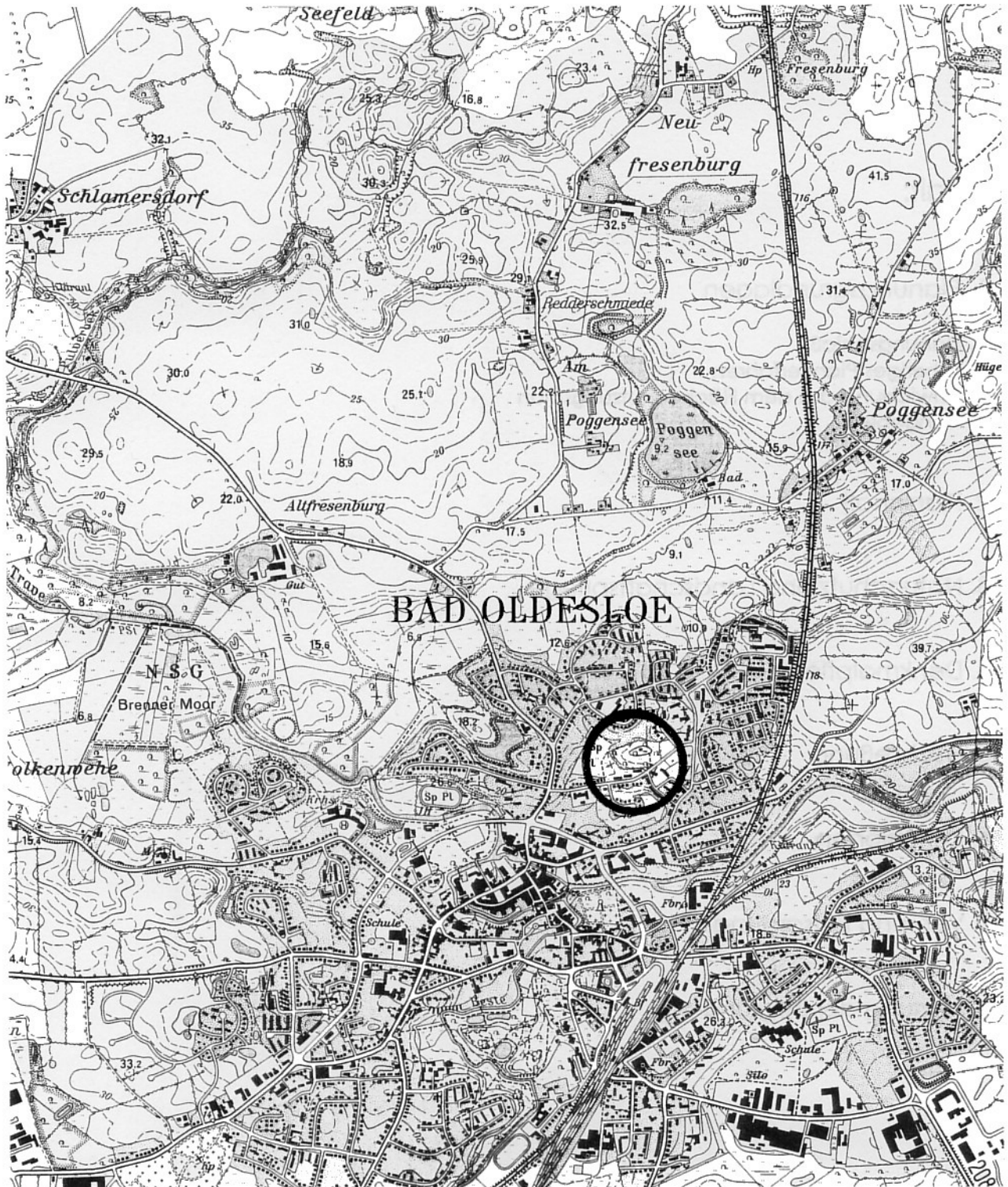


BEGRÜNDUNG

Planstand: 1. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Bisheriges Planverfahren
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

