vorherige „Suchschachtung“ ist angeraten, um ggf. besondere Maßnahmen vornehmen zu können (s.u. „Wurzelvorhang“). Die maschinelle Ausführung von Bodenausschachtungen etc. ohne vorherige Trennung ggf. vorkommender Wurzeln ist unzulässig.

Im Falle einer zukünftigen Abgängigkeit wird darauf hingewiesen, dass das Fällen von Bäumen im Zeitraum zwischen 1. Dezember und Ende Februar zum Schutz von Fledermäusen erfolgen und eine Kontrolle auf mögliche Höhlen erfolgen muss. Ersatzquartiere sind bei Bedarf bereitzustellen. Bei Negativnachweis kann von der genannten Frist abgewichen werden.

Um eine möglichst regionstypische und gleichermaßen umweltgerechte Gartengestaltung zu fördern, sollen die Gartenflächen, soweit sie nicht als Terrassen, Wege- oder Hofflächen befestigt werden, begrünt oder als Pflanzflächen gärtnerisch angelegt werden. Schotterflächen / Steingärten werden wegen ihrer geringen ökologischen und ästhetischen Wertigkeit auf maximal 5 % der Grundstücksflächen begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll auch die Verdunstungsrate auf den Grundstücken so weit wie möglich erhalten bleiben. Diese Festsetzung dient zudem dem Klimaschutz und dem Artenschutz und konkretisiert § 8 Abs. 1 LBO, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die gestalterischen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe von Anpflanzungen im Vorgartenbereich von WA 1 auf maximal 0,8 m dienen neben der Sicherung des Ortsbildes auch der Sicherung der Belange des Verkehrs (Einsehbarkeit von Grundstücken und Zufahrten).

## 8 Umweltschutz

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen werden (§13a (2) Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB). Da die festgesetzte zulässige Grundfläche des Plangebietes gem. §19 (2) BauNVO unterhalb des in §13a (1) BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, gilt der zu erwartende Eingriff im Sinne des §1a (3) Satz 5 BauGB als zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Gleichwohl gilt es, auf die bestehenden Potentiale von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes, insbesondere hinsichtlich des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes (z.B. Gehölzerhalt), hinzuweisen.

---

*Schutzgut Mensch*

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

*Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Nachverdichtung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt. Vorhandene Gehölzstrukturen werden durch die Festsetzungen im Plan geschützt und auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Baugenehmigungsverfahren wird verwiesen.

*Schutzgut Fläche und Boden*

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Nachverdichtung können derzeit ungenutzte Flächen innerhalb der Ortslage in fußläufiger Nähe zum Ortskern einer geordneten Überbauung zugeführt werden. Durch die Planung kann ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Siedlungskörpers. Der Anwendungsbereich beschränkt sich auf die Nachverdichtung im beplanten Innenbereich. Mit dem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Ortsentwicklung wird entsprochen und durch weitere gestalterische Festsetzungen unterstützt.

*Schutzgut Wasser*

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum

für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt. Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegengewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

#### *Schutzgut Luft und Klima*

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Die Bedeutung des Plangebietes ist hinsichtlich seiner klimaökologische Ausgleichsfunktion aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft als gering einzustufen. Diese Wertigkeit wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert und durch die Festsetzungen weiter minimiert. Von der zukünftigen Überbauung durch Nachverdichtung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird die Ausbildung südwestoptimierter Dächer zur Nutzung von Sonnenenergie unterstützt.

#### *Schutzgut Landschaft*

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der Nachverdichtung im schon beplanten Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteil, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

#### *Wechselwirkungen*

Erhebliche nachteilige Wechselwirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

## 9 Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

### *Streng geschützte Arten*

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

### *Besonders geschützte Arten*

1. Alle streng geschützten Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

- *§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG*

Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

- *§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG*

Verbot wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

- *§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG*

Verbot Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

- *§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG*

Verbot wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche (intensiv gepflegte Lagerfläche des landwirtschaftlichen Betriebes) nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Auch die Betroffenheit europäischer Vogelarten ist als gering einzustufen. Die Fläche ist frei von Gehölz, eingefasst durch Bestandsbebauung und liegt im direkten Einflussbereich der stark befahrenen Kaltenkirchener Straße. Eine vorübergehende Störung solcher Arten bei Bauausführung ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Tiere, die sich dort aufhalten, können jedoch vorübergehend auf andere Bereiche ausweichen. Da die straßenbegleitenden Bäume erhalten bleiben und die Störung nur vorübergehend ist, bleiben die ökologischen Funktionen auch weiterhin erhalten.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde kein separater artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. In diesem Fall greifen die artenschutzrechtlichen Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren.

Auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG wird hingewiesen.

Zudem wird zum Schutz von Fledermäusen die Empfehlung gegeben, Leuchtmittel mit geringer Anziehungswirkung auf Insekten zu verwenden und die Beleuchtung so auszurichten, dass Gehölze möglichst wenig angestrahlt werden.

## 10 Emissionen und Immissionen

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH erstellt (vgl. Anlage). Nachfolgend werden die Ergebnisse und deren Berücksichtigung durch die Aufnahme von Festsetzungen zum passiven Schallschutz zusammengefasst, weitere Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden.

Die schalltechnische Untersuchung umfasst die erforderlichen Aussagen auf der Ebene der Bauleitplanung zum Verkehrslärm und zum Lärm aus Anlagen, die aus den verbleibenden Nutzungen des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes resultieren.

Grundlage für die Beurteilung im Rahmen des B-Planverfahrens bildet die DIN 18005, Teil 1<sup>2</sup> in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1<sup>3</sup>. Die Ermittlung der Lärmimmissionen von Anlagen, die dem BImSchG<sup>4</sup> unterliegen erfolgt auf Grundlage der TA Lärm<sup>5</sup>, die sowohl für genehmigungsbedürftige als auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gilt.

---

<sup>2</sup> DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002

<sup>3</sup> Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987

<sup>4</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

<sup>5</sup> TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift

*Verkehrslärm*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden auf Basis der Verkehrszählkarte 2015 des Landes Schleswig-Holstein<sup>6</sup> ermittelt. Um eventuelle zukünftige allgemeine verkehrliche Steigerungen zu berücksichtigen, wurden die Zählraten um 10 % erhöht. Die Berechnung der Schallausbreitung für den Straßenverkehrslärm erfolgte mit Hilfe des EDV-Programms SoundPlan 8.2<sup>7</sup>.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgen kann, dass aber für das Plangebiet Festsetzungen bezüglich des baulichen Schallschutzes erforderlich werden.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet überwiegend nicht eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA) können im Plangebiet auch nur in der westlichen Hälfte eingehalten werden. Der Gesundheitsschwellenwert von 70 dB(A) tags und der Gesundheitsschwellenwert von 60 dB(A) nachts sind aber sicher eingehalten.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Zufahrten von der Kaltenkirchener Straße und den Belangen des Verkehrs scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden und Wällen aus, da diese häufig unterbrochen wären. Die Straßenbaulast auf der Landesstraße liegt nicht in der Hand der Gemeinde Oersdorf. Im engen Austausch mit dem Straßenbaulastträger und im Sinne des Ortsentwicklungskonzeptes<sup>8</sup> der Gemeinde sind aktive Maßnahmen an der Straße jedoch ergänzend anzustreben (z. B. Herabsetzung der zul. Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h in der Ortslage und/ oder Belagswechsel bei notwendiger Straßensanierung). Das Minderungspotenzial beträgt bis zu ca. 3 dB. Eine weitere Minderung des Straßenverkehrslärms ließe sich nur durch eine weiträumige Umlenkung des überörtlichen Verkehrs erzielen. Etwaige Umgehungsrouten zeichnen sich zum Zeitpunkt der Planung jedoch nicht hinreichend konkret ab. Aus diesen Gründen werden zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm Festsetzung getroffen, die einen ausreichenden passiven Schallschutz der Gebäudehülle sicherstellen.

Die Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen für Neubauten erfolgt auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$ , der aus Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm gebildet wird. Die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  sind als Abbildung 1 im Bebauungsplan im Textteil B dargestellt. Die Nachweise im Baugenehmigungsverfahren sind auf der Grundlage der DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) zu führen.

