

Gemeinde Oering

Bebauungsplan Nr. 9

für das Gebiet

„Südlich der Hauptstraße (L 80), östlich der Straße
Sauer Moor, nördlich landwirtschaftlicher Flächen und
westlich des Wirtschaftsweges“
“

Begründung

Entwurf, §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB
Stand: 30.11.2020

Inhalt

1 Allgemeines

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsanlass und Planungsziele

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

4.4 Gestalterische Festsetzungen

4.5 Grünordnung

5 Naturschutz

5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe

5.2 Geschützte Biotope

5.3 Artenschutz

5.4 Schutzgebiete

6 Verkehrliche Erschließung

7 Gesicherte Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

7.2 Entwässerung

7.3 Abfallentsorgung

8 Hinweise

8.1 Archäologischer Denkmalschutz

8.2 Grundwasserschutz

8.3 Löschwasser

Anlagen

Baugrundbeurteilung, GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer, 12.03.2020

Entwässerungskonzept, Landgesellschaft SH, 05.10.2020

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Oering hat in ihrer Sitzung am 21.03.2019 beschlossen, für das Gebiet „Südlich der Hauptstraße (L 80), östlich der Straße Sauer Moor, nördlich landwirtschaftlicher Flächen und westlich des Wirtschaftsweges“ den Bebauungsplan Nr. 9 aufzustellen. Mit dieser Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet und gesichert.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten. Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 10.000 m² und das Plangebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die Gemeinde möchte dem akuten Baulandmangel durch die Ausweisung von Bauflächen entgegenwirken. Da die überplante Fläche einfach strukturiert ist, ist es vertretbar, auf eine vertiefende Betrachtung der Umweltbelange zu verzichten. Der Bebauungsplan wird zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 21.12.2005 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Darstellung wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan vom 13.07.2010 in der Fassung des Entwurfs der Fortschreibung von Dezember 2018 und dem Regionalplan für den Planungsraum I (heute Planungsraum III) von 1998. Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes bringt für die wohnbauliche Entwicklung einen neuen Berechnungszeitraum, der jetzt von dem Wohnungsbestand am 31.12.2017 ausgeht und für den neuen Planungszeitraum gilt (zunächst bis 2030).

Nach dem Regionalplan für den (damaligen) Planungsraum I von 1998 liegt die Gemeinde Oering innerhalb des Ordnungsraumes und ist umgeben von einem regionalen Grünzug. Ihr sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplan in der Entwurfsfassung für die Fortschreibung gibt für die Gemeinden im Ordnungsraum bis 2030 in Abhängigkeit von dem tatsächlichen örtlichen Bedarf einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von max. 15% des Wohnungsbestandes von 2018 vor.

Für die Gemeinde Oering bedeutet dies unter Berücksichtigung der bis Ende 2018 realisierten Bauvorhaben einen maximalen Zuwachs von 68 Wohneinheiten.

Der Landschaftsplan vom 24.04.2003 (Verfasser Pro Regione) stellt das Plangebiet in der Entwicklungskarte als Wohnbaufläche dar.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Rande der Ortslage von Oering und grenzt im Norden und Westen unmittelbar an vorhandene Bebauung an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 51/7, 408, 501, 504, 518, 519, 520, 521 und 522, alle Flur 6 in der Gemarkung Oering und hat eine Größe von ca. 2,69 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



Plangebiet

An das am Ortsrand gelegene Wohngebiet grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der Ausdehnung der Ortslage und seiner Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mindestens für die

Randlage der Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des neuen Wohngebietes hinzunehmen.

3 Planungsanlass und Planungsziele

In den Jahren 1995 bis 2010 stieg die Anzahl der Wohneinheiten in Oering um 124, was einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich rd. 8 Wohneinheiten entspricht. Die stärksten Zuwächse sind dabei in den Jahren 1995 bis 2005 aufgetreten. In den darauffolgenden Jahren sanken die Zuwächse aufgrund fehlender Angebote und trotz steter Nachfrage kontinuierlich. Bei differenzierter Betrachtung ist festzustellen, dass im Zeitraum von 1995 bis 2000 der jährliche Zuwachs durchschnittlich bei 8 Wohneinheiten lag. In den Jahren 2000 bis 2005 lag er bei durchschnittlich 9 Wohneinheiten pro Jahr, während er im Zeitraum von 2005 bis 2017 immer weiter sank. Am 09.11.2016 trat der Bebauungsplan Nr. 6 in Kraft. Die 22 Grundstücke wurden innerhalb kürzester Zeit veräußert und bebaut.

