

NR v. 22.01.09

AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachung Nr. 10/2009 des Amtes Breitenburg für die Gemeinde Oelixdorf

Beschluss des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 10 „Am Bornbusch“ der Gemeinde Oelixdorf für das Gebiet nördlich der Straße „Chaussee“, westlich der Straße „Kalbsberg“, südlich der „Oberstraße“ und östlich der Straße „Hintern Bornbusch“

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 28.10.2008 den B-Plan Nr. 10 „Am Bornbusch“ für das Gebiet nördlich der Straße „Chaussee“, westlich der Straße „Kalbsberg“, südlich der „Oberstraße“ und östlich der Straße „Hintern Bornbusch“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Der B-Plan tritt am Tage nach der Bekanntmachung (Abdruck in der Norddeutschen Rundschau) in Kraft.

Alle Interessierten können den B-Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Breitenburg, Zimmer 9, Osterholz 5, 25524 Breitenburg, während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
und außerdem Mittwoch von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorganges.

In jedem Fall ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, schriftlich gegenüber dem Amt darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen B-Plan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der B-Plan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber dem Amt unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Breitenburg, den 20. Januar 2009

Amt Breitenburg
Der Amtsvorsteher
Heuberger

Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 22. Januar 2009.

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Breitenburg, den 23.01.2009

i.A.


Simone Widmann



GEMEINDE OELIXDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „AM BORNBUSCH“

Übersichtskarte (unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



Begründung Oktober 2008

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Oelixdorf:

AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Martin Stepany
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

Inhalt	1 Räumlicher Geltungsbereich	4
	2 Planungserfordernis	4
	3 Rahmenbedingungen	4
Hinweis: Die Bestandsbeschreibungen und –bewertungen sind teilweise der Grünordnungsplanung bzw. dem Umweltbericht zum früheren BP-Verfahren übernommen (Autor: Landschaftsarchitekten Günther und Pollock, Itzehoe) und entsprechend der neuen Konzeption modifiziert worden.	4 Bestandsbeschreibung Plangebiet und Umgebung	9
	5 Planerische Zielsetzung und städtebauliche Konzeption	12
	5.1. Planungsgrundsätze	12
	5.2. Bebauungskonzept	13
	5.3. Erschließungskonzept	13
	5.4. Grün- und Freiflächenkonzept	15
	6 Planungsrechtliche Festsetzungen	15
	6.1. Allgemeines Wohngebiet	15
	6.2. Überbaubare Grundstücksfläche	16
	6.3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	16
	6.4. Grundflächenzahl	16
	6.5. Bauweise	17
	6.6. Höhe baulicher Anlagen	17
	6.7. Mindestgrundstücksgrößen	17
	6.8. Ein- und Ausfahrten	17
	7 Grünordnerische Festsetzungen	18
	7.1. Erhalt und Ergänzung von Gehölzen	18
	7.2. Neupflanzungen	18
	8 Baugestalterische Festsetzungen	18
	8.1. Dächer	18
	8.2. Fassaden	19
	8.3. Einheitliche Gebäudegestaltung	19
	8.4. Einfriedungen	19
	8.5. Werbeanlagen	20
	8.6. Befestigte Grundstücksflächen	20
	9 Erschließung / Ver- und Entsorgung	20
	9.1. Erschließung	20

9.2. Ver- und Entsorgung	21
9.3. Brandschutz	21
10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	21
10.1. Knick gem. § 25 LNatSchG	21
10.2. Stellplätze	21
10.3. Wasserschutzgebiet	21
11 Umweltbericht	22
11.1. Einleitung	22
11.2. Schutzgut Mensch / menschl. Gesundheit	26
11.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
11.4. Schutzgut Boden	31
11.5. Schutzgut Wasser	32
11.6. Schutzgut Klima und Luft	33
11.7. Schutzgut Landschaft	34
11.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
11.9. Kenntnis- und Prognoselücken	35
11.10. Überwachung / Monitoring	35
11.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen	37
12.1. Erforderlichkeit	37
12.2. Schutzgut Boden	37
12.3. Schutzgut Arten u. Lebensgemeinschaften	38
12.4. Schutzgut Wasser	38
12.5. Schutzgut Klima / Luft	39
12.6. Schutzgut Landschaftsbild	39
12.7. Gesamtbilanzierung	39
13 Artenschutzrechtliche Prüfung	39
13.1. Allgemeines	39
13.2. Bestimmung der relevanten Arten	40
13.3. Artenschutzrechtliche Prüfung	45
14 Flächenbilanz	47

**1 Räumlicher
Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet befindet sich an der westlichen Grenze der Gemeinde Oelixdorf nördlich der Straße „Chaussee“, westlich der Straße „Kalbsberg“, südlich der „Oberstraße“ und östlich der Straße „Hintern Bornbusch“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 42/166, 42/167, 42/168, 42/169 sowie 42/20 der Flur 14 und hat eine Größe von ca. 3,6 ha.

2 Planungserfordernis

Das Gelände „Am Bornbusch“ befand sich bis Ende 2007 im Besitz des Betreibers des Alten- und Pflegeheims „Bornbusch“. In 2007 wurde diese Einrichtung in neue Räumlichkeiten im Klosterforst in Itzehoe umgesiedelt. Nachnutzungen des Gebäudes scheiden aufgrund von baulichen Mängeln aus, so dass sich für diesen Bereich ein Planungserfordernis ergibt.

Der Eigentümer hatte ein Konzept für Wohnbebauung und Einrichtungen für betreutes Wohnen bis hin zu einem Hospiz entwickelt und dafür bereits ein Bauleitplanverfahren bis zum Vorentwurf einschließlich frühzeitiger Beteiligung betrieben. Auf diesem Stand wurde die damalige Planung eingestellt und das Planungsgebiet zum 1. Januar 2008 von dem o.g. Eigentümer an einen privaten Investor veräußert.

Der neue Eigentümer beabsichtigt nun, hier ein Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser sowie teilweise auch für Hausgruppen zu entwickeln und zu vermarkten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 soll die planungsrechtliche Grundlage für eine gute städtebauliche Einbindung der neuen Wohnnutzung geschaffen werden.

3 Rahmenbedingungen

*Landesraumordnungsplan
(LROP)*

Laut Landesraumordnungsplan (Fassung 1998) liegt Oelixdorf im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Itzehoe sowie in dessen Stadt- und Umlandbereich. Hier gilt für die wohnbauliche Entwicklung u.a. folgendes:

„Die Stadt – und Umlandbereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden...“ (4.3.1).

... Entwicklungen in den Gemeinden der Stadt- und Umlandbereiche sollen in Verbindung mit der Entwicklung des zentralen Ortes gesehen werden.“ (ebenda).

...“Die Gemeinden außerhalb der Siedlungsschwerpunkte können im Planungszeitraum eine Flächenvorsorge für den Wohnungsbau in Höhe von bis zu 20 % des Wohnungsbestandes von Anfang 1995 treffen (örtlicher Bedarf).“

*Landesentwicklungsplan
(Entwurf Jan. 2008)*

Der Landesentwicklungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung und wird voraussichtlich in 2009 den o.g. LROP ersetzen. Gemäß Runderlass des Innenministeriums vom

27.11.2007 (IV 52-502.17) sind die Ziele des LEP's – auch wenn dieser sich noch im Aufstellungsverfahren befindet – zu berücksichtigen.

Die dort genannten – für den BP 10 relevanten Ziele und Grundsätze für die städtebauliche Entwicklung (6.7 LEP) sind:

(3) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden...

(4) Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen ... soll vorangetrieben werden...

(6) Die Siedlungsentwicklung soll mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden.

(7) Bei der ... Siedlungsentwicklung ... sollen die Erfordernisse eines sparsamen, umweltfreundlichen Energieverbrauchs besonders berücksichtigt werden.

Die genannten Aspekte werden durch den BP 10 berücksichtigt; er verfolgt damit in hohem Maße die Ziele des LEP.

Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (Fortschreibung 2005) verzeichnet Oelixdorf im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Mittelzentrums Itzehoe und innerhalb der Abgrenzung der Entwicklungs- und Entlastungsorte (Itzehoe). Von Norden reicht ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ bis an den Planbereich. Oelixdorf liegt in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“. Flächenspezifische Darstellungen sind nicht vorhanden.

Bedeutung für die Planung: Die Planung wird zu keinen Betroffenheiten führen. Das Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft wird nicht beeinträchtigt, da die bedeutenden Flächen nördlich des Vorhabens liegen. Erholung und Tourismus werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Innerhalb des Nahbereiches Itzehoe haben die Stadt und 15 ihrer Umlandgemeinden eine „Regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe (Region IZ)“ erarbeitet und Ende 2002 eine gemeinsame Zielvereinbarung unterzeichnet. Die Inhalte dieser Vereinbarung sind in die Fortschreibung 2005 des Regionalplans eingeflossen.

Region IZ

Zwischen den Partnern der Regionalen Entwicklungsstrategie wurden sowohl ein quantitatives als auch qualitatives Wohnbauflächenbudget sowie der zeitliche Realisierungskorridor vereinbart. Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung ist entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung als Mittelzentrum die Stadt Itzehoe.

Im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen übertrug die Stadt Itzehoe aus ihrem Wohnbaubudget 50 Wohneinheiten an die Gemeinde Oelixdorf. Insgesamt verfügt die Gemeinde Oelixdorf über ein vereinbartes Wohnbauflächenbudget von 150 Wohneinheiten bis 2015, die teilweise bereits im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 Wriethen umgesetzt wurden.

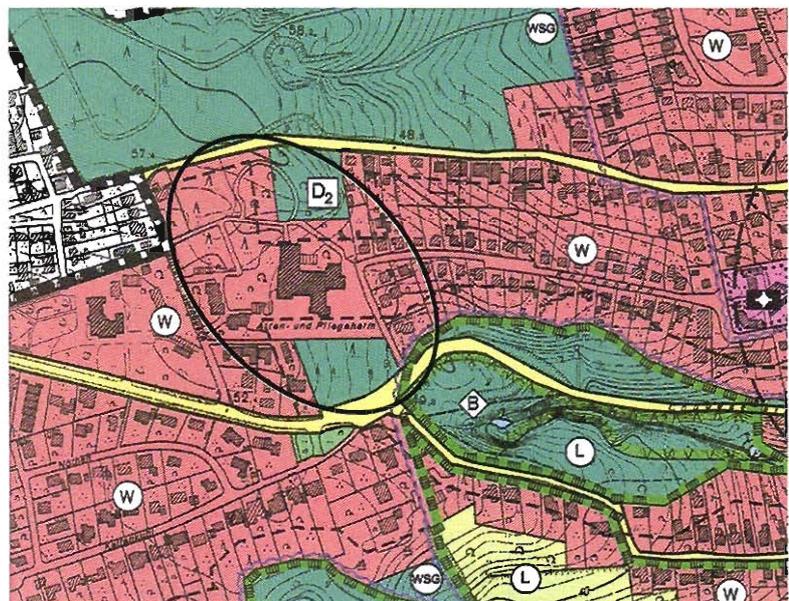
Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oelixdorf (2007) stellt den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche und 2 Teilflächen im Nordosten und Süden als Waldflächen mit den entsprechenden Abstandsflächen dar. Das Hügelgrab in der nordöstlichen Waldfläche wird als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung dargestellt. Die umgebenden Flächen mit Ausnahme des nördlichen Bereiches (dort Wald) sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III „Itzehoe-Tongrube“. Im Nordwesten reicht das Stadtgebiet Itzehoe bis unmittelbar an das Plangebiet heran.

