Begründung

zum

B- Plan Nr. 7

-Grundstück Sauer Moor Nr. 4 (Flurstück 341 inzwischen geteilt in die Flurstücke 377, 378, 379, 380, 381)-

Der

Gemeinde Oering

Kreis Segeberg

Satzung

November 2018

BCS stadt+ region
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®

Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Tel.: 0451-317 504 50
Fax : 0451-317 504 66
Mail: luebeck@bcsg.de

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	3
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	4
1.3	Verkehrssituation	4
1.4	Technische Infrastruktur	4
1.5	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	4
2	Planerische Vorgaben	4
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	4
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998	5
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Bebauungsplan	8
3	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	8
4	Inhalte der Planung	9
4.1	Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept	9
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
4.3	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO	13
4.4	Verkehrserschließung	13
4.5	Artenschutz	14
4.6	Hinweise	17
5	Ver- und Entsorgung	18
5.1	Strom- und Gasversorgung	18
5.2	Wasserversorgung	18
5.3	Abwasser-/ Regenwasserbeseitigung	18
5.4	Löschwasser	18
5.5	Abfallbeseitigung	18
5.6	Telekommunikation	18

1 Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortskerns der Gemeinde Oering und liegt südlich der Hauptstraße (L 60), nördlich und westlich der Straße Sauer Moor und grenzt westlich direkt an deren südlich fortführenden Straßenverlauf an. Im Westen schließt eine Hofbebauung/Wohnbebauung an. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 341 inzwischen geteilt in die Flurstücke 377, 378, 379, 380, 381, Flur 6 in der Gemarkung Oering und eine Gesamtfläche von ca. 3.807 m². Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