---

zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/ 1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017;

<sup>6</sup> Verkehrsdaten L 80 zur Verfügung gestellt durch das LBV-SH am 01.04.2021

<sup>7</sup> Braunstein + Berndt GmbH, SoundPLAN Version 8.2, EDV-Programm zur Berechnung der Schallausbreitung

<sup>8</sup> CIMA Beratung und Management GmbH 2020, Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Oersdorf

Auf Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) sollen in Schleswig-Holstein Pegel < 58 dB(A) am Tage nicht überschritten werden. Dann kann auf die geschützte Ausrichtung der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) oder auf baulichen Schallschutz (Balkonverglasung) verzichtet werden. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn der Freifeldpegel 55 dB(A) nicht überschreitet. Die 55 dB(A) werden im Plangebiet jedoch zum Teil (straßenzugewandt, siehe Abbildung 2 im Textteil B, Bereiche im Teil A) überschritten. Aus diesem Grund wurde eine Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche aufgenommen.

Bei Pegeln > 45 dB(A) nachts, ist das Schlafen bei geöffnetem Fenster nicht mehr möglich. Die Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung schutzbedürftiger Räume wurde daher in den Bebauungsplan integriert.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren

#### *Lärm aus Anlagen (landwirtschaftlicher Betrieb)*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden neben den verbliebenen und künftig zu erwartenden Nutzungen des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes auch die Reparaturwerkstatt am Standort Kaltenkirchener Straße Nr. 7/9 als weitere gewerbliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt.

Im Ergebnis wird deutlich, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete (WA) im Baufeld WA 2 teilweise nicht eingehalten werden können, sofern die Hälfte der Ladezeit von LKW davon in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten) erfolgt.

Zu den Faktoren, die über eine Verträglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes mit der geplanten Wohnbebauung dennoch bestimmen gehören u.a.:

- Das Nutzerverhalten: Die bei der Nutzung von (landwirtschaftlichen) Maschinen auftretenden Emissionen können abhängig vom Nutzerverhalten (stark) schwanken, z. B. wenn mit hoher Drehzahl und/ oder Geschwindigkeit an der geplanten Wohnbebauung vorbeigefahren wird oder Maschinen ohne besondere Notwendigkeit mit laufendem Motor betrieben werden.
- Die Pflege/ die Wartung von Betriebsflächen und Maschinen: Vermeidung von unnötigen Quietsch- und Schlaggeräuschen durch festgezurte Transportgüter auf Anhängern und sowie ebene Hofflächen und Zufahrten,
- Ggf. die Nutzung von zertifizierten lärmarmen Maschinen,
- Die Zahl der Maschinenfahrten am Tag, insbesondere in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten),
- Die Zeiten, in der Ladetätigkeiten stattfinden: Die Verladung von z. B. Heu und Stroh auf Lkw mittels Radlader kann in der Regel nur außerhalb von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten) erfolgen, dabei handelt es sich um:
  - werktags: 7:00–20:00 Uhr
  - sonn- und feiertags: 9:00–13:00 Uhr und 15:00–20:00 Uhr

In Rücksprache mit dem landwirtschaftlichen Betrieb ist eine Verladung von z. B. Heu und Stroh auf LKW mittels Radlader nur außerhalb von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten) ein vertretbares Minderungszenario. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in diesem Fall der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete (WA) dann auch im Baufeld WA 2 eingehalten werden kann. Weitere Voraussetzung für die Verträglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes mit der geplanten Wohnbebauung ist, dass in der Zeit von 22:00–6:00 Uhr (Nachtzeitraum) keine (Lade-)Tätigkeiten auf dem Hof und auch keine An- und Abfahrten mit Maschinen erfolgen, da bereits eine einzelne Traktor-/ Lkw-Fahrt in der Nacht den Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. den Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für Geräuschspitzen überschreitet.