Bedeutung für die Planung: Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wobei die Darstellungen des FNP als nicht parzellenscharf anzusehen sind, sondern durch die verbindliche Bauleitplanung sinngemäß detailliert werden müssen.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2007 mit Lage Plangebiet Nr.10



Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen:

- Lage der Bauflächen in einem Wasserschutzgebiet
- Lage in einem Geotop (Geotop 1.6 Eisrandlage der Höhen von Itzehoe)
- Südöstlich der Straßenkreuzung ‚Chaussee‘ / ‚Kalbsberg‘ liegt das Landschaftsschutzgebiet „Waldfläche ‚Bornbusch““ (ausgewiesen durch Verordnung vom 20.10.1940).
- Oelixdorf liegt in einem „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“

Bedeutung für die Planung: Die im Landschaftsrahmenplan genannten Strukturen / Flächen werden nicht beeinträchtigend betroffen sein. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die Bebauung nicht zu erwarten, da nicht in relevantem Maß mit wassergefährdenden Stoffen agiert wird.

Das Geotop ist zu beachten, jedoch ist eine Gefährdung nicht erkennbar. Das Gebiet liegt im baulich vorgeprägten Ortsrandbereich. Erhebliche Änderungen des Reliefs sind nicht geplant.

Das „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ wird nicht beeinflusst.

Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans Oelixdorf beinhaltet folgende Darstellungen:

- Alten- und Pflegeheim in seinem bisherigen Bestand
- Grünfläche nördlich des Alten- und Pflegeheims
- Einzelne Bebauung auf Flurstück 42/20
- Im Bereich von Flurstück 42/20: Darstellung einer Fläche mit Siedlungserweiterungswunsch der Gemeinde, für die besondere Abstimmungen erforderlich sind. Am Rand dieser Fläche ist streifenförmig eine potenzielle Ausgleichsfläche dargestellt.
- Wald auf Flurstück 42/169
- Wald auf Teilen der Flurstücke 42/166 und 42/167
- Archäologisches Denkmal auf Flurstück 42/167

Auf den Flurstücken 42/166 und 42/167 wurde bereits eine genehmigte Waldumwandlung vorgenommen. Insofern sind die Darstellungen des Landschaftsplans überholt.

Eine Fortschreibung bzw. Änderung des Landschaftsplans ist allerdings nicht erforderlich, da die Abweichungen bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung begründet worden sind. Eine Anpassung der Darstellungen im Landschaftsplan wird im Zuge einer ggfls. aus anderen Gründen notwendig werdenden Fortschreibung vorgenommen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich ein eingetragenes Kulturdenkmal (DB 2, Oelixdorf). Es handelt sich um ein Hügelgrab, welches der letzte sichtbare Bestandteil einer bereits abgetragenen Grabhügelgruppe ist. Das geplante Bauvorhaben ist somit nach § 9 DSchG eine genehmigungspflichtige Maßnahme.

Um die Beeinträchtigung eventuell im Boden vorhandener Kulturdenkmale auszuschließen, wurden vom Archäologischen Landesamt archäologische Voruntersuchungen gefordert. Die für diese Untersuchung erforderlichen Bagger-sondagen sind unter Aufsicht des Archäologischen Landesamtes durchgeführt und abgeschlossen worden.

Da alle archäologischen Belange in der Planung berücksichtigt wurden, stimmt das Archäologische Landesamt den vorliegenden Planungen zu.

Waldkataster

Ein großer Teil des Geltungsbereichs besitzt laut Waldkataster des Forstamtes Rantzau (neu: Forstbehörde Mitte des Landes Schleswig-Holstein) Waldstatus, obgleich auf einigen dieser Flächen keine Gehölze wachsen. Für diese Flächen muss dennoch die Umwandlung von Waldflächen nach § 9 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (2004) beantragt werden. Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes ist bereits 2002 auf einer Fläche von 7.200 m² eine genehmigte Waldumwandlung durchgeführt worden. Für die Planung ist für weitere ca. 8.000 m² die Umwandlung zu beantragen, auch wenn de facto keine existierende Waldfläche durch die Planungen betroffen ist. Wird die Umwandlung genehmigt, ist die waldbesitzende Person nach § 9 Abs. 4 verpflichtet, eine Fläche, die nicht Wald ist und dem umzuwandelnden Wald nach naturräumlicher Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig ist oder werden kann, aufzuforsten (Ersatzaufforstung).

Mit der zuständigen Forstbehörde wurde bereits der Umfang der Waldumwandlung und der erforderliche Ersatz abgestimmt. Geeignete Ersatzaufforstungsflächen sind dem Vorhabenträger bereits benannt worden.

Abb.: Plangebiet mit betroffenen Flurstücken und Waldflächen

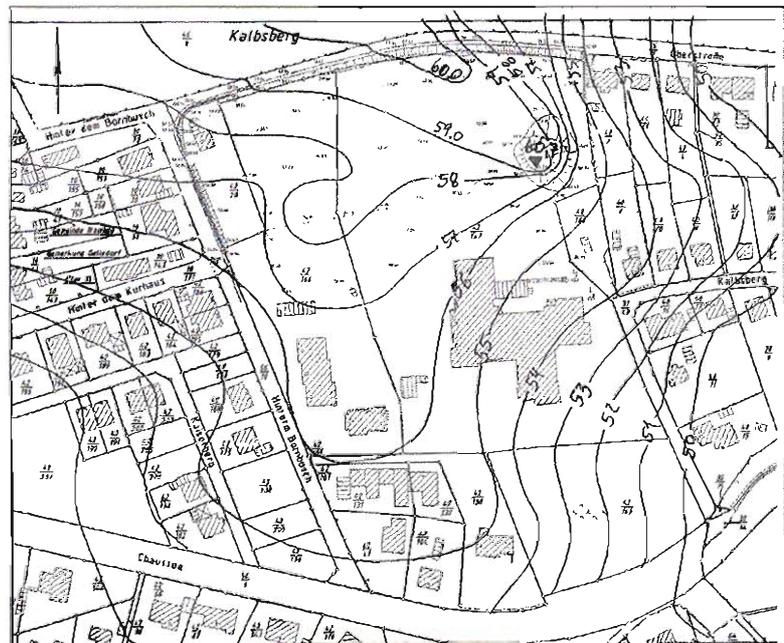
Legende:

-  Überplante Flurstücke
-  Genehmigte Waldumwandlung
-  Geplante Waldumwandlung
-  Erhalt von Waldflächen



4 Bestandsbeschreibung Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet zeichnet sich durch die besondere topographische und kulturhistorische Situation aus. Hier liegt mit gut 60 mÜNN der höchste Punkt des Oelixdorfer Siedlungsgebietes. Auf diesem Punkt befindet sich ein bronzezeitliches Hügelgrab.



Der Bebauungsplan Nr. 10 bezieht sich im Kern auf die unten aufgelisteten Flurstücke der Flur 14, Gemarkung Oelixdorf. Die Flurstücke werden bisher wie folgt genutzt:

Flurstück 42/20: Es handelt sich um ein Wohnhaus mit großem Gartengrundstück.

Abb.: Umgewandelte Waldfläche; im Hintergrund „Haus am Bornbusch“ und „Appartmenthaus“



Flurstück 42/166: Der nördliche Teil wird nach einer 2002 genehmigten Waldumwandlung weitgehend als wiesenartige Grünfläche genutzt, Teilflächen liegen brach. Der südliche Teil ist mit Gebäuden des zum Haus am Bornbusch gehörenden ehemaligen „Schwesternwohnheims“ bebaut. Hier befinden sich 21 vermietete Apartments.

Flurstück 42/167: Der westliche Teil wird nach einer Waldumwandlung weitgehend als Grünfläche genutzt, Teilflächen liegen brach. Der nördliche Teil ist als Grünfläche bzw. Park gestaltet, wobei davon der östliche Teil mit Bäumen bewachsen ist. In diesem Bestand liegt ein Hügelgrab. Die südliche Hälfte dieses Flurstücks wird von den Gebäuden des ehemaligen Pflegeheims sowie versiegelten Nutzflächen eingenommen.

Abb.: Blick auf das Hügelgrab



Flurstück 55/2: Zu dem Flurstück der Oberstraße gehört eine gehölzbestandene Böschung (0 bis ca. 4 m über Straßenniveau), die das geplante Wohngebiet begrenzt.

Abb.: Böschung an der nördlichen
Gebietsgrenze



Flurstück 42/168: Das Flurstück wurde durch das Haus am Bornbusch als Lagerfläche für Material und Grünabfall genutzt. Hier wachsen zum Teil erhaltenswerte Bäume.

Flurstück 42/169: Dieser Bereich südlich des Haus am Bornbusch besteht aus Mischwald (vorrangig Linden und Fichten).

Abb.: Waldrand südlich des ehemaligen
Pflegerheims



Im Westen, Süden und Osten schließen vorhandene Wohnbebauungen an das Plangebiet an. Nördlich der Oberstraße liegt eine zum „Itzehoer Stadtforst“ gehörige weitläufige Waldfläche.

Abb.: Wald an der nördlichen Gebietsgrenze



5 Planerische Zielsetzung und städtebauliche Konzeption

5.1. Planungsgrundsätze

Die Gemeinde Oelixedorf gehört zu den beliebtesten Wohn-
gemeinden in der Region Itzehoe. Der daraus resultierende
Bedarf an Wohngrundstücken soll unter Berücksichtigung
der landesplanerischen Vorgaben, der Belange von Natur
und Umwelt sowie weiteren örtlichen Aspekten durch ent-
sprechende Schaffung von Wohnraum erfüllt werden.

Das Plangebiet Nr. 10 „Am Bornbusch“ ist in vielfältiger
Hinsicht geeignet, dazu beizutragen:

- unmittelbarer räumlicher und funktionaler Siedlungs-
zusammenhang mit dem Mittelzentrum Itzehoe
- reizvolle naturräumlich-topographische Situation
- interessante erd- und kulturgeschichtliche Bezüge
- verkehrsgünstige Lage zu Itzehoe und Richtung Ham-
burg
- gute Anbindung an den öffentlichen Personennahver-
kehr
- Bebauung auf teilweise bereits baulich genutzten Flä-
chen – „Flächenrecycling“

Entsprechend dieser besonderen Qualitäten des Gebietes
soll auch die Konzeption eine besondere sein, die sich an
folgenden Entwicklungszielen orientiert:

- Attraktives Gebiet mit großzügigen Grundstückszu-
schnitten und hochwertiger Gestaltung
- Berücksichtigung der Ansprüche der benachbarten An-
wohner an Gebäudestellung und -höhe
- Schutz der naturnahen Strukturen (Einzelbäume, Wald-
flächen, Hecke)
- Ermöglichung moderner Bauformen und energiespa-
render Bauweisen.