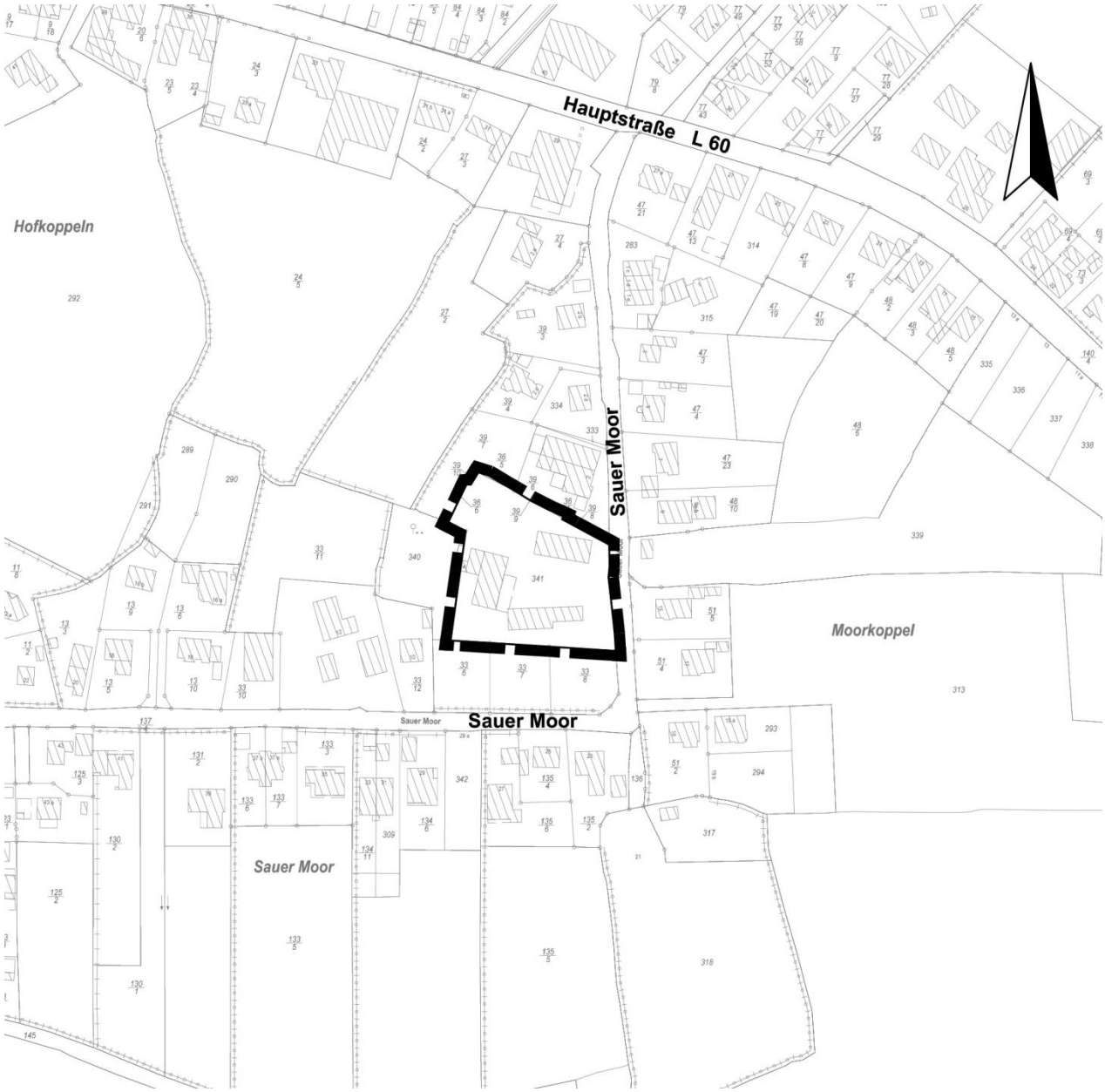

Abbildung 1 – Lage und Abgrenzung des Plangebietes

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Plangebiet war bis Oktober/November 2017 durch drei Gebäude bzw. Hallen einer ehemaligen Hofstelle bebaut, welche bereits abgerissen wurden. Im Osten grenzt es an die Straße Sauer Moor und wird durch diese erschlossen. Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Nördlich des Plangebiets ist das Dive Center Nord, eine Tauchschule mit Shop vorhanden. Zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und der Straße Sauer Moor befinden sich unbebaute Grünflächen.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet liegt westlich und nördlich der Straße Sauer Moor und wird über diese erschlossen.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Da die Fläche bereits bebaut war, sind alle nötigen Anschlüsse schon gelegt.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB) sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Bereich des Plangebietes bekannt.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 auf. Die Lage der Gemeinde Oering ist hier nicht in einem Verdichtungsraum, in dem verstärkt Entwicklungen stattfinden, dargestellt, sondern in einem sogenannten Ordnungsraum. Die Siedlungsentwicklung wird hier durch zentrale Orte und regionale Grünzüge geordnet. Die Gemeinde Oering befindet sich nach Aussage des LEPs im Ordnungsraum Hamburg und wird als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung eingestuft. Oering liegt am östlichen Rand des Siedlungsachsenschwerpunktes Kaltenkirchens.
Für die Siedlungsentwicklung besteht hier ein erhöhtes interkommunales Abstimmungs- und Planungserfordernis.
Bezüglich der städtebaulichen Entwicklung betont der LEP u.a. folgende Erfordernisse:

- Im Hinblick auf die erheblichen negativen Umweltauswirkungen soll die Inanspruchnahme neuer Flächen im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung sowie eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden landesweit reduziert werden. Die Innenentwicklung hat demzufolge Vorrang vor der Außenentwicklung und ist entsprechend zu fördern.
- Erforderlich sind u.a. eine städtebaulich angemessene Verdichtung, die Umnutzung von Brachflächen und Leerständen sowie insgesamt flächensparende Siedlungsformen.

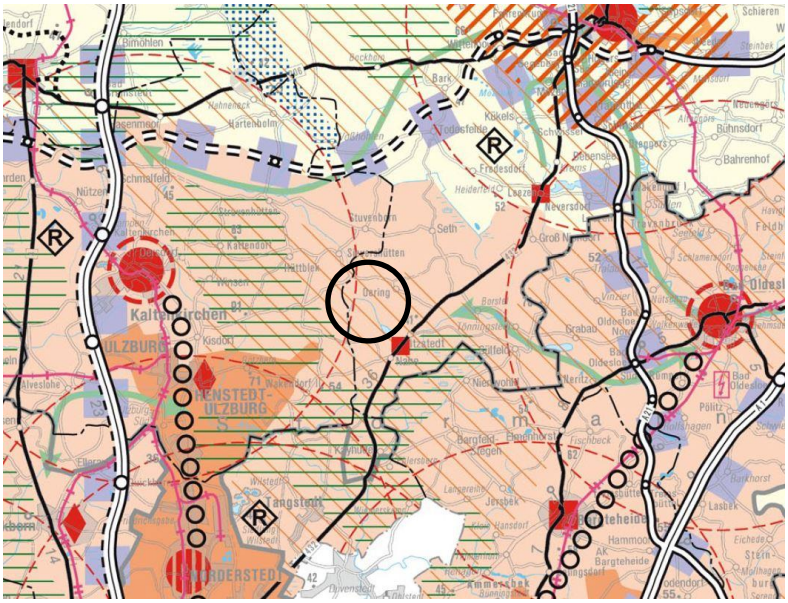

Abbildung 2 – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998

Die wichtigsten Aussagen des Regionalplanes für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) des Landes Schleswig-Holstein – Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn – Fortschreibung 1998, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, werden im Folgenden zusammengestellt.

Die Gemeinde Oering gehört zum Nahbereich des zentralen Ortes Itzstedt im Ordnungsraum Hamburg und ist im Regionalplan für den Planungsraum I als Schwerpunktbereich für Erholung deklariert. Die Entwicklung der Gemeinden Nahe und Itzstedt als gemeinsamer ländlicher Zentralort ist laut Regionalplan weiter zu fördern. In den zentralen Ortslagen ist der Wohnungsbau zu intensivieren, um den starken Siedlungsdruck auf die umliegenden Nahbereichsgemeinden zu verringern. Die weitere bauliche Entwicklung - insbesondere im Bereich Gewerbe und Naherholung – sollte sich im Rahmen einer abgestimmten Bauleitplanung beider Gemeinden vollziehen.