Der vorhandene Wohnraumbedarf ist ungebrochen. Es gibt stetig Nachfragen nach Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Wohnraum und bezahlbarem Bauland ist die Nachfrage aktuell nochmals stark gestiegen. Weder für die Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern, noch für die stetig wachsende Nachfrage nach altengerechtem Wohnen, Mehrgenerationenwohnen oder Singlewohnen gibt es in der Gemeinde ein entsprechendes Angebot.

Oering ist ein attraktiver Wohnstandort für alle Altersgruppen. Die vorhandene Infrastruktur ist gut. Eine Kinderbetreuung im Kindergarten oder in der Kindertagesstätte ist gesichert, die Grundschule ermöglicht eine ortsnahe Beschulung. Es gibt einen Bäcker, einen Friseur und ein Wirtshaus. Ärztliche Versorgung findet sich im benachbarten Itzstedt. Der Sportverein bietet eine Reihe sportlicher Aktivitäten an.

Die Umgebung von Oering ist landwirtschaftlich geprägt. Es gibt viele landwirtschaftliche Wege, die zu Spaziergängen und zur Freizeiterholung einladen.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Über die angrenzende Bundesstraße 432 sind Bad Segeberg und Norderstedt innerhalb einer halben Stunde zu erreichen. Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen und auch die BAB 7 können in 20 Minuten erreicht werden. Bis zur BAB 21 sind es 15 Minuten, von dort nochmals 10 Minuten bis zur BAB 1.

Der Bebauungsplan Nr. 9 soll einen Teil des vorhandenen Bedarfs abdecken. Hierzu werden 17 Baugrundstücke für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet.

Dabei wird ein Teil der Bauflächen (Grundstücke 1 und 2) für eine Bebauung für ein Gemeinschaftswohnen, als Senioren-, Mehrgenerationen- oder Singlewohnen vorgehalten. Es wird angestrebt, hier ein Wohnquartier zu schaffen mit kleineren Wohngebäuden und gemeinschaftlich genutzten Grünflächen und Stellplätzen. Da

bisher kein Investor für ein solches Projekt gefunden werden konnte und nicht absehbar ist, ob ein solches Projekt umsetzbar ist, werden die Festsetzungen so getroffen, dass unter definierten Voraussetzungen auch eine Bebauung mit klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern möglich ist. Die Steuerung der Bebauung erfolgt über die Gemeinde, die Flächeneigentümerin ist und über die Kaufverträge unmittelbar Einfluss auf die Entwicklung des Gebietes nehmen kann.

Das Grundstück Nr. 14 befindet sich am Rand des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft. Um hier einen landschaftsverträglichen Übergang zu gewährleisten wird ein lockere, weniger verdichtete Bebauung angestrebt.

4 Planungsinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angelehnt an die Bebauung der näheren Umgebung. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ oder „Mischgebiet“ kommt nicht in Betracht, da diese Nutzungsformen in der näheren Umgebung nicht prägend vorhanden sind und eine solche Nutzung auch langfristig nicht angestrebt wird. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die nach § 4 BauNVO neben einer Wohnnutzung weiteren allgemein und/oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da die von ihnen verursachten zusätzlichen Verkehre als nicht wohnverträglich beurteilt werden.

Die Grundflächenzahl, die maximale Gebäude- und Firsthöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse werden abgestimmt auf die jeweilige Zielsetzung in den einzelnen Teilgebieten differenziert festgesetzt. Dabei werden die Festsetzungen so getroffen, dass sie für die Umsetzung der Ziele der Gemeinde einen verbindlichen Rahmen vorgeben, aber künftigen Eigentümern einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung gewähren. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt, da dies der dörflichen Baukultur entspricht und zweigeschossige Bauten in der Ortslage überwiegend als nicht harmonisch beurteilt werden.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Es werden auf den Grundstücken im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, da dies der prägenden Umgebung des Plangebietes entspricht und die zukünftige Bebauung sich damit in die bestehende Situation der Umgebung einfügen wird. Auf dem Grundstück 17 sind ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, um hier den optisch lockeren Übergang in den Außenbereich zu gewährleisten. Hausgruppen sind in allen Teilgebieten grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht der typisch dörflichen Baustruktur entsprechen und als Störkörper erscheinen würden. Zudem ist eine Nachfrage nach Hausgruppen im ländlichen Raum bereits seit längerem nicht mehr vorhanden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht und dem Naturschutzrecht werden die Baugrenzen insgesamt großzügig festgesetzt, um zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks und der Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen.

