



Begründung zur Satzung der Gemeinde Oldendorf - Bebauungsplan Nr. 12

für das Gebiet der ehemaligen Brennschneiderei, süd-
östlich des Grundstückes Industrieweg 9a

Planverfasser Klaus Kunert Architekt + Stadtplaner Feldschmiedekamp 33 - 25524 Itzehoe Tel. 04821 / 6046-0 Fax / 6046-29	Verfahrensstand Erneute öffentliche Auslegung 25.05.04-25.06.04
--	--

Gliederung

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung – Umweltverträglichkeit	4
3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB	5
3.3	Landschaftsplan	5
4	Lage des Plangebietes	6
5	Städtebauliche Maßnahmen	6
5.1	Städtebauliche Zielsetzung	6
5.2	Die landwirtschaftliche Umgebung des Plangebietes	7
5.3	Art der Nutzung und Nutzungseinschränkungen	7
5.4	Maß der Nutzung	9
5.4.1	Baugrenzen und Grundflächenzahlen	9
5.4.2	Gebäudehöhen	8
5.4.3	Gebäudegestaltung	9
6	Erschließung	10
6.1	Fahrverkehr	10
6.2	Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze	11
7	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	11
7.1	Elektrische Energie	11
7.2	Wasserversorgung	11
7.3	Abwasserbeseitigung	11
7.4	Abfallbeseitigung und Wertstoffsammlung	12
7.5	Fernmeldeeinrichtungen	12
7.6	Gasversorgung	12
8	Maßnahmen der Landschaftspflege – Einrißs - Ausgleichsregelung	12
8.1	Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum	12
8.2	Gebot der Minimierung von unvermeidlichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum	13
8.3	Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe	13
8.3.1	Allgemeines	13
8.3.2	Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung	13
8.3.3	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser	14
8.3.4	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden	14
8.3.5	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Klima und Luft	15
8.3.6	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften	15
8.3.7	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung	15

9	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	16
10	Flächenbilanz.....	16
11	Kosten der Erschließung	16

Anlage 1	Schalltechnische Begutachtung der Fa. Taubert und Ruhe
Anlage 2	Bodengutachten durch die Firma Analytik Labor Nord Dr. Schumacher GmbH
Anlage 3	Versiegelte Flächen der ursprünglichen Bebauung
Anlage 4	Bodenuntersuchung
Anlage 5	Ruhender Verkehr – Öffentliche Parkplätze

1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) und nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000, in den derzeit geltenden Fassungen.

2 Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung – Umweltverträglichkeit

In der Gemeinde Oldendorf besteht der Bedarf nach Wohngebietsflächen im innerörtlichen Bereich.

Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte im Gebiet der Gemeinde Oldendorf unter Einbeziehung und Abwägung aller relevanten Belange nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB überprüft.

Im Ergebnis sind aus Sicht der Gemeinde Oldendorf die Flächen im Bereich „Industrieweg“ für eine kurzfristige Umsetzung am besten geeignet.

Der Planbereich ist über die vorhandene Straße bereits vollständig erschlossen.

Aus Sicht der Gemeinde Oldendorf sind - nach Abwägung aller Belange - die genannten Flächen die geeignetsten Standorte für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde.

Umweltverträglichkeit

Nach UVPG (Neufassung, § 3c (1) in Verbindung mit Anlage 1, Nr. 18.7) beträgt bei dem „Bau eines Städtebauprojekts für bauliche Anlagen“ der Prüfwert für die **Allgemeine Vorprüfung** die **20.000 m²** bebaubare Fläche.

Im Bebauungsplan Nr. 12 beträgt die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer GRZ von **0,28** und einer bebaubaren Gesamtfläche von ca. **3.655 m²** im Bereich der WA-Ausweisung ca. **1.669 m²**. Das Vorhaben liegt somit deutlich unter der Grenze der allgemeinen Vorprüfung.

Eine Verpflichtung zu einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** § 3a und 3c UVPG bestehen aus den genannten Gründen **nicht**. Der nach § 2a BauGB ggf. erforderliche **Umweltbericht** ist somit für dieses Planverfahren entbehrlich und **wird nicht aufgestellt**.