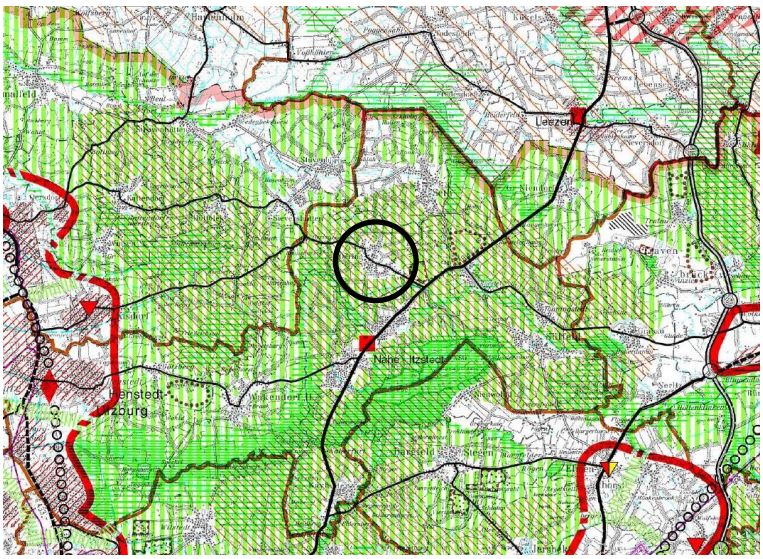

Abbildung 3 – Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I – Fortschreibung 1998

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Oering wurde am 21.12.2005 vom Innenministerium genehmigt.

Der rechtskräftige F-Plan stellt das Plangebiet des B-Planes Nr. 7 "Grundstück Sauer Moor Nr. 4 (Flurstück 341 inzwischen geteilt in die Flurstücke 377, 378, 379, 380, 381)" vollständig als gemischte Baufläche (M) dar.

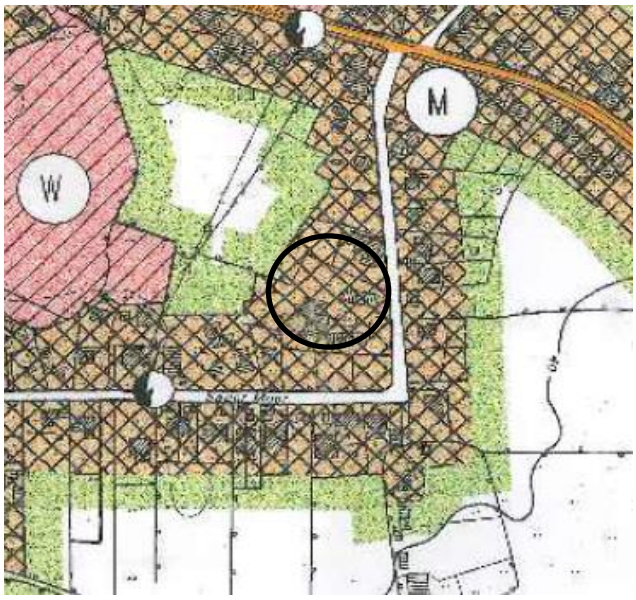

Abbildung 4 – Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan der Gemeinde Oering

Diese Darstellung entspricht nicht den Festsetzungen des B-Plans Nr. 7. Dieser sieht für die gesamte Fläche des Plangebietes die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann der B-Plan aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst. In der 3. Änderung des F-Planes durch Berichtigung erfolgt eine Änderung von der Darstellung als gemischte Baufläche in Wohnbaufläche (siehe Abb. 5 und 6).

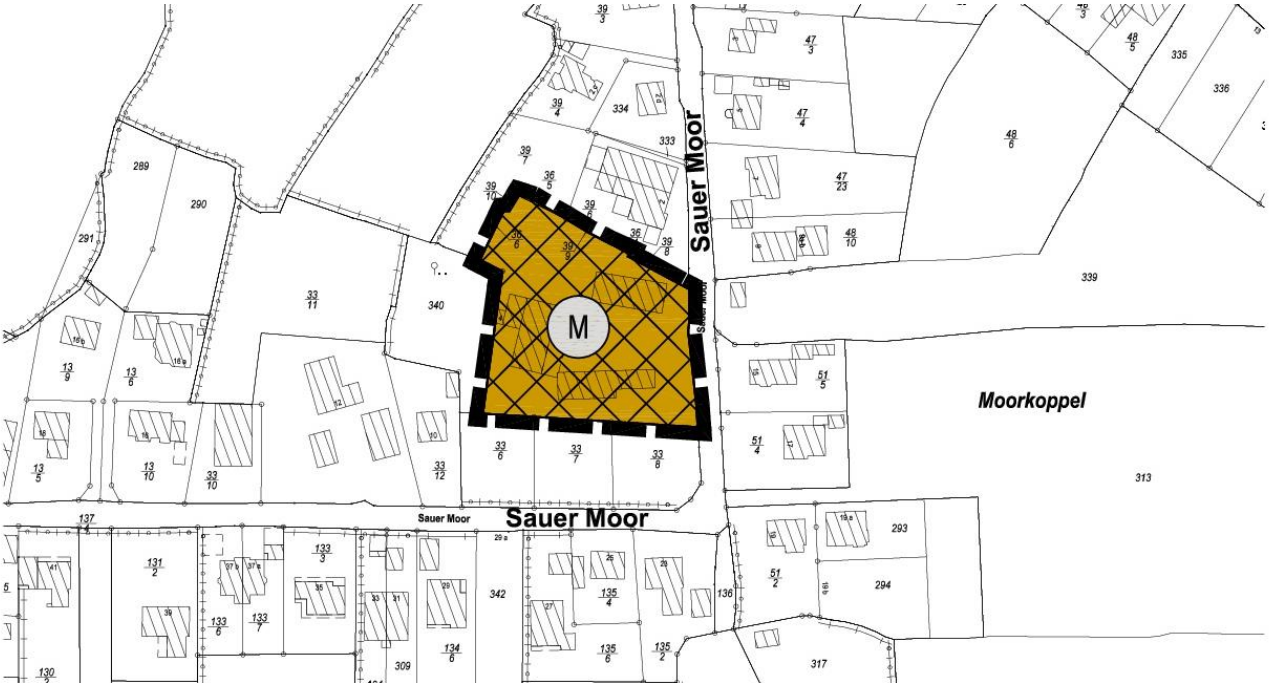

Abbildung 5 – Darstellung gemäß des wirksamen F-Plans mit Kennzeichnung des Anpassungsbereichs (Geltungsbereich B-Plan Nr. 7)