Diese Ziele sollen durch die grundsätzliche Strukturierung des Gebietes aber auch durch entsprechende Festsetzungen erreicht werden.

Insgesamt soll das Plangebiet eine besondere Adresse für modernes dörfliches Wohnen in naturnaher Umgebung innerhalb der Metropolregion Hamburg werden.

5.2. Bebauungskonzept

Das Konzept orientiert sich an der Topographie des Gebietes: Das Hügelgrab im Nordosten des Geltungsbereiches wird mit einem großzügigen Schutzbereich, gestaltet als Grünfläche, umgeben und gibt die Richtung der Erschließung vor. Die Grundstücke werden bogenförmig um die Grünanlage angeordnet.

Die Planungsvorstellungen sehen auf ca. 2,4 ha Fläche des Plangebietes die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes für Einzel- und Doppelhäuser auf Grundstücken von ca. 400 m² bei Doppelhausgrundstücken und bis ca. 900 m² für Einfamilienhäuser überwiegend zu Wohnzwecken vor, das sich in die umgebende Bebauung einfügt.

In dem nördlichen Teilbereich (Baufeld 5) ist vorgesehen, gemeinschaftliche Wohnformen zu etablieren. Besondere Aspekte sollen hier sein:

- Flächensparende, moderne Bauformen mit Einzel-/ Doppelhäusern und Hausgruppen
- energetisch optimale Bauweise und Technik
- barrierefreies, generationsübergreifendes Gesamtkonzept
- private Gartenflächen und halböffentliche / gemeinschaftliche Freiflächen mit hoher Gestaltqualität
- Minimierung der Erschließung / autofreier Bereich mit Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Oberstraße

Sollte das angestrebte Gemeinschaftswohnprojekt nicht zustande kommen, ist eine herkömmliche Parzellierung und Erschließung von Einzelgrundstücken möglich.

Geplant sind insgesamt ca. 30 Grundstücke, wobei die beiden existierenden Apartmenthäuser mit ihren 21 Mietwohnungen vorerst erhalten bleiben sollen. Das Konzept ermöglicht aber auch einen Abriss und die Erschließung weiterer 6 Grundstücke.

5.3. Erschließungskonzept

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über die Oelixdorfer Gemeindestraßen „Kalbsberg“ und „Hinterm Bornbusch“ aus. Die Anbindung des Gebietes an die Straße „Hinterm Bornbusch“ erfolgt im Kreuzungspunkt mit der Straße „Hinter dem Kurhaus“.

Die Anordnung der geplanten Erschließungsstraße ist aus folgenden Gründen gegenüber der Einmündung der Straße „Hinter dem Kurhaus“ vorgesehen worden:

- Ausbildung einer Kreuzung im gesamten Verlauf der

Straße „Hinterm Bornbusch“ ist übersichtlicher als zwei in kurzem Abstand zueinander versetzt einmündende Straßen; es erfolgt also eine quantitative und qualitative Minimierung der vom Straßenverkehr ausgehenden Gefahrenpunkte.

- Die Weiterführung der Linie Straße hinter dem Kurhaus führt direkt auf das kulturhistorisch bedeutsame Hügelgrab am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Diese Achse gehört damit zu dem besonderen Konzeptansatz der Berücksichtigung von naturräumlich-topographischen und kulturhistorischen Gegebenheiten im Plangebiet.
- Die Führung der Straße in der vorgesehenen Form ermöglicht bei minimiertem Erschließungsaufwand die gewünschte besondere Bebauungsstruktur, die die vorgenannten Gegebenheiten berücksichtigt und zum Thema macht.

Die Zufahrt über die auf Itzehoe Stadtgebiet liegende Straße „Hinter dem Kurhaus“ ist dabei nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

Mit der in 2009 seitens der Stadt Itzehoe vorgesehenen Ausbaumaßnahmen und den anschließenden verkehrslenkenden Maßnahmen (Einstufung der Straße „Hinter dem Kurhaus“ als „Anliegerstraße“ / Einbahnstraße ab der Einmündung „Birkenweg“ / „Verbot der Einfahrt“ am Ende der Straße (Einmündung „Hinterm Bornbusch“) wird der Verkehr für das Plangebiet über die Straße „Hinterm Bornbusch) gelenkt und die Verkehrsbelastung der Anlieger „Hinter dem Kurhaus“ minimiert.

Der Straßenausbau im Plangebiet soll als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsfläche vorgenommen werden. Die Straße soll keine Verbindungsfunktion innerhalb des Ortes übernehmen. Diese erfolgt schneller und auf dem direkten Weg durch die bestehenden Straßen „Chaussee / Kalbsberg“ und „Oberstraße“.

Die am nördlichen Gebietsrand liegenden Grundstücke werden von der Oberstraße aus erschlossen. Dies kann entweder in einem Punkt (Gemeinschaftsstellplatzanlage, s.o.) oder an mehreren Punkten für jedes Grundstück einzeln erfolgen.

Je nach tatsächlichem Grundstückszuschnitt müssen einige wenige Grundstücke evtl. über so genannte „Pfeifenstiele“ erschlossen werden.

Ein Verkehrsgutachten (Wasser- und Verkehrskontor März 2007), das für die frühere Planung mit insgesamt 87 Wohneinheiten und 18 Hospizplätzen erstellt worden ist, kommt zu dem Schluss, dass nur mit einer geringen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist. Da die aktuelle Planung lediglich ca. 35 Wohneinheiten vorsieht,

sind die Auswirkungen der Wohnbebauung auf das vorhandene Straßennetz als unproblematisch anzusehen.

Die nächstgelegenen Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinie 8 Oelixdorf – Innenstadt Itzehoe – Krankenhaus; halbstündlicher Takt) liegen an der Chaussee und zwar an den Einmündungen „Kalbsberg“ (ca. 50 m vom südöstlichen Gebietsrand entfernt) und „Hinter dem Kurhaus“ (ca. 150 m vom westlichen Gebietsrand entfernt).

5.4. Grün- und Freiflächenkonzept

Als Konsequenz aus den Forderungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich von Eingriffen, wurden für den Geltungsbereich folgende Ziele entwickelt:

- Schutz der Waldbestände und erhaltenswerter Einzelbäume sowie der Hecke / Böschungsbepflanzung an der nördlichen Grenze zur Oberstraße
- Einhaltung eines ausreichend bemessenen Waldschutzstreifens entlang der angrenzenden Waldflächen (in Abstimmung mit der Forstbehörde 20 m)
- Durchgrünung des Wohngebietes durch Gehölzpflanzungen im Straßenraum und auf den Grundstücken
- Schaffung eines Schutzbereichs um das Hügelgrab in Gestalt einer öffentlichen Grünfläche
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß, weitestgehend Versickerung vor Ort
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Straßenraum durch Charakter bildende Gestaltung und Materialwahl
- fußläufige Verbindung mit dem bestehenden Wegesystem

Diese Ziele werden, so weit möglich und geeignet, durch textliche oder zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan durchgesetzt. Darüber hinaus können weitere Ziele im Beratungswege durch die Befolgung genannter Empfehlung erreicht werden.

6 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Allgemeines Wohngebiet

Das geplante Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Die Festsetzungen der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Wohngebietes abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

So sind Anlagen für sportliche Zwecke im Wohngebiet nicht zulässig, da sie die Wohnnutzung stören würden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

6.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden für nebeneinander liegende Grundstücke als zusammenhängende „Baufenster“ festgesetzt, um eine flexible Grundstückseinteilung zu ermöglichen.

6.3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In einem Abstand von 40 m vom Grabhügelfuß sind keine Wohngebäude, Nebengebäude und Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Carports, Pavillons zugelassen. Diese Maßnahme dient dem Umgebungsschutz des archäologischen Denkmals.

Die geplante Erschließungsstraße soll trotz der Minimierung ihres Querschnitts einen großzügigen Charakter erhalten. Deshalb ist für die Vorgartenzonen der anliegenden Grundstücke festgesetzt, dass jegliche Errichtung baulicher Anlagen bzw. Nebenanlagen unzulässig ist (Ausnahme Einfriedungen und zulässige Zufahrten / Zuwegungen).

6.4. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 beschränkt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einzel- / Doppelhäusern und auch Hausgruppen, die in einer guten Relation zu den vorgesehenen Grundstücksgrößen steht. Die festgesetzte GRZ entspricht dem überwiegend aufgelockerten Erschei-

nungsbild der angrenzenden Bebauung.

Die Grundflächenzahl darf für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um maximal 50 % überschritten werden. Dies entspricht den allgemein gültigen Regeln der BauNVO.

6.5. Bauweise

Dem Ortsbild entsprechend und in Fortführung der angrenzenden Siedlungsstruktur wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll ein aufgelockertes Erscheinungsbild der Siedlung erreicht werden.

Im Plangebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie zusätzlich im nördlich gelegenen Baufeld 5 auch von Hausgruppen zulässig. Damit wird eine ortstypische und bedarfsgerechte Bauform ermöglicht.

6.6. Höhe baulicher Anlagen

Um eine zu große Höhenentwicklung der Baukörper im Übergang zum Wald und gegenüber der bestehenden eingeschossigen Einfamilienhausbebauung zu verhindern, wird die absolute Höhe der Gebäude begrenzt. Eine Festsetzung von maximal zulässigen Geschossen wird bewusst nicht getroffen, um moderne und dem teilweise leicht hängigen Gelände angepasste Bauweisen zu ermöglichen.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße bezogen auf die Länge des einzelnen an die Erschließungsstraße angrenzenden Baugrundstücks.

Die Festsetzung der Wandhöhe bezieht sich auf die Wandhöhe gemäß § 6(4) LBO: „Als Wandhöhe gilt das Maß der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“.

6.7. Mindestgrundstücksgrößen

Der Bebauungsplan setzt Mindestgrundstücksgrößen fest (EH 500 m², DHH 300 m², Hausgruppe pro Einheit 200 m²). Durch diese Festsetzungen soll eine zu hohe bauliche Dichte des Wohngebietes verhindert werden. Der dörfliche Charakter soll auch in dem Neubaugebiet erhalten werden. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten werden außerdem künftige Stellplatzkonflikte durch zu viele Pkw vermieden.

6.8. Ein- und Ausfahrten

Je Grundstück wird nur eine Zufahrt von maximal 3,50 m Breite zulässig gemacht. Hiermit soll ein Übermaß an Funktionsflächen und damit auch an Versiegelung verhindert werden.

7 Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie zur Minimierung des Eingriffs beachtet und verbindlich festgesetzt. Grünordnerisches Ziel für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 ist es:

- die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen mit Hilfe grüngestalterischer Möglichkeiten zu minimieren;
- das Wohngebiet in die umgebenden Siedlungsflächen einzubinden sowie Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Die im Bebauungsplan Nr. 10 vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen dienen vornehmlich dem Erhalt und der Ergänzung vorhandener wertvoller Grünstrukturen sowie der Neugestaltung des Ortsbildes.