3. Naturschutz und Landschaftspflege

4. Denkmalpflege

5. Erschließung

6. Immissionen

7. Ver- und Entsorgung

8. Billigung der Begründung

Osten:	westliche Grenze des Flurstücks 67/27;
Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie Wendum, nördliche Grenze Flurstück 65/3;
Westen:	westliche Grenze des Flurstücks 66/1

Der Bebauungsplan setzt sich aus folgenden **Flächenanteilen** zusammen:

Wohngebiet	1,1 ha
Grünfläche Knick/Knickschutzstreifen	0,4 ha
Grünfläche Obstwiese	0,4 ha
Verkehrsfläche	0,1 ha
<hr/>	
Plangebietgröße, gesamt	2,0 ha
<hr/>	

2. Planinhalt

Der Bebauungsplan umfaßt das gesamte Flurstück 66/1. Um die Belange des Naturschutzes, der kulturgeschichtlichen Bedeutung und die wohnbaulichen Belange gleichermaßen zu berücksichtigen, wurde eine Reihe von unterschiedlichen Konzepten entwickelt, die die Auswirkungen unterschiedlicher Bebauung auf den Baumbestand bzw. Erhalt zusammenhängender Obstwiese darstellen. Der vorliegende B-Plan beinhaltet nach Abwägung der unterschiedlichen Belange die Variante, die eine weitgehend optimierte wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks unter Erhalt eines möglichst großen Kernbereiches der Obstwiese zuläßt. Drei Obstbäume im Westen des Plangebiets sind auf den Baugrundstücken mit einem Erhaltungsgebot versehen. Im östlichen Bereich der zukünftig wohnbaulich genutzten Grundstücke wird ebenfalls der Erhalt von zwei Obstgehölzen festgesetzt. In der vorigen Entwurfsfassung sollte der vorhandene Garten sowie die Gehölzfläche im Norden erhalten bleiben, diese werden jedoch in der aktuellen Planung zugunsten des Kernbereiches der Obstwiese überplant.

Die Art der Nutzung wird als WR-Gebiet festgesetzt. Da vorrangig Wohngebäude entstehen sollen, sind die Ausnahmen des § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung setzt max. Grundflächen fest, wobei für Einzelhäuser max. 150 qm (1x180 qm) und für Bereiche mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung max. 190 qm Grundfläche zugelassen werden. Die überbaubare Fläche wird im Westen und im Osten überwiegend als zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, um größtmöglichen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper zu erhalten. Da im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan die Beschränkung der Zahl der Gebäude nicht mehr festsetzbar ist, können theoretisch mehr Gebäude als bislang benannt entstehen. Um den Spielraum für derartige städtebaulich nicht erwünschte Gebäudezahlen zu beschränken, werden nunmehr Festsetzungen zur Grundstücksgröße und zur Grundstücksbreite aufgenommen, die sich an den Vorstellungen des Erschließungsträgers orientieren und die bislang vorgesehene Gebäudezahl nicht erzwingen können. Regelungen zur Anzahl der Gebäude wären im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages denkbar und sinnvoll.

Innerhalb der Baufenster sind als Darstellung ohne Normcharakter Obstbäume aufgenommen, deren Erhalt sinnvoll wäre. Werden diese Bäume erhalten, kann die Anzahl der anzupflanzenden Obstbäume auf dem jeweiligen Grundstück reduziert werden. Die übrigen einzelnen überbaubaren Flächen wurden entsprechend den Vorstellungen des Vorhabenträgers plaziert. Unter der Voraussetzung der bislang vorgegebenen Gebäudeanzahl aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan entstünde eine Grundfläche von zusammen 2.590 qm zusätzlich zum vorhandenen Wohngebäude. Das entspräche einer GRZ von ca. 0,23.

Je Wohngebäude wird nur eine Wohneinheit und eine untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen. Dies hat den Zweck, daß keine Mehrfamilienhäuser mit den erhöhten Anforderungen an die verkehrliche Infrastruktur im Plangebiet entstehen. Daneben sollen Doppelhäuser nur an den vorgesehenen Standorten errichtet werden. In den Bereichen mit der Festsetzung Einzelhäuser werden zusätzlich Einschränkungen getroffen, um eine faktische Doppelhausbebauung bzw. Hausgruppen auch ohne Grundstücksteilung zu vermeiden.