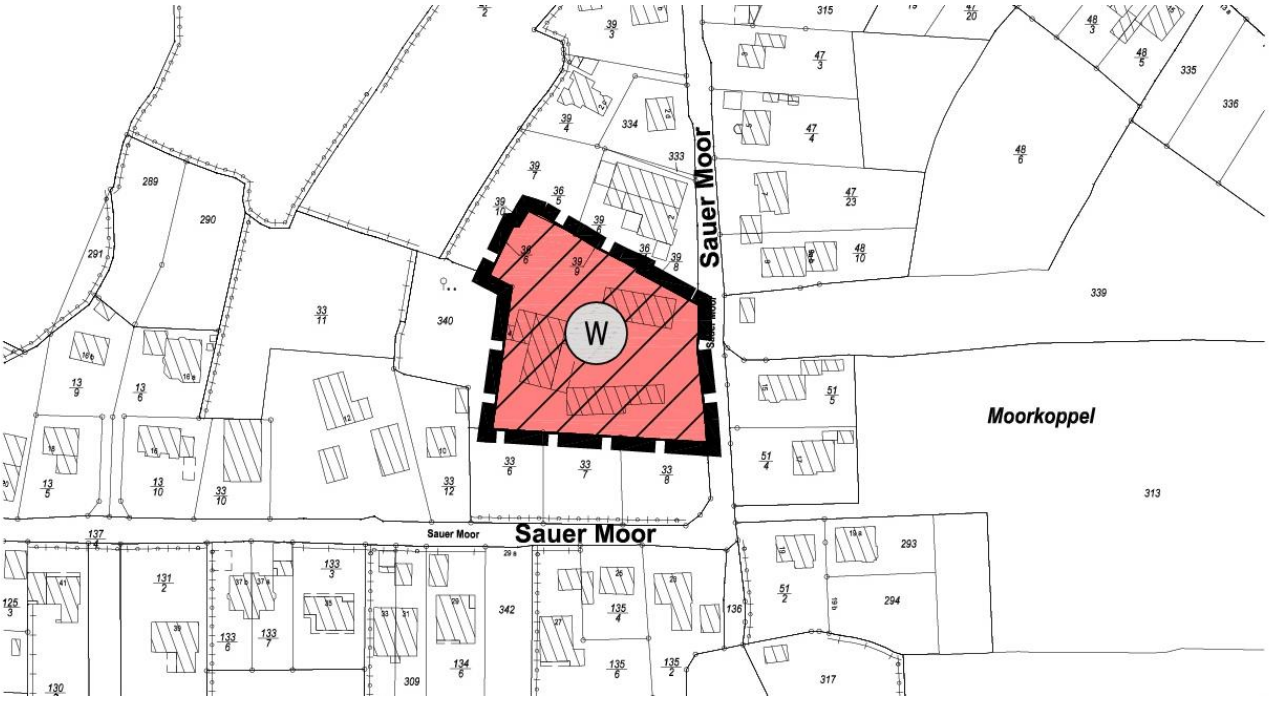

Abbildung 6 – Darstellung der im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 7 erfolgten 3. Änderung des F-Plans durch Berichtigung

2.4 Bebauungsplan

Es handelt sich bei dem Plangebiet des B-Plans Nr. 7 „Grundstück Sauer Moor Nr. 4 (Flurstück 341 inzwischen geteilt in die Flurstücke 377, 378, 379, 380, 381)“ der Gemeinde Oering um eine bereits bebaute Ortslage, in der die Erneuerung bzw. Anpassung von Bebauung und die künftige Nutzungsstruktur durch Bauleitplanung gesteuert werden sollen. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Festsetzungen des B-Planes nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)).

Der B-Plan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Es wird von einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB abgesehen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt werden.

Der B-Plan weicht von der Darstellung des rechtskräftigen F-Planes ab (siehe Kap. 2.3).

Der B-Plan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen und legt die Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet fest.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 7 sollen folgende Planungen realisiert werden:

- Abriss des Gebäudebestandes
- Neubau von vier Gebäudekomplexen
- Anlage eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Erschließung der neuen Grundstücke

Nach dem Abriss der vorhandenen Hofstelle werden vier Grundstücke für eine Wohnbebauung entstehen. Geplant sind vier Einfamilienhäuser. Die Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende Straße Sauer Moor.
Der B-Plan Nr. 7 ermöglicht ein Entwicklungspotential zur Aufwertung und Neuordnung des Grundstückes im Innenbereich der Gemeinde Oering.