Zur Sicherung gärtnerisch genutzter Vorgärten und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird zusätzlich bestimmt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Erschließungsstraße einhalten müssen.

4.3 Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße orientiert sich an der aktuellen Nachfrage. Sie bildet einen Kompromiss zwischen traditionellen Grundstücksgrößen ländlicher Orte und dem Trend zu immer kleineren Grundstücken mit wenig Freifläche. Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für ein Einzelhaus und 400 m² für eine Doppelhaushälfte bleiben die Grundstücke auch für junge Familien und ältere Menschen bezahlbar. Die reduzierten Grundstücksgrößen tragen dazu bei, den allgemeinen Flächenverbrauch zu reduzieren und damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Zur Steuerung der Wohn- und Besiedlungsdichte wird die maximale Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Dies fördert die Wohnruhe und führt insbesondere für die entlang der Hauptstraße gelegene Altbebauung, die bereits vom Straßenverkehrslärm betroffenen ist, zu einer nicht unzumutbaren zusätzlichen Belastung.

Um die Intensität einer Bebauung mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports auf ein ortsangepasstes, gebietsverträgliches Maß zu begrenzen, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Dadurch wird zudem sichergestellt, dass das Gebiet in der Gesamtheit den Charakter eines dörflichen Wohngebietes beibehält.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und bildet somit den Übergang des Ortes in die unbebaute Landschaft. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als dorfuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Landschaft einwirken. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand des benachbarten Plangebietes und aufgrund der Ortsrandlage auch an den Farben der freien Landschaft.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, wird die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstgehölzes in definierter Qualität festgesetzt. Um mit der Pflanzung möglichst auch positive Effekte für die heimische Insektenfauna zu fördern, wird für die Laubgehölze die Einschränkung „heimische Gehölzarten“ vorgegeben.

Hierzu gehören z.B.:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Ebenfalls zur Förderung der Insektenfauna wird die Gestaltung der Freiflächen ohne offene Bodenflächen und stattdessen mit Verwendung von Kies, Schotter oder Splitt nicht zugelassen.

4.5.2 Zwischen den Grundstücken 1, 4 und 5 und der anschließenden bereits vorhandenen Bebauung entlang der Hauptstraße wird eine 3 m breite Gehölzpflanzung vorgegeben. Sie dient der gesicherten Abgrenzung zur bestehenden Bebauung, fördert die Artenvielfalt und den Klimaschutz. Die Pflanzqualitäten werden vorgegeben, um möglichst kurzfristig positive Effekte zu erzielen.

4.5.3 Zum Schutz der gesetzlich besonders geschützten Knicks wird ein Knickenschutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher, auch baugenehmigungsfreier, Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist. Dies entspricht den fachlichen Vorgaben aus den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20.01.2017 („Knickerlass“).

4.5.4 Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches sind öffentliche und private Grünflächen vorgesehen. Sie sorgen für einen fließenden Übergang in die freie Landschaft. Neben der Förderung der gefährdeten Insektenfauna kann die Streuobstwiese als verbindendes Element zu einem Gemeinschaftsgefühl der Bewohnerinnen und Bewohner beitragen. Da die Grundstücke klein bemessen sind und folglich wenig Freifläche zulassen, soll hier eine Fläche geschaffen werden, die als Treffpunkt für gemeinsame Aktivitäten genutzt werden kann. Hier können z.B. im Sommer Grillfeste stattfinden. Das Betreten der Fläche und die Ernte von Obst durch die Anwohner*innen sind ausdrücklich erwünscht. Für Kinder bietet sich hier die Möglichkeit, Nahrungsmittel heranwachsen zu sehen und auch zu ernten. Die Fläche für die unterirdische Straßenwasserversickerung kann in die Nutzung einbezogen werden. Auf ihr dürfen jedoch keine Gehölze gepflanzt werden, um die Funktionsfähigkeit der Anlage nicht zu beeinträchtigen.