Die Festsetzungen zu Grundstückszufahrten, zu Garagen, Carports und Nebenanlagen dienen der Einfügung der Neubebauung in die Umgebung. Dadurch werden der Straßenraum und die Grundstücke großzügiger erlebbar.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhenlage wird ein dem Gelände angemessenes Erscheinungsbild gewährleistet. Das Niveau der Erschließungsstraße und der Neubebauung staffelt sich an den bestehenden Höhenfestsetzungen. Dadurch bleibt der Geländeverlauf auch nach Parzellierung und Bebauung erkennbar. Um den Höhenbezug jeweils herstellen zu können, ist ein detailliertes Geländeaufmaß vor Beginn jeglicher Bau- und Erschließungsmaßnahmen sinnvoll.

Die getroffenen Gestaltungsregelungen entsprechen den Vorstellungen des Erschließungsträgers und gewährleisten eine homogene Bebauung des Grundstücks. Festsetzungen werden getroffen zur Dach- und Fassadengestaltung, zur Ausführung von Garagen und Nebenanlagen und zu Einfriedungen. Außerdem wird festgesetzt, daß Doppelhäuser einheitlich zu gestalten sind.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Übergeordnete Planungen:

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf, November 1995) trifft für das Bearbeitungsgebiet und die nähere Umgebung nur die Aussage, daß es sich um einen Bereich „besonderer Wirtschaftsräume“ handelt. Der nördliche Stadtbereich Bad Oldesloes wird sowohl südlich als auch nördlich von Geotopen (schützenswerte geologische und geomorphologische Formen) umgeben, im Norden befinden sich „Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen“, regionale Grünzonen sowie ein Schwerpunktbereich mit einer besonderen Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Weiterhin ist dort ein geplantes Landschaftsschutzgebiet und ein geplantes Naturschutzgebiet dargestellt. Der landschaftsökologische Beitrag zur Landschaftsrahmenplanung, die Karte „Entwicklungsräume für Vorrangflächen für den Naturschutz -Biotopverbundsystem-“ weist für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Vorrangflächen aus. Die nördlich an die Bebauung angrenzenden Bereiche sind gemäß o.g. Ausführungen hinsichtlich eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Bad Oldesloe befindet sich zur Zeit in der ersten Fortschreibung. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes trifft der Landschaftsplan (**Text**) keine Aussagen. Allgemeine Siedlungsziele sind jedoch im Landschaftsplan formuliert, so wurde im LP (Entwurf von 1990) als übergeordnetes Planungsziel u.a. genannt, daß die das städtische Siedlungsgebiet gliedernden Freiräume entlang natürlicher Leitstrukturen der Landschaft erhalten und ausgebaut werden sollen. Auch wurde der Erhalt von für die Allgemeinheit wertvollen Landschaftsteilen genannt. In der Fortschreibung wird sowohl für die Siedlungs- als auch für die gewerbliche Entwicklung als zusätzliches Ziel aufgeführt, daß Baulandreserven, Innenentwicklung und Nachverdichtung unbedingt vor Inanspruchnahme von Außenbereichen zu mobilisieren sind.

Im Bestand wird die Fläche als alter Obstbaumbestand dargestellt, die umgrenzenden Knicks und der Graben sind ebenfalls erfaßt. Das westlich angrenzende Feuchtbiotop ist als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG aufgeführt.

Der Plan „**Vorentwurf**“ zum Landschaftsplan zeigt für die Fläche des Plangebietes geplante Wohnbebauung auf.

Die geplante Bebauung widerspricht den übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) nicht. Die Ziele des Naturschutzes und der Denkmalpflege werden durch die geplante Bebauung jedoch berührt.