Die Gemeinde Oldendorf hat eine Einschätzung der Auswirkung der geplanten Anlagen auf die Schutzgüter

- Mensch, Fauna und Flora
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

andere Sachgüter und natürliche Ressourcen sowie die Wechselwirkung untereinander ermittelt und bewertet.

Es wird festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG ausgelöst werden.

Das Gelände wurde durch einen **metallverarbeitenden Betrieb** genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben. Die Betriebsräume und die Freiflächennutzungen wurden vollständig abgebrochen. Zur Sicherstellung einer nachhaltig konfliktfreien Umnutzung des Geländes wurde eine Begutachtung des Bodens durch die Firma **Analytik Labor Nord Dr. Schumacher GmbH** durchgeführt. Die Probenahmen am Ort und die Analyse geben **keinen Hin-**

weis auf nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen. Das Gutachten ist der Begründung als **Anlage 2** beigefügt worden.

Im Verfahren wurde weiter festgestellt, dass die noch weiter zurückliegende Vornutzung eines Betriebes zur Borstenverarbeitung hier ausgeübt wurde. Auch diese Nutzung könnte zu Gefährdungen führen. Hierzu wurde eine weitere Begutachtung des Bodens durch die Firma **Analytik Labor Nord Dr. Schumacher GmbH** durchgeführt. Die Probenahmen am Ort und die Analyse geben **keinen Hinweis auf nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen.** Das Gutachten ist der Begründung als **Anlage 4** beigefügt worden.

Die Gemeinde Oldendorf hat deshalb am 09.10.2000 für das Gebiet der ehemaligen Brennschneiderei, süd-östlich des Grundstückes Industrieweg 9a die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit dem Ziel beschlossen, ein allgemeines Wohngebiet **WA** festzusetzen.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist seit 1976 rechtskräftig. Der Plan ist Bestandteil der „Entwicklungsplanung Itzehoe und Umland“. Diese Gesamtplanung wird zur Zeit überarbeitet. Die Gemeinde Oldendorf ist weiterhin Mitglied des Planungsverbandes und hat sich grundsätzlich den Zielvereinbarungen der neuen Gesamtplanung angeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 12 wird nicht aus diesem zur Zeit noch aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die Bereiche als **M - gemischte Baufläche** aus. Die Ausweisung berücksichtigt den damals aktuellen Bestand verschiedener gewerblicher Nutzungen im westlichen Randbereich des Dorfkerns („Industrieweg“). Der gewerbliche Charakter hat sich jedoch völlig zugunsten eines Wohnbereiches umstrukturiert. Die ehemalige Brennschneiderei auf dem Gelände des jetzigen B-Plans Nr. 12 wurde aufgegeben und im Jahre 2000 abgerissen.

Die Gemeinde gibt die städtebauliche Zielsetzung einer gemischten Baufläche nach § 1 Abs. 1

BauNVO auf. Der **Flächennutzungsplan** wird im **Parallelverfahren geändert**. Die Fläche wird als

W - Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.2 Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im **Zusammenhang bebauter Ortsteile** (§ 34 Abs. 4 BauGB) für das „Altdorf“ vom 18.11.1994.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Oldendorf wurde am 27. März 2000 durch Beschluss der Gemeindevertretung festgestellt. Danach sind die Flächen des B-Plan Nr. 12 als bereits bebaute Fläche im Sinne des damaligen Bestandes als **Mischbaufläche** ausgewiesen worden. Der Landschaftsplan gibt den Stand des Flächennutzungsplanes wieder. Bei der

Änderung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die Abweichung vom festgestellten Landschaftsplan entsprechend begründet.

4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süd-Westen der zentralen Ortslage des „Altdorfes“ der Gemeinde Oldendorf südlich der Dorfstraße, die als Kreisstraße K 36 durch die Ortslage führt, am Industriegeweg.

Es wird im wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Bebauung Industriegeweg Nr. 9a,
- im Osten durch den Industriegeweg und
- im Süden und Westen durch den freien Landschaftsraum der Flurstücke 29 (Süden) und 27 (Osten) die als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **0,41 ha**.