5 Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Arten-

schutz, Schutzgebiete und den besonderen Biotopschutz. Eine Bebauung führt immer zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

5.1 Vermeidung, Minimierung, Eingriffe

Bei der Standortwahl wurde darauf geachtet, keine für den Naturschutz hochwertige Fläche in Anspruch zu nehmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die an die Bebauung entlang der Hauptstraße anschließt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze, mittig durch das Plangebiet sowie in der nordwestlichen Ecke verlaufend überwiegend gut ausgeprägte Knicks. Innerörtlich gibt es keine verfügbaren Flächen, die weniger Konfliktpotential besitzen. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Bauflächen und Wohnraum ist eine Inanspruchnahme und damit Beeinträchtigung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht vermeidbar.

Durch geeignete Festsetzungen wird die Minimierung der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewährleistet. Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Wohneinheiten sowie der Gebäudehöhen und der Gestaltung der Gebäude wurden so getroffen, dass sie eine nachfragegerechte, zeitgemäße Bebauung ermöglichen, dabei aber die Ausnutzbarkeit und damit die Beeinträchtigungen auf ein ortsangepasstes Maß begrenzen.

Faktisch wäre bei maximaler Ausnutzung der GRZ (Hauptanlage + Nebenanlagen + Carport, Garage oder Stellplatz) und der Herstellung der Erschließungsstraße eine Neuversiegelung von rd. 1 ha möglich und der Ortsrand würde sich in die freie landwirtschaftlich genutzte Landschaft verschieben.

Diese Beeinträchtigungen (Eingriffe) gelten insgesamt jedoch gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt und zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich. Unabhängig von einer Verpflichtung zur Kompensation wird im Süden des Plangebietes eine extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt.

5.2 Geschützte Biotope

Die im Plangebiet befindlichen Knickabschnitte gehören nach dem Naturschutzrecht zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen. Sie dürfen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG weder beseitigt, noch erheblich beeinträchtigt werden.

Südlicher Knick

Der Knickwall ist angepflügt, aber überwiegend gut ausgeprägt. Krautschicht und Gehölzbewuchs sind bis auf den mittleren Abschnitt dicht. Die Gehölzarten entsprechen den typischen „Bunten Knicks“, vorrangig sind Hasel, Holunder, Schneeball, Schlehe zu finden. Auf dem Knick befinden sich 4 Überhälter i.S.d. Knickerlasses. Dabei handelt es sich von West nach Ost um:

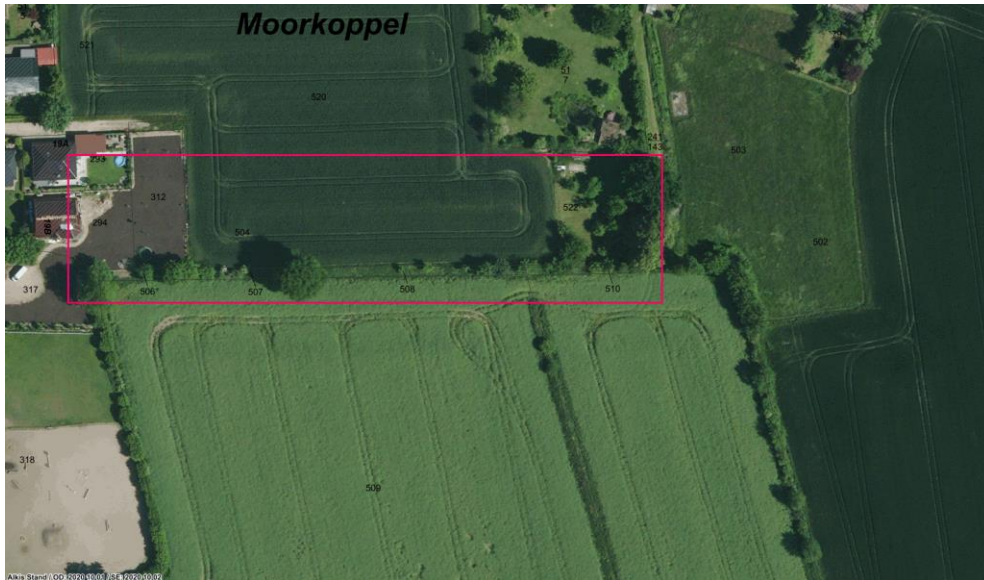
Eiche, Stammdurchmesser 80 cm

Linde, Stammdurchmesser 70 cm

Linde, Stammdurchmesser 100 cm

Eiche, Stammdurchmesser 90 cm

Der Knick ist naturschutzfachlich hochwertig.