Für das Plangebiet wird parallel zum Bebauungsplan durch einen Landschaftsplaner ein Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser Grünordnungsplan ermittelt detailliert den vorhandenen Bestand, bewertet die Flächen und Grünstrukturen entsprechend der zu erwartenden Entwicklung und zeigt Entwicklungsmöglichkeiten aus landschaftsplanerischer Perspektive auf. Weiterer Kernpunkt ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die neben den Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs auch nötige Mindestkompensationsmaßnahmen nach den gesetzlichen Vorgaben ermittelt. Einen weiteren Schwerpunkt stellt die „Allgemeine Grünordnung“ der verbleibenden Flächen dar, es werden Möglichkeiten aufgezeigt, zu erhaltende Grünstrukturen aufzuwerten und langfristig zu schützen. Die zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung geeigneten Inhalte des Grünordnungsplanes werden gem. § 6, Abs. 4 LNatSchG als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen. Der Grünordnungsplan kann neben der Begründung eingesehen werden.

Bestand:

Neben Knicks in den Grenzbereichen (ca. 2.300 qm) umfaßt das Plangebiet im wesentlichen einen alten, heute extensiv genutzten Obstbaumbestand (ca. 12.000 qm, davon ca. 8.000 qm Kernbereich). Ein Wohnhaus mit einem großen, separat abgeteilten, Zier- und Nutzgarten liegt ebenfalls im Plangebiet. Auffällig sind die zahlreichen stickstoffzeigenden Vegetationselemente, die vor allem in den Randbereichen vermehrt auftreten und siedlungsbedingte Eutrophierungen anzeigen. Im Nordosten des zu untersuchenden Bereiches befindet sich eine etwa 2.100 qm große Gehölzfläche. Das Plangebiet wird im Westen von einer feuchten Niederung mit dahinter liegendem Sportplatz begrenzt. Im Norden befindet sich ebenfalls ein schmaler Niederungsbereich, dahinter befinden sich die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke südlich der Breslauer Straße. Östlich grenzt ein Parkplatz und dahinter die Bebauung am „Ehmkenberg“ an, südlich liegen, direkt hinter dem Knick, drei große Wohnblocks als nördliche Elemente der Bebauung an der Straße „Wendum“. Eine Abschirmung des Plangebietes besteht durch den seinerzeit als Windschutz um die Obstwiese herum angelegten Knick. Die Größe des Bearbeitungsgebietes beträgt ca. 2 ha.

Nutzung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 wird in der Intensität sehr unterschiedlich genutzt. Der größte Teil der Fläche wird extensiv als Wiese bzw. Obstwiese genutzt, wobei die private Erholungsfunktion der Fläche allem Anschein nach im Vordergrund steht (freie Wiesenfläche ca. 1.850 qm, Obstwiese ca. 9.300 qm). Vergleichsweise intensiv genutzte Bereiche befinden sich in der Nähe des Wohnhauses und in Form eines eingezäunten Gartens (ca. 2.400 qm) sowie östlich der Zufahrt (ca. 1.400 qm Rasenfläche). Die verbleibenden Flächen werden fast gar nicht genutzt, das Gehölz beansprucht etwa 2.150-qm Fläche, die Knicks sind mit rund 2.300 qm zu veranschlagen. Die verbleibenden Quadratmeter entfallen auf die Zufahrtsflächen (ca. 570 qm).

Angrenzende Nutzungen sind im Westen eine Biotopfläche mit dahinter liegendem Sportplatz, im Norden ein schmaler, extensiver Niederungsbereich mit dahinter liegenden Gärten südlich der Breslauer Straße. Östlich grenzt hinter einem Parklatz Wohnbebauung an, die Flächen direkt südlich hinter dem Knick werden ebenfalls wohnbaulich genutzt.

Geschützte Biotope nach § 15 a LNatSchG kommen im Plangebiet selbst nicht vor. Unter Schutz stehen nach § 15 b LNatSchG die an den Plangebietsgrenzen verlaufenden Knicks. Insgesamt gesehen kann man die Knicks als grundsätzlich intakt bezeichnen, auch wenn siedlungsbedingte Überformungen (Verschmutzungen, Ablagerungen von Strauchwerk auf dem Knickwall etc..) augenscheinlich sind.

Das Plangebiet an sich ist als „Historischer Kulturlandschaftsteil von besonders charakteristischer Eigenart“ nach § 2, Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1, Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG anzusprechen und könnte nach § 20 LNatSchG zu einem geschützten Landschaftsbestandteil erklärt werden. In § 1 Denkmalschutzgesetz sind Kulturdenkmale definiert, der „Armenberg“ ist als ein solches einzustufen. Die Fläche des Armenberges ist nach § 5 (2) DenkmalschutzG als historische Gartenanlage anzusprechen und steht somit unter Schutz.

