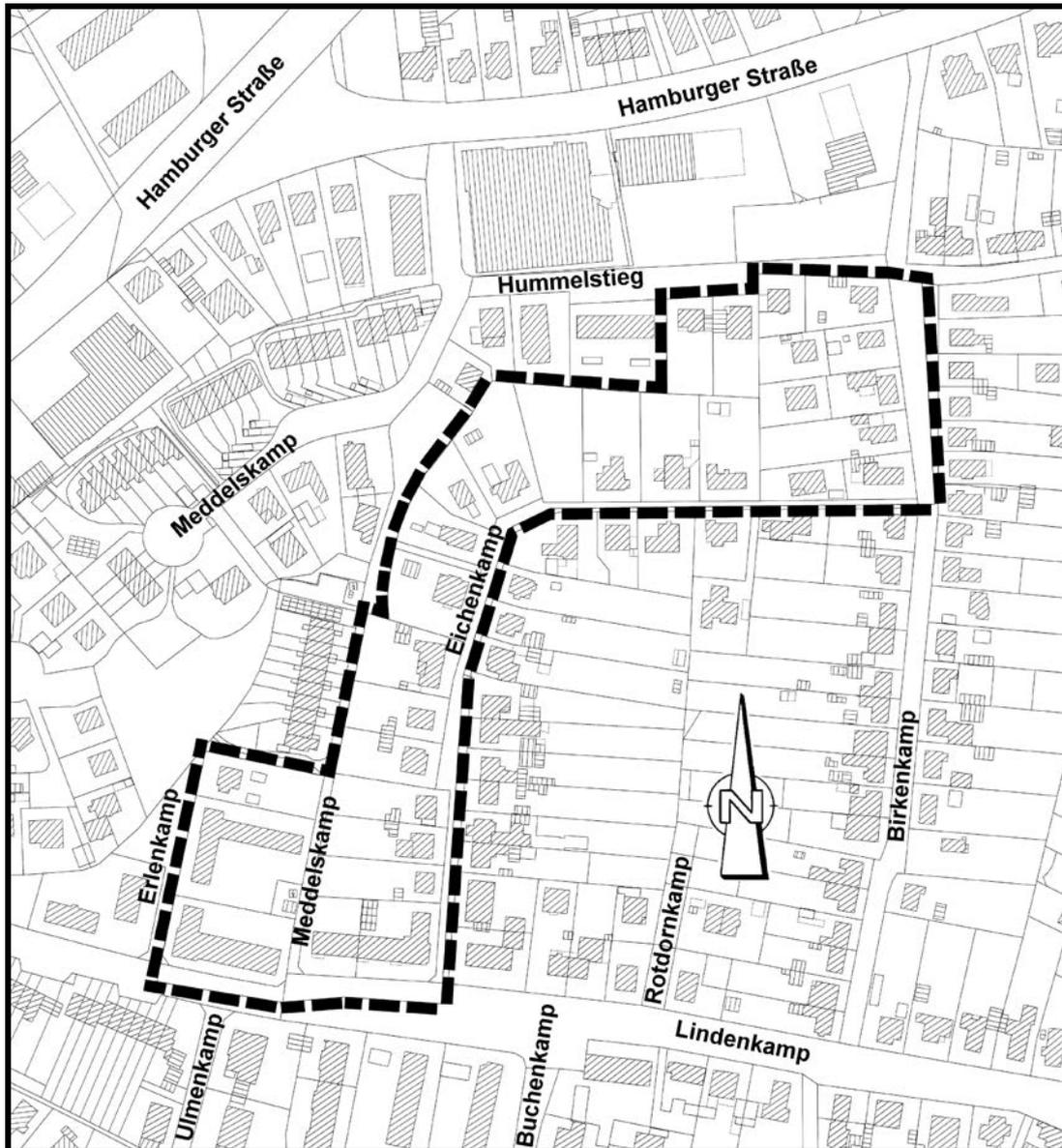




Stadt Bad Oldesloe

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 43
- Neufassung - 2. Änderung**



Für das Gebiet in Bad Oldesloe:

Hummelstieg 1-4 (fortlaufend), Birkenkamp 45-53 (ungerade Nr.), Eichenkamp 1-25 (ungerade Nr.), Erlenkamp 2 und 4, Lindenkamp 24-34 (gerade Nr.)

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen	3
1.2. Lage in der Stadt und Geltungsbereich	4
1.3. Verfahren.....	4
1.4. Übergeordnete Planungen	6
1.5. Bestand	8
2. Planungsanlass und Planungsziele.....	9
3. Inhalt des Bebauungsplanes.....	11
3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
3.2. Örtliche Bauvorschriften	19
3.3. Ver- und Entsorgung	21
3.4. Eingriff und Ausgleich, Klimaschutz, Artenschutz.....	24
3.5. Immissionsschutz	27
3.6. Denkmalschutz.....	28
3.7. Kampfmittel, Altlasten.....	29
3.8. Sozialer Wohnungsbau	29
3.9. Parken, öffentlicher Personennahverkehr	30
4. Auswirkungen, Kosten, Flächenbilanz.....	30
Beschlussfassung.....	31
Anlage 1: Fotos der Bestandssituation, 07.03.2017	32
Anlage 2: Gegenstandslose Bereiche anderer Bebauungspläne	34

Quellen:

1. Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe (2006)
2. Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe (1999)
3. Katastergrundlage: ALKIS (© GeoBasis-DE/LVermGeo SH, www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de, Stand Bebauungsplan, Planzeichnung (Teil A): 16.01.2020)
4. Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Bad Oldesloe, Verkehrsgeräuschimmission (ALN Akustik Labor Nord GmbH, Kiel, 10.10.2018)
5. Klimaleitsätze der Stadt Bad Oldesloe (2016)

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen für dieses Bauleitplanverfahren sind:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
LBO	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2019 (GVOBl. S. 398).
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425).
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

1.2. Lage in der Stadt und Geltungsbereich

Lage in der Stadt Der Planbereich liegt in südlicher Stadtrandlage der Kernstadt, westlich der Bahnstrecke Puttgarden-Hamburg und östlich der B 75. Die Innenstadt ist in ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen (1,4 km).

Geltungsbereich Der Geltungsbereich erstreckt sich über das von den Straßen Hummelstieg, Birkenkamp, Eichenkamp, Lindenkamp, Erenkamp und Meddelskamp umgrenzte Gebiet. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 2,76 ha.

1.3. Verfahren

Verfahrenswahl Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der umgebenden, das Plangebiet prägenden Bebauung, wurden die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) mit folgendem Ergebnis geprüft, dass

- aufgrund der angestrebten und festgesetzten Nutzungsart keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP/G/LUVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange bei der Durchführung dieses Planverfahrens bestehen,
- keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,
- die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 8.422 m² betragen wird, so dass die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit einer Größenbegrenzung der Grundfläche auf unter 20.000 m² wesentlich unterschritten werden,
- er den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht oder/und die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 - Neufassung - nicht beeinträchtigt wird,
- einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben (hier: insbesondere dem Bedarf an Wohnraum) in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 - Neufassung - erfüllt damit die Voraussetzungen des § 13a BauGB.

Trotz der „Planung im Bestand“ wurde von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1

BauGB im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB nicht abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 - Neufassung - soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Ebenso kann auf die Kompensation von gegebenenfalls ermittelten Eingriffsfolgen sowie auf ein Monitoring verzichtet werden.

Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 12.03.2012 eingeleitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 31.05.2012 bis zum 02.07.2012 stattgefunden. Hier wurden drei unterschiedliche städtebauliche Konzepte vorgestellt. Durch Postwurfsendungen wurden die betroffenen Eigentümer und Eigentümerinnen der Grundstücke innerhalb und angrenzend des Geltungsbereiches mit einem Fragebogen mit Schreiben vom 21.05.2012 beteiligt.

Am 13.08.2012 wurde dann der Aufstellungsbeschluss gefasst, zusammen mit dem Beschluss das Konzept Nr. 3 weiterzuvorführen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom 01.11.2012 bis zum 03.12.2012 stattgefunden. Nach Einarbeitung von Änderungen haben in der Zeit vom 28.03.2013 bis zum 12.04.2013 der Bebauungsplanentwurf und die Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB zu den ergänzten und geänderten Teilen erneut öffentlich ausgelegt; die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Gemäß § 47f Gemeindeordnung (GO) „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ hat die Gemeinde bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise zu beteiligen. Die Stadt muss hierzu geeignete Verfahren entwickeln, um die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen.

Bei der Durchführung von Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, muss die Gemeinde außerdem in geeigneter Weise darlegen, wie sie diese Interessen berücksichtigt und die Beteiligung durchgeführt hat.

Die Beteiligung hat auch bei Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Eine Beteiligung erscheint im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - 2. Änderung nicht erforderlich. Nach gründlicher Prüfung der örtlichen Situation wurde während der Entwurfsphase auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb dieses Bebauungsplangebietes aus folgenden Gründen verzichtet:

- Zum einen bieten die Grundstücksgrößen genügend Raum für Frei-, Garten- und Spielflächen für kleinere Kinder.
- Zum anderen gibt es in der näheren Umgebung (nördlich der Straße Erenkamp im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 43 - Neufassung -) den großen Spielplatz „Weidenkamp“ mit Bolzplatz, welcher fußläufig und gefahrlos erreicht werden kann.