7.1. Erhalt und Ergänzung von Gehölzen

Die Hecke bzw. Böschungsbepflanzung entlang der nördlichen Gebietsgrenze soll erhalten und dauerhaft gesichert und gepflegt werden.

Südlich der Apartmenthäuser befindet sich derzeit eine Baumreihe aus Buchen und Ahorn. Hier wird eine Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung festgesetzt, die den Bestand bzw. dessen Ergänzung oder Ersatz sicherstellt.

7.2. Neupflanzungen

Im öffentlichen Straßenraum sollen 11 hochstämmige heimische Laubbäume (Hochstämme, 3xv., mDb., 14-16cm Stammumfang) gepflanzt werden. Dadurch soll unabhängig von den Bepflanzungen auf den privaten Wohngrundstücken eine räumliche Grundstruktur innerhalb des Gebietes geschaffen werden.

Die Festlegung der Baumstandorte erfolgt nach einem Gestaltungskonzept und gibt die Bereiche vor, in denen Grundstückszufahrten erfolgen können. Bei besonderen Härten können die Standorte zugunsten der Grundstückszufahrten geringfügig verschoben werden.

8 Begründung der baugestalterischen Festsetzungen

Um im Plangebiet angrenzend an die bestehende Bebauung einer zu heterogenen Gestaltung der Gebäude entgegen zu wirken, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 92 LBO Schleswig-Holstein festgesetzt werden.

8.1. Dächer

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer (Dachformen, -neigungen, -materialien) dienen dazu, eine gestalterische Harmonie in der Dachlandschaft eines Plangebietes

zu gewährleisten. Die Festsetzungen werden so getroffen, dass einerseits ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet ist, andererseits aber den einzelnen Bauherren genügend Spielraum für die eigenen Gestaltungswünsche verbleibt.

Deshalb sind alle Dachformen außer Flachdächern zulässig. Für die verschiedenen Dachformen werden unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt, um einen Gestaltungsrahmen vorzugeben.

Wichtig für das Erscheinungsbild der Gebäude auf einem Grundstück ist die Festsetzung, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN-VO entweder als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder in der gleichen Form und Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen sind.

Dacheindeckungsmaterialien

Die Dachflächen besitzen eine hohe Fernwirksamkeit und prägen damit in hohem Maße das Ortsbild. Um eine der Lage und Exposition des Plangebietes entsprechende Gestaltung zu gewährleisten, sind nur Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und anthraziten Farbtönen zulässig.

Darüber hinaus sind für Dachneigungen bis 25° begrünte Dächer, hellgraue Metall- oder Kupfereindeckungen zulässig.

Ausdrücklich zulässig sind Solaranlagen, um die Nutzung regenerativer Energieformen zu ermöglichen.

8.2. Fassaden

Nicht zulässig sind Blockbohlenfassaden, da sie sich vom Erscheinungsbild her nicht in eine dörfliche Wohnsiedlung einfügen.

8.3. Einheitliche Gebäudegestaltung

Um wenigstens für zusammenhängende bzw. -gehörige Gebäude eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, werden entsprechende Festsetzungen für Reihenhausbzw. einer Doppelhausgruppe und für Nebenanlagen getroffen. Danach sind innerhalb einer Reihenhausbzw. einer Doppelhausgruppe die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachformen, Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachfarben sowie Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen.

Ebenso sind Garagen aus dem gleichen Fassadenmaterial wie der Hauptbaukörper zu errichten. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur Konstruktionen aus Holz und/oder Metall zulässig.

8.4. Einfriedungen

In den Vorgartenbereichen sind Zäune nur als integrativer Bestandteil von Hecken zulässig. Diese Regelung wird

getroffen, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Vorgärten zu fördern und somit einen harmonischen Gesamteindruck des Straßenraumes und somit des gesamten Wohngebietes zu erreichen.

8.5. Werbeanlagen

Das Plangebiet dient in erster Linie dem Wohnen, das heißt Werbeanlagen sollen nur untergeordnet in Erscheinung treten. Deshalb werden folgende Festsetzungen getroffen:

Werbeanlagen sind als nicht reflektierende, nicht blinkende und sich nicht bewegende Hinweisschilder bis zu zwei Stück an der Stätte der Leistung in einer Größe bis zu je 50/100 cm zulässig. Die Werbeanlagen sind auf die Höhe der Fensterbrüstung des 1. OG zu beschränken. Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.6. Befestigte Grundstücksflächen

Um den Abfluss von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal zu minimieren und um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, wird festgesetzt, dass für Zufahrten und Zuwegungen auf privaten Grundstücksflächen ausschließlich ökologisch wirksame wasserdurchlässige Materialien (wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Kies- / Spaltdecken, Schotterrasen o.ä.) zu verwenden sind.

9 Erschließung / Ver- und Entsorgung

9.1. Erschließung

Der Bebauungsplan setzt Straßenverkehrsflächen ohne weitere Differenzierung fest, da die Ausgestaltung des Straßenraumes der Ausbauplanung überlassen werden soll.

Vorgesehen ist ein Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich, um den reinen Durchgangs- und Abkürzungsverkehr aus dem Gebiet herauszuhalten. Der Straßenquerschnitt beträgt 6,50 m (befahrbare Fläche max. 6,0 m) und wird durch Baumpflanzungen und Parkplätze gegliedert.

Die Festlegung und Gestaltung der neuen Straße als verkehrsberuhigter Bereich ist deshalb vorgesehen, weil sie keine Verbindungsfunktion, sondern reine Gebietserschließungs- und in hohem Maße Aufenthaltsfunktion erfüllen soll.

Planungsziel ist es, neben dem dreifach rechtwinklig abknickenden Verlauf der festgesetzten Straße durch entsprechende attraktive Ausgestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität zu erhalten.

Im gesamten Plangebiet werden öffentliche Parkplätze an mehreren festgelegten Stellen - und nicht auf den gesamten Straßenraum verteilt - vorgesehen. Dabei ist für die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ein Schlüssel von ca. 30 % der Wohneinheiten angesetzt, so dass ca. 12 öffentli-

che Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

9.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist insgesamt neu herzustellen und an die vorhandenen Leitungsnetze anzubinden.

Es ist vorgesehen, getrennte Schmutz- und Regenwasserkanäle innerhalb des öffentlichen Straßen- und Wegesystems einzuplanen.

Der Boden des Plangebietes besitzt gemäß Baugrundgutachten eine gute Eignung für die Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers. Deshalb gilt für das Plangebiet die Festsetzung, dieses vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern.

Diese Festsetzung schließt die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nicht mit ein. Diese muss von jedem Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Die Menge des zukünftig von der Erschließungsstraße (ca. 1.700 m²) in den Regenwasserkanal eingeleiteten Niederschlagswassers gegenüber der bestehenden Situation (Altenheim mit Neben- und Erschließungsanlagen, ca. 6.800 m²) wird deutlich verringert.

Die Abfallentsorgung wird per Satzung durch die mit der Abfallentsorgung beauftragten Unternehmen sichergestellt.

9.3. Brandschutz

Die Bemessung des Grundbedarfs für den abwehrenden Brandschutz wird gemäß Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ bzw. den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), hier Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978 sichergestellt. Die Bemessung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Steinburg

10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1. Knick gem. § 25 LNatSchG

Der am westlichen Gebietsrand vorhandene Knick ist zu erhalten und ordnungsgemäß zu pflegen.

10.2. Stellplätze

Die zu den Haushalten gehörenden Kfz sind gemäß § 55 LBO bzw. dazugehöriger Stellplatzerlass auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

10.3. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III „Tonkuhle Itzehoe“.

Die entsprechenden Auflagen sind zu beachten, s. www.steinburg.de/dokumente/Wasserschutzgebiet_Itzehoe.pdf

11 Umweltbericht

11.1. Einleitung

Gesetzliche Grundlagen und Ziele der Umweltprüfung Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hier nach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des B-Planes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 a BauGB erstellt.

Planungsvorgaben

Für die Darstellung und Bewertung des Bestandes im Geltungsbereich wurde der im früheren Verlauf des Verfahrens erstellte Grünordnungsplan (GÜNTHER & POLLOK LANDSCHAFTSPANUNG, März 2007) verwendet und durch eigene Bestandsaufnahmen ergänzt und zu einer aktuellen Bewertung geführt.

Darüber hinaus wurden folgende Fachgutachten berücksichtigt:

Verkehrliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 10 „Am Bornbusch“ (WASSER- UND VERKEHRSKONTOR GMBH, März 2007)

Schichtenverzeichnis und Bodenprofile (SCHNOOR + BRAUER 2004)

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Plangeltungsbereich Nr. 10 sowie dessen Umgebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.

Planungsvorhaben

Die Planungsvorstellungen sehen auf ca. 2,4 ha Fläche des Plangebietes die Entwicklung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser sowie teilweise für Reihenhäuser / Hausgruppen auf Grundstücken von ca. 200 m² bei Reihenhäusern / Hausgruppen über ca. 400 m² bei Doppelhausgrundstücken bis ca. 900 m² bei Einfamilienhäusern überwiegend zu Wohnzwecken vor, das sich in die umgebende Bebauung einfügt.

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen:

- Lage der Bauflächen in einem Wasserschutzgebiet
- Lage in einem Geotop (Geotop 1.6 Eisrandlage der Höhen von Itzehoe)
- Südöstlich der Straßenkreuzung ‚Chaussee‘ / ‚Kalbsberg‘ liegt das Landschaftsschutzgebiet „Waldfläche ‚Bornbusch““ (ausgewiesen durch Verordnung vom 20.10.1940).
- Oelixdorf liegt in einem „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“

Bedeutung für die Planung: Die im Landschaftsrahmenplan genannten Strukturen / Flächen werden nicht beeinträchtigend betroffen sein. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch die Bebauung nicht zu erwarten, da nicht in relevantem Maß mit wassergefährdenden Stoffen agiert wird.

Das Geotop ist zu beachten, jedoch ist eine Gefährdung nicht erkennbar. Das Gebiet liegt im baulich vorgeprägten Ortsrandbereich. Erhebliche Änderungen des Reliefs sind nicht geplant.

Das „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ wird nicht beeinflusst.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans Oelixdorf beinhaltet folgende Darstellungen:

- Alten- und Pflegeheim in seinem bisherigen Bestand
- Grünfläche nördlich des Alten- und Pflegeheims
- Einzelne Bebauung auf Flurstück 42/20
- Im Bereich von Flurstück 42/20: Darstellung einer Fläche mit Siedlungserweiterungswunsch der Gemeinde, für die besondere Abstimmungen erforderlich sind. Am Rand dieser Fläche ist streifenförmig eine potenzielle Ausgleichsfläche dargestellt.
- Wald auf Flurstück 42/169
- Wald auf Teilen der Flurstücke 42/166 und 42/167
- Archäologisches Denkmal auf Flurstück 42/167

Auf den Flurstücken 42/166 und 42/167 wurde bereits eine genehmigte Waldumwandlung vorgenommen. Insofern sind die Darstellungen des Landschaftsplans überholt.