Ansicht vom derzeitigen Plangebiet nach Abbruch und Abräumen der gewerblichen Nutzung (2003)

5 Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde will die Neuansiedlung von Wohnungen insbesondere für Bürger der Gemeinde im Ortskern fördern und entwickeln.

Es soll hierbei möglichst sparsam mit dem Grund- und Boden umgegangen werden. Die Versiegelung durch Bauungs-, Verkehrs- und Erschließungsflächen soll auf ein Minimum reduziert werden.

Die Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum ist durch die vorgenommene **Entsiegelung** der bisher versiegelten Flächen des Brennschneidebetrieb von

Zwei Gebäuden 880 und 190 =	1.070 m ²
Asphalt- und Betonflächen =	2.450 m ²
Summe =	3.520 m²

durch eine geplante maximale Versiegelung durch Bauung und Erschließungsanlagen von **1.669 m²** ausgeglichen – siehe Punkt 8.3.4 der Begründung. Das Maß der ursprünglichen Versiegelung ergibt sich aus dem Aufmaß des ÖbVI – Büro Tittel vom 28.11.2000, siehe **Anlage 3**.

5.2 Die landwirtschaftliche Umgebung des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes in der Dorfrandlage hat keine unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben mit intensiverer Viehhaltung. Aus diesem Grund sind Konflikte nicht zu erwarten.

5.3 Art der Nutzung und Nutzungseinschränkungen

Die Plangebietsfläche besteht aus 1 Baublock mit insgesamt 5 Grundstücken unterschiedlicher Größe.

Das Plangebiet soll geprägt werden durch die **offene Bauweise** von freistehenden, 1-geschossigen Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser, die die baulichen Traditionen in der Gemeinde fortsetzen sollen.

Das Plangebiet setzt nach § 5 BauNVO als Grundnutzung "allgemeine Wohngebiete – WA" fest.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach BauNVO § 5 Abs. 3 werden in Punkt 1 bis 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 1. bis 5. aufgeführt werden, wird in anderen Teilen der Gemeinde, im Nahbereich von Itzehoe vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nut-

zungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Gemeinde nicht entsprechen.

Die **Grundstücksgröße** beträgt mindestens **700 m²**.

Diese inhaltliche Festlegung soll den Charakter des Baugebietes bewahren, der durch freistehende Gebäude mit einem entsprechendem Freiraum und Gartenflächen geprägt sein soll. Kleinere Grundstücke würden eine zu große bauliche Dichte zur Folge haben, die nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen.

Eine unkontrollierte Teilbarkeit der Grundstücke mit einer entsprechenden Bebauung und Erhöhung der Wohnungsanzahl würde die Ortsentwicklungsziele aus dem Einflussbereich der Gemeinde verlagern. Die Gemeinde will selbst bestimmen, wo der aus landesplanerischer Sicht zugestandene Entwicklungsrahmen im Ort mit seinen Schwerpunkten liegt.

Bei Grundstücksteilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Teilung eines Grundstückes genehmigungspflichtig auf der Grundlage von § 19 Abs. 1 BauGB. Die erforderliche Satzung zur Teilungsgenehmigung wird als **Bestandteil des Bebauungsplanes** eingebunden, die erforderliche Bekanntmachung dieser - sonst eigenständigen Satzung - erfolgt in entsprechender Anwendung von § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB mit der Bekanntmachung.

In jedem Wohngebäude der **Einzelhäuser** sind maximal **1 Wohneinheit** zulässig, in den Wohngebäuden der **Doppelhäuser** sind maximal **2 Wohneinheiten** zulässig.

Es soll die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten durch diese Festsetzung in Verbindung mit der Mindestgröße der Grundstücke (s. o.) für die Gemeinde insgesamt überschaubar bleiben, um den Gebietscharakter (Dichte, Nachbarschaft, Wohnqualität, Freiräume), die damit verbundenen kommunalen Infrastrukturmaßnahmen in einem angemessenen Verhältnis zu erhalten und die von der Landesplanungsbehörde vorgegebene Anzahl für die gemeindliche Wohnungsentwicklung einhalten zu können.