1.4. Übergeordnete Planungen

Die Stadt Bad Oldesloe ist Kreisstadt und liegt im nördlichen Teil des Kreises Stormarn. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von etwa 52,5 km². Die Stadt Bad Oldesloe hat ca. 25.000 Einwohner und Einwohnerinnen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Städte eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, die sich aus dem Landesentwicklungsplan von 2010 und dem Regionalplan, Planungsraum I, von 1998, ergeben, kann die Stadt Bad Oldesloe von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ggf. weiterführend konkretisiert werden: Die Stadt Bad Oldesloe liegt auf der von Hamburg aus strahlenförmig in den Planungsraum I verlaufenden Achse Hamburg - Ahrensburg - Bargteheide - Bad Oldesloe und ist zugleich auch äußerer Achsen Schwerpunkt der von Lübeck nach Reinfeld ausgehenden Achse. Im zentralörtlichen System der Landesplanung wurde die Stadt Bad Oldesloe als Mittelzentrum eingestuft. Somit kommt der Stadt Bad Oldesloe als Wohn- und Gewerbestandort mit den zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums sowie als Kreisstadt eine landes- und kreisplanerisch besondere Bedeutung zu. Die Entwicklungsperspektiven des Mittelzentrums Bad Oldesloe sind im Zusammenhang u. a. mit der Entwicklung der Metropolregion Hamburg und des Kreises Stormarn innerhalb dieser Region zu sehen.

Der landesplanerisch zugestandene Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Stadt Bad Oldesloe deckt sich grundsätzlich mit den städtischen Zielvorstellungen einer behutsamen organischen Weiterentwicklung und einer Erhöhung der Attraktivität

der Stadt sowie der Weiterentwicklung ihrer zentralörtlichen Funktionen durch innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Beiderseitiges Ziel ist es, dass durch Umnutzung und Aktivierung von Brachflächen bzw. von untergenutzten Bauflächen („Innenentwicklung und Nachverdichtung“) die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort erhöht wird und mittelfristig die Eingriffe im Außenbereich insgesamt reduziert werden.

Zugleich können mit den Maßnahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung („Innenentwicklung und Nachverdichtung“) die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser genutzt und ausgelastet und zusätzliche Betriebs- und Folgekosten auf ein vertretbares Minimum reduziert werden. Außerdem bieten diese Entwicklungsmaßnahmen im Bestand die Möglichkeit, die zentralen Stadtquartiere auch langfristig zu beleben und einer Überalterung entgegen zu wirken.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe wurde vom Innenministerium für das Stadtgebiet – einschließlich des Geltungsbereiches für dieses Bebauungsplanverfahren – genehmigt und ist am 28.06.2006 wirksam geworden. Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Somit steht der Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - 2. Änderung im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Oldesloe, so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt werden kann.

Der Landschaftsrahmenplan (1998) konkretisiert die Abgrenzungen von Geotop, Wasserschongebiet und geplanten Naturschutzgebieten. Dem Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan keine bestimmte Funktion zugewiesen.

Die Inhalte des 1999 festgestellten Landschaftsplanes wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die Zielaussagen des Landschaftsplanes für das hier zu betrachtende Planareal sind im Wesentlichen deckungsgleich zu den Zielen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Der Landschaftsplan stellt die Fläche als Wohnbaugebiet dar.

1.5. Bestand

Plangebiet Bebauung	Die Grundstücke sind in unterschiedlichem Umfang bebaut. In den Kleinsiedlungsgebieten aus den Nachkriegsjahren liegt eine sehr geringe Baudichte vor. Die Gebäude weisen im südlichen Bereich zwei bis drei Vollgeschosse, in der Mitte und im nördlichen Bereich ein Vollgeschoss auf. Die vorhandenen Einzelhäuser sind überwiegend an der Straße errichtet worden. So gut wie alle Gebäude haben Satteldächer. Es herrschen rote, rotbraune und anthrazitfarbene pfannengedeckte Dächer vor. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich fast ausschließlich Wohnnutzung.
Topografie	Die Fläche weist insbesondere im nördlichen Bereich eine bewegte Topografie auf.
Eigentumsverhältnisse	Die Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum, die Straßen gehören der Stadt Bad Oldesloe, ebenso wie der Meddelskamp und der Weg zwischen Eichenkamp und Meddelskamp. Außerdem gibt es eine Versorgungsanlage für Elektrizität der Stadtwerke Bad Oldesloe am Meddelskamp.
Planungsrechtliche Situation	Der Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - ist am 01.02.1990 in Kraft getreten. Die 1. Änderung dazu, der sogenannte Carportplan, trat am 03.09.1998 in Kraft. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 43 - Neufassung - 2. Änderung werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 43 - Neufassung - 1. Änderung (Ergänzung) und Nr. 43 - Neufassung - gegenstandslos, da sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 - Neufassung - 2. Änderung überlagert werden (s. Anlage 2). Werden alte/vorherige Pläne nicht aufgehoben, geht das neuere Satzungsrecht dem älteren vor. Die ursprünglichen Pläne leben wieder auf, wenn der neue Plan erfolgreich gerügt oder im Normkontrollverfahren für unwirksam erklärt wird. Würden die Bebauungspläne aufgehoben werden und der Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - 2. Änderung keine Rechtsverbindlichkeit erlangen, dann würde sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilen. Um die Dachform und die Vorgartenzone, die in diesem Baugebiet zentrale Gestaltungsmerkmale darstellen, weiterhin schützen zu können, wird sich gegen eine Aufhebung der alten Pläne entschieden.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Gegebenenfalls können örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 der Landesbauordnung (LBO) als Festsetzungen in Bebauungspläne aufgenommen werden. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen etc. sind gegebenenfalls als nachrichtliche Übernahmen in Bebauungspläne zu übernehmen.

Das Plangebiet ist angesichts seiner gut erschlossenen Lage untergenutzt. Ungefähr sechzehn zusätzliche Wohneinheiten können im rückwärtigen Bereich der eingeschossigen Häuser geschaffen werden. Zudem bestehen Chancen der gestalterischen Aufwertung.

Da bereits Anfragen zur rückwärtigen Bebauung vorliegen und auch die Stadt Bad Oldesloe ein großes Interesse an einer Weiterentwicklung des Innenbereiches hat, soll der Bereich nun einer Bauleitplanung zugeführt werden, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

Übergeordnete Leitziele

Es bedarf für alle Bereiche der Stadtentwicklung Bad Oldesloes einer Konzentration auf vorhandene Potenziale und einer Anpassung an die Stadtentwicklungsstrategie mit der Zielrichtung: Qualifizierung statt Quantifizierung und Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Ein wichtiger Grundsatz der im Baugesetzbuch § 1a Abs. 2 BauGB verankerten nachhaltigen Stadtentwicklung ist die sog. Bodenschutzklausel, die besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und dabei unter anderem die Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen sind.

Planungsziele

Die heutige Siedlungsstruktur Bad Oldesloes wird nicht vollends den Anforderungen an eine nachhaltige Stadtstruktur gerecht, die von Kompaktheit und kurzen Wegen gekennzeichnet ist. Die Stadtentwicklung der letzten Jahre hat zwar durch die Aufstellung von Bebauungsplänen die Innenentwicklung gefördert, aber noch Möglichkeiten ungenutzt gelassen.

Durch eine Innenentwicklung werden die Lagevorteile einer vollständig vorhandenen Infrastruktur und Innenstadtnähe für möglichst viele Bürger und Bürgerinnen nutzbar gemacht. Die Infrastruktur, wie zum Beispiel die Taktung der Buslinien, kann bei einer ausreichenden Verdichtung gegebenenfalls ausgebaut

werden. Gleichzeitig werden die Versorgungsfunktion und damit die Attraktivität der Innenstadt durch eine Wohnbebauung in dieser Lage gestärkt. Eine Verdichtung in der Nähe zur Innenstadt kann den Pkw-Bestand pro Haushalt reduzieren und den motorisierten Individualverkehr eindämmen. Die schnelle Erreichbarkeit der naturnahen Umgebung Bad Oldesloes bleibt den Bewohnern und Bewohnerinnen erhalten, da sich die Stadt nicht weiter nach außen ausdehnt.

Entsprechend dem Leitwert „Wohnen in Bad Oldesloe – Bad Oldesloe ist die charmante Kreisstadt im Grünen mit hoher Lebensqualität und bester Infrastruktur“ ist gleichzeitig ein hohes Wohlbefinden der Bewohner und Bewohnerinnen durch die Bauweise und Gestaltung der Umgebung zu verfolgen.