Eine Fortschreibung bzw. Änderung des Landschaftsplans ist allerdings nicht erforderlich, da die Abweichungen bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung begründet worden sind. Eine Anpassung der Darstellungen im Landschaftsplan wird im Zuge einer ggfls. Aus anderen Gründen notwendig werdenden Fortschreibung vorgenommen.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten / Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

Anderweitige standortbezogene Lösungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan sind auch andere Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen, deren Eignung bereits im Abwägungsprozess erwiesen ist. Der Fläche Am Bornbusch wird der Vorzug gegeben, da es sich um bereits baulich genutzte Flächen im engeren Siedlungsbereich handelt, deren Entwicklung („Flächenrecycling“) dem im Gesetz geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Anderweitige planinhaltbezogene Lösungsmöglichkeiten

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ist in Varianten entwickelt worden. Unter der Maßgabe der flächensparenden Erschließung eines weitgehend für Einfamilienhäuser vorgesehenen Wohngebietes hat sich die dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Variante als das optimierte Konzept gezeigt.

Null-Variante:

Ohne die Ausweisungen würde die Grünfläche weiterhin der natürlichen Entwicklung überlassen sein und sich entsprechend der Bodenverhältnisse zunächst zu Hochstaudengesellschaften und über sehr lange Zeiträume letztendlich zu Wald entwickeln.

Die Bauruine des ehemaligen Pflegeheimes bliebe erhalten und würde weiterhin eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen.

Wirkfaktoren / Mögliche Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabensspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabensspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Die Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Grundflächen

visuelle Veränderungen durch bauliche Nutzung
bisher unbebauter Bereiche

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen verursacht werden.

Hier sind zu nennen:

vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (Angaben zum Flächenumfang sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich)

zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der künftigen Wohnnutzung und der Nutzung der Verkehrsflächen.

Schall- und Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen

Licht- und Bewegungsreize (Lichtabstrahlungen in die Umgebung)

Erhöhung des Oberflächenabflusses (auf versiegelten Flächen; das Oberflächenwasser wird den festgesetzten Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung zugeführt.)

Tab.: Übersicht über die wesentlichen vorhabensbedingten Wirkfaktoren

Wirkfaktor	potenziell betroffenes Schutzgut						
	Mensch	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
anlagebedingt							
Flächeninanspruchnahme	x	X	x	X	X	X	X
Visuelle Veränderungen	X					X	X
baubedingt							
Zeitweilige Flächeninanspruchnahme		X	X	X	X	X	X
Zeitw. Lärm, Schadstoffe, Staub	X	X	X	X	X		X
betriebsbedingt							
Lärm- und Schadstoffemissionen	X	X	X	X	X		X
Licht- und Bewegungsreize	X	X				X	X
Erhöhung des Oberflächenabflusses			X	x			

11.2. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Teilfunktion Wohnen

Wohnnutzung findet im Planungsgebiet derzeit nur in den Apartmenthäusern im Südwesten statt. Hier befinden sich 21 Mietwohnungen, die fast alle belegt sind. Im Nordwesten des Planungsgebietes besteht ein Wohnhaus mit Garten. Das ehemalige Alten- und Pflegeheim wird nicht mehr genutzt und steht zum Abriss bereit.

Das Planungsgebiet ist im Osten, Süden und Westen von Wohngebieten umgeben, die vornehmlich aus Einfamilienhäusern bestehen. Im Westen werden im Baugebiet „Kaiserberg“ derzeit Wohnhäuser errichtet.

Teilfunktion Erholen

Die ehemals zum Alten- und Pflegeheim gehörende Grünfläche wird von Anwohnern und Spaziergängern in erster Linie als Auslaufläche für Hunde genutzt.

Das Plangebiet grenzt an ein Waldgebiet, welches Teil einer Landschaft mit besonderer Erholungseignung ist. Hier besteht Anschluss an ein weitläufiges System von Wanderwegen, die die nördlichen Waldgebiete sowie die offene Kulturlandschaft erschließen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Teilfunktion Wohnen

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen. Da im Planungsgebiet bisher 22 Wohneinhei-

ten vorhanden waren und darüber hinaus das Pflegeheim 120 Pflegeplätze stellte, ist davon auszugehen, dass keine erheblich stärkeren Lärmbelastungen als bisher zu erwarten sind. Eine verkehrliche Stellungnahme zum BP 10 (Wasser- und Verkehrs-Kontor, März 2007) bestätigt, dass nur mit einer geringen Steigerung des Verkehrsaufkommens gerechnet werden muss. Von einer vertiefenden Untersuchung wurde aus diesen Gründen abgesehen.

Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzierten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelastung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen.

Teilfunktion Erholen

Die Freizeit-/Erholungsnutzung im Nordwesten des Plangebietes findet im Sinne einer Duldung auf privaten Flächen statt. Da der Zusammenhang mit dem Alten- und Pflegeheim durch dessen Schließung nicht mehr besteht, sind keine festen Erfordernisse bzw. Ansprüche zur Erhaltung der privaten Fläche in seinem jetzigen Zustand zu begründen.

Die umliegenden Erholungsbereiche bleiben von der Planung unbeeinflusst und büßen auch nichts von ihrer Qualität ein. Es ergeben sich durch die Planung keine Verschlechterungen für Erholungssuchende.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Neugestaltung der Grünanlage als Umgebungsschutz für das Hügelgrab, Schaffung einer Fußwege-Verbindung
- Erhalt der Hecke an der nördlichen Gebietsgrenze
- Durchgrünung des Wohngebietes

11.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Im Planungsgebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

Hecken

An der nördlichen Grenze befindet sich auf der Böschung zur Oberstraße hin eine relativ breite Hecke mit Eichen als Überhälter und dichtem Strauchbewuchs.

Hecken mit hoch gewachsenen Überhältern (zumeist Eichen) sind von hoher Bedeutung, da diese Bäume aufgrund ihres Alters auch Totholzanteile aufweisen, die insbesondere für die Wirbellosenfauna als Nischenlebensraum wichtig sind. Dieses gilt vor allem für die Eichenreihe in der Feldhecke am nordöstlichen Plangebietsrand. Der Wert wird allerdings durch die direkt angrenzende Oberstraße und durch die daran anschließende Waldfläche relativiert.

Im nördlichen Abschnitt der westlichen Grenze verläuft auf einem Wall eine überalterte einreihige Buchenhecke. Gehölzbestandene Wälle sind als Knick zu bezeichnen und nach § 25 LNatschG geschützt. Die Bezeichnung Knick gründet sich hier in erster Linie auf das Vorhandensein eines Walls und weniger auf die Gehölzzusammensetzung und -struktur. Die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist derzeit aufgrund der Lage an der Straße, der geringen Breite und der Artenarmut gering.

Gebüsche

In den Bereichen, die nicht regelmäßig gepflegt worden sind, haben sich Gebüsche entwickelt, in denen Ginster und Brombeeren dominieren. Es handelt sich vor allem um Flächen im direkten Umfeld der früheren Terrassen des Pflegeheims. Auch Teile der Grünflächen zeigen erste Verbrachungsstadien mit Pioniergehölzen.

Einzelbäume

Im Geltungsbereich kommen vor allem im Bereich um das Hügelgrab erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen vor, die als Lebensraum für die Fauna von Bedeutung sind.

Baumreihe

Südlich der Apartmenthäuser befindet sich an der Grenze des Plangebietes eine Reihe aus 12 Buchen.

Wald

Im Plangebiet sind zwei Waldflächen vorhanden. Im Nordosten liegt ein kleiner Eichen-Birken-Wald, in dem die Stämme größtenteils mit Efeu bewachsen sind. In diesem Bestand liegt ein Hügelgrab als archäologisches Denkmal.

Auf Flurstück 42/169 besteht ein Mischwald, in dem vor allem Fichten, Spitzahorn und Linden anzutreffen sind. Die Stammdurchmesser betragen ca. 0,2 bis 0,4 m. Die Strauchschicht besteht vor allem aus Ahorn.

Die Waldflächen sind jeweils von hoher Bedeutung für Natur und Landschaft. Wälder sind grundsätzlich relativ störungsarm, so dass sich hier ein wichtiger Rückzugsraum für diverse Tier- und Pflanzenarten entwickeln kann.

Für den Mischwald und den Eichen-Birken-Wald ergeben sich qualitative Einschränkungen durch die jeweils relativ geringe Größe, das noch recht geringe Bestandsalter und vor allem durch die Beeinflussung benachbarter Wohnnutzungen und Straßen.

Wälder sind durch das Landeswaldgesetz geschützt und Eingriffe bedürfen der Genehmigung. Es handelt sich um keine nach § 25 LNatSchG geschützten Waldbiotope.

Grünflächen/Grünanlagen

Im Nordwesten des Plangebiets besteht auf den Flurstücken 42/166 und 42/167 nördlich der vorhandenen Bebauung ein Areal, das mit Zuordnung zum bisherigen ‚Haus am Bornbusch‘ als parkartige Grünanlage genutzt wurde. Die Fläche mit den hier bestehenden Fußwegen wird derzeit für die wohnungsnaher Erholung intensiv genutzt, vor allem Hundebesitzer nutzen die Fläche als Auslauffläche für ihre Tiere.

Der größte Teil der Flächen wurde nach einer im Jahr 2002 genehmigten und ausgeführten Waldumwandlung wiesenartig gemäht. Nach Aufgabe des Pflegeheimes wurde auch die Pflege der Grünflächen eingestellt, so dass sich inzwischen deutliche Verbrachungsstadien eingestellt haben. Die Teilflächen in Nähe zur Bebauung des ‚Haus am Bornbusch‘ wurde nie gemäht, so dass sich hier ein Strauchbewuchs eingestellt hat, der großflächig von Brombeeren und Ginster überwuchert ist. Die Grünflächen/ Grünanlagen sind von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft. Den Flächen gemeinsam ist ein starker Nutzungsdruck.

Faunistisches Potenzial

Im Planungsgebiet für die Fauna potenziell von besonderer Bedeutung sind die Waldflächen, die artenreichen Heckenabschnitte sowie die älteren Einzelbäume.

Das faunistische Potenzial der Waldbestände ist hoch aufgrund der Qualität als Rückzugsraum, der Naturnähe von Einzelstrukturen und der Nähe zu weiteren Wäldern des weiteren Umkreises.

Hecken sind insbesondere als Lebensraum für Vogelarten der Hecken, Gebüschgesellschaften und der Waldränder wichtig.