3 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Mit Schreiben vom 01.03.2016 beantragten die Eigentümer des Grundstückes Sauer Moor Nr. 4 (Flurstück 341 inzwischen geteilt in die Flurstücke 377, 378, 379, 380, 381) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7. Die vorhandene Hofstelle soll abgerissen werden, um dort 4 Grundstücke für Wohnbebauung zu schaffen. Die Aufstellung des B-Planes wird zur Weiterentwicklung des Gebietes aufgrund der Nachfrage insbesondere nach Wohnbauflächen erforderlich. Der B-Plan Nr. 7 sieht eine Neuordnung des Plangebiets vor.

Ziel des B-Planes ist, eine sich durch Begrenzung der Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung und in ihren sonstigen Abmessungen sowie durch qualitätsvolle Architektur in das Ortsbild verträglich einfügende Neubebauung sicherzustellen.
Weiterhin hat die Planung das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vier Einfamilienhäuser mit bis zu 2 WE auf einer etwa 0,38 ha großen Fläche in Verbindung mit der Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden in der Gemeinde Oering zu schaffen.

4 Inhalte der Planung

Grundsätzlich werden alle Festsetzungen auf Basis der Rechtsgrundlage § 10 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) getroffen. Im Folgenden werden die Ziele des B-Planes Nr. 7 – Grundstück Sauer Moor Nr. 4 (Flurstück 341 inzwischen geteilt in die Flurstücke 377, 378, 379, 380, 381) – erörtert.

4.1 Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept

Auf der Fläche des B-Plans Nr. 7 ist eine Nachverdichtung der Bebauungsstrukturen durch vier neue Grundstücke mit Wohnbebauung durch Einzelhäuser vorgesehen. Daher wird für das Plangebiet die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet getroffen. Die vier neuen Grundstücke werden über eine Stichstraße erschlossen, die in westliche Richtung von der östlich an das Plangebiet angrenzenden Straße Sauer Moor in das Plangebiet führt (siehe Abb. 7). Die Ausweisung der Stichstraße ist als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.
Ein im Plangebiet vorhandener Baum wird als zu erhalten bestimmt.

Abbildung 7 – Bebauungskonzept

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche des B-Planes Nr. 7 wird im rechtskräftigen F-Plan als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 7 „Grundstück Sauer Moor Nr. 4 (Flurstück 341 inzwischen geteilt in die Flurstücke 377, 378, 379, 380, 381)“ erfolgt die 3. Änderung des F-Planes durch Berichtigung, welche eine Nutzungsänderung der gemischten Baufläche (M) zu einer Wohnbaufläche (W) vorsieht.
Die Ausweisung im B-Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) kann somit gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Zur Realisierung der geplanten Nutzungen wird im B-Plan Nr. 7 folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen und die zulässige Versiegelung der Grundstücke im WA zu regeln, wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf im WA durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50% überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Um die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen zu steuern, ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Nahbereich die Geschossigkeit auf max. ein Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt.
Im Plangebiet wird die max. Firsthöhe auf 8,50 m über Bezugshöhenpunkt (siehe Planzeichnung) festgesetzt.

Insgesamt dient die Höhenfestsetzung dem Einfügen in die landschaftliche sowie städtebauliche Umgebung.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, Gebäudelängen von mehr als 50,00 m sind hier nicht zulässig.
Im WA sind Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Aus Gründen einer städtebaulich an die vorhandenen baulichen Strukturen angepassten geplanten Bebauung wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) das Mindestmaß für die Größe der geplanten Baugrundstücke auf mind. 750 m² pro Grundstück festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) festgesetzt, um zu verhindern, dass sich der städtebauliche (dörfliche) Charakter des Gebietes durch eine zu hohe Verdichtung nachhaltig verändert.
Im WA liegt die höchst zulässige Zahl bei max. 2 WE pro Einzelhaus.

Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
Um dem durch die bauliche Neuplanung zu erwartenden Stellplatzbedarf für Bewohner Rechnung zu tragen (einschl. deren Besucher) sowie um unrechtmäßiges Parken auf der Straße Sauer Moor und auf dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Plangebiet zu verhindern, sind auf den 4 geplanten Grundstücken im Plangebiet je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Um der Feuerwehr die Zufahrt inklusive Wendemöglichkeit auch zu den beiden in zweiter Reihe liegenden Gebäuden zu ermöglichen, wird in der Planzeichnung eine gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gekennzeichnete Fläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehraufstellfläche" festgesetzt, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Es wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung, Lage des Hydranten“ im Plangebiet festgesetzt. Dadurch wird die Löschwasserversorgung des Gebiets abgesichert.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b BauGB)
Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Zum Ausgleich für die entfallende Esche im Plangebiet ist auf jedem geplanten Grundstück je ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Plangebiet wird ein Baum als zu erhalten festgesetzt (siehe Planzeichnung).
Der zur Erhaltung festgesetzter Baum ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu pflegen und uneingeschränkt zu erhalten.