Die Rechtsgrundlage für diese Nutzungsbeschränkung ist durch § 9 (1) Nr. 6 gegeben. Der Gemeinde erschien jedoch die Festsetzung alleine nicht ausreichend, um der möglichen Nachfrage von Grundstückseigentümern gerecht zu werden, für die im ländlichen Bereich durchaus gegebene Aufnahme von Familienmitgliedern (z.B. die Eltern) in bzw. in die Nähe des Haushaltes und angemessene Wohnbedingungen zu schaffen. Die „Freigabe“ einer zweiten Wohnung je Wohngrundstück als Festsetzung erschien überzogen und nicht bedarfsgerecht zu sein. Hieraus ist eine mögliche Erweiterung der Zulässigkeit von Wohnungen als „Kann-Festsetzung“ entwickelt worden:

Eine zweite Wohneinheit kann zugelassen werden, wenn diese der Hauptwohneinheit als Einliegerwohnung deutlich untergeordnet ist.

Eine eigene Haushaltsführung wäre in solchen Fällen möglich, jedoch in engerem Bezug zum Haupthaus mit deutlicher Unterordnung. Genauere quantitative (z.B. Wohnungsgröße) oder qualitative Begrenzungen (z.B. bestimmte Nutzungsbereiche nur in Verbindung mit der Hauptwohnung) erscheinen rechtlich nicht möglich. Der abgesichertste Begriff einer „untergeordneten Wohneinheit“ war nur im II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) § 11 erkennbar und entlehnbar, da in anderen Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO) dieser nicht geregelt ist.

Die Gefahr einer schleichenden Verselbständigung der Einliegerwohnung als echte 2. Wohnung ist durch die Koppelung an das Wohngebäude und durch die Mindestgröße des Grundstückes (bei Teilungen) nicht gegeben.

Die Gemeinde Oldendorf will durch diese Einschränkungen eine Gebietsentwicklung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept durch eine zu starke Dichte, unkontrollierbare Nachverdichtung mit allen Folgeerscheinungen wie Kfz-Aufkommen u.a. und einer Überlastung der Infrastruktur entgegenstehen könnte. Der Bezug auf die Grundstücksgröße im allgemeinen soll die Festsetzung sicherstellen, da der Bebauungsplan die endgültige Grundstücksteilung nicht abschließend regelt, sondern nur voraussichtliche Teilungen ausweist aber nicht festsetzt.

5.4 Maß der Nutzung

5.4.1 Baugrenzen und Grundflächenzahlen

Innerhalb der bebaubaren Flächen der Baugrundstücke, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen **GRZ** von **0,28** zulässig.

Die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke im Verhältnis zur Grundstücksgröße orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Nach der BauNVO § 17 können in allgemeinen Wohngebieten bis zu 0,40 festgesetzt werden. Die Ausschöpfung der Höchstgrenze entspräche jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Festsetzung einer gemittelten Zahl von 0,28 soll einen Entwicklungsspielraum in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ermöglichen, zu große Baudichten jedoch verhindern.

5.4.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung der Sockelhöhen, der Traufhöhen und der Firsthöhen geregelt. Die Festsetzung orientiert sich an der Gebäudestruktur in der Nachbarschaft und den traditionellen Bauformen in der Gemeinde. Hierdurch soll eine Kontinuität des Ortsbildes in seinen Hauptmerkmalen erreicht werden. Weiter soll innerhalb des Plangebietes die Sicherheit für die Grundstückseigentümer geschaffen werden, dass alle Gebäude sich in allgemeine Regeln der Baukörperausbildung einfügen und dadurch keine „bösen“ Überraschungen durch unangemessen hohe Sockel-, Trauf- oder Firsthöhen entstehen.

Durch die vorhandenen Höhen an dem ausgebauten Industrieweg verlaufen leicht ansteigend nach Süden.

Aus der Grundanalyse ergeben sich für die Höhenlagen folgende Festsetzungen:

- die **Sockelhöhe** (= Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigmaße) beträgt **maximal 0,50 m** über der von der Gemeinde festgestellten mittleren Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche, die über die gesamte Breite an das Grundstück unmittelbar angrenzt.
- Die **Traufhöhe** beträgt **maximal 3,50 m** gemessen von OK Erdgeschossfußboden bis Außenseite Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenseite der Außenwandfläche.
- Die **Firsthöhe** beträgt **maximal 9,00 m** gemessen von OK Erdgeschossfußboden bis Außenseite der Dachhaut.