In den älteren Bäumen kann sich in der Regel ein gewisser Totholzanteil entwickeln, ggf. entstehen auch kleinere Höhlen. Daher kommt den Großbäumen eine hohe Bedeutung zu als vielfältiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Grünanlagen weisen aufgrund der hohen Nutzungs- und früheren Pflegeintensität ein geringes bis mittleres faunistisches Potenzial auf.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Planung darf nicht gegen § 42 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Zum Nachweis der Einhaltung dieser Bestimmungen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (vgl. Kap. 13) mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Aufgrund der Potenzialabschätzung sind zwei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie zahlreiche häufige in Schleswig-Holstein nicht gefährdete Europäische Vogelarten von dem Vorhaben betroffen. Diese fließen in die artenschutzrechtliche Prüfung ein. Aufgrund der Potenzialabschätzung, der aktuellen Untersuchungen und der anschließenden artenschutzrechtlichen Prüfung treten - unter der Voraussetzung der Einhaltung der Ausgleichs- (Anbringung künstlicher Quartiere) und Vermeidungsmaßnahmen (Entfernung der Gehölze in der Zeit zwischen 1. Oktober und 14. März, Abbruch des Gebäudes und Baufeldherrichtung im Winter) - innerhalb des Vorhabens keine Verbotsstatbestände nach § 42 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Europäische Vogelarten ein. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 43 (8) BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten.

Betroffen sind allerdings in erster Linie die geringwertigen Grünflächen im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches, die aufgrund des hohen Nutzungsdruckes nur von allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind.

Durch die Planungen sind zwar Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (rechtliche Widmung als Wald im Waldkataster des Forstamtes) betroffen. Tatsächlich existiert auf diesen Flächen aber kein Wald; die Waldflächen um das Hügelgrab und im Süden des Plangebietes bleiben unberührt und erhalten einen Waldschutzstreifen zu den geplanten baulichen Anlagen. Die Hecke entlang der Oberstraße sowie der Knick an der westlichen Gebietsgrenze bleiben von den Planungen ebenfalls unberührt.

Für die Umsetzung der Planung ist die Beseitigung einiger jüngerer Einzelbäume sowie der Ruderalgebüsche um das ehemalige Pflegeheim notwendig, für diese Verluste sind allerdings ausreichend Ausweichhabitate im Nahbereich vorhanden. Bedeutende Einzelbäume, die bereits ein hohes Alter erreicht haben, befinden sich im Bereich der geplanten Grünanlage und werden erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt der Waldflächen
- Einhalten eines ausreichend bemessenen Waldschutzstreifens
- Abstand der Privatgrundstücke bzw. der Bebauung zu

der nördlichen Waldfläche durch Umgebungsschutz (Grünfläche) des Hügelgrabs

- Erhalt der Hecke im Norden und des Knicks im Westen des Planungsgebietes
- Erhalt von Einzelbäumen/Baumreihe
- Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs im Rahmen der Eingriffsregelung für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wird auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 3.7.1998 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, S. 604 ff) durchgeführt werden.

Der erforderliche Ersatz der rechtlich als Wald gewidmeten Flächen, die umgewandelt werden sollen, wird in der forstbehördlichen Genehmigung geregelt. Dieses hat keinen Einfluss auf die vorgenannte naturschutzrechtliche Kompensationsregelung.

11.4. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Die Bodenkarte (Blatt 2023 Itzehoe) gibt für das Plangebiet Rosterde aus Fließerde über Sand an.

Im Jahr 2004 wurden im Plangebiet 10 Sondierungsbohrungen bis ca. 6 m unter Gelände niedergebracht (GSB SCHNOOR + BRAUER, 2004). Es wurden unter einer 0,2 bis 0,85 m starken Mutterbodenaufgabe durchgängig Sande unterschiedlicher Körnungen festgestellt. Nur in einer Bohrung (Nr. 5) etwa in der Mitte des Plangebiets wurden Geschiebelehme und Mergel erbohrt, die ab ca. 3,7 m unter Gelände wiederum von Sand unterlagert werden.

Versiegelungen bestehen vor allem im mittleren Teil des Plangebiets durch vorhandene Gebäude, Stellplatzanlagen, Wege, Terrassen etc. Es sind die südlichen Teile der Flurstücke 42/166 und 42/167. Auch Flurstück 42/20 im Nordwesten ist bebaut. Im nördlichen Abschnitt der Flurstücke 42/166 und 42/167 sind nur einige Fußwege vorhanden.

Die Höhen schwanken zwischen ca. +60 m NN am Nordrand des Plangebiets, ca. +56 m NN im Südwesten und ca. +54 m NN im Bereich der Zufahrt „Kalbsberg“.

In der Waldfläche auf Flurstück 42/167 liegt ein Hügelgrab als archäologisches Denkmal. Dieses ragt mit Höhen bis ca. +60,77 m NN ca. 3 m über das umgebende Gelände hinaus.

Im Plangebiet sind keine Abfallablagerungen und keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Es liegen keine geschützten oder besonders schützenswerten geologischen Formationen vor. Flächen der markanten Hänge nördlich des Plangebiets (im Wald gelegen) werden durch die Planung nicht betroffen sein. Auch wertvolle Niederungsbereiche werden von der Planung nicht betroffen sein.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Verringerung der Versiegelungsrate
- Fachgerechter Schutz des Bodens während der Bautätigkeiten

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs im Rahmen der Eingriffsregelung für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wird auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 3.7.1998 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, S. 604 ff) durchgeführt werden.

11.5. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Grundwasserflurabstände liegen unterhalb von 6 m unter Geländeoberkante, wie Bodenprofile (Schnoor und Brauer 2004) vom Oktober 2004 belegen.

Die Flächen liegen innerhalb der Zone III des durch Landesverordnung vom 23.11.1988 ausgewiesenen Wasserschutzgebiets Itzehoe (vergl. Landschaftsrahmenplan). Die Lage innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Itzehoe führt zu besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Die anstehenden Sande weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf bei gleichzeitig geringem Bindungsvermögen für Schadstoffe. Somit besteht eine hohe Empfindlichkeit des Bereichs gegenüber Schadstoffeinträgen.

*Umweltbezogene Auswirkungen
des Vorhabens*

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangebietsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

*Maßnahmen zur Vermeidung und
Minderung*

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist gem. Runderlass erreicht, wenn folgendes sichergestellt ist:

- die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser (gemäß der Technischen Bestimmung zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation ist das gesamte anfallende Niederschlagswasser als gering verschmutzt einzustufen)

Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung vor Ort zu. Deshalb wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist.

Die entsprechenden Auflagen der Verordnung des Wasserschutzgebiets, Zone III „Tonkuhle Itzehoe“ sind dabei zu berücksichtigen.

Lediglich das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird der Kanalisation zugeführt.

11.6. Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Oelixdorf liegt in der gemäßigten Klimazone und ist durch die meeresnahe Lage als ozeanisch einzustufen. Detaillierte Klimadaten liegen für diesen Bereich nicht vor, sind allerdings auch nicht planungsrelevant.

*Umweltbezogene Auswirkungen
des Vorhabens*

Die Grünfläche wirkt aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden starken Abkühlung als Kaltluftproduzent.

Für die Belüftung von Siedlungsbereichen spielt diese Kaltluft aber nur eine untergeordnete Rolle, weil in der unmittelbaren Umgebung sehr große Waldflächen mit weitaus größerer Bedeutung liegen.

Die geplante Bebauung wird zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft führen.

*Maßnahmen zur Vermeidung
und Minderung*

Durch die Festsetzungen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Gehölzen werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

Verbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind in Verbindung mit den festgesetzten Anpflanzungen nicht zu erwarten. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ist nicht gegeben.

11.7. Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist umgeben von Wohngebieten, die durch eine lockere Bebauung und gärtnerisch genutzte Flächen geprägt sind. Das Gebiet selber zeigt sich sehr inhomogen. Der nördliche Teil besteht aus einer großen offenen Grünfläche, vom Erscheinungsbild in Bereichen eine Brachfläche, die von den angrenzenden Waldflächen eingerahmt wird. Im mittleren Teil sind die Gebäude des ehemaligen Pflegeheims sowie die bestehenden Mietwohnungen prägend. Der südliche Teil wird von Mischwald eingenommen.

Herauszustellende Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch die neue Bebauung wird eine der letzten größeren offenen Flächen im Siedlungsbereich zerstört. Demgegenüber steht eine deutliche Verbesserung des Ortsbildes durch den Abriss der leerstehenden Gebäuderuine des Alten- und Pflegeheimes, das sich aufgrund seiner Größe und Form nicht in die umgebenden Wohnbereiche einfügt.

Zudem befindet sich das Planungsgebiet in einem Bereich, der rundherum bereits von Wohnbebauung und Wald umgrenzt ist, so dass raumwirksame Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Erhaltung bzw. Schaffung einer extensiven Grünfläche als Umgebungsschutz des Hügelgrabs
- Festsetzungen für Gehölzanpflanzungen zur Durchgrünung des Baugebietes: Im Straßenraum wird die Anpflanzung von 11 heimischen Laubbäumen (Hochstamm, 3xv., Stammumfang 14-16) festgesetzt.
- Begrenzung der Gebäudehöhen

Eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht zu umgehen. Allerdings sind die Beeinträchtigungen aufgrund der vorhandenen randlichen Waldflächen sowie der Vorbelastungen zu vernachlässigen.

11.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

In der Waldfläche im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich ein archäologisches Denkmal. Es handelt sich um ein Hügelgrab. Dieses Hügelgrab ist der letzte sichtbare Bestandteil einer bereits abgetragenen Hügelgrabgruppe.

*Umweltbezogene Auswirkungen
des Vorhabens*

Der Umgebungsschutz des archäologischen Denkmals wird bei der Planung ausreichend berücksichtigt, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Grundstücksgrenzen halten einen Mindestabstand von 30 m ein, Bebauung ist erst in einem Abstand von 40 m zulässig. In diesem Bereich sind auch keine Nebengebäude zulässig. Die direkte Umgebung des Hügelgrabes wird als öffentliche Grünfläche erhalten.

Im Vorfeld der Bautätigkeiten ist durch eine archäologische Voruntersuchung sichergestellt worden, dass keine Kulturdenkmale beeinträchtigt werden.

*Maßnahmen zur Vermeidung und
Minderung*

- Erhaltung einer extensiven Grünfläche als Umgebungsschutz des Hügelgrabes
- Wahrung von ausreichenden Mindestabständen zum Hügelgrab
- Voruntersuchung durch Baggersondagen in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt, um Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals zu verhindern, sind bereits durchgeführt worden

**11.9. Kenntnis- und
Prognoselücken**

Aus heutiger Sicht bestehen keine Kenntnis- und Prognoselücken, die zur Beurteilung erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich wären.

**11.10. Maßnahmen zur Über-
wachung der erheblichen
Auswirkungen**

Gem. § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Für die Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Für Flächen, die als zusätzlich überbaubar und damit als vollständiger Funktionsverlust in die Bilanzierung eingestellt wurden, ist mit keinen zusätzlichen unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden, zu rechnen, so dass hier weitere Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind. Gleiches gilt für Aussagen zu Veränderungen des Landschaftsbildes.