Aufgabe der Landschaftsplanung ist u.a., „...die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Landes-, Regional- und Gemeindeebene zu ermitteln und darzustellen“ (§ 4 (1) LNatSchG). Unter dieser Prämisse ist der Grünordnungsplan zu sehen, in ihm wird festgestellt, daß der „Armenberg“ eine höhere als allgemeine Bedeutung für den Naturschutz besitzt und zudem, neben der kulturhistorischen Bedeutung, sowohl geologisch interessant als auch stadthistorisch bedeutsam ist und aus diesen Gründen nicht in seiner Charakteristik erheblich verändert werden sollte.

Darstellung des Eingriffs; Ausgleich und Ersatz

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im nördlichen Stadtgebiet Bad Oldesloes Baugrundstücke für freistehende Einzel- und Doppelhäuser für eine wohnbauliche Nutzung über die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB hinaus geschaffen.

Bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen ist die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG in Abhängigkeit von der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der baurechtlichen Änderungen zu berücksichtigen. Ein Eingriff ist also immer dann anzunehmen, wenn der Plan zu schwereren Beeinträchtigungen führt, als nach altem Recht zulässig wäre. Minimierungsregelungen und die Eingriffsbewertung erfolgen für die einzelnen betroffenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften getrennt.

Es ist davon auszugehen, daß die Bebauung einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Klima, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschafts- bzw. Ortsbild zur Folge hat. Kulturhistorische oder siedlungsgeographische Konsequenzen werden bei dieser Betrachtung außer acht gelassen.

Die Stadt Bad Oldesloe hat zur Bewertung der zur Überplanung anstehenden Fläche ein pomologisches Gutachten erstellen lassen, in dem die Wertigkeiten der einzelnen Bäume festgestellt und entsprechend kategorisiert wurden. In dem Gutachten werden hinsichtlich der Frage einer Bebaubarkeit Aussagen zur möglichen Bebauung unter pomologisch-ökologischen Aspekten getroffen. Es wurde festgestellt, daß der westliche und östliche Bereich bei Erhalt der Obstbäume bebaut werden kann, die Kernbereiche der Obstwiese jedoch nicht überplant werden sollten (vgl. Grünordnungsplan „Bestand“, Blatt 1).

Die Eingriffe in Klima und Wasser können durch Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung (Versickerung unbelasteten Wassers, durchlässige Oberflächenmaterialien etc..) sowie Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die anderen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes (z.B. Knicksanierung, Baumpflanzungen) minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Der Eingriff in das Ortsbild kann z.T. durch Gestaltungsregelungen minimiert werden, verbleibender Kompensationsbedarf muß außerhalb der Stadt verwirklicht werden und wird im Zusammenhang mit der Bilanzierung der Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften abgedeckt.

Das Schutzgut Boden wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.¹ bilanziert. Direkte Versiegelung wird mit 1:0,3 gerechnet, wasserdurchlässige, zusätzliche Versiegelung mit einem Verhältnis von 1:0,2. Eine Minimierung wird durch die Vorgabe maximal überbaubarer Flächen, die etwa einer GRZ von 0,23 entsprechen, angestrebt, Flächenentsiegelungen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes sind nicht möglich, der Eingriff wird über Ersatzmaßnahmen kompensiert. Es ergibt sich eine Mindestausgleichsflächenforderung von 1.300 qm. Diese Zahlen basieren auf der Anzahl der Gebäude aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften könnte durch einen Verzicht auf eine intensive Bebauung vermieden werden, ist jedoch nicht vorgesehen. Minimierend wird ein Teilbereich der bestehenden Obstwiese von einer Bebauung ausgenommen und in seiner ökologischen Wertigkeit verbessert, dies betrifft jedoch nur eine vergleichsweise kleine Fläche. Knickschutzstreifen und die Lage der Baufenster sollen eine weitere Minimierung herbeiführen. Aus Gründen des Arten- und Grundwasserschutzes wird dringend empfohlen, auf die Anwendung von mineralischen Düngern, Tausalzen und Bioziden zu verzichten. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können den Eingriff nur geringfügig kompensieren, Ersatzmaßnahmen sind erforderlich.