Mittig verlaufender Knick:

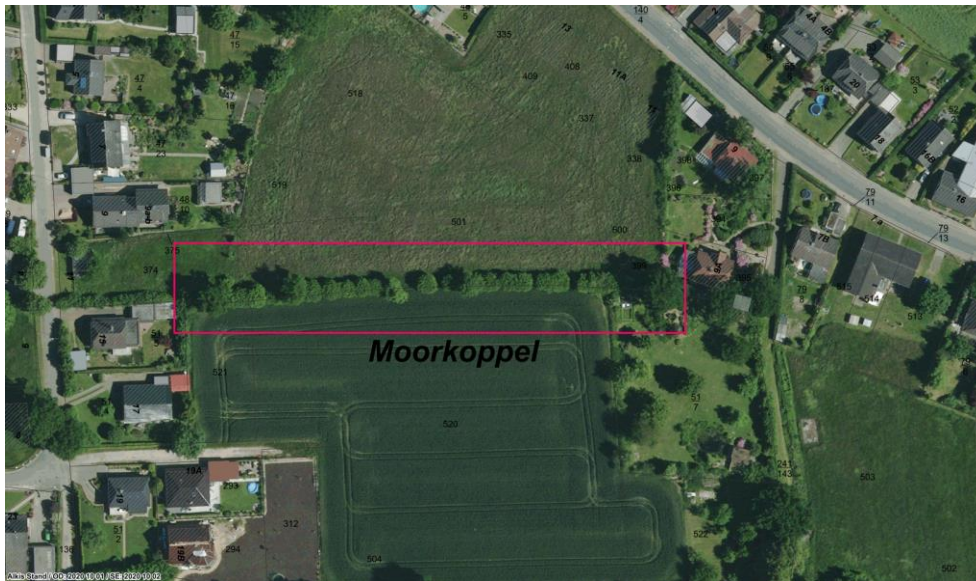
Der Knickwall ist angepflügt, aber dennoch gut ausgeprägt. Krautschicht und Gehölzbewuchs sind durchgängig dicht. Die Gehölzarten entsprechen den typischen „Bunten Knicks“, vorrangig sind Hasel, Holunder, Schneeball, Schlehe zu finden. Etwa in der Mitte des Knicks befinden sich im Plangebiet 3 Bäume, die jedoch aufgrund ihrer geringen Größe nicht zu den Überhältern i.S.d. Knickerlasses gehören. Dabei handelt es sich von West nach Ost um:

Eiche, Stammdurchmesser 30 cm

Apfel, Stammdurchmesser 30 cm

Buche, Stammdurchmesser 30 cm

Der Knick ist naturschutzfachlich hochwertig.



Knick im Nordwesten:

Entlang der westlichen Flurstücksgrenze verläuft ein ca. 55 m langer Knickabschnitt, der sich früher voraussichtlich weiter in Richtung Süden erstreckt hat, heute aber nur noch im nördlichen Abschnitt vorhanden ist.

Der Knickwall ist ebenfalls angepflügt, aber noch deutlich ausgeprägt. Krautschicht und Gehölzbewuchs sind tlw. lückig. Der Knickabschnitt wurde stärker gepflegt als die beiden anderen Knicks. Im nördlichen Teil des Abschnittes stehen 3 Überhälter i.S.d. Kickerlasses, wobei nur die beiden nördlichen sich innerhalb des Plangebietes befinden.

Dabei handelt es sich von Nord nach Süd um:

- Linde, Stammdurchmesser 60 cm
- Linde, Stammdurchmesser 70 cm
- Eiche (außerhalb), 80 cm

Der Knickabschnitt ist naturschutzfachlich hochwertig.



Sämtliche Knickabschnitte und die Überhänger mit ihren Kronendurchmessern wurden entspr. der Vermessung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und über einen 3 m breiten Knickschutzstreifen, der von Bebauung, Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung freizuhalten ist, vor Beeinträchtigungen geschützt. Die Baugrenzen wurde so gezogen, dass zu den Kronentraufbereichen der Überhänger und zu den Knickfüßen in den Bereichen, in denen die Ausnutzbarkeit der Grundstücke nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird, ein fachgerechter Abstand eingehalten werden kann.

Bis auf einen Durchbruch im mittig verlaufenden Knick von 6m für die öffentliche Erschließungsstraße sind keine Eingriffe in die Knicks vorgesehen. Der Durchbruch ist zwingend erforderlich, da die südlich gelegenen Baugrundstücke ansonsten nicht erschlossen werden können. Eine Erschließung zum Sauer Moor kommt nicht in Betracht, da der Zuschnitt der Flurstücke lediglich eine Durchfahrt von 3,30 m ermöglichen würde. Eine Erschließung aus Richtung Süden wäre unverhältnismäßig aufwendig und würde viel Außenbereichsfläche beanspruchen.