Im Hinblick auf eine Wirksamkeitskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen findet 4 Jahre nach Fertigstellung eine Begehung der Flächen statt, um zu überprüfen, inwieweit sich der entsprechende Zielbiotop entwickelt hat bzw. inwieweit mit einer Entwicklung hin auf den Zielbiotop zu rechnen ist. Für Gehölzpflanzungen ist eine 3-jährige Fertigstellungs-

und Entwicklungspflege vorgesehen; der UNB wird das entsprechende Abnahmeprotokoll zur Verfügung gestellt.

Während der Bauphase ist neben der üblichen Bauleitung eine Umweltbaubegleitung vorgesehen. Ziel ist es, zum einen die Einhaltung der festgelegten landschaftsplanerischen Auflagen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung und zum Ausgleich zu überwachen, zum anderen auf möglicherweise auftretende Komplikationen fachlich qualifiziert reagieren zu können.

Die Gemeinde Oelisdorf wird alle Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg und – soweit erforderlich – mit weiteren Fachbehörden durchführen.

11.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Fläche des Plangeltungsbereiches soll zu einem Wohngebiet für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser entwickelt werden. Es handelt sich um die Flächen des ehemaligen Alten- und Pflegeheims „Am Bornbusch“, dessen Gebäude zum Abriss bereitstehen.

Ein großer Teil des Gebietes wird von einer offenen, inzwischen leicht verbrachten Grünfläche eingenommen, im Nordwesten befindet sich ein Waldstück, in dem ein Hügelgrab liegt. Am nördlichen Rand begrenzt eine breite Hecke mit hohen Überhältern das Gebiet. Darüber hinaus stehen im Plangeltungsbereich einige erhaltenswerte Einzelbäume sowie eine Baumreihe. Im Südwesten des Geltungsbereiches befinden sich Apartmenthäuser, die als Mietwohnungen vermietet sind. Der südliche Teil des Planungsgebietes ist von Mischwald bestanden.

Die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter stellen sich folgendermaßen dar:

Bezüglich des Schutzgutes Mensch bzw. der menschlichen Gesundheit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs und damit einhergehend der Lärmbelastung zu rechnen ist. Eine wesentliche Verschlechterung der Erholungseignung des Plangebietes ist ebenfalls auszuschließen, da Anschluss an ein ausgedehntes Waldgebiet besteht.

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Direkt betroffen sind die geringwertige Grünfläche sowie Einzelbäume und Gebüsche. Negative Auswirkungen auf wertvolle Gehölzbestände werden durch entsprechende Festsetzungen zu deren Erhalt verhindert. Der Verlust der Gehölze wird ausgeglichen durch Schaffung einer Ausgleichsfläche in der Größe von 10 % der maximal versiegelbaren Fläche.

Durch die Planungen kommt es zu Bodenversiegelungen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung bilanziert werden. Die Neuversiegelung hält sich aufgrund

der baulichen Vornutzung allerdings in engen Grenzen. Ebenfalls durch die Bodenversiegelungen betroffen ist das Schutzgut Wasser, da es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt. Es wird festgesetzt, dass Dachregenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist, zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht erheblich betroffen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die neue Bebauung verändert, da eine bisherige Freifläche bebaut wird. Allerdings trägt der Abriss der Gebäuderuine des ehemaligen Pflegeheims und die Neugestaltung der Fläche auch deutlich zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Durch die Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes wird möglichen Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung ausreichend entgegengewirkt.

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein Hügelgrab, das durch ausreichenden Umgebungsschutz vor Beeinträchtigungen gesichert wird.

12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

12.1. Erforderlichkeit

Die geplante Erschließung des Gebietes für bauliche Nutzungen wird zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers, der Arten- und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes führen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter sind bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet - wie oben beschrieben - so weit wie möglich vorgesehen worden. Der weitere Kompensationsbedarf ergibt sich aus den unvermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden Eingriffen. Auch hier sind - soweit möglich - Maßnahmen im Plangebiet selbst vorgesehen.

12.2. Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen sowie Versiegelung der Straßenverkehrsfläche in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden mindestens im Verhältnis 1:0,5 und für wasserdurchlässige Beläge im Verhältnis 1:0,3 vor (in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz). Diese Zahlen erhöhen sich, wenn wie im vorliegenden Fall angrenzende Landschaftsteile mit Biotopfunktion beeinträchtigt werden können.

Aus dem geplanten Eingriff und den beschriebenen landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich für das Plangebiet die in der folgenden Tabelle aufgeführte Kompensationsberechnung.

Tab.: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

Eingriff	Gesamtfläche	Versiegelungs-/ Befestigungsgrad	Versieg. / Befest. Fläche
Wohngrundstücke GRZ 0,3	22.244 m ²	GRZ 0,3 + 50% f. Nebenanlagen = 45 %	10.010 m ²
Flächenverbrauch f. Verkehrsflächen (versiegelt)	1.725 m ²	100 %	1.725 m ²
Summe Eingriffsumfang Schutzgut Boden			11.735 m²

Dieser geplanten Neuversiegelung sind die im Plangebiet bereits vorhandenen Versiegelungen gegenzurechnen:

Flurstück	Teil- oder Vollversiegelung	m ²	Faktor	Anrechenbare Fläche m ²
42/20	Vollversiegelung: Gebäude, Wege, Garagenzufahrt, Terrasse	240	1,0	240
42/20	Teilversiegelung: Zuwegung im Osten	110	0,5	55
42/166	Vollversiegelung: Gebäude mit Nebenflächen, Wege, Terrassen, Garagen etc.	1.480	1,0	1.480
42/166	Teilversiegelung: Fußwege, Notzufahrt	260	0,5	130
42/167	Vollversiegelung: Gebäude mit Nebenflächen, Wege, Terrassen, etc.	6.460	1,0	6.460
42/167	Teilversiegelung: Notzufahrt	350	0,5	175
42/168	Vollversiegelung: Garage / Schuppen	100	1,0	100
42/168	Teilversiegelung: Weg, Zufahrt	50	0,5	25
	Summe bereits versiegelter Flächen			8.665

Aus dem Eingriffsumfang in das Schutzgut Boden abzüglich der bereits bestehenden Versiegelungen ergibt sich ein tatsächlicher Eingriffsumfang von 3.070 m². Gemäß des anzuwendenden Runderlasses beträgt durch die Berechnung mit dem Faktor 0,5 das **Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden 1.535 m²**.

12.3. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Es werden keine geschützten Biotoptypen oder Einzelstrukturen von der Planung betroffen sein. Dennoch ist festzuhalten, dass auch die Gehölzstrukturen im Bereich der bestehenden Bebauung sowie zu beseitigende Einzelbäume eine Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere besitzen.

Zum Ausgleich des Verlustes dieser Qualität werden 10 % der bezüglich des Schutzgutes Boden berechneten Versiegelungsfläche als zusätzliche Kompensationsfläche veranschlagt. Demzufolge ist eine Fläche von ca. 11.735 m² x 0,1 = 1.175 m² bereitzustellen.

12.4. Schutzgut Wasser

Aufgrund der Festsetzung der Versickerung von Dachregenwasser vor Ort verringert sich der Anteil an Niederschlagswasser, der der Kanalisation zugeführt wird, deutlich. Von vorher 8.665 m² versiegelter Fläche wird nach den Planungen nur noch von 1.725 m² Verkehrsfläche gering

verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser sind nicht erforderlich.

12.5. Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen erkennbar. Es sind also keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

12.6. Schutzgut Landschaftsbild

Die vorhandene randliche Einfassung des Gebietes sowie die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen zur Begrünung des Wohngebietes werden als ausreichend erachtet, es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

12.7. Gesamtbilanzierung

Die verschiedenen Eingriffe können gemäß Runderlass mit den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Gebietes nicht ausgeglichen werden; es verbleibt ein **Kompensationsdefizit von ca. 2.710 m²**.

Es bedarf daher der Bereitstellung externer Ausgleichsflächen. Zurzeit besteht für die Gemeinde keine Möglichkeit, entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde verpflichtet sich daher in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg, einen Vertrag mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft über die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche im Naturraum Geest zu schließen. Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 6/1 der Flur 2 Gemarkung Brokstedt. Die Fläche liegt innerhalb des Schwerpunktbereichs des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Mit der Ausgleichsfläche wird ein Beitrag zur Realisierung des überörtlichen Biotopverbundsystems geleistet.

13 Artenschutzrechtliche Prüfung

13.1. Allgemeines

Nach § 42 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten

1. „...wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Tötungsverbot). Sind im unmittelbaren Zusammenhang mit der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Tötungen nicht vermeidbar, liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

2. „...wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert...“
(Störungsverbot)

3. „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ **(Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten)**. Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies bedeutet, dass sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtern darf.

4. „wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“.

Nach der Novelle des BNatSchG gelten für die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Eingriffen im Bereich des Bau- und Fachplanungsrechts die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht mehr für die national geschützten Arten, sondern nunmehr für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die Europäischen Vogelarten.

Im Folgenden werden die fachliche Einschätzung bezogen auf die potenziellen Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten im Geltungsbereich des B-Plans 10 Oelixdorf gegeben und mögliche Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG (in der Fassung vom 12.12.2007) sowie eventuell nötige Anträge auf Ausnahmen benannt.

13.2. Bestimmung der für die Planung relevanten Arten

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie grundsätzlich auf Artniveau zu behandeln. Gleiches gilt grundsätzlich auch für die Europäischen Vogelarten. Allerdings können hier die nicht gefährdeten Arten ohne besondere Habitatansprüche in Artengruppen zusammengefasst werden, wie beispielsweise zu den Gehölzbrütern oder Gebäudebrütern (LBV-SH 2008).

Zur Überprüfung und Benennung der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-

Richtlinie ist eine vom Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein erarbeitete Liste der in Schleswig-Holstein beheimateten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie herangezogen worden (DREWS 01.12.05). Die Aufzählung der im Untersuchungsbereich vorkommenden Europäischen Vogelarten stützt sich in erster Linie auf Anlage 2 des Vermerks des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holsteins zur Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung (LBV-SH 2008). Mittels der Potenzialanalyse werden so die planungsrelevanten Arten ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten Habitateignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Der überwiegende Teil der in Schleswig-Holstein vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie findet im zu betrachtenden B-Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Dies gilt beispielsweise für die an Gewässer gebundenen Tiere wie die Libellenarten und die Amphibien.

Zwei Fledermausarten sind als potentiell hier vorkommende Arten einzustufen (vgl. Tab. 1). Die Breitflügelfledermaus jagt gerne über offene Flächen im Nahbereich von Gehölzbeständen und an Waldrändern sowie in Parks und Gärten. Da im Planungsraum entsprechende Habitatstrukturen vorhanden sind, wird ein Vorkommen dieser Art zugrunde gelegt. Die Zwergfledermaus sucht ebenfalls parkartig aufgelockerte Gehölzbestände als Jagdgebiet auf, ein potentielles Vorkommen dieser Art ist ebenfalls anzunehmen. Beide Arten finden allerdings nicht die geeigneten Strukturen für Quartiere im Plangebiet. Beide Arten sind vom Vorhaben potentiell betroffen.