Die erforderliche Ausgleichsfläche für die reine Bodenversiegelung hat bei einer Gebäudezahl von 16 eine Größe von 1.300 qm. Nach den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt sollten als Ausgleich nach Möglichkeit naturnahe Biotope auf vormals intensiv genutzten Flächen angelegt werden. Im vorliegenden Fall wird überlagernd das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bilanziert, zulässigerweise können bei doppelt bilanzierten Flächen die Aus-

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

gleichsflächenforderungen aus der Bodenversiegelung auf die die ermittelten Flächen der Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften angerechnet werden, sofern es sich bei den beeinträchtigten Flächen nicht explizit um „Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz“ handelt. Es verbleiben aus der reinen Bodenversiegelung **323 qm Mindestausgleichsfläche**. Aus der Bilanzierung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften resultieren mindestens **15.450 qm** Streuobstwiesenueuanlage bzw. Biotopneuschaffung und **1.855 qm** Gehölzueuanlage, die sich wie folgt berechnen lassen: die direkt überplanten Bereiche der Obstwiese werden im Verhältnis 1:2, die beeinträchtigten Bereiche im Verhältnis 1:1 und die Wiesenbereiche im Verhältnis 1:0,5 bilanziert. Das Gehölz wird aufgrund seiner relativ kurzfristigen Wiederherstellungszeit ebenfalls im Verhältnis 1:1 (bzw. 1:0,5 für die Knickueuanlage im Bereich des Gehölzrandes) bilanziert. Außerdem werden die erheblich und nachhaltig beeinträchtigten Knicks (397 m) im Verhältnis 1:1 bilanziert. Eine Knickentfernung im Bereich der geplanten Zufahrt erhöht die Forderung auf 413 m Knickueuanlage. Durch eine Knickueuanlage innerhalb des Plangebietes kann der Ausgleichsbedarf um 55 m Knickueuanlage reduziert werden. Es sind folglich noch **358 m Knick** extern neu anzulegen.

Der Ausgleich soll zum Großteil am westlichen Ortsrand an der „Beerkuhle“ zusammen mit anderen Ausgleichsforderungen verwirklicht werden. Im Landschaftsplan sind diese Flächen als Eignungsflächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die Fläche liegt innerhalb eines innerstädtischen Grünzuges Richtung Brenner Moor. Geplant ist dort die Anlage einer Streuobstwiese mit einer Größe von 1,3 ha an einem Südhang. Das gesamte Ausgleichsgebiet hat eine Größe von gut 3,3 ha, im Norden ist eine Waldueuanlage vorgesehen, südlich der Streuobstwiese ist eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen, die eine Verbindung zu der Talniederung der Beerkuhle herstellt. Waldueuanlage und extensive Grünlandnutzung sind schon anderen Eingriffen zugeordnet, so daß die verbleibende Ausgleichsflächenforderung (ca. 0,6 ha) innerhalb der Fläche „großer Teich“ im Bereich des südlichen Grüngürtels verwirklicht wird. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt durch die Stadt Bad Oldesloe.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden bzw. die Inanspruchnahme von Freiflächen im Innenbereich ist grundsätzlich vorrangig anzustreben, um freien Landschaftsraum zu schonen. Aufgrund der vielschichtigen Bedeutung des „Armenberges“ erscheint dieser Leitsatz nicht uneingeschränkt gültig. Aus landschaftsplanerischer Sicht kann eine Bebauung des „Armenberges“ in dem geplanten Umfang - unter landschaftsökologischen Aspekten - nicht empfohlen werden. Der Erhalt des Kernbereiches der Obststreuwiese als Dokument mit kulturhistorischer Bedeutung kann eine Überprägung nicht verhindern. Der besondere Charakter des Lebensraumes Obststreuwiese mit Wohnbebauung kann sich nur entfalten, wenn die vorgesehenen Freiräume und Nutzungsvorgaben durch die künftigen Bewohner des Gebiets respektiert werden. Die umfangreichen Regelungen zur Grünordnung und die „Empfehlungen zur Landschaftspflege“ bieten hierfür fachkundige Anleitung und sollten dringend eingehalten werden.