Nach dem Knickerlass ist die Knickrodung im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Die Rodung von 6 m Knick erzeugen einen Ausgleichsbedarf von 12 m Knickneuanlage.

Auf einer Gesamtlänge von 153 m wird der Abstand der Baugrenzen zum Knickfuß nicht entsprechend dem Knickerlass mit 9 m, sondern mit 5 m festgesetzt. Diese Reduzierung ist erforderlich, um eine für die Sonneneinstrahlung günstige Ausrichtung der Wohnhäuser zu ermöglichen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Klimaschutzes, ist es sinnvoll, Gebäude mit einer Firstrichtung von West nach Ost anzuordnen. Dadurch wird eine effektivere Nutzung von Solaranlagen, ggf. sogar die Errichtung von Passivhäusern möglich.

Beeinträchtigungen oberhalb der Erheblichkeitsschwelle sind durch die Unterschreitung des empfohlenen Abstandes nicht unbedingt zu erwarten. Da die Festsetzung von 5 m jedoch nicht der naturschutzrechtlichen Empfehlung folgt, wird unter Berücksichtigung der Qualität des Knicks vorbeugend ein Ausgleich im Verhältnis 1:0,2 für die theoretische Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung vorgenommen. Es ergibt sich daraus ein theoretischer Kompensationsbedarf von gerundet 31 m.

Zusammen mit dem Ausgleich für die Knickrodung ergibt sich ein erforderlicher **Gesamtausgleich von 43 m Knickneuanlage.**

Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch die Neuanlage eines 100 langen Knicks entlang der südöstlichen Grenze zu Grundstück 17. Da auch hier die Abstände der Baugrenzen zum Knickfuß auf der Westseite flächenbedingt nicht dem im Knickerklass empfohlenen Abstand von $1 \times FH_{max.}$, also 9 m entsprechen, kann die Neuanlage nur mit dem Faktor 0,8 angerechnet werden. Das entspricht 80 m.

Da es sich um lediglich hypothetische Beeinträchtigungen der bestehenden Knicks handelt und nicht um tatsächlich vorbereitete Eingriffe, wird auf weitere Knickneuanlagen im Plangebiet verzichtet. Es sollen keine zusätzlichen Konfliktbereiche zwischen Gartengestaltung und gesetzlichem Knickschutz geschaffen werden.

5.3 Artenschutz

Es werden keine aktuellen Kartierungen der Fauna durchgeführt. Die Prüfung des Artenschutzes erfolgt mittels einer Potentialabschätzung auf der Grundlage zweier Ortsbegehungen im Frühjahr und einer Datenrecherche. Die für den Artenschutz wertgebenden Strukturen im Plangebiet sind die vorhandenen Knicks. In diese wird bis auf einen 6 m breiten Durchbruch nicht eingegriffen.

Die Knickgehölze sind Nahrungs- und Bruthabitat für die Gilde der gebüschbrütenden Vogelarten. Dies hat sich bei den Ortsbesichtigungen im Frühjahr bestätigt. Es konnten rufende und balzende Tiere (Blaumeisen, Grasmücken, Amseln) sowie Individuen mit Nistmaterial im Schnabel ausgemacht werden. Bei den Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf eine Störung mit einem kurzzeitigen Ausweichen auf die benachbarten Knicks reagieren werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten und Anlage der Gärten mit zusätzlichen Gehölzen wird das Plangebiet wieder Habitatqualität für diese Arten besitzen, so dass keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Bodenbrüter werden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Maschineneinsatz, Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auch in der Brut- und Setzzeit ausgeschlossen.

Aufgrund des Anteils an Haselsträuchern in den Knicks besitzen diese Potential als Habitat für Haselmäuse. Bei den Ortsbesichtigungen wurde gezielt nach Nester und Fraßspuren gesucht. Dabei wurden in allen Abschnitten weder Kobel noch Ha-

selnussschalen mit den typischen senkrecht zum Loch verlaufenden Zahnabdrücken gefunden. Dies erlaubt jedoch keinen sicheren Rückschluss auf das Fehlen von Haselmäusen. Nussschalen sind im Frühjahr oftmals nicht mehr aufzufinden und die Kobel sind häufig durch Frühjahrswinde verweht. Auch wenn ein Vorkommen von Haselmäusen nicht nachgewiesen werden konnte und es auch keine bekannten Nachweise für dieses Gebiet in den Kartierungen der Stiftung Naturschutz und in der Landesdatenbank gibt, so kann es nicht sicher ausgeschlossen werden.