Teilweise ist im Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - nur ein rückwärtiger Anbau an die Siedlungshäuser vorgesehen, anderenteils ist zwar ein selbständiger Neubau auf den rückwärtigen Grundstücksflächen von den Baugrenzen her zulässig, dort ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 aber so niedrig festgesetzt, dass eine Grundstücksteilung für einen Neubau von heutigem Standard nicht möglich ist.

Es gilt nun die realen Möglichkeiten der baulichen Verdichtung im gesamten Plangebiet zu überprüfen.

Konkretes Ziel der Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 - Neufassung - ist es daher vor allem entstandene Merkmale und Qualitäten des Gebiets zu sichern und weiter zu entwickeln sowie die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die Nachverdichtungspotenziale, primär für die Schaffung von Wohnraum, ausschöpfen zu können.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die straßenseitigen Bauflächen werden als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Hier bleibt die zulässige Art der Nutzung für die bestehenden Gebäude wie sie auch im Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - war. Dies entspricht dem Ziel die Eigentümer und Eigentümerinnen mit der Planung sowohl hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten als auch der Lärmschutzaufgaben nicht schlechterzustellen.

Für die Bauflächen in zweiter Reihe werden reine Wohngebiete (WR) festgesetzt, um den rückwärtigen Bereich weiterhin möglichst ruhig zu halten und die Zufahrten nicht zu stark zu belasten.

Des Weiteren wird, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung -, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität im Plangebiet vorgesehen.

Teil B – Text, I. 1.1: Im Geltungsbereich werden die in den allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen aufgrund ihres erforderlichen Platzbedarfs nicht in dieses Wohngebiet. Weiterhin würden diese Nutzungen dem derzeitigen Charakter des Gebietes nicht entsprechen, in dem eine Wohnnutzung vorherrscht.

Teil B – Text, I. 1.2: In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung ein zu hohes Verkehrsaufkommen verursachen würde.

Teil B – Text, I. 1.3: In den reinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Anlagen zur Kinderbetreuung) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Zudem sind hier die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit wird das Ziel verfolgt, den rückwärtigen Bereich als Rückzugsort möglichst ruhig zu halten, den Verkehr auf den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einzudämmen und die Nachverdichtung voranzutreiben, indem Unsicherheiten über die Folgenutzung reduziert werden.

Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Teil B – Text, I. 2.1: Als Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen wird die Mitte der Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche festgelegt. Der Bezugspunkt ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln.

Beim Vorhandensein mehrerer nächstliegender Straßenverkehrsflächen ist der niedriger gelegene Bezugspunkt zu wählen: Die größten Höhenunterschiede treten an der Ecke Birkenkamp/Eichenkamp auf. Hier ist eine Orientierung am tiefer liegenden Birkenkamp gewünscht, da dies die übergeordnete und adressgebende Straße ist und eine andere Höhe im Birkenkamp stark ins Gewicht fiele.

Teil B – Text, I. 2.2: Machen es Bewegungen im Gelände erforderlich, erlaubt die Festsetzung jedoch Ergänzungen/Abzüge der zulässigen Höhenlage der Sockeloberkante um den Betrag des natürlichen Geländeverlaufes. Der natürliche Geländeverlauf soll erhalten bleiben und sich in der Höhe der Gebäude widerspiegeln.

Teil B – Text, I. 2.3: Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen darf die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten. Hiervon ausnahmsweise ausgenommen sind lediglich untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter, da diese städtebaulich weniger erheblich sind.

Teil B – Text, I. 2.4: Der vorgegebene Rücksprung zur Fassade, der bei den Gebäuden eingehalten werden muss bis die maximale Gebäudehöhe erreicht wird, erfüllt das Ziel, dass bei einem Pult- oder Flachdach zum Beispiel keine der Längsseiten eines zulässigerweise dreigeschossigen Gebäudes viergeschossig wirkt. Bei Satteldächern wird der Rücksprung bereits durch die Dachneigung auf beiden Längsseiten eingehalten.

Teil B – Text, I. 2.5: Die Höhe der Außenwände der baulichen Anlagen darf die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen nicht überschreiten. Hiermit wird die gleiche Zielsetzung wie mit dem Rücksprung verfolgt.

Teil B – Text, I. 2.6: Die Höhe der Traufe der baulichen Anlagen darf die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen nicht überschreiten. Die festgesetzten Traufhöhen entsprechen im Grunde den Vorgaben, die es bereits im Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - gab und sind an die Vorgaben der Bebauungspläne Nr. 42 und Nr. 45 angelehnt. Sie sollen das harmonische Bild zur gegenüberliegenden Bebauung im Eichenkamp und im Birkenkamp wie auch im Bebauungsplangebiet bewahren.

Teil B – Text, I. 2.7: Es wird festgesetzt, dass die beiden Hälften eines Doppelhauses in Bezug auf Gebäude- und Traufhöhe des Hauptgebäudes einheitlich zu gestalten sind, um Disharmonien zu vermeiden und das Doppelhaus wie ein Gebäude aussehen zu lassen.

Überbaubare Grundstücksfläche, Tiefgaragen

Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung ein gewisser Freiraum bestehen bleibt. Dies soll das Kleinklima positiv beeinflussen.

Teil B – Text, I. 3.1: Um die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität halten die Baugrenzen einen Abstand von 10 m ein. Dies entspricht dem Einwirkungsbereich von Ortsnetzumspannstationen (Umspannung von Mittel- auf Niederspannung) gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV (26. BImSchVVwV) vom 26. Februar 2016. Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Abstände zu der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ausreichen würden, kann hier eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in begrenztem Rahmen zugelassen werden. Tiefgaragen dürfen in den markierten Bereichen, das heißt auch außerhalb der Baugrenzen, errichtet werden, da sie nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Teil B – Text, I. 3.2: Mit den Festsetzungen zu baulichen Anlagen in der Vorgartenzone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen sowie deren gedachten Verlängerungen zu den Nachbargrundstücken sollen Gebäude und Vorgärten, im Sinne einer Gestaltung und Belebung des öffentlichen Raumes, nicht verstellt werden. Zur Sicherung dieser Vorgaben ist bereits der „einfache“ Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - 1. Änderung (Ergänzung) seit dem Jahre 1998 rechtskräftig. Damit seine Festsetzungen nach der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - 2. Änderung fortbestehen, werden sie leicht angepasst in den Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - 2. Änderung übernommen. Außerdem werden die Festsetzungen zur Vorgartenzone nun auch auf Flächen ausgedehnt, die der Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - 1. Änderung (Ergänzung) nicht erfasst hat.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Teil B – Text, I. 4.1: Für die rückwärtig gelegenen Häuser der reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit je angefangene 550 m² begrenzt, damit die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-Recht) zu belastenden Flächen im Normalfall maximal von den Anliegern zweier Wohneinheiten hinten und der Wohneinheiten vorne genutzt werden. Diese Festsetzung dient dem Zweck die vorderen Wohngebäude nicht über die Maßen durch zusätzlichen Verkehr zu beeinträchtigen und einer eventuellen Überlastung der Zufahrt aufgrund des nicht möglichen Begegnungsverkehrs vorzubeugen. Zudem soll durch die Begrenzung die Stellplatzdichte reguliert und der öffentliche Straßenraum (als Parkraum z. B. für Besucher/innen) entlastet werden.

Teil B – Text, I. 4.2: Die gleiche Zielsetzung verfolgt die Regulierung der Wohneinheiten für das WR 3.

Teil B – Text, I. 4.3: Die Begrenzung der Wohneinheiten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 auf maximal zwei Wohneinheiten soll die Baustruktur und den Gebietscharakter erhalten und ebenfalls die Zufahrten und den öffentlichen Straßenraum entlasten.

Von der Bebauung freizuhalten Flächen

In den Einmündungsbereichen der Straßen sind die entsprechenden Sichtdreiecke für die Anfahrtsicht dargestellt. Soweit erforderlich, werden Flächen auf den anliegenden privaten Grundstücken festgesetzt, die nicht bebaut und nur bis max. 0,70 m Höhe bepflanzt werden dürfen (Sichtfelder; s. vergrößerte Ausschnitte in der Planzeichnung), so dass die Anfahrtsicht uneingeschränkt erhalten bleibt. Bäume, Lichtmasten etc. sind innerhalb von Sichtdreiecken möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte KFZ, Radfahrer sowie Fußgänger jedoch nicht verdecken.

Ein rechtzeitiges Anhalten von Kraftfahrzeugen ist in allen Fällen möglich, da die jeweiligen Straßen gerade auf die Knotenpunkte zulaufen und die notwendigen Haltesichtweiten zur Verfügung stehen.

Die Abmessung der Sichtdreiecke folgt der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Die Sichtdreiecke am Lindenkamp haben sich im Gegensatz zu denen im Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - deutlich verkleinert, da die zulässige Fahrgeschwindigkeit im Lindenkamp nur noch 30 km/h beträgt.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Teil B – Text, I. 6: Es wird festgesetzt den natürlichen Geländeverlauf grundsätzlich zu erhalten, um die gestalterisch, geologisch und historisch wertvolle topografische Prägung des Gebietes zu wahren.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das Plangebiet ist unmittelbar durch die umgebenden Straßen Eichenkamp, Birkenkamp, Hummelstieg und Erlenkamp erschlossen und darüber auch an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Teil B – Text, I. 7.1: Die rückwärtigen Grundstücke werden von den umgebenden Straßen aus über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger in Form eines Pfeifenstiels erschlossen. Wo es möglich ist, wird eine Zufahrt für zwei rückwärtige Grundstücke festgesetzt, um die notwendige Versiegelung zu minimieren. Das GFL entlang des Meddelskamps ist den Versorgungsträgern vorbehalten.