5.4.3 Gebäudegestaltung

Um eine deutliche Verbindung mit den traditionellen Bauformen und eine Kontinuität auch im Materialgefüge im Gemeindegebiet herzustellen, werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Wandbauteile sind als ungeputzte **Mauerwerkswand** herzustellen. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerksflächen in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung muß mindestens 50 % betragen. Die vom Mauerwerk umschlossenen Wandöffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen.

Die **Außenwandflächen** von **Carports, Garagen und Nebenanlagen** können abweichend von den Festsetzungen ausgeführt werden

- **Dächer** über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens 30° bis höchstens 48° auszubilden.

Untergeordnete Dachaufbauten können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden. Untergeordnete Dachaufbauten sind Teile von Dächern, die die Flächen des Hauptdaches überragen und

- - in ihrem oberen Dachabschluss maximal 0,50 m an die lotrechte Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden, **und**
- - in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite des Hauptdaches herangeführt werden, **und**
- - höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluss (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.

Die Festsetzungen zu den untergeordneten Dachaufbauten sollen die städtebauliche Wirkungen der Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer über den Hauptgebäuden und der Wandgestaltung unterstützen. Es soll damit vermieden werden, dass sich über die Dachlandschaft ein ungewolltes und nicht eingrenzbares „Eigenleben“ in Form und Nutzungsintensität entwickelt.

Die Dachformen von Carports, Garagen und Nebenanlagen können abweichend von den Festsetzungen ausgeführt werden.

6 Erschließung

6.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Oldendorf angebunden über die öffentliche Verkehrsfläche **Industrieweg** der zur Dorfstraße – Kreisstraße K 36 führt. Die Dorfstraße durchquert die geschlossene Ortslage des Altdorfes.

Die Grundstücke werden über ein gebietsinternes **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Anliegergemeinschaft in einer Breite von **5,50 bzw. 4,00 m** erschlossen. In dem Einmündungsbereich zum Industrieweg sind **Sichtdreiecke** vorgesehen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Grundstückszufahrten unzulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn der Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Müllfahrzeuge befahren das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht. Die Grundstückseigentümer transportieren die Behälter bzw. die Säcke am Abfuhrtag zur Straße, von wo aus die Abfuhr über den Industrieweg stattfindet. Die Sammelstelle befindet sich auf dem Grundstück 1 südlich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.



Ansicht vom Industrieweg

6.2 Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze

Die Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet, da dieses von der individuellen Grundstücksnutzung abhängt und im Rahmen der Baugenehmigung nach §§ 68, 75 bzw. nach § 74 im Baufreistellungsverfahren bei Wohngebäuden und Nebenanlagen nach der LBO durch die Nutzer nachzuweisen ist.

Am Industrieweg werden **2 öffentliche Parkplätze** festgesetzt. In der Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anliegergemeinschaft sind an geeigneter Stelle **2 Stellplätze** für Besucher herzustellen, die beim endgültigen Ausbau bestimmt werden, mögliche Anordnung siehe **Anlage 5**.

7 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die e.on Hanse (Schlesweg) mit elektrischem Strom versorgt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserleitungsgenossenschaft Oldendorf. In diesem Zusammenhang wird die **Löschwasserversorgung** durch Unterflurhydranten sichergestellt.

7.3 Abwasserbeseitigung

- Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde zur Abwasserbeseitigung zugeführt.

- Das **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** von den **Dach- und Terrassenflächen** sowie den **privaten Zufahrten** wird grundsätzlich nicht von der Gemeinde abgenommen, sondern ist auf den Grundstücken selbst zu **versickern**, soweit dies technisch möglich ist. Nur ausnahmsweise soll ein Anschluss an die gemeindliche Leitung erfolgen. Damit soll der natürliche oberflächennahe Schichtenwasserhaushalt innerhalb des Plangebietes möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- Im Erschließungs- und Bauantragsverfahren ist für die Versickerung bzw. die Einleitung von Oberflächenwasser in oberirdische Gewässer je **Einleitung** eine **wasserrechtliche Erlaubnis** erforderlich, die bei der Kreiswasserbehörde zu beantragen ist.