Die genannten betrieblichen Maßnahmen lassen sich jedoch nicht in einem Bebauungsplan festsetzen. Da der betroffene Landwirt aber sowohl Eigentümer der Flächen für die geplante Wohnbebauung im WA 2 als auch Eigentümer und Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebes ist, kann er direkt Einfluss auf die zuvor genannten Faktoren nehmen. Es sind diesbezüglich Regelungen zu finden und schriftlich zu fixieren.

## 11 Ver- und Entsorgung

### *Wasserversorgung*

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

### *Schmutzwasser / Oberflächenwasser*

Das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes ATV-DVWKA-138 „Planung und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu orientieren. Auf den Privatgrundstücken ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden bzw. -flächen der Schachtversickerung vorzuziehen.

Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal der Kaltenkirchener Straße einzuleiten. Das Schmutzwasser wird dabei an die Stadt Kaltenkirchen abgegeben und von dort zum Abwasserzweckverband Südholstein geleitet.

### *Wärme- und Stromversorgung*

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Der vorhandene Stationsplatz muss im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens und zum Schutz der vorhandenen Bäume verlegt werden. Ein entsprechender Stationsplatz für die Strom- und Gasversorgung muss reserviert werden.

### *Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung*

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft geregelt.

### *Breitbandkommunikation*

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

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Bau-/Erschließungsbeginn) mit dem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann.

### *Belange des Brandschutzes*

Der Löschwasserbedarf ist gem. der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Demnach beträgt die benötigte Löschwassermenge für Allgemeine Wohngebiet mit einer GRZ mit einem Vollgeschoss und kleiner Brandausbreitungsgefahr 48 m<sup>3</sup>/h für die ununterbrochene Dauer von 2 Stunden. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Der aktive Brandschutz erfolgt durch die Freiwillige Feuerwehr Oersdorf.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

## 12 Hinweise zu Denkmalschutz, Kampfmittel, Altlasten, Grundwasser und zum Abbrennen pyrotechnischer Gegenstände

### *Denkmalschutz*

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb im Archäologie-Atlas kartierten Interessengebiete. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Funden von Kulturdenkmalen die Melde- und

Sicherungspflichten des § 15 DSchG gelten.<sup>9</sup> Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### *Kampfmittel*

Der Gemeinde Oersdorf liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

#### *Altlasten*

Auf dem Grundstück selbst liegen der Gemeinde keine Kenntnisse über Altlasten oder einen Altlastenverdacht vor. In der Altlastenverdachtsliste des Kreises sind keine innerhalb des Plangebietes liegenden Altlasten vermerkt.

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.

#### *Grundwasser*

Sollte bei Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung nötig sein, so ist eine entsprechende Erlaubnis rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Schichten- und Stauwasser wird wasserrechtlich als Grundwasser betrachtet.

#### *Abbrennen pyrotechnischer Gegenstände*

Es bestehen Anordnungen im Amt Kisdorf für die Gemeinde Oersdorf, die auf Basis von § 24 (2) 1. SprengV in Verbindung mit § 2 (2) Nr. 2 b.) der Landesverordnung zur Ausführung des Sprengstoffrechts vom 05.08.1977 (GVObI. Schleswig-Holstein S. 269) das Abbrennen von pyrotechnischen Gegenständen der Klasse 2 im Umkreis von 200 m um die Grundstücke, die mit Reetdachgebäuden bebaut sind, verbieten.

---

<sup>9</sup> § 15, Abs. 1 DSchG Schleswig-Holstein (i.d.F. vom 30.12.2014):

„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.“

### 13 Flächenangaben

	Fläche in ha
Wohngebiet	0,29
Bestehende öffentliche Verkehrsfläche	0,04
Private Erschließungswege	0,02
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>0,35</b>

### 14 Kosten und Bodenordnung

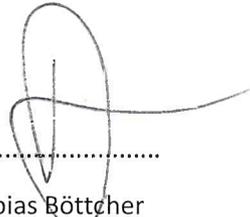
Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen nicht notwendig oder geplant.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht notwendig; die für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse werden durch Verträge geregelt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf am 30.09.2021 gebilligt.

Oersdorf, den **1.1. OKT. 2021**



  
Tobias Böttcher  
(Bürgermeister)