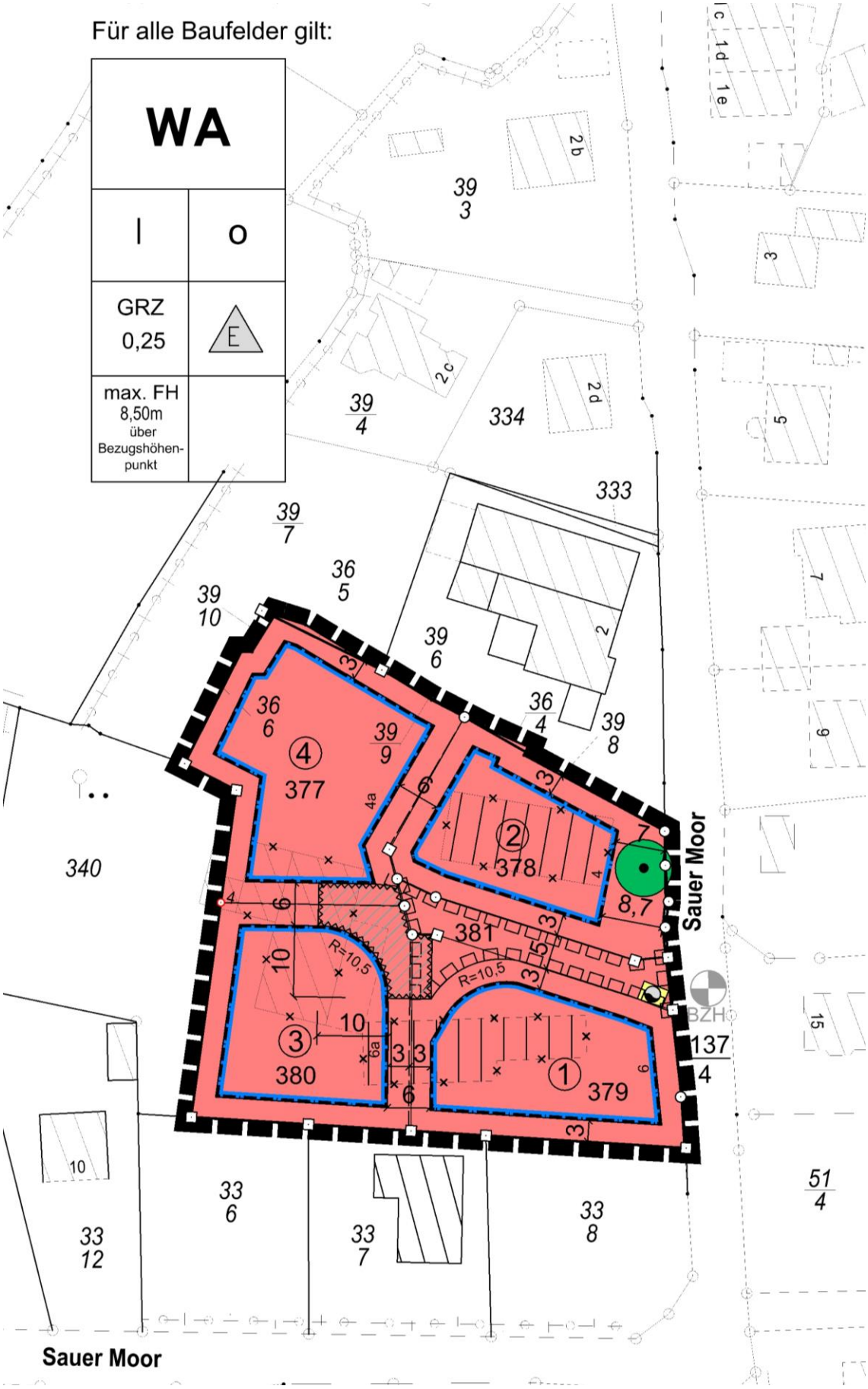

Abbildung 8 – Auszug aus dem B-Plan Nr. 7

4.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.
§ 9 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Länder, in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) enthält dazu in § 84 ‚Örtliche Bauvorschriften‘ die entsprechenden Regelungen.
Es können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Dies betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und Farben der von außen sichtbaren Bauteile und die Form und Neigung der Dächer.

Dachformen und -neigungen
Die Dächer der Hauptgebäude (Wohngebäude) sind als Sattel-, Walm- oder Pultdach auszuführen. Für Sattel- und Walmdächer ist eine Dachneigung von 35° bis 45° und für Pultdächer eine Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Die Dachformen und -neigungen der Nebengebäude (Garagen, Carports, Schuppen und sonstige Nebenanlagen) sind denen der Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind zulässig.

Dacheindeckungen
Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude (Wohngebäude) müssen mit anthrazitfarbenen, roten, rotbraunen oder schwarzen Dachpfannen erfolgen. Es sind nur mattglasierte Materialien zulässig. Die Verwendung von hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig. Die Dacheindeckung der Nebengebäude (Garagen, Carports, Schuppen und sonstige Nebenanlagen) sind denen der Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind zulässig. Gründächer sind für Haupt- und Nebengebäude zulässig.

4.4 Verkehrserschließung

Öffentliche Verkehrserschließung
Die öffentliche Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Sauer Moor, welche östlich an das Plangebiet angrenzt.

Private Verkehrserschließung
Die private Verkehrserschließung erfolgt über einen 5 m breiten Stichweg, der von der östlich direkt angrenzenden Straße Sauer Moor in westliche Richtung ins Plangebiet führt und als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist.