7.4 Abfallbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt.

Die Grundstückseigentümer transportieren die Behälter bzw. die Säcke am Abfuhrtag zur Straße Industrieweg von wo aus die Abfuhr stattfindet. Die Sammelstelle befindet sich im Einmündungsbereich südlich von Grundstück 1 im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und wird mit einem Wind- und Sichtschutz versehen.

7.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet ist durch Anschluss an das Netz der Deutschen TELEKOM versorgt.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Plans, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

7.6 Gasversorgung

Das Plangebiet wird mit Erdgas durch die e.on Hanse (SCHLESWAG) versorgt, soweit sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

8 Maßnahmen der Landschaftspflege – Einriffs - Ausgleichsregelung

8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Der von der Gemeinde Oldendorf festgestellte Bedarf von allgemeinen Wohnbauflächen erfordert die Bereitstellung von entsprechenden Flächen. Im Gemeindegebiet sind nur wenige Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Für den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen kommen andere Flächen zur Zeit nicht in Frage oder würden durch zusätzliche Erschließungs- und Baumaßnahmen einen deutlich stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten. Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum innerhalb des Gemeindegebietes – an welcher Stelle auch immer – sind somit unvermeidbar.

Der unvermeidliche Eingriff wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen

8.2 Gebot der Minimierung von unvermeidlichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Die Standortwahl für die Umsetzung der Nutzungen sind bereits als Minimierung der unvermeidbaren Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum selbst zu bewerten.

Die allgemeinen Wohngebietsflächen WA werden festgesetzt auf einer Mischgebietsfläche, auf der eine ehemalige Brennschneiderei betrieben wurde. Der Grad der Versiegelung und der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum wird durch die neue Nutzung deutlich geringer sein. Insofern ist die gebotene Minimierung durch die Nutzungsänderung und die Nutzungsintensität erreicht.

8.3 Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe

8.3.1 Allgemeines

Als Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe sowie die Ermittlung aus der naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 604) herangezogen. Nach Auffassung der Gemeinde Oldendorf handelt es sich bei den darin beschriebenen Anforderungen und Arbeitsschritten um ein in diesem Fall fachlich geeignetes Verfahren.

8.3.2 Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop und deren Ersatzregelung

Im Plangebiet befindet sich 1 geschütztes Biotop:

- **Knickbereich**, geschützt § 15 b LNatSchG, im Süd-Osten des Plangebiets mit entwickelten Einzelbaumbeständen (Überhältern).
- Der Lebensraum des Knicks wird vor Veränderungen durch einen 2 m breiten Streifen vom Knickfuß geschützt, in dem jegliche Überbauung und Versiegelung sowie artfremde gärtnerische Nutzung und Pflege unzulässig sind. Die vorhandenen grosskronigen Bäume sind zu erhalten.

Gesetzlich geschützte Bereiche nach § 15 a LNatSchG werden durch die Planung nicht direkt berührt.



Blick in das Plangebiet Richtung Westen,

8.3.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser kann in den allgemeinen Wohngebietsflächen grundsätzlich nicht anfallen und durch unkontrolliertes Eindringen in den Boden das Grundwasser gefährden.

Das Oberflächenwasser von den **Dachflächen** sowie den **Zufahrten** und **Stellplätze** im Plangebiet wird abwassertechnisch nicht behandelt. Nach den abgestimmten wasserrechtlichen Anforderungen ist die Einhaltung ein ausreichender Gewässerschutz. Eine Gefährdungen des Schutzgutes Wasser ist damit ausgeschlossen. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Anforderungen wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Ein entsprechender Ausgleich ist damit **nicht erforderlich**.

8.3.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Planungsgebietes durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden Bodenflächen versiegelt. Der Umfang der Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist als „**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**“ geführt worden.

Danach ergibt sich ein **quantitativer Eingriff** in das Schutzgut Boden durch Erschließungs- und Baumaßnahmen:

Bereich	Fläche in m ²	GRZ	Zulässige Versiegelung in m ²	50 % zulässige Überschreitung	= Eingriff durch Versiegelung
WA-Bereich	3.425	0,28	959	480	1.439

Erschließungsfläche Geh-, Fahr- und Lei- tungsrecht (WA)	230		230	-	230
Summen	3.655		1.189	480	1.669

Der Planungsbereich war eine versiegelte Fläche einer ehemaligen Brennschneiderei, die aus einem Hauptgebäude von **880 m²** und einem weiteren Gebäude von **190 m²** bestand (Stand 28.11-2000). Um die Gebäude befanden sich Asphalt- und Betonflächen von **2.450 m²**. Insgesamt bestand also eine Versiegelung von **3.520 m²** auf der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 12 (siehe **Anlage 3**).

Durch die neue Bebauung entsteht eine Versiegelung von **1.669 m²**. Ein Ausgleich ist daher **nicht erforderlich**.

8.3.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Klima und Luft

Durch die zukünftigen Nutzungen werden im Bereich der Schutzgüter Klima und Luft keine Veränderungen erwartet. Ein ausgleichender Eingriff findet nicht statt.

8.3.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die zukünftigen Nutzungen werden im Bereich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften deutliche Verbesserungen erwartet. Gegenüber dem Bestand wird die Fläche durch Gartenparzellen aufgewertet. Ein ausgleichender Eingriff findet nicht statt.

Als Ausgleich und „Initialzündung“ in die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften wird auf den privaten Grundstücken festgesetzt, dass auf jedem Grundstück 1 standortgerechter Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

8.3.7 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Im Planbereich wird durch den Erhalt der gewachsenen Gehölzstrukturen im Knickbereich der Eingriff in den Landschaftsraum sehr begrenzt. Die offen gegliederten neuen Gebäude stellen im Gegensatz zu dem Betrieb keine gravierende Veränderung des Landschaftsraumes dar. Die durchgrüneten Freiflächen und Gärten auf den Grundstücken schaffen Lebensräume mit Erholungsqualität für die Bewohner.

Zur Eingrünung des Plangebiets in den freien Landschaftsraum im Süd-Westen werden entlang der Grundstücke 2 und 3 auf einer Länge von ca. 60 m in einer Gesamtbreite von ca. 2,50 m ein Wall in einer Breite von 2,5 m und einer Höhe von 1,0 m aufgesetzt, der mit einheimischer Vegetation zu bepflanzen ist.

Der Knick wird mit Beginn der Erschließungsmaßnahme angelegt.

Zur Bepflanzung werden folgende Arten verwandt (Pflanzliste):

Hainbuchen (*carpinus betulus*)
 Frühe Traubenkirsche (*prunus padus*)
 Vogelkirsche (*sorbus aucuparia*)
 Stieleiche (*quercus robur*)
 Hartriegel (*cornus sanguinea*)
 Weißdorn (*crataegus monogyna*)
 Schlehe (*prunus spinosa*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Haselnuss (*corylus avellana*)
 Pfaffenhüttchen (*euonymus europaeus*)
 Faulbaum (*rhamnus frangula*)
 Holunder (*sambucus nigra*)
 Kornelkirsche (*cornus mas*).

Auf den Grundstücken 1 und 5 werden zur weiteren Eingrünung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

9 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen sich alle Grundstücksflächen im privaten Besitz.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB (Umlegungsverfahren), Grenzregelungen nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB (Enteignung) kommen nicht zur Anwendung.

10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

	Bereich	Fläche m ²	Anteil %
a.	WA-Gebiet	3.655	88.9
b.	Flächen für Versorgungsanlagen 25 Flächen für Entsorgungsanlagen 5	30	0.7
c.	Neuanlage eines bepflanzten Walls	150	3.7
d.	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	140	3.4
e.	Knickflächen - vorhanden	105	2.6
f.	Verkehrsflächen - Parken	30	0.7
	Summe	4.110	100

11 Kosten der Erschließung

Kosten für die Erschließung fallen für die Gemeinde nicht an.

Klaus Kunert



25. 8. 05

Gemeinde Oldendorf
- Der Bürgermeister -