Die mit GFL-Rechten zu belastenden Flächen wurden nach den

Grundsätzen platziert, dass eine bauliche Umsetzung aufgrund der vorhandenen Bauwerke und der Stellungnahmen der Bürger und Bürgerinnen realistisch erscheint und dass Straßenbäume erhalten werden können. In einem Fall war letzteres nicht möglich: Zwischen Eichenkamp 19 und 21 befindet sich ein Straßenbaum (Nr. 6715 im Baumkataster). Sollte eine rückwärtige Wohnbebauung und die Erschließung beider/eines der rückwärtigen Grundstücke die Fällung des Straßenbaums erforderlich machen, so würde der Fällung in Hinblick auf die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Oldesloe zugestimmt werden.

Bei der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke zwischen Eichenkamp 19 und 21 würde zudem 1 Parkplatz von 4,5 Parkplätzen im öffentlichen Raum entfallen.

Teil B – Text, I. 7.2: Als geeignete übliche Mindestbreite für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden 3,20 m angenommen und festgesetzt. Hier lässt sich neben der Zufahrt noch eine Einfriedung schaffen, außerdem wäre gegebenenfalls eine Feuerwehrezufahrt bzw. eine Zufahrt für andere breitere Fahrzeuge herstellbar. Eine Befreiung von der Festsetzung kann erteilt werden, sofern die jeweilige Lage vom Hauptgebäude zur Grundstücksgrenze eine geringere Breite erforderlich macht.

Teil B – Text, I. 7.3: Die mit GFL-Rechten zu belastenden Flächen sind von Bepflanzungen über 1,50 m Höhe bzw. vom Wurzelwerk solcher Pflanzen und von baulichen Anlagen (ausgenommen Einfriedungen) freizuhalten, damit eine rückwärtige Erschließung leichter durchführbar ist und hier kein Bewuchs entsteht, der nach Landesrecht nicht mehr entfernt werden darf.

Teil B – Text, I. 7.4: Die Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann ausnahmsweise um maximal 1,60 m verschoben werden, sodass nur ein Grundstück belastet wird solange nur ein Grundstück erschlossen werden soll. Sobald beide Grundstücke bebaut werden, soll die Zufahrt entsprechend der Planzeichnung (Teil A) von beiden Grundstückseigentümern gemeinsam genutzt werden. GFL-Rechte sollen über eine Baulast gesichert werden.

Teil B – Text, I. 7.5: Mit GFL-Rechten zu belastende Flächen, die in der Planzeichnung (Teil A) nur auf einem Grundstück liegen, können entlang der Straßenverkehrsfläche auf dem Grundstück frei verschoben werden, wenn andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Teil B – Text, I. 7.6: Solange die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nur ein Grundstück belasten, darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise zu mehr als 50 % überschritten werden und zwar um insgesamt 60 %. Ohne diese Festsetzung gäbe es eine Un-

gleichbehandlung der Eigentümer und Eigentümerinnen, da einige von ihnen nur eine Zufahrt alleine herstellen können.

Aus ökologischen Gründen und zur besseren Versickerung des Niederschlagswassers empfiehlt es sich Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. breitfugig verlegtes Pflaster aus Naturstein oder Beton, Grand, Teilpflasterung) herzustellen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung

Teil B – Text, I. 8.1: Einzelne Bäume im Lindenkamp und Eichenkamp werden aus gestalterischen und ökologischen Gründen in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind sie zu ersetzen.

Teil B – Text, I. 8.2: Die oberen Abdeckungen von Tiefgaragen außerhalb darüber liegender Geschosse müssen eine Begrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 50 cm aufweisen. Die negativen Effekte einer zunehmenden baulichen Verdichtung und Versiegelung auf Kleinklima, biologische Artenvielfalt, Belastung der Kanalisation und Lärmpegel können durch Gründächer etc. abgemildert werden.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Zur Ermittlung und Beurteilung der planungsrelevanten Belange des Schallschutzes hinsichtlich Verkehrslärm hat die Stadt Bad Oldesloe das Ingenieurbüro LAiRM CONSULT GmbH damit beauftragt eine Verkehrszählung am Lindenkamp und in der Hamburger Straße durchzuführen und das Ingenieurbüro ALN Akustik Labor Nord GmbH damit beauftragt ein Schallgutachten¹ zu erstellen und ggf. Schallschutzmaßnahmen für das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 - Neufassung - auszuarbeiten.

Zusammenfassend enthält das Gutachten folgende Aussagen:

Der Plangeltungsbereich ist beaufschlagt mit Straßenverkehrsgeräuschen der umgebenden Straßenzüge (B75/Hamburger Straße/Lindenkamp). Für die Beurteilung der Verkehrsgerauschemission werden folgende Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 herangezogen:

Reine Wohngebiete (WR)

tags (6.00 – 22.00 Uhr) 50 dB(A)

nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 40 dB(A) bzw. 35 dB(A)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

tags (6.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A)

nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

¹ Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Bad Oldesloe, Verkehrsgerauschemission (ALN Akustik Labor Nord GmbH, Kiel, 10.10.2018)

Im Ergebnis zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass Überschreitungen der Orientierungswerte in straßennahen Bereichen des Plangebietes auftreten. An den Baugrenzen im Süden des Plangebietes werden maximale Beurteilungspegel von gerundet 59/50 dB(A) tags/nachts prognostiziert. Der zugehörige Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/40 dB(A) tags/nachts wird um 4/5 überschritten. In den geplanten reinen Wohngebieten (WR) stellen sich im nördlichen Teil des Plangebietes maximale Beurteilungspegel von gerundet 52/42 dB(A) tags/nachts ein. Der zugehörige Orientierungswert von 50/40 dB(A) wird um 2 dB überschritten. Die schalltechnische Untersuchung zeigt weiterhin, dass in der Nacht im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel kleiner gleich 50 dB(A) prognostiziert werden, so dass schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nicht notwendig werden. Aufgrund der städtebaulichen Situation einer innerstädtischen Lage entfallen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Abschirmeinrichtung. In den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Darüber hinaus zeigt sich, dass Außenwohnbereiche im gesamten Plangebiet ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen geplant werden können.

Für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für Verkehrslärm. Die Ergebnisse zu den maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- an den Baugrenzen im straßennahen Bereich im Süden des Plangebietes ergeben sich maßgebliche resultierende Außenlärmpegel von 63 dB(A)
- an den Baugrenzen im straßenentfernteren Bereich im Norden des Plangebietes ergeben sich maßgebliche resultierende Außenlärmpegel von 54 dB(A) bis 56 dB(A)

Aus den Mindestanforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von 30 dB lässt sich ein zulässiger maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A) ableiten.

Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile in Bereichen mit maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln kleiner gleich 60 dB(A) werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt; schalltechnische Festsetzungen im B-Plan sind für diesen Bereich nicht erforderlich.

In den straßennahen Bereichen mit maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln größer 60 dB(A) sind schalltechnische Anforderungen an Außenbauteile zu stellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren, kann von den Fest-

setzungen abgewichen werden. Darüber hinaus kann auch durch Grundrissgestaltung (vorzugsweise Anordnung von Aufenthaltsräumen an lärmabgewandten Gebäudeseiten) auf die Außenlärmsituation reagiert werden.