4. Denkmalpflege

Der alte Obstgarten auf dem Armenberg stellt aufgrund seiner historischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen und die Kulturlandschaft prägenden Bedeutung im Sinne des § 1 DSchG einen historischen Garten dar, der nach § 5 Abs. 3 DSchG geschützt ist. Seine Veränderung bedarf der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Der besondere Wert, der auch zu einer Eintragung in das Denkmalsbuch des Landes geführt hat (Eintragung am 29.5.1998), begründet sich wie folgt:

- Historischer Wert aufgrund der Tatsache, daß es sich um den letzten noch in seiner Fläche vollständig erhaltenen Obstgarten seiner Art in der Stadt Bad Oldesloe handelt.
- Wissenschaftlicher Wert aufgrund der Aussagen des pomologischen Gutachtens; hier sind insbesondere die alten Liebhabersorten und die inzwischen seltenen Obstbaumsorten anzuführen.
- Die Kulturlandschaft prägender Wert wegen der Lage des Obstgartens auf einer geomorphologisch interessanten Form (Drumlin) und der vollständigen Einfassung durch einen Knick.
- Städtebaulicher Wert durch die Tatsache, daß die Stadt sich zwischenzeitlich um diesen Obstgarten herum entwickelt hat.

Aufgrund dieser Aussagen wäre der Verzicht auf eine Bebauung der Fläche aus denkmalpflegerischer Sicht erforderlich. Da gemäß § 8 DSchG auch die berechtigten Belange der Eigentümer zu berücksichtigen sind, wird aus Sicht der Denkmalpflege eine Bebauung der Fläche nicht gänzlich untersagt. Die beabsichtigten Baumaßnahmen stellen jedoch den Tatbestand der „Bebauung eines historischen Gartens“ dar. Die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung wird rechtzeitig eingeholt.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist nicht der Erhalt einzelner Bäume, sondern die Bewahrung einer möglichst zusammenhängenden geschlossenen Obstgartenfläche des Kernbereichs wesentlich. Nur an einer ausreichend großen und zusammenhängenden Gesamtfläche lassen sich die o. g. denkmalpflegerischen Wertigkeiten, insbesondere der die Kulturlandschaft prägende und der historische Aspekt weiterhin ablesen. Diesem Belang wurde durch Verschiebung von Baufenstern in die Randbereiche des Obstgartens im bisherigen Verfahren Rechnung getragen. Im Verlauf des Verfahrens wurde auch die ursprüngliche zentral geplante Erschließung verworfen, in der aktuellen Planfassung wird der Kernbereich der Obstwiese nördlich umfahren. Die durch die Regelungen des Planes angestrebte natürliche Entwicklung der Obstwiese stellt aus denkmalpflegerischer Sicht eine Veränderung dar. Dies erscheint jedoch vertretbar, da der wirtschaftliche Betrieb der Plantage seit Jahrzehnten ruht und der ursprüngliche Charakter der Gartenanlage im Kernbereich erhalten bleibt.

5. Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Straße Wendum. Zur besseren Anbindung wird eine neue Zufahrt östlich der vorhandenen Zufahrt durch den Knick angelegt. Der westliche Teil der Baugrundstücke wird durch eine Verkehrsfläche mit zwei Wendeanlagen in Abfolge erschlossen, um das Verkehrsaufkommen im Erschließungsbereich zu minimieren. Der östliche Teil wird durch eine Stichstraße in nördlicher Richtung angebunden.