Ruhender Verkehr
Die notwendigen Stellplätze und Carports / Garagen sind auf den privaten Grundstücken herzustellen. Auf den 4 geplanten Grundstücken im Plangebiet sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.5 Artenschutz

Zur Absicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Hinblick auf mögliche Habitatfunktionen wurde das Büro ‚ALSE GmbH Landschaftsarchitektur‘ beauftragt, eine artenschutzrechtliche Bewertung gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erarbeiten. Der vorliegende Fachbeitrag stellt die Erfordernisse des BNatSchG in der Planung dar. Es wird an Hand der Planungsunterlagen, Recherchen, und einer floristisch-faunistischen Untersuchung und ergänzenden Potenzialabschätzung geprüft, ob durch das geplante Vorhaben ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten ist.
Im Folgenden sind dessen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Aussagen aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten, ***ALSE GmbH Landschaftsarchitektur*** *vom 07.07.2017*

Fledermäuse

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden in Bezug auf Fledermäuse durch die artenschutzrechtliche Baubegleitung des Fledermaus-Zentrums GmbH Noctalis, durchgeführt von Herrn Gloza-Rausch, vermieden.

CEF- Maßnahmen und Abrisszeiträume

Ein Erfordernis für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG kann sich aus den Ergebnissen des Fledermaus-Zentrums „Noctalis“ ergeben. Dies wird in einem gesonderten Bericht ausgewertet. Weiterhin ergeben sich aus der Art der Quartiernutzung der Gebäude, die entfernt werden, eingeschränkte Abrisszeiträume. Abweichungen von der Frist für zulässige Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Europäische Vogelarten

Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten als besonders geschützte Arten nicht zu erwarten und können durch Einhaltung der Eingriffsfrist für Gehölzentnahmen, der Frist für Gebäudeabriss sowie Ersatzpflanzungen vermieden werden.

Eingriffsfrist Grünflächen und Gehölze
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf europäische Brutvögel ist für die Beseitigung von Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken) eine Eingriffsfrist zu beachten. Im BNatSchG § 39 Abs. 5(2) wird eine Sperrfrist vom 1. März bis 1. Oktober angesetzt. Diese ist ebenfalls für den Abriss des potentiell als Brutplatz genutzten Gebäudes anzusetzen. Abweichungen von der Frist für zulässige Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.

CEF- Maßnahmen und Abrisszeiträume
Ein Erfordernis für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG kann sich aus den Ergebnissen des Fledermaus-Zentrums „Noctalis“ ergeben. Dies wird in einem gesonderten Bericht ausgewertet. Weiterhin ergeben sich aus der Art der Quartiernutzung der Gebäude, die entfernt werden, eingeschränkte Abrisszeiträume. Abweichungen von der Frist für zulässige Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.

Zusammenfassung

In vorliegendem Fachbeitrag wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 in Oering, Gemeinde Oering eine floristisch-faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt. Betrachtet wurden gemäß der rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Wirbellose. Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.

Europäische Brutvögel können während der Brutzeit gestört werden. Bei Gehölzentnahmen sowie beim Gebäudeabriss ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § BNatSchG 39 Abs. 5 (2) vom 1. März bis 1. Oktober einzuhalten.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Der Gebäudeabbruch wurde durch das Fledermaus-Zentrum GmbH Noctalis artenschutzrechtlich begleitet und parallel in einem gesonderten Bericht ausgewertet.

Aussagen aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum Gebäuderückbau Okt./Nov. 2017, ***Fledermaus-Zentrum Noctalis GmbH*** *vom 30.03.2018*

Das Fledermaus-Zentrum Noctalis GmbH (Herr Gloza-Rausch) wurde beauftragt eine artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Gebäudeüberprüfung „Hofstelle“ Sauermoor 4 zum geplanten Gebäuderückbau zu erstellen. Der Gebäudeabbruch wurde durch das Fledermaus-Zentrum GmbH Noctalis artenschutzrechtlich begleitet.

Fledermäuse

Gesonderte Stellungnahme, Herr Gloza-Rausch (Noctalis):

Im Rahmen der Abbrucharbeiten an den Gebäuden des B-Plan Gebietes Nr. 7 in Oering wurde unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten am 04.10.2017 eine Begehung mit Horchboxenuntersuchung von dem Diplombiologen Herrn Gloza-Rausch durchgeführt und keinerlei Anzeichen auf Fledermausbesatz in den Gebäuden festgestellt. Der Abbruchunternehmer wurde darüber informiert, dass er im Falle eines Fledermausfundes während des Dachrückbaus (händische Entfernung von Eternitplatten) Herrn Gloza-Rausch informieren und die Arbeiten dann bis auf Weiters ruhen lassen solle. Dies war nicht der Fall. Am 11.10.2017 wurde vor Beginn des Rückbaus des kompletten Hauptgebäudes eine abschließende Begehung von Herrn Gloza-Rausch durchgeführt. Seine Aussage: „Das Gebäude ist aktuell kein Fledermausquartier und war es in der Vergangenheit allem Anschein nach auch nie.“

Gesamtbewertung Fledermäuse:

Die Untersuchung hat keinerlei Hinweise auf eine intensive aktuelle oder ehemalige Besiedlung durch Fledermäuse ergeben. Im Außenbereich konnten fünf Fledermausarten nachgewiesen werden.
Aus Sicht des Fachgutachters ist die Zulassungsvoraussetzung für das geplante Vorhaben gegeben. Das Ergebnis dieser Gebäudeüberprüfung wurde dem Auftraggeber vorab mündlich mitgeteilt und der Gebäuderückbau daraufhin vollzogen.