- Zahl der Vollgeschosse Entlang des Lindenkampes (WA 7) wird eine Bebauung mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß weiterhin zulässig sein. Der Geschosswohnungsbau Erlenkamp 2 wird im WA 6 mit drei, im WA 5 mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. So erhöht sich die Geschossigkeit hin zum Lindenkamp. In WA 4 und WR 3 wird eine zweigeschossige Bebauung zulässig, die sich zwischen die nördlich gelegenen zweigeschossigen Reihenhäuser und die zweigeschossige Bebauung im Süden einfügen wird.
In den übrigen Gebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WR 1 und WR 2) können die Baukörper als eingeschossige Gebäude errichtet werden.
- Grundflächenzahl In dem allgemeinen Wohngebiet WA 7 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, die mit 0,4 die Obergrenzen nach BauNVO ausschöpft. Im Gebiet WA 6 wird die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht, im Gebiet WA 5 von 0,3 auf 0,35, um weiterhin eine Staffelung hin zu einem weniger versiegelten inneren Bereich zu schaffen.
Im übrigen Gebiet soll für die bebauten Grundstücke, die zur Straße hin orientiert sind, die GRZ von 0,2 auf 0,35 angehoben werden (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4), da die Grundstücke durch die Teilung kleiner werden. Die GRZ auf den zusätzlich ausgewiesenen Baufeldern wird auf 0,3 begrenzt, um die mögliche Verdichtung im Rahmen zu halten (WR 1, WR 2, WR 3).
Zu beachten ist, dass für den Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - 2. Änderung die BauNVO von 2017 anzuwenden ist und für den Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - die BauNVO von 1977 anzuwenden war. Demzufolge sind zum Beispiel die Flächen für Terrassen und Balkone bei der Anwendung des Bebauungsplanes Nr. 43 - Neufassung - 2. Änderung nun in der GRZ zu berücksichtigen.
- Bauweise Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 - Neufassung - 2. Änderung wird eine offene Bebauung festgesetzt. Dies entspricht der schon vorhandenen Gebäudestruktur und soll als Gestaltungsprinzip gesichert und fortgeführt werden, um den Charakter der Siedlung zu erhalten. Es sind im Bereich der eingeschossigen Gebäude (WR 1, WR 2 und WA 1, WA 2, WA 3) nicht mehr nur Einzelhäuser, sondern nun auch Doppelhäuser zulässig, da Doppelhäuser ökologisch/energetisch gesehen zu bevorzugen sind und den Bewohnern und Bewohnerinnen mehr attraktive Gartenfläche bieten können.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es werden im Bebauungsplan zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die eine mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist dem Meddelskamp zugeordnet und verbindet den Lindenkamp mit dem Meddelskamp. Der Weg stellt auch die notwendige Erschließung der Versorgungsanlage für Elektrizität der Stadtwerke dar. Den Stadtwerken wird im Meddelskamp ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom Lindenkamp bis zur Versorgungsanlage eingeräumt. Ansonsten ist er ein Weg zum Spaziergehen und für die Bewohner und Bewohnerinnen des Meddelskamps eine direkte Verbindung zum Lindenkamp.

Ein Weg mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich verläuft zwischen Meddelskamp und Eichenkamp. Er verkürzt den Bewohnern und Bewohnerinnen des Eichenkamps den Weg zum nah gelegenen Spielplatz.

3.2. Örtliche Bauvorschriften

Unter die örtlichen Bauvorschriften fallen die gestalterischen Festsetzungen, welche im Wesentlichen dem angestrebten harmonischen Siedlungsbild, der Erhaltung des Quartierscharakters und der Vermeidung von Konflikten zwischen den Nachbarn dienen. Das schier endlos erscheinende und stetig wachsende Angebot an Materialien und Bauformen birgt die Gefahr einer steigenden Heterogenität. Mit den gestalterischen Festsetzungen wird ein gewisses Maß an Übereinstimmung und Harmonie angestrebt.

Sockelhöhe

Teil B – Text, II. 10: Gemäß § 84 LBO SH ist es möglich auch den barrierefreien Zugang von Stellplätzen oder Garagen zu Wohnungen in Bebauungsplänen zu regeln. Da Aufschüttungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gewünscht sind, soll dies über die Sockelhöhe sichergestellt werden. Auf der Eingangsseite eines Hauptgebäudes darf der Sockel (die Sockeloberkante entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) maximal 0,09 m betragen. Eine Steigung von 6 % kann von Rollstuhl-Selbstfahrern in der Regel gut überwunden werden. Bei einer Höhe von 0,09 m lässt sich die Rampe mit einer Steigung von 6 % auf dem eigenen Grundstück errichten (Rampenlänge 1,50 m und Bewegungsfläche vor der Rampe 1,50 m).

Äußere Gestaltung der Dächer

Das Gesamtbild einer Siedlung wird zu einem nicht unerheblichen Teil von der Dachlandschaft geprägt.

Teil B – Text, II. 11.1: In weiten Teilen des Geltungsbereiches (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WR 1, WR 2 und WR 3) werden Satteldächer mit einer begrenzten Neigung festgesetzt, um das vorhandene Ortsbild aufrecht zu erhalten. Das Satteldach wird als eines der wesentlichen harmonisierenden Gestaltungs-

merkmale des Gebietes gesehen, auch wenn unterschiedliche Ausprägungen vorhanden sind, so zum Beispiel in asymmetrischer Form oder mit Zwerchgiebeln. Im Geschosswohnungsbau am Lindenkamp (WA 7) und am Erenkamp 2 (WA 5, WA 6) wird auf die Vorgabe einer Dachneigung verzichtet. Die Dachform kommt im übrigen Gebiet dadurch besser zur Geltung.

Teil B – Text, II. 11.2: Die Hälften eines Doppelhauses sind in Bezug auf die Neigung des Satteldaches einheitlich zu gestalten, um ein geordnetes Stadtbild zu erwirken.

Teil B – Text, II. 11.3: Bei den Hauptgebäuden sind nur pfannengedeckte Dächer zulässig, um den Quartierscharakter zu wahren. Diese sind ausschließlich vorhanden. Metalldächer sind bei Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig. Infolge des politischen Beschlusses Solaranlagen im Plangebiet grundsätzlich zuzulassen, kann der ursprünglich vorgesehene Ausschluss glänzender und glasierter Dacheindeckungen nicht mehr begründet werden. Für Flachdächer wird keine Dacheindeckung mit Pfannen vorgeschrieben. Hier wären, wie auch bei den Nebenanlagen, Garagen und Carports, zum Beispiel Gründächer möglich.

Teil B – Text, II. 11.4: Wie gehabt werden bestimmte Farben der Dacheindeckung ausgeschlossen, da fast ausschließlich rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dächer im Plangebiet vorhanden sind. Infolge des politischen Beschlusses Solaranlagen im Plangebiet grundsätzlich zuzulassen, kann der ursprünglich vorgesehene Ausschluss blauer Dacheindeckungen nicht mehr begründet werden. Dachbegrünungen sind von den Farbfestsetzungen ausgenommen (s. hierzu die Begründung zu Teil B – Text, I. 8.2).

Teil B – Text, II. 11.5: Um die Nutzung alternativer Energiequellen zu fördern, sollen Anlagen möglich sein, die der Solarenergienutzung dienen. Ein Überkragen über die Kanten der Dachflächen ist nicht zulässig.

Teil B – Text, II. 11.6: Die Beschränkung der Dachgauben dient dem Ziel, dass diese optisch der Dachfläche untergeordnet sind.

Äußere Gestaltung der Fassaden

Teil B – Text, II. 12: Gestalterische Vorgaben zu den Fassaden der Hauptgebäude sollen nicht getroffen werden, da innerhalb des Gebietes sowohl Klinker-, Putz- als auch Holzfassaden vorhanden sind. Um ein geordnetes Stadtbild zu erreichen, sind Garagen, Carports und Gartenhäuser im Material dem Hauptgebäude anzupassen oder aus naturbelassenem oder lasiertem Holz herzustellen.

Einfriedungen/
Sichtschutz

Teil B – Text, II. 13.1: Um einen harmonisches Bild zu erreichen und einen interessanten Verkehrsraum zu gestalten, werden die Arten der straßenseitig zulässigen Einfriedungen und der Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung konkret festgesetzt. Dabei wird empfohlen für die festgesetzten lebenden Hecken einheimisches Laubgehölz, wie zum Beispiel Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Hartriegel oder Feldahorn zu verwenden, um der Tierwelt Futter zu spenden und zum ökologischen Gleichgewicht beizutragen. Eine Hecke darf durch einen grundstücksseitig zurückversetzten Zaun gleicher Höhe hinterstellt werden. Die Hecke prägt damit weiterhin den Straßenraum.

Teil B – Text, II. 13.2: Die Festsetzung, dass Einfriedungen in der Regel maximal eine Höhe von 1,20 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen haben sollen, dient zum einen dem Zweck einer Annäherung der Gestaltung an das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 auf der anderen Seite des Eichenkamps. Zum anderen verschafft es Gelegenheiten der Kommunikation unter Nachbarn und lässt die Vorgärten und Gebäude in Erscheinung treten. Hierdurch entsteht ein abwechslungsreiches Stadtbild, das zum Spaziergehen und Fahrradfahren einlädt.

Damit die Grundstücke, deren straßenseitige Vorgärten im Süden des Hauses liegen, sichtgeschützte Terrassen auf der Südseite haben können, dürfen die Einfriedungen entlang des Lindenkampes (WA 7) und des West-Ost verlaufenden Teils des Eichenkampes (WA 2) maximal 1,80 m betragen, wenn keine anderen Festsetzungen (z. B. Sichtfelder) dem entgegenstehen. Die Festsetzungen bezüglich der Höhe der Einfriedungen beziehen sich zum Schutz der Anrainer nicht auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Teil B – Text, II. 13.3: Des Weiteren sind zwischen Terrassen Sichtschutzwände in einer Höhe bis maximal 2,00 m zulässig. Die Höhenfestsetzung soll insbesondere eine zu starke Verschattung benachbarter Terrassen und eine erdrückende Wirkung vermeiden. Sichtschutzwände sind aus gestalterischen Gründen außerdem nur zulässig, wenn sie direkt mit dem Gebäude verbunden sind, eine Länge von maximal 4,00 m aufweisen und im Material des Hauptbaukörpers, in naturbelassenem oder lasiertem Holz ausgeführt werden.