Der Straßenausbau ist mit geringen Querschnitten unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes vorgesehen. Die Erschließungsflächen werden wasserdurchlässig ausgeführt, nur eine Fahrbahn bis max. 3,5 m Breite wird bis zur ersten Wendeanlage versiegelt (Pflasterung). Bei allen Erschließungsmaßnahmen, insbesondere auch bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist der Baumbestand besonders zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen der Wurzelbereiche durch Leitungstrassen sind unzulässig. Das Plangebiet ist durch Müllfahrzeuge befahrbar. Ursprünglich vorgesehen war ein Müllgefäßstandort im Eingangsbereich, um eine Befahrbarkeit der Straße durch ein Müllfahrzeug zu vermeiden. Diese Minimierungsmaßnahme mußte jedoch aus Gründen der Zumutbarkeit der Entfernungen für die Anwohner verworfen werden. Nunmehr besteht am Ende der Verkehrsfläche eine Wendemög-

lichkeit für Müllfahrzeuge gem. EAE mit einem einmaligem Zurücksetzen. Ein Wendekreis mit 20 m Durchmesser ist nach Abwägung der Belange Erhalt des Kernbereichs der Obstwiese gegenüber bestmöglicher Befahrbarkeit durch das Müllfahrzeug nur an wenigen Tagen im Monat nicht vertretbar.

Parkmöglichkeiten für Besucher werden an zwei Stellen der Erschließungsstraße vorgesehen. In den Bereichen der Verkehrsflächenaufweitungen können ggf. weitere Parkmöglichkeiten eingerichtet werden. Darüber hinaus stehen öffentliche Flächen für das Parken von Fahrzeugen direkt östlich des Plangebietes zur Verfügung.

6. Immissionen

Bezüglich der Immissionen des westlich angrenzenden Sportplatzes wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurgesellschaft für Bauphysik und Bautenschutz mbH). An Werktagen sind aufgrund des Spielbetriebs keine Maßnahmen erforderlich. An Sonntagen werden in den Ruhezeiten die zulässigen Grenzwerte geringfügig überschritten. Diese Überschreitungen würden für die nächstgelegenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen von $R'_{w,res}=30$ db(A) (entsprechend Lärmpegelbereich 1) erforderlich machen. Diese Anforderungen sind ohnehin bei Anwendung der DIN 4109 generell zu berücksichtigen, so daß die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich ist. Aktive Maßnahmen (Lärmschutzwand oder -wand) sind aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung, der dann erforderlichen Entfernung eines nach § 15b LNatSchG geschützten Knicks und des weitreichenden Eingriffs in die ohnehin sensible stadtgestalterische Situation nicht verhältnismäßig. Die Untersuchung kann neben der Begründung eingesehen werden.

7. Ver- und Entsorgung

Bei der Anlage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist darauf zu achten, daß Leitungen nicht im Wurzelbereich von erhaltenswerten Bäumen geführt werden dürfen.

Die **Wasserversorgung** des Gebietes erfolgt über die zentralen Einrichtungen. Für die Löschwasserversorgung werden Hydranten im erforderlichen Umfang vorgesehen. Nach Abstimmung mit dem Gemeindeführer wird der Straßenraum so bemessen, das alle Grundstücke mit Feuerwehrfahrzeugen und Gerät gut erreicht werden können. Ebenso wird die Detailplanung des Hydrantennetzes abgestimmt.

Die **Oberflächenentwässerung** erfolgt durch Sammlung in Zisternen, Versickerung auf den Grundstücksflächen, bzw. bei schlechter Sickerfähigkeit des Bodens durch Zuführung der örtlichen Entwässerung.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Stadt Bad Oldesloe.

Die Versorgung mit **elektrischer Energie** erfolgt durch die Stadtwerke Bad Oldesloe.

Ein Anschluß an das **Fernmeldenet** der Telekom ist vorgesehen. Leitungen zur Versorgung stehen nicht zur Verfügung. Zur Kabelverlegung müssen ausgebaute Straßen wieder aufgenommen werden.

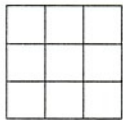
Die **Abfallbeseitigung** wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Müllfahrzeuge können das Plangebiet befahren, eine Wendeanlage am Ende der Erschließung ist eingeplant.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 der Stadt Bad Oldesloe wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 22. Februar 1999 gebilligt.

Bad Oldesloe, **11. Mai 1999**

Planverfasser:



Bürgermeister
Wrieden
(Dr. Wrieden)

PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT

Stolzenberg
DIPLOM-ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT