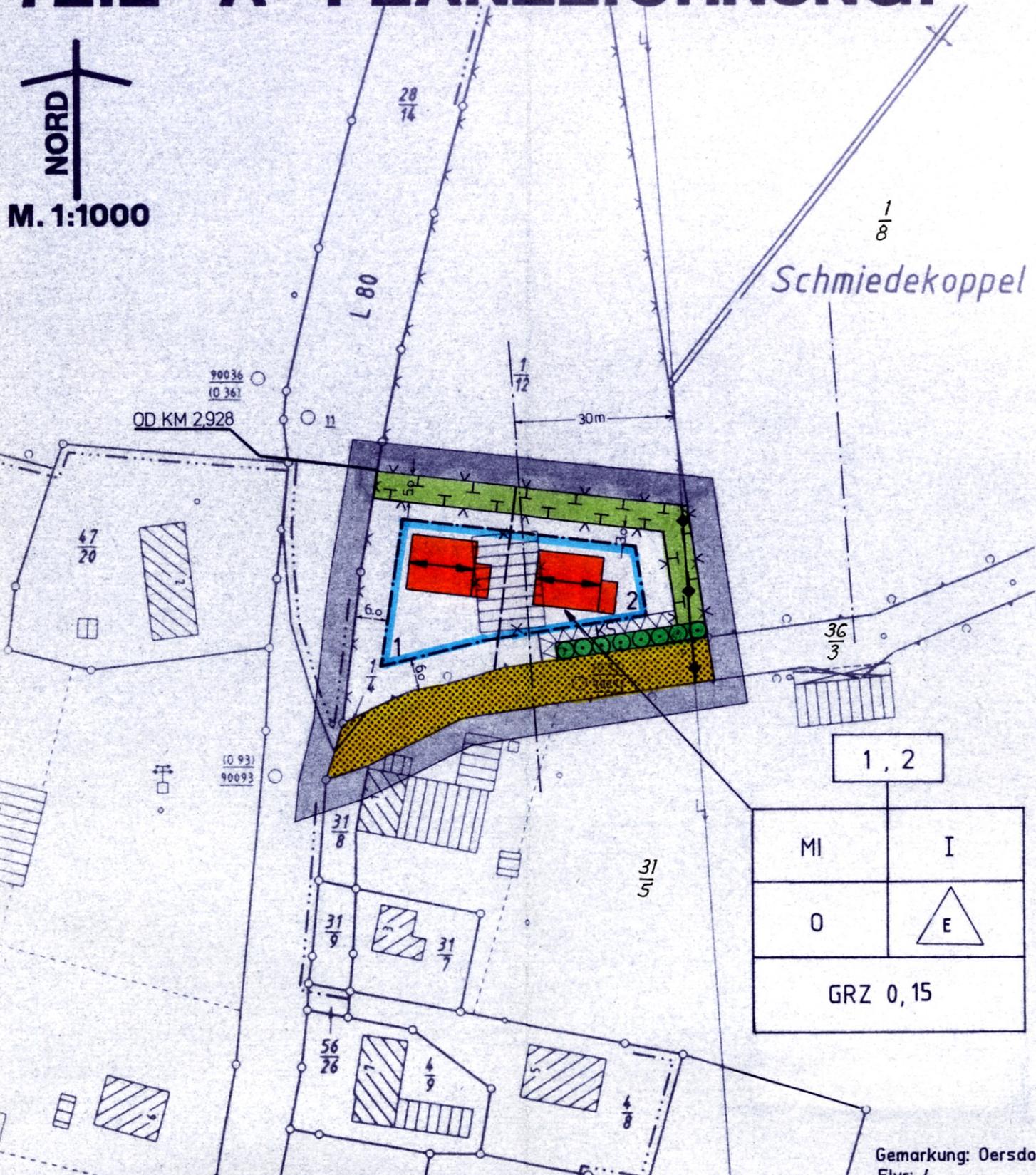


# TEIL "A" PLANZEICHNUNG:



M. 1:1000



1, 2	
MI	I
O	△ E
GRZ 0,15	

Gemarkung: Oersdorf  
Flur: 4

# **SATZUNG DER GEMEINDE OERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS GEBIET „FLASSENSWISCH“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff LVwG wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.01.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 „Flassenswisch“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## **Teil B Text**

### **1. Allgemeines**

1. 1. Die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
1. 2. Pro Wohngebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer 2. Wohneinheit (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Größe von 70% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird.  
(§ 9 (1) 6 BauGB i. Vbg. mit § 31 (1) BauGB)
1. 3. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 900 m<sup>2</sup>. (§ 9 (1) 3 BauGB)
1. 4. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sowie die geplanten Fußwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 5. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, sind die Niederschlagswasser ausnahmsweise über die bestehenden Abwasserleitungen abzuleiten. (§ 9 (1) 20 BauGB i. Vbg. m. § 31 BauGB)

### **2. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)**

2. 1. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen hat maximal 8,5 m zu betragen, bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens.
2. 2. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, darf maximal 3,5 m betragen.
2. 3. Die Dächer sind nur als Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.

2. 4. Die Sockelhöhe darf maximal 0,5 m, bezogen auf die mittlere natürliche Geländehöhe innerhalb des Gebäudes, betragen.

### 3. Grünordnung

3. 1. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

### 4. Immissionsschutz

4. 1. Für die Wohngebäude sind passive Lärmschutzmaßnahmen nach dem Lärmpegelbereich IV (DIN 4109) vorzusehen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile	
IV	66-70	Wohnräume dB(A) 40	Bürräume dB(A) 35

Für dem Schlafen dienende Räume sind schallgedämmte Lüftungen mit entsprechenden Dämmwerten vorzusehen.  
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Ausgefertigt:

Gemeinde Oersdorf, den 09.02.2005

Siegel

.....gez. Mündlein.....  
Bürgermeister

# **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 12  
der Gemeinde Oersdorf, Kreis Segeberg  
für das Gebiet „Flassenswisch“



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551 / 81520 FAX: 04551 / 83170  
Stadtplanung.gebel@freenet.de

## **Inhalt**

1. Allgemeine Grundlagen
  1. 1. Rechtsgrundlagen
  1. 2. Lage und Bestand des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
  3. 2. Städtebauliche Daten
  3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege
  3. 4. Verkehrserschließung
  3. 5. Immissionsschutz
  3. 6. Umweltbericht
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1. 1. Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf hat in ihrer Sitzung am 21. 2. 2002 beschlossen, für das Gebiet „Flassenswisch“ den Bebauungsplan Nr. 12 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 erfasst Parzelle 1/4 sowie einen Teil der Parzelle 1/12 der Flur 4 der Gemarkung Oersdorf.

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oersdorf als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das B-Plan-Gebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Aufstellungsverfahren findet gemäß § 244 (2) BauGB in Verbindung mit dem BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung statt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO), in der zuletzt geänderten Fassung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

### **1. 2. Lage und Bestand des Gebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Oersdorf, ist z. T. bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Süden durch eine Straße
- im Westen durch die L 80 („Kaltenkirchener Straße“)

Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit eine baufällige Scheune/Halle.

## **2. Planungsziele**

Ziel der Planung ist es, unter Wegfall der zur Zeit bestehenden Bebauung, eine massive Wohnbebauung (z. B. durch Mehrfamilienhäuser oder eine enge Bebauung) am direkten Ortseingang zu vermeiden und einen Ortsrand zu schaffen, der dem noch überwiegend dörflich geprägten Eingangsbereich von Oersdorf entspricht sowie einen weichen Übergang der Ortslage zur anschließenden freien Landschaft gewährleistet.

## **3. Entwicklung des Planes**

### **3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,15 angesetzt. Durch diese Festsetzung wird dem o. g. Ziel entsprochen, eine relativ lockere Bebauung zu erreichen und ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen. Unterstützend kommt hier die Festsetzung einer offenen, eingeschossigen Bauweise als Einzelhaus hinzu.

Bezogen auf die ortstypischen Dachformen ist hier ein ausbaufähiges Satteldach mit einer Neigung von 35 - 45° vorgesehen. Die Firstrichtung ist so festgelegt, daß die geplanten Gebäude der baulichen Umgebung entsprechend eine optische Ausrichtung auf die L 80 („Kaltenkirchener Straße“) besitzt.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 1 Wohneinheit (+ Einliegerwohnung) beschränkt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie sollen verhindern, daß durch zusätzlichen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des geplanten sowie der bestehenden Baugebiete auftreten.

Aufgrund der Lage am Ortseingang ist eine Begrenzung der Gesamthöhe der baulichen Anlage auf 9,0 m vorgesehen.

Für den Ausgleich des im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 geplanten Eingriffes sind als Abschirmung zur freien Landschaft streifenförmige Feldgehölzanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Arten vorgesehen.

### **3. 2. Städtebauliche Daten**

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,27 ha.

Hiervon entfallen auf:

- Mischgebiet (MI) ca. 0,18 ha
- Straßenverkehrsfläche ca. 0,06 ha
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ca. 0,03 ha

---

ca. 0,27 ha

### 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 handelt es sich planungsrechtlich um ein dem Außenbereich zuzuordnendes Gebiet, für das bei geplanten Eingriffen eine Ausgleichspflicht besteht.

Das Untersuchungsgebiet des landschaftspflegerischen Fachbeitrages umfaßt daher den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12, da ausschließlich hier mit dem geplanten Eingriff und Ausgleich zu rechnen ist.

#### BESTAND

Um Entscheidungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet des B-Planes Nr. 12. Hierfür werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht.

Die Bestandserhebung und Bewertung basieren auf Angaben des z. Zt. gültigen Landschaftsplanes sowie auf durch eine Ortsbegehung gewonnenen Informationen.

#### Boden

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geologischer Untergrund: Sanderfläche</li> <li>• nach Reichsbodenschätzung: S (=Sand)</li> </ul>	nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit - : niedrig</li> <li>– Filter- und Pufferfunktion                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- mechanisch - : mittel</li> <li>- chemisch -: niedrig</li> </ul> </li> <li>– Archivfunktion: keine Angaben vorhanden</li> <li>– potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: niedrig</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erosionsgefahr - Wind - : hoch</li> <li>– Verdichtungsgefahr: niedrig</li> </ul>

**Wasser**

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Oberflächengewässer</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Grundwasser</i>: keine Angaben vorhanden</li> <li>• <i>gesetzlicher Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Altlasten</i>: nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– für die Grundwasserneubildung durch das Vorhandensein eines relativ hohen Sandanteils bedeutend</li> </ul>

**Klima/Luft**

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lokalklima</i>: Acker-Wiesenklima sowie Einflüsse durch Grünstrukturelemente</li> <li>• <i>Lufthygiene</i>: außerhalb des Einflußbereiches von plangebietsrelevanten Emittenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Windbremsung sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Grünstrukturelemente</li> </ul>

**Arten- und Lebensgemeinschaften**

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<p><i>1. Grünland</i> als Weide genutzt</p> <p><i>Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</p>	<p>ökologisch wenig bedeutsam (= Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p><i>2. Straßenfläche</i> asphaltiert</p> <p><i>Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</p>	<p>ökologisch wenig bedeutsam (= Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p><i>Rote Liste Arten</i>: keine bekannt</p> <p><i>Flächen des Biotopverbundes</i>: keine</p>	

**Landschaftsbild**

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<p>Acker-Knick-Landschaft; Grünstrukturelemente; bestehende Bebauung</p>	<p>mittlere Bedeutung</p>

## EINGRIFF

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Oersdorf wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 18a BNatSchG (§ 7 LNatSchG) vorbereitet. Es sind daher mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit §§ 18 – 20 BNatSchG bzw. 7 und 8 LNatSchG durch Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll auszugleichen sind.

Der Eingriff ist an dieser Stelle unvermeidbar. Das Grundstück ist bereits baulich genutzt. Es besteht daher eine gewisse Vorbelastung dieses Bereiches. Der geplante Eingriff hält sich daher in Grenzen. Die Bebauung bildet einen angemessenen Abschluss der bebauten Ortslage von Oersdorf.

## Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betrifft der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb auch zusammen betrachtet werden.

Über die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden nach *dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MUNF) vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31* regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelung usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich des Schutzgutes Wassers gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.

Zur Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit überwiegend als „niedrig“ bis „mittel“ eingestuften Bodenfunktionen
- Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,15)
- Versickerung des auf Dächern und Terrassen anfallenden Niederschlagswassers soweit möglich vor Ort
- Herstellung der Stellplätze und Fahrflächen auf dem Grundstück in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag

**Für den Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Wasser sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

Es ergibt sich folgende Eingriffsermittlung:

	<b>Eingriffsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>maximal versiegelte Fläche in m<sup>2</sup></b>
Grundstück Mischgebiet (MI)	2120 (GRZ 0,15 + 50%)	Vollversiegelung	477
<b>Neuversiegelung</b>			<b>477</b>

Im vorliegenden Fall sind für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Hinweisen des MUNF eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen umfassen, möglich. Durch die Entfernung der bestehenden Scheune / Halle können ca. 266 m<sup>2</sup> entsiegelt werden.

Unter Berücksichtigung der Entsiegelungsmaßnahmen bleibt eine erforderliche Ersatzfläche von 211 m<sup>2</sup>. Nach den Hinweisen des MUNF ist als Ersatz die Anlage eines naturnahen Biotops auf aus der Nutzung herausgenommenen landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ersatzermittlung:

<b>verbleibende Eingriffsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart</b>	<b>benötigte Ersatzfläche in m<sup>2</sup></b>
211	Vollversiegelung	0,5	105,5
			<b>105,5</b>

**Durch die Ausweisung einer aus naturschutzfachlicher Sicht angemessenen Fläche mit dazugehöriger naturnaher Gestaltung als Ersatz kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als vollständig ausgeglichen betrachtet werden.**

**Klima/Luft**

Nach den Hinweisen des MUNF werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so daß im Bebauungsplan besondere Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

**Arten und Lebensgemeinschaften**

Aus den Hinweisen des MUNF wird ersichtlich, daß bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Grünland) nicht mit erheblichen

sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Zur Minimierung des Eingriffs in diesem Bereich ergibt sich folgende Maßnahme:

- Schaffung von 5,0 m breiten, streifenförmigen Flächen entlang der nördlichen und östlichen Grenze zur freien Landschaft hin als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Flächen; Einzäunung mit Eichenspaltpfählen; dadurch Schaffung eines ökologischen Verbundes

### **Landschaftsbild**

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des MUNF erhebliche sowie nachhaltige und somit ausgleichsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Als Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Wahl einer geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,15)
- Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe
- Festsetzung der Dachform und –neigung sowie der Firstrichtung

**Für den kompletten Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

### **AUSGLEICHSMABNAHMEN**

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild erforderlich.

Für das Schutzgut Boden ist für den vollständigen Ausgleich ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche liegt bei ca. 105,5 m<sup>2</sup>. Die erforderliche Fläche wird auf die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten, streifenförmigen Bereiche entlang der nördlichen und östlichen Grenze zur freien Landschaft hin von 410 m<sup>2</sup> angerechnet. Auf den Flächen sind feldgehölzartige Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Pflanzarten: siehe Liste im Anhang; Pflanzdichte: 2 m Abstand zueinander; Pflanzqualität: mind. Heister, 2 x verschult) vorgesehen. Die Bereiche sind durch einen Zaun mit Eichenspaltpfählen zu sichern. Die Ausgleichsmaßnahme entspricht den Vorgaben des Landschaftsplanes (Knickanlage).

Für den Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild ist die unter dem Schutzgut Boden aufgeführte Maßnahme zur Schaffung eines harmonischen Überganges zur freien Landschaft hin erforderlich.

Die gesetzlichen Anforderungen gem. §§ 18 - 20 BNatSchG nach Ausgleich und Eingriff werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

## KOSTEN

Für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege ergeben sich ungefähr folgende Kosten:

Maßnahme	Menge	Flächenkosten + Herstellungskosten	Euro
Feldgehölzneuanlage	410 m <sup>2</sup>	13 € / Stück	5330
<b>Endsumme</b>			<b>5330</b>

Hinzu kommen die durch die Einzäunungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entstehenden Kosten.

### 3. 4. Verkehrserschließung

Das Grundstück wird durch eine von der L 80 („Kaltenkirchener Straße“) abzweigende Straße („Flassenswisch“) erschlossen.

Die nächstgelegene Haltestelle Oersdorf befindet sich etwa 550 m südwestlich der Mitte des Plangebietes. Das Plangebiet liegt damit innerhalb der anzuwendenden Haltestelleneinzugsbereiche des 2. RNVP (= Regionaler Nahverkehrsplan) des Kreises Segeberg. Die Haltestelle wird im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) durch die von der Autokraft GmbH betriebenen Buslinien 7971, 7972, 7973, 7974 und 7976 mit besonderer Bedeutung für den Schülerverkehr nach Kaltenkirchen bedient. Darüber hinaus bestehen mit der Linie 7950 Kaltenkirchen – Bad Segeberg ÖPNV-Verbindungen in diese Städte. In Kaltenkirchen und Bad Segeberg bestehen Übergänge in das HVV-Schnellbahnnetz sowie zu weiteren Buslinien.

### 3. 5. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einflussbereiches von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung.

Es sind Schutzabstände von beidseits 30 m zu der über das Plangebiet verlaufenden 220-kV Leitung einzuhalten (siehe Planzeichnung). Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der EON Netz GmbH im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für die Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät, wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Innerhalb des

Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne u. a. Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder usw.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen usw.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsabstände der EON Netz GmbH zugesandt werden. Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gem. DIN VDE 0210/12.85 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung benötigt die EON Netz GmbH die Straßenbaupläne frühzeitig. Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle usw. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der von der EON Netz GmbH zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten. Es wird durch die EON Netz GmbH bestätigt, dass durch die Hochspannungsfreileitung keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der Plangeltungsraum ist Verkehrslärmbelastigungen durch die L 80 ausgesetzt. In Anlehnung an das für den Bebauungsplan Nr.8 „Gartenstraße“ angefertigte Gutachten von 1997 sind für Wohngebäude passive Lärmschutzmaßnahmen nach dem Lärmpegelbereich IV (DIN 4109) vorzusehen (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A), erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile für Wohnräume 40 dB(A) und für Büroräume 35 dB(A)). Für dem Schlafen dienende Räume sind schallgedämmte Lüftungen mit entsprechenden Dämmwerten vorzusehen.

### **3. 6. Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVP-Gesetz (§ 3 (1) Anlage 1) durch diesen nicht ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Größe des Planungsraumes wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB für eine UVP-Pflicht nach Ziffer 18. 7. 2., Anlage 1 zu § 3 (1) UVPG durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

### **4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

## 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Erschließung erfolgt durch Anschluss an das gemeindeeigene Netz der Wasser- und Abwasserleitungen.

Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, sind die Niederschlagswasser ausnahmsweise über die bestehenden Abwasserleitungen abzuleiten. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 „Planung und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu orientieren. Auf den Privatgrundstücken ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden bzw. -flächen der Schachtversickerung vorzuziehen.

Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

Im Bereich des B-Planes befinden sich Breitbandkommunikations(BK)-Anlagen der Kabel Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co.KG. Bei Bauausführung ist seitens der bauausführenden Firma auf die Erkundigungspflicht bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen durch die Netzdokumentation der Kabel Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern GmbH & Co.KG., Tel.:(0385) 59266-31 Fax: -39, rechtzeitig vor Baubeginn hinzuweisen.

### Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Oersdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf in ihrer Sitzung am 27.01.2005 gebilligt.

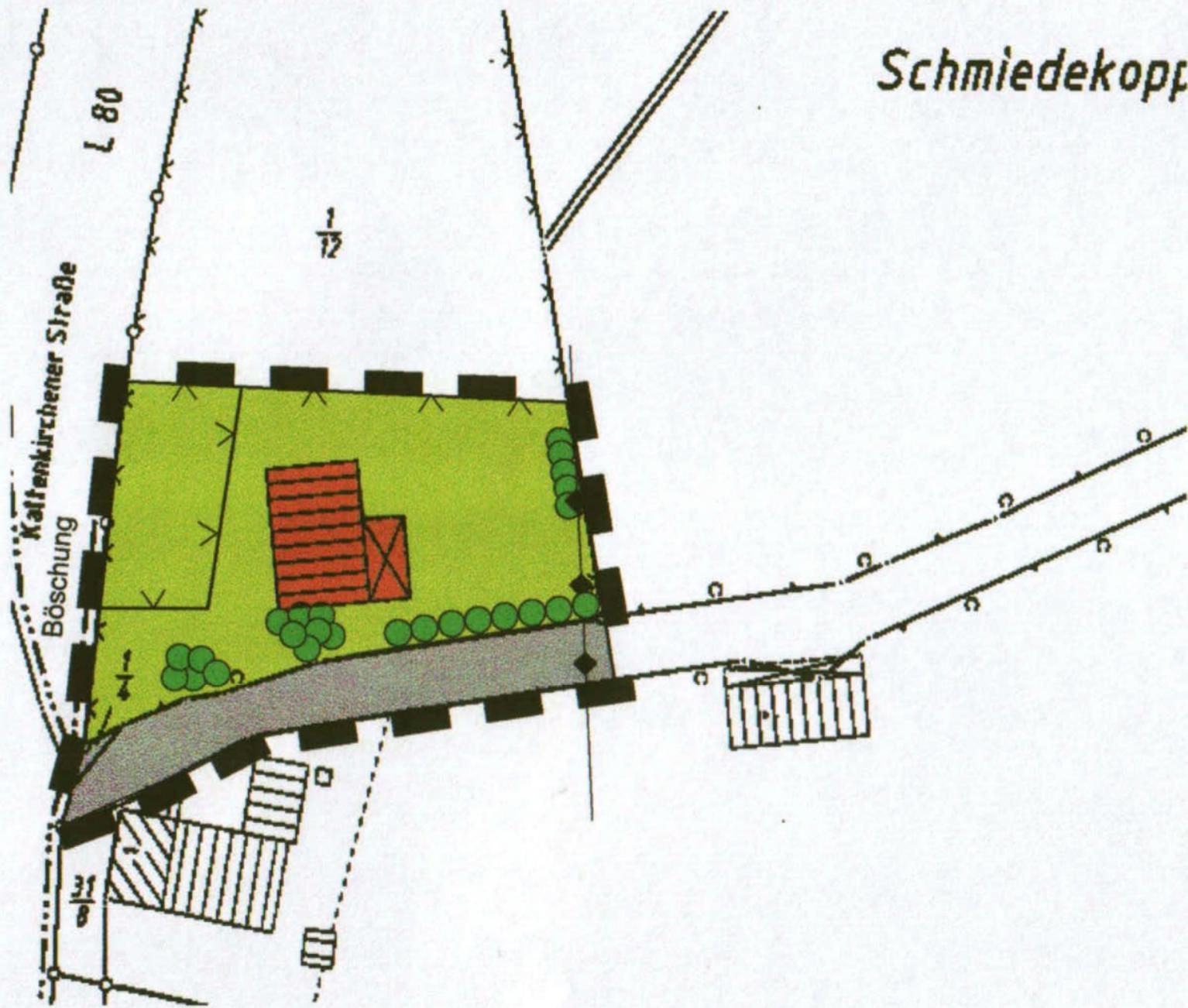
Oersdorf, den 09.02.2005

Siegel

.....gez. Mündlein.....  
Bürgermeister

## Liste der in Schleswig-Holstein heimischen Gehölzarten

Aschweide	<i>Salix cinerea</i>
Aspe	<i>Populus tremula</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Besenheide	<i>Calluna vulgaris</i>
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Blaugrüne Rose	<i>Rosa glauca</i>
Brombeer-Wildarten	<i>Rubus species</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Englischer Ginster	<i>Genister anglica</i>
Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>
Färberginster	<i>Genista tinctorie</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Holsteinische Moorbirke	<i>Betula pub. Carpathica</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Holzapfel	<i>Malus silvestris</i>
Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>
Hülse	<i>Ilex aquifolium</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Knackweide	<i>Salix fragilis</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Kriechweide	<i>Salix repens</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Silberkriechweide	<i>Salix repens argentea</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stechginster	<i>Ulex europaeus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Weißweide	<i>Salix alba</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>



# Schmiedekopf

## ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des landschaftspflegerischen Fachbeitrages
-  Grünland
-  Straßenfläche
-  Gebäude
-  Feldgehölz
-  Knick
-  Zaun
-  Hochspannungsleitung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
zum Bebauungsplan Nr. 12 der  
Gemeinde Oersdorf

KARTE BESTAND

M 1 : 1000



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPLOM-ING. EBERHARD GEBEL ARCHITEKT  
22796 BAD SEGENBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL: 04521/01520 FAX: 04521/03170  
stadtplanung.gebel@freenet.de