3.3. Ver- und Entsorgung

Leitungen und Kabel,
Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Für den Fall, dass in dem Gebiet Leitungen und Kabel der Ver- und Entsorgungsträger verlaufen, kann es ggf. zu Konflikten zwischen den Baumaßnahmen und den Anlagen kommen. Die Flächen 2,50 m rechts und links der Leitungen und Kabel dürfen weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen wer-

den. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Sofern durch die Umsetzung des Planvorhabens Erweiterungen und/oder Umlegungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. -leitungen notwendig werden, sind diese durch den jeweiligen Antragsteller bzw. die jeweilige Antragstellerin zu seinen/ihren Lasten auszuführen. Besondere Schutzmaßnahmen, zum Beispiel bei Baumstandorten, sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

Strom-, Gas-,
Wasserversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt derzeit die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH das Stadtgebiet mit Strom. Das Erfordernis zusätzlicher Flächen für die Stromversorgung innerhalb der noch nicht bebauten Bauflächen des Plangebietes wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH zu prüfen sein.

Die Erschließung von Gebieten mit Gas und Wasser wird in Bad Oldesloe zurzeit ebenfalls durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH vorgenommen.

Fernwärmeversorgung

Die Erschließung von Gebieten mit Fernwärme wird in Bad Oldesloe zurzeit durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH vorgenommen. Fernwärmeleitungen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans aktuell nicht vor.

Breitband

Der Ausbau des Glasfasernetzes für Breitband-Internet wird in Bad Oldesloe zurzeit durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH vorgenommen. Der Breitbandausbau ist im Bebauungsplangebiet noch nicht erfolgt.

Schmutzwasserbesei-
tigung

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Schmutzwasser- und an die öffentliche Niederschlagswasseranlage anzuschließen.

Die Stadtwerke Bad Oldesloe weisen darauf hin, dass die Erschließung von Hinterliegergrundstücken in den Abwassersatzungen insofern geregelt ist, dass die Stadt (Stadtwerke) die Grundstücksanschlüsse nur im öffentlichen Bereich bis zur Grenze des ersten privaten Grundstücks herstellt. Die weiterführenden Anschlussleitungen über Privatgrund sind vom/von den privaten Grundstückseigentümer/n zu errichten und zu betreiben. Der/Die Grundstückseigentümer hat/haben die Kosten zu tragen.

- Niederschlagswasserbeseitigung
- Wenn im Planungsbereich überwiegend Böden anstehen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen, sollte die Möglichkeit der grundstücksbezogenen Oberflächenwasserversickerung genutzt werden. Nach § 5 der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) kann vom Anschluss- und/oder Benutzungszwang der zentralen Niederschlagswasserbeseitigung auf Antrag ganz oder teilweise befreit werden, wenn nicht das gesammelte Fortleiten erforderlich ist und eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung bzw. Verwendung (Regenwassernutzungsanlage) des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
- Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen und naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist durch den jeweiligen Antragsteller bzw. die jeweilige Antragstellerin zu achten. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage entbindet nicht von der Pflicht einer geregelten Niederschlagswasserbeseitigung für den Fall einer vollen Speicheranlage bei fehlender Nutzung z. B. durch Abwesenheit und andauernde Niederschläge.
- Bei hoch anstehendem Grundwasser empfiehlt es sich auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z. B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§ 5 WHG).
- Abfallentsorgung, Wertstoffsammlung
- Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern oder in Wertstoffsäcken auf den Grundstücken zu sammeln. Die Müllsammelbehälter sind zur Leerung an die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche zu stellen.
- Telekommunikationsanlagen
- Im Planbereich befinden sich Kommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH und der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Deutsche Telekom GmbH gibt folgenden Hinweis: Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/bauherrenberatung> in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz ge-

währleistet werden kann.

Kabel Deutschland hat darauf hingewiesen, dass ihre Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, benötigen sie mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat außerdem angemerkt, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden und sie bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über ihren vorhandenen Leitungsbestand abgeben werden.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das städtische Frischwassernetz. Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bad Oldesloe und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

In der Regel werden derzeit im Bebauungsplangebiet gleichzeitig insgesamt 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwassernetz über mindestens zwei Stunden vorgehalten. Diese Angabe bezieht sich auf störungsfreie Wasserversorgungsanlagen und die Brandbekämpfung im Einzelfall, nicht auf mehrere gleichzeitig auftretende Großbrände.

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser entspricht somit den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 (Februar 2008).

Die Landesbauordnung von Schleswig-Holstein, insbesondere der § 5 und der § 34 Abs. 3 LBO, Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr, sind zu beachten.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 sowie nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – herzustellen, zu kennzeichnen und instand zu halten. Ihre uneingeschränkte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

3.4. Eingriff und Ausgleich, Klimaschutz, Artenschutz

Eingriff und Ausgleich

Nach den Grundsätzen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entfällt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Um die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - 2. Änderung dennoch aufzuzeigen, wird die durch den Bebauungsplan zulässige Versiegelung der möglichen Versiegelung durch den Ursprungsplan gegenübergestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - sah im Geltungsbe-

reich des Bebauungsplans Nr. 43 - Neufassung - 2. Änderung ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von rund 24.600 m² und einer GRZ von 0,2, 0,3 bzw. 0,4 vor.

Daraus ergibt sich eine danach zulässige Gesamtversiegelung von:

~ 18.800 m² x 0,2 GRZ = 3.760 m² ZUZÜGL. ZUL. 50% ÜBERSCHREITUNG = 5.640 m²

~ 2.720 m² x 0,3 GRZ = 816 m² ZUZÜGL. ZUL. 50% ÜBERSCHREITUNG = 1.224 m²

~ 3.080 m² x 0,4 GRZ = 1.232 m² ZUZÜGL. ZUL. 50% ÜBERSCHREITUNG = 1.848 m²

5.640 m² + 1.224 m² + 1.848 m² ZULÄSSIGE GESAMTVERSIEGELUNG = ~ 8.712 m²

Zulässige Gesamtversiegelung durch den Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - 2. Änderung:

~ 7.690 m² x 0,3 GRZ = 2.307 m² ZUZÜGL. ZUL. 50% ÜBERSCHREITUNG = 3.461 m²

~ 13.012 m² x 0,35 GRZ = 4.554 m² ZUZÜGL. ZUL. 50% ÜBERSCHREITUNG = 6.831 m²

~ 3.974 m² x 0,4 GRZ = 1.590 m² ZUZÜGL. ZUL. 50% ÜBERSCHREITUNG = 2.385 m²

3.461 m² + 6.831 m² + 2.385 m² ZULÄSSIGE GESAMTVERSIEGELUNG = ~ 12.677 m² zzgl. möglicher weiterer Überschreitungen im Einzelfall (siehe GFL-Rechte)

Zulässige Mehrversiegelung

12.677 m² - 8.712 m² = **~ 3.965 m²**

zzgl. möglicher weiterer Überschreitungen im Einzelfall (siehe GFL-Rechte)

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter sowie die dabei entstehenden Wechselwirkungen sind so gering, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden kann und die Ausgleichspflicht entfällt. Die Mehrversiegelung von rund 3.965 m² wird dennoch zu einer gewissen Beeinträchtigung zum Beispiel der Bodenfunktionen, der biologischen Vielfalt und des Kleinklimas führen. Um die Beeinträchtigungen zu senken, werden die Festsetzungen in Teil B – Text, I.8 getroffen.

Klimaschutz

In Anbetracht der wissenschaftlichen Erkenntnisse über die Aufheizung der Erdatmosphäre durch die Verbrennung fossiler

Energieträger wird geraten, durch Energieeinsparung und rationelle Energieverwendung den Primärenergieverbrauch zu senken und regenerative Energien zu nutzen. Eine ausreichende Wärmedämmung und eine durchdachte Ausrichtung der Gebäude und Wohnräume können helfen den Energieverbrauch zu senken und Solartechnik effektiv in Anspruch zu nehmen.

Die Senkung der CO₂-Emissionen ist ein entscheidender Faktor bei der Erreichung der Klimaschutzziele aus dem Klimaschutzkonzept Bad Oldesloes (2011). Für die Umsetzung der klimaschutzrelevanten Maßnahmen wurden am 1.2.2016 Klimaleitsätze beschlossen, in denen den Bereichen Energiebewusste Bauleitplanung und Energieversorgung eine hohe Priorität zukommt. Im Folgenden ist eine Auswahl an Maßnahmen zur Einhaltung der Klimaleitsätze aufgelistet:

- Wenn möglich sind Räume mit dem größtmöglichen Wärmebedarf nach Süden zu orientieren, wobei eine Firstausrichtung Ost/West angestrebt wird.
- Um eine stärkere Nutzung regenerativer Energiequellen zu erreichen, ist der Anteil der Nutzung von Sonnenenergie und Windkraft zu erhöhen.
- Zur Aufladung von Akkus und zu Heizzwecken (Wärmepumpen) sollen sonst nicht verwertbare Ökostrommen genutzt werden.

Durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur Kompaktheit und zur Wärmeeinsparung im Wohngebiet geleistet.

Artenschutz

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Innerhalb des Plangebiets sind keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzenarten bekannt und aufgrund der Biotopstrukturen sowie der Nutzungen auch nicht zu erwarten. Besonders oder streng geschützte Tierarten nach § 7 BNatSchG sind ebenfalls nicht bekannt. Grundsätzlich sind jedoch Vogelvorkommen und auch Fledermausvorkommen anzunehmen.

- Bezüglich der Fledermausvorkommen ist festzuhalten, dass der Gebäudebestand im Plangebiet nicht durch Abrisse o. ä. verändert wird. Die prägenden Großbäume werden auch ohne planungsrechtliche Festsetzung zu erhalten sein, da ortsbildprägende oder landschaftsbestimmende Einzelbäume oder Baumgruppen durch § 8 LNatschG geschützt sind. Somit ist insgesamt keine Beeinträchtigung potenzieller Sommerhabitate (Wochenstuben, Tagesverstecke) zu erwarten. Überwinterungsquartiere werden ebenfalls nicht betroffen sein.
- Vogelvorkommen sind im Einzelnen nicht bekannt. Standortgebundene Horste oder Nester sind nicht nach-

gewiesen.

- Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen ist für alle Gehölze einschließlich der Hecken, Großbäume, Sträucher und Obstgärten die Eignung als Vogel Lebensraum, insbesondere als Nisthabitat, anzunehmen.

Eingriffe in Gehölze sind artenschutzrechtlich nur dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar (vgl. § 39 BNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

Innerhalb dieses Zeitraumes ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten, hier der europäischen Vogelarten, bestehen. Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze ausweichen können. Es ist vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass die vorstehenden Maßgaben eingehalten und keine Beeinträchtigungen lokaler Populationen von zu schützenden Tierarten auftreten werden.

Im Zuge der Planrealisierung sind keine weiteren Maßnahmen einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu ergreifen.

Bezüglich aller anderen Tierarten und Tiergruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Die Beeinträchtigung von Flächen als Lebensräume für Ubiquisten (Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können) ist von geringer Bedeutung.

3.5. Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Gemeindestraßen Lindenkaamp und Birkenkaamp und befindet sich in der Nähe der viel befahrenen Hamburger Straße. Zum Umgang mit Verkehrslärm siehe Abschnitt 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.

Schadstoffe

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist angesichts der begrenzten Größen der WA- und WR-Gebiete nur von einer geringen Zunahme durch Individualverkehr auszugehen. Durch die festgeschriebene Nutzung ist nicht mit emittierendem Lkw-Quellverkehr oder starkem Lkw-Zielverkehr im Plangebiet zu rechnen.

Gewerbe/Trennung unterschiedlicher Nutzungen

Bei der Festsetzung der Art der Nutzung ist das planungsrechtliche Trennungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung ebenso wie der immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu

berücksichtigen. Diese erfordern eine ausgleichende Zuordnung von Wohn- zu Gewerbegebieten, so dass schädliche Umwelteinwirkungen und Einwirkungen von schweren Unfällen sogenannter Störfallbetriebe auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an ein Mischgebiet. In diesem sind zwei Gewerbebetriebe ansässig.

Eine gegenseitige Beeinträchtigung der Nutzungen ist nicht zu erwarten. In unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben im Mischgebiet wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wie es auch zum Zeitpunkt der Genehmigung der Betriebe der Fall war. Die Betriebe werden zudem nur in den weniger sensiblen Tagstunden betrieben. Da für die vorhandenen Gewerbeflächen im Mischgebiet keine festen Lärmkontingente festgesetzt sind, muss bei einer möglichen Änderung der Betriebe ggf. deren schalltechnische Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnbauflächen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Einen Störfallbetrieb gibt es in relevanter Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

3.6. Denkmalschutz

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb der archäologischen Interessensgebiete nach § 12 Abs. 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) (vom 30. Dezember 2014). Das archäologische Landesamt kann zurzeit (Stand: 23.07.2019) keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG durch die Umsetzung des Bebauungsplanes feststellen. Es wird auf § 15 DSchG 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.

3.7. Kampfmittel, Altlasten

Kampfmittel

Da die Stadt Bad Oldesloe auf der Liste der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen steht, sind Eigentümer und Eigentümerinnen bzw. Nutzungsberechtigte gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung (KampfmV) dazu verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung sowie vor Beginn von Tiefbauarbeiten (wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau) bei der Landesordnungsbehörde (Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst) eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Die dafür notwendige Untersuchung wird auf Antrag durch das

Landeskriminalamt
Dezernat 33, Sachgebiet 331
Mühlenweg 166
24116 Kiel

durchgeführt.

Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Altlasten

Im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altablagerungsflächen und keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten verzeichnet. Es wird somit davon ausgegangen, dass das B-Plangelände insgesamt „altlastenfrei“ ist, anders lautende Informationen liegen nicht vor.

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Werden bei den Bodenarbeiten auffällige oder belastete Böden aufgenommen, sind diese ggf. zu untersuchen und gesondert zu entsorgen. Die untere Abfallentsorgungsbehörde ist davon unverzüglich zu informieren.

3.8. Sozialer Wohnungsbau

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.11.2015 beschlossen, dass bei zukünftigen Baugebieten in der Stadt Bad Oldesloe durch geeignet städtebauliche Vorgaben bzw. Verträge sichergestellt werden soll, dass mindestens 30 % der geplanten Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau errichtet werden. Dieser Beschluss kann hier leider nicht umgesetzt werden, da diese Verpflichtung einerseits Eigentümern und Eigentümerinnen einzelner Doppel- oder Einzelhäuser nicht zuzumuten ist. Andererseits würde in den Bereichen, in denen keine wesentli-

chen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, diese Verpflichtung gegebenenfalls zu einer Wertminderung führen, die nicht zu vertreten ist. Die freiwillige Übernahme von Belegungsbindungen für Wohneinheiten und die Teilnahme an entsprechenden Förderprogrammen wird jedoch ausdrücklich begrüßt.

3.9. Parken, öffentlicher Personennahverkehr

Stellplätze/Parkstände

Die privaten Pkw-Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Das Plangebiet weist eine zentrale und innenstadtnahe Lage auf und ist gut an den ÖPNV angebunden. Eine Regelung der Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze oder Garagen gem. § 84 LBO (örtliche Bauvorschriften) wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen zeigt sich jedoch, dass in der Regel mindestens ein Pkw-Stellplatz je Wohneinheit erforderlich wird. Diese Mindestanforderung sollte im Genehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde berücksichtigt werden.

Sollte bei der zukünftigen baulichen Entwicklung des Plangebietes festgestellt werden, dass im Sinne der Verkehrssicherheit keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf einzelnen Grundstücken geschaffen wurde, kann die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall die Herstellung von Stellplätzen gem. § 50 Abs. 3 LBO nachfordern.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen für Besucher/Besucherinnen oder Lieferanten/Lieferantinnen, auch bei Wegfall des einen Parkplatzes, im öffentlichen Straßenraum gedeckt werden kann.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Gut erreichbar sind die Bushaltestellen Ulmenkamp und Meddelskamp. Hier verlaufen die Stadtbuslinien 8102 und 8103, außerdem die Linie 8110, von der aus der Bahnhof schnell zu erreichen ist. Die Taktzeiten betragen zur Zeit eine Stunde.

4. Auswirkungen, Kosten, Flächenbilanz

Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen von Seiten der Stadt Bad Oldesloe erforderlich. Die Erschließung und Grenzregelung kann auf privater Basis geschehen.

Grundstücksausnutzung/-wert

Aufgrund der erhöhten Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist einerseits eine Steigerung der Grundstückswerte zu erwarten. Andererseits kann die Schaffung zusätzlichen Wohnraums die in letzter Zeit stark angestiegenen Immobilienpreise und Mieten im Stadtgebiet senken.