Europäische Vogelarten

Gesamtbewertung Vögel nach umfangreicher Begehung der Gebäude am 29.05.2017, 04.10.2017 und am 11.10.2017:
Die Auswertung der Untersuchungsergebnisse führt zu dem Ergebnis, dass ein Rückbau der Gebäude ohne Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Satz 1 (Tötungsverbot) und Satz 3 (Verbot der Zerstörung von Lebensstätten) BNatSchG erfolgen kann.

Im Folgenden zusammengefasst das Ergebnis des *gesonderten Berichts* und der *gesonderten Stellungnahme* des Fledermaus Zentrums Noctalis:

Die Untersuchung der Gebäude hat keinerlei Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedelung durch Fledermäuse ergeben.
Die Auswertung der Untersuchungsergebnisse führt zu dem Ergebnis, dass ein Rückbau der Gebäude ohne Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Satz 1 (Tötungsverbot) und Satz 3 (Verbot der Zerstörung von Lebensstätten) BNatSchG erfolgen kann.

Aus Sicht des Fachgutachters ist die Zulassungsvoraussetzung für das geplante Vorhaben gegeben.
Das Ergebnis dieser Gebäudeüberprüfung wurde dem Auftraggeber vorab mündlich mitgeteilt und der Gebäuderückbau daraufhin vollzogen.

A. Vermeidungsmaßnahmen

Der Abriss der Gebäude ist nur zulässig, wenn er außerhalb der Winterschlafperiode und der Wochenstubenzeit für Fledermäuse und außerhalb der Brutperiode von Vögeln liegt. Während dieser Zeiträume befinden sich im und am Gebäude weder Jungtiere noch winterschlafende Tiere. Individuen, die sich dennoch im oder am Gebäude aufhalten, besitzen in diesem Zeitfenster zumindest theoretisch die Möglichkeit zur Flucht. Diese Anforderung ist mit dem gewählten Zeitraum in der Oktoberhälfte erfüllt.

B. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Keine

C. Hinweise für die Auftraggeberin

Die Hofstelle Sauer Moor 4 hat in der Vergangenheit nachweislich eine Bedeutung als Brutplatz für Gebäudebrüter gehabt. Durch die Veränderungen in der landwirtschaftlichen Produktion kommt es zu einer Vielzahl von Veränderungen in den Ökosystemen des ländlichen Raumes. In diesem Fall sind zunächst Nahrungshabitate als Folge der Aufgabe der Tierhaltung der Hofstelle Sauer Moor 4 weggefallen und jetzt kommt es zum Verlust von Brutmöglichkeiten in Gebäuden. Daher wäre es im Sinne der Erhaltung einer Artenvielfalt im ländlichen Raum von großem Vorteil, wenn im Rahmen der Erschließung des Geländes freiwillige Maßnahmen zur Erhaltung der Vielfalt im ländlichen Raum ergriffen werden würden. Dies könnte die Schaffung künstlicher Brut- und Versteckmöglichkeiten für Vögel- und Fledermäuse sein, die Schaffung eines naturnah gestalteten Kleingewässers oder die Anlage einer blütenreichen Magerwiese bzw. die Gestaltung von Gründächern.
Landschaftsarchitekten stehen bei der Planung und Umsetzung derartiger Ideen gern für Beratung zur Verfügung.

4.6 Hinweise

Denkmalschutz

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 Ver-färbung in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittelräumdienst

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom sowie Straßenbau ist die o. a. Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Der Bauträger hat sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Bodenschutz

Der Einsatz von Baumaschinen (hier die Nutzung unbefestigter Flächen) ist auf das notwendige Maß zu reduzieren, um irreversiblen Bodenverdichtungen vorzubeugen.

Ausgehobene Bodenmassen sind nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Nicht wieder verbauter humoser Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und §§ 1 und 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in geeigneter Weise wieder zu verwerten.

Kreis Segeberg – SG Grundwasserschutz:

Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Standort befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerks Nahe.

Kreis Segeberg – GW Geothermie:

Es besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von „Erdwärme“ zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der „unteren Wasserbehörde“ des Kreises Segeberg beantragt werden.

5 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Erschließungsleitungen sind über das GFL-Recht zu legen.

5.1 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird in der Gemeinde Oering durch die SH Netz AG sichergestellt. Technische Einrichtungen und Gasleitungen liegen unterirdisch im öffentlichen Bereich.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den Eigenbetrieb Wasserwerk des Amtes Itzstedt.

5.3 Abwasser-/ Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird über die vorhandenen Leitungen, die sich im öffentlichen Straßenraum befinden, gesichert.

Die Abwasserbeseitigung wird durch die Gemeinde Oering gewährleistet.

Es ist nur ein Kanalanschluss an die Straße „Sauer Moor“ herzustellen. Das Oberflächenwasser ist mit Priorität auf den Grundstücken zu verrieseln und darf nur gedrosselt eingeleitet werden.

5.4 Löschwasser

Die Regelung der Löschwasserversorgung erfolgt gemäß § 2 des Gesetzes über Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG). Hiernach hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge wird das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der aktuellen Fassung herangezogen. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zu Löschwasserversorgung).

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt. Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert.

Es wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung, Lage des Hydranten“ im Plangebiet festgesetzt. Dadurch ist die Löschwasserversorgung des Gebiets abgesichert.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikation ist durch die „Unser Ortsnetz Oering GmbH“ sichergestellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oering hat die Begründung am …… gebilligt.

Oering, den

Bürgermeister