Da in die für den Artenschutz wertgebenden Knicks bis auf Rodung von 6 m für eine Durchfahrt nicht eingegriffen wird, werden keine Beeinträchtigungen geschützter Arten erwartet, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden.

5.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende öffentliche Straße mit einer Anbindung an die Hauptstraße. Zusätzlich wird eine fußläufige Verbindung geschaffen von der neuen Erschließungsstraße zur westlich gelegenen Straße Sauer Moor.

Entlang der Erschließungsstraße werden einzelne kleinkronige Laubgehölze in der Qualität Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 12 bis 14 cm gepflanzt. Die Standorte sind variabel und können an die Grundstückszuschnitte und -zufahrten angepasst werden. Die Bäume sollen jeweils mit 2 öffentlichen Parkplätzen kombiniert werden. Auf diese Weise können 6 bis 8 Parkplätze geschaffen werden. Weitere 3 Parkplätze entstehen nahe der Knickdurchfahrt auf der öffentlichen Fläche. Die genaue Anzahl und die Lage der Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

7 Gesicherte Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

Strom und Gas werden von der SH Netz AG geliefert. Zusätzlich zu den Hausanschlüssen und der Straßenbeleuchtung wird im Bereich des Hydranten und der Parkplätze eine Ladestation für Elektrofahrzeuge eingerichtet. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Eigenbetrieb Wasserwerk des Amtes Itzstedt.

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) 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 jeweils gültigen Fassung herangezogen. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet muss mit 48 m³/h gemäß der vorgenannten Rechtsgrundlage und dem Erlass des Innenministeriums vom 22.08.99-IV 3320 166.701.2000 sichergestellt werden. Dabei können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m mit eingerechnet werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung). Die erste Entnahmestelle mit mindestens 24 m³/h darf eine maximale Entfernung von 75 m zu den geplanten Grundstücken nicht überschreiten.

Die vorhandene Trinkwasserversorgung kann diese Menge nicht zur Verfügung stellen. Es bedarf zusätzlicher Maßnahmen z.B. in Form eines Löschwasserbrunnens oder einer Löschwasserzisterne. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze, nördlich des mittig verlaufenden Knicks, ist daher eine zusätzliche Entnahmestelle vorgesehen.

7.2 Entwässerung

Im Rahmen des Erschließungsplanung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (Landgesellschaft SH, 05.10.2020). Das Konzept ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr an.

Das Plangebiet wird im freien Gefälle im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser wird gesammelt und über den in der Hauptstraße vorhandenen Mischwasserkanal der gemeindeeigenen Klärteichanlage zugeführt. Das vorhandene Rohrleitungssystem ist ausreichend dimensioniert, die zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen. Die Kapazitäten der Klärteichanlage sind hinsichtlich der Einwohnergleichwerte ausreichend. Weitere Angaben zur Klärteichanlage sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Zur Klärung der Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde eine Baugrundsondierung durchgeführt (Baugrundbeurteilung, GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer, 12.03.2020). Der Gutachter kommt zunächst zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet nicht möglich ist, da unterhalb der anstehenden Lehmschicht Wasser festgestellt wurde. Eine anschließende Pegelmessung hat ergeben, dass es sich bei den angetroffenen Wasserständen um ober-

flächennahes Schichten-, Stau- und Sickerwasser handelt, welches in die Bohrlöcher eingedrungen war. Selbst in tieferen Schichten bis 4 m wurde kein Grundwasser angetroffen. Eine Versickerung ist somit möglich.

Es wird festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser auf den Privatgrundstücken zu versickern ist. Dies soll mittels Mulden-Rigolen-System erfolgen. Eine Schachtversickerung ist aufgrund der unzureichenden Schutzwirkung gegenüber dem Grundwasser nicht zulässig.

7.3 Abfallentsorgung

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

8 Hinweise

8.1 Archäologischer Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8.2 Grundwasserschutz

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.

8.3 Löschwasser

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2016) und der Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr entsprechend zu planen und nachzuweisen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

Der Bürgermeister