Bewohner/ Bewohnerinnen	Die Verdichtung der Bebauung wird einen gewissen Einfluss auf die Wohnruhe haben, was von den Bewohnern und Bewohnerinnen jedoch nicht zwingend als negativ wahrgenommen werden muss. Stattdessen kann die gesteigerte Lebendigkeit und Möglichkeit Kontakte zu knüpfen auch als Bereicherung empfunden werden.
Natur, Landschaft, Klima	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Nachverdichtung Natur und Klima beeinträchtigen; durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden diese Effekte jedoch reduziert. Im Vergleich zu einer Entwicklung im Außenbereich ist dieser Nachverdichtung im Innenbereich hinsichtlich Natur, Landschaft und Klima zudem der Vorzug zu geben.
Stadtbild	Das Stadtbild wird durch den Bebauungsplan verhältnismäßig wenig verändert werden, da er prägende Gestaltungsmerkmale festsetzt und die Nachverdichtung vor allem in zweiter Reihe erfolgen wird. Die größere Dichte kann mit einer höheren Heterogenität und Unübersichtlichkeit einhergehen. Die neu hinzugekommenen Gestaltungsfestsetzungen können diese Unübersichtlichkeit abmildern und die Attraktivität des Straßenraums erhöhen.
Kosten und Finanzierung	Die Erschließung zu den rückwärtigen Grundstücken wird auf privater Basis geschehen. Für die Stadt Bad Oldesloe wird die Umsetzung der Planung keine erkennbaren finanziellen Auswirkungen haben.
Flächenbilanz	Größe des Plangebietes 2,76 ha Bebaubare Grundfläche gem. ca. 8.451 m ² § 19 Abs. 2 BauNVO

Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 - Neufassung - 2. Änderung für das Gebiet: Hummelstieg 1-4 (fortlaufend), Birkenkamp 45-53 (ungerade Nr.), Eichenkamp 1-25 (ungerade Nr.) Erlenkamp 2 und 4, Lindenkamp 24-34 (gerade Nr.) wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe vom 16. Dezember 2019 gebilligt.

Bad Oldesloe, den 30. Januar 2020
STADT BAD OLDESLOE
Der Bürgermeister

gez. Lembke

(Siegel)

Anlage 1: Fotos der Bestandssituation, 07.03.2017



Blick vom Lindenkaamp in den Erlenkaamp



Meddelskaamp, Blick Richtung Norden



Blick vom Meddelskaamp Richtung Westen



Meddelskaamp, Blick Richtung Süden



Lindenkaamp, zw. Meddels- und Eichenkaamp



Eichenkaamp, Blick Richtung Norden



Eichenkamp, Blick Richtung Norden



Eichenkamp, Blick Richtung Norden



Eichenkamp, Blick Richtung Norden



Eichenkamp, Blick Richtung Osten



Eichenkamp, Blick Richtung Osten



Ecke Eichenkamp/Birkenkamp

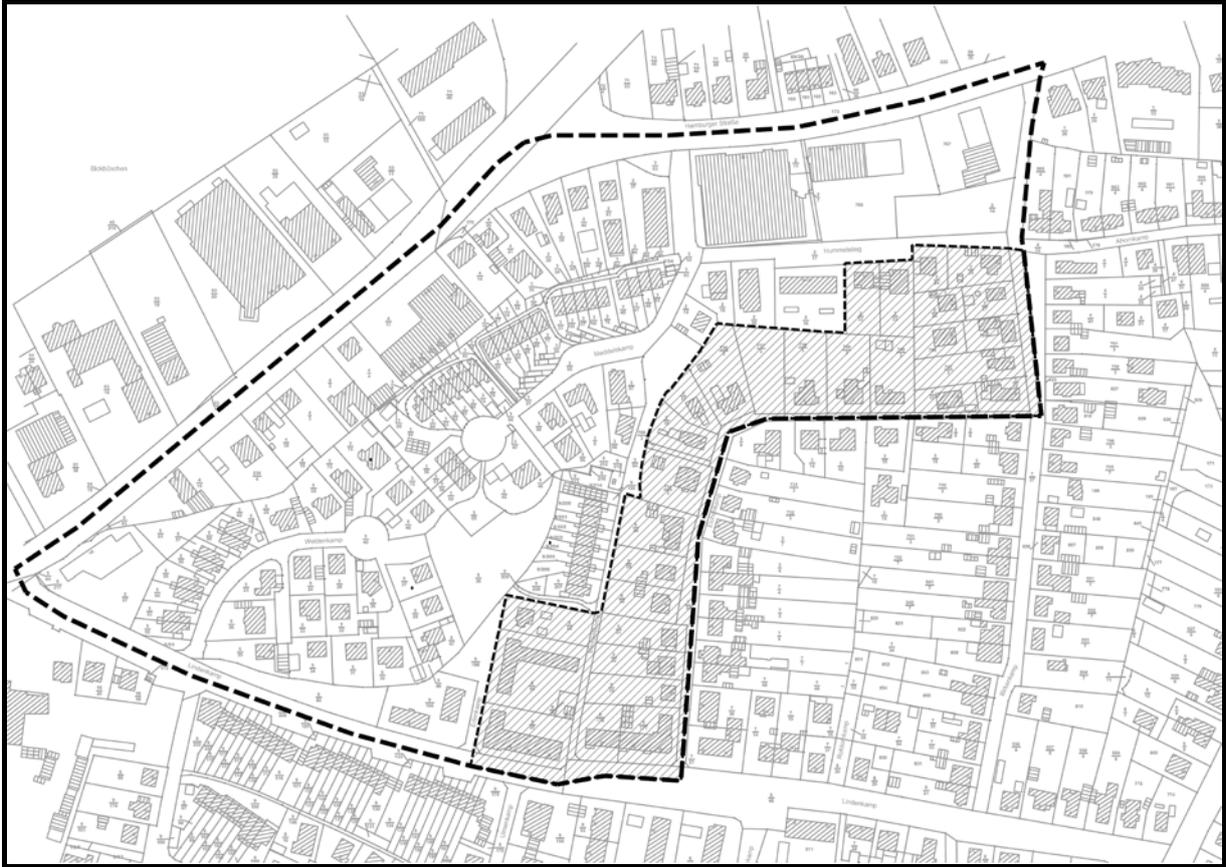


Blick vom Birkenkamp in den Hummelstieg

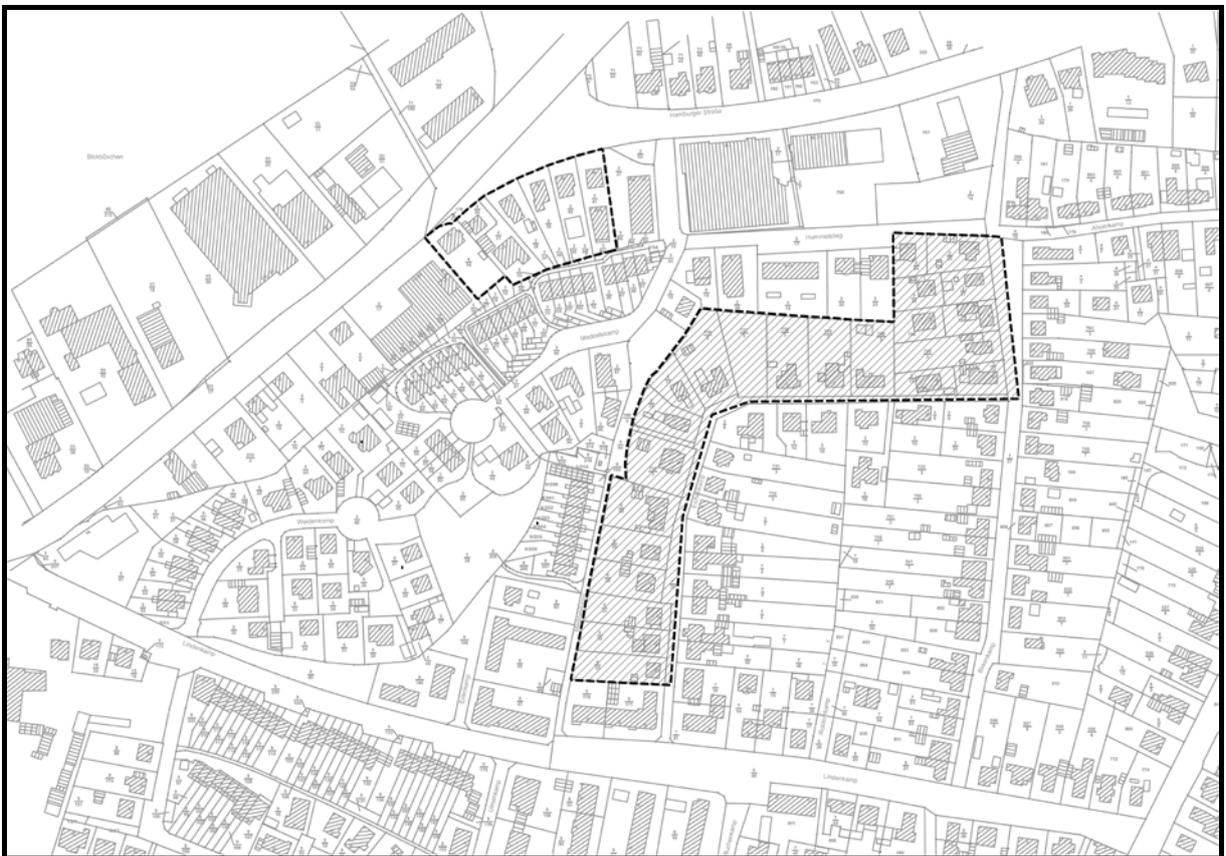


Blick vom Hummelstieg Richtung Meddelskamp

Anlage 2: Gegenstandslose Bereiche anderer Bebauungspläne



Gegenstandsloser Bereich des Bebauungsplanes Nr. 43 - Neufassung - (graue Schraffur)



Gegenstandsloser Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 - Neufassung - (Ergänzung) (graue Schraffur)