Keiner Art ist auf der Roten Liste Schleswig-Holsteins ein Gefährdungsgrad zugewiesen, eine Art findet sich auf der Vorwarnliste und für eine Art kann aufgrund defizitärer Datenlage keine Einstufung benannt werden (BORKENHAGEN 2001). Alle entsprechenden Arten sind nach BNatSchG besonders geschützt. Der Erhaltungszustand sämtlicher Populationen dieser Spezies wird als „günstig“ eingestuft (LBV-SH 2008).

Tab. 1: Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in Schleswig-Holstein mit Angaben zur Relevanz im Gebiet des B-Planes 10 in Oelixdorf sowie Angaben zu ihrer landesweiten Gefährdung (RLSH) und dem gesetzlichen Schutzstatus

Relevanz: pVn = potenzielles Vorkommen unwahrscheinlich, pV = potenzielles Vorkommen anzunehmen, Va = Vorkommen auszuschließen, RL SH: Rote Listen Schleswig-Holsteins: BORKENHAGEN 2001; BROCK et al. 1996; KLINGE 2003; NEUMANN 2002; WIESE 1989; ZIEGLER et al. 1994]; 0 – ausgestorben oder verschollen, 1 -vom Aussterben bedroht, 2 -stark gefährdet, 3 -gefährdet, V -Arten der Vorwarnliste, G -Gefährdung anzunehmen, D -Daten defizitär, e -aus der RL entlassen, nh -nicht heimisch, * derzeit nicht gefährdet. FFH-Anh. IV: FFH-Richtlinie, Anhang IV: streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse

Relevanz für das Plangebiet	Art	RL SH	FFH Anh. IV	Bemerkungen
Farn- und Blütenpflanzen				
Va	Kriechende Sellerie <i>Apium repens</i>	1		Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Moor-Steinbrech <i>Saxifraga hirculus</i>	0		Art ist in Schleswig-Holstein verschwunden
Va	Schierlings-Wasserfenchel <i>Oenanthe conioides</i>	1		Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Schwimmendes Froschkraut <i>Luronium natans</i>	1		Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Sumpf-Glanzkräuter <i>Liparis loeselii</i>	0		Art ist in Schleswig-Holstein verschwunden
Va	Vorblattloses Leinkraut <i>Thesium ebracteatum</i>	0		Art ist in Schleswig-Holstein verschwunden
Säugetiere				
Va	Bechsteinfledermaus <i>Myotis bechsteini</i>	3	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Biber <i>Castor fiber</i>	e	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Birkenmaus <i>Sicista betulina</i>	1	•	Keine geeigneten Lebensräume, Vorkommen unwahrscheinlich
Va	Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	3	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
pV	Breitflügel-Fledermaus <i>Eptesicus sesotinus</i>	V	•	Habitate geeignet, Breitflügel-Fledermäuse jagen gerne in Parkanlagen und in Gärten, Vorkommen wahrscheinlich
Va	Fischotter <i>Lutra lutra</i>	1	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	2	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Große Bartfledermaus <i>Myotis brandti</i>	3	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	*	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Großes Mausohr <i>Myotis myotis</i>	1	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
pVn	Haselmaus <i>Muscardinus avellanarius</i>	2	•	Habitate sehr eingeschränkt geeignet, bevorzugte Nahrungsgrundlage nicht vorh., Vorkommen unwahrscheinlich
Va	Kleine Bartfledermaus <i>Myotis mystacinus</i>	G	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Kleiner Abendsegler <i>Nyctalus leisleri</i>	2	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Rauhhauf-Fledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	3	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Schweinswal <i>Phocoena phocoena</i>	2	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Teichfledermaus <i>Myotis dasycneme</i>	2	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Wasserfledermaus <i>Myotis daubentoni</i>	*	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Zweifarb-Fledermaus <i>Vespertilio murinus</i>	2	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
pV	Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	D	•	Habitate als Jagdrevier geeignet, Vorkommen wahrscheinlich
Va	Großer Tümmler <i>Tursiops truncatus</i>	nh	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen

Reptilien				
Va	Schlingnatter <i>Coronella austriaca</i>	1	•	Keine geeigneten Biotope, Vorkommen auszuschließen
Va	Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i>	2	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Amphibien				
Va	Kammolch <i>Triturus cristatus</i>	V	•	Keine geeigneten Laichgewässer vorhanden, Vorkommen unwahrscheinlich
Va	Knoblauchkröte <i>Pelobates fuscus</i>	3	•	Keine geeigneten Laichgewässer vorhanden, Vorkommen unwahrscheinlich
Va	Kreuzkröte <i>Bufo calamita</i>	3	•	Keine geeigneten Laichgewässer vorhanden, Vorkommen unwahrscheinlich
Va	Laubfrosch <i>Hyla arborea</i>	3	•	Keine geeigneten Laichgewässer vorhanden, Vorkommen unwahrscheinlich
Va	Moorfrosch <i>Rana arvalis</i>	V	•	Keine geeigneten Laichgewässer vorhanden, Vorkommen unwahrscheinlich
Va	Rotbauchunke <i>Bombina bombina</i>	1	•	Keine geeigneten Laichgewässer vorhanden, Vorkommen unwahrscheinlich
Va	Wechselkröte <i>Bufo viridis</i>	1	•	Keine geeigneten Laichgewässer vorhanden, Vorkommen unwahrscheinlich
Fische				
Va	Nordsee-Schnäpel <i>Coregonus oxyrinchus</i>	1	•	Keine geeigneten Habitate vorhanden, Vorkommen auszuschließen
Käfer				
Va	Breitrand <i>Dytiscus latissimus</i>	1	•	An Gewässer gebunden, keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Eremit <i>Osmoderma eremita</i>	1	•	Keine als Habitat geeignete Bäume vorhanden, Vorkommen auszuschließen
Va	Heldbock / Großer Eichenbock <i>Cerambyx cerdo</i>	1	•	Keine als Habitat geeignete Bäume vorhanden, z. Zt. nur ein Fund in HL, Vorkommen unwahrscheinlich
Va	Schmalbindiger Breitflügel-tauchkäfer <i>Graphoderus bilineatus</i>	1	•	An Gewässer gebunden, keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Libellen				
Va	Große Moosjungfer <i>Leucorrhinia pectoralis</i>	2	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Va	Grüne Mosaikjungfer <i>Aeshna viridis</i>	2	•	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Muscheln				
Va	Gemeine Flussmuschel <i>Unio crassus</i>	1	•	Vorkommen auf Wasserlebensräume beschränkt, daher keine geeigneten Habitate vorhanden, Vorkommen auszuschließen

Europäische Vogelarten

Die Auflistung der im Untersuchungsraum potentiell vorkommenden Europäischen Vogelarten erfolgt in Anlehnung an die Vogelartenliste Schleswig-Holstein (LBV-SH 2008; vgl. Tab. 2). Es kommen potentiell 42 Europäische Vogelarten im Plangebiet vor, von denen keiner Art auf der Roten Liste eine Gefährdungskategorie zugewiesen ist. Drei Arten befinden sich auf der Vorwarnliste der Roten Liste (Hausperling, Feldperling, Goldammer).

Tabelle 2: Vogelartenliste Schleswig-Holstein (LBV-SH 2008)

Artname	Status	Rote Liste SH (1995)	EU-VSchRL	Kolnriebrüter	Einzelbefreiung	Gruppenbefreiung	Neststandorte						Bruthabitat				
							Brutvogel bodennaher Gras- und Staudenfluren	Bodenbrüter	Genozentrarier (mit geschlossene Nester, z.B. Beutelmeise)	Gehdzhöhlenbrüter	Bodenhöhlenbrüter	Nischenbrüter	Brutvogel menschlicher Bauten	Wälder, Gebuesche und Kleingehölze (W)	Gehölze und sonstige Baumstrukturen (H)	Ruderalfuren / Säume, Staudenfluren (R)	Siedlungsbiotope (S)
1 Sperber	B					x							s	s			x
2 Ringeltaube	B	II/III				x			s			e	s	x			s
3 Türkentaube	B	II							s			e					s
4 Kuckuck	B					x	x	s	s	e		e	s	x	x		x
5 Waldkauz	B					x		e	e	s		e	s	x			x
6 Buntspecht	B					x				s			s	e			x
7 Kleinspecht	B					x				s			s	x			x
8 Baumpieper	B					x		s					s	x			x
9 Bachstelze	B					x	x	x	e		s	x	x	x	x		s
10 Zaunkönig	B					x	x	x	s		x	e	s	s	x		x
11 Heckenbraunelle	B					x			s				s	s			s
12 Rotkehlchen	B					x		s			e	e	s	s			x
13 Hausrotschwanz	B					x				e	e	x	s				s
14 Gartenrotschwanz	B					x		e	e	s		s	e	s	x		x
15 Amsel	B					x		e	e	s		x	e	s	s	x	s
16 Singdrossel	B					x		e	s			e	e	s	s		x
17 Gelbspötter	B					x	e		s				s	s	x		s
18 Klappergrasmücke	B					x	e		s				x	s	x		x
19 Gartengrasmücke	B					x	x		s				x	s			x
20 Mönchsgrasmücke	B					x	e		s				s	s			s
21 Zilpzalp	B					x	s	x	s				s	s	x		x
22 Fitis	B					x	e	s	e				s	s	s		x
23 Wintergoldhähnchen	B					x			s				s				e
24 Grauschnäpper	B					x			x		s	x	s	e			s
25 Schwanzmeise	B					x		e	s				s	e			x
26 Sumpfmeise	B					x			e	s		e	s				x
27 Blaumeise	B					x			e	s	e	e	s	x			s
28 Kohlmeise	B					x			e	s	e	e	s	x	x		s
29 Kleiber	B					x		e		s		x	e	s	x		x
30 Waldbaumläufer	B					x			e	s		s	e	s			x
31 Gartenbaumläufer	B					x			e	s		s	x	s	e		x
32 Elster	B		II			x		e	s	e		e	x	x	e		s
33 Star	B					x		e	x	s		x	s	x	x	e	s
34 Hausperling	B	V				x			x			x	s				s
35 Feldperling	B	V				x			e	s	x	e	x	x	x		s
36 Buchfink	B					x			s			e	s	s			s
37 Girlitz	B					x			s			e	e	e	x		s
38 Grünling	B					x			s			x	s	s	e		s
39 Stieglitz	B					x			s			e	e	x	s		s
40 Gimpel	B					x		e		s			s	x			x
41 Kernbeisser	B					x			s				s	x			x
42 Goldammer	B	V				x	x	s	x				x	s	x		x

B = Brutvogel (fett, normalgroß)

s = Schwerpunkt(vorkommen)
 x =kommt (regelmäßig) vor
 e =ausnahmsweises Vorkommen

13.3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Soweit das Eintreten der Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 für Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder europäische Vogelarten nicht zu vermeiden ist, wird eine Ausnahme nach § 43 BNatSchG notwendig.

Nach Auswertung der Daten in Kap. 13.2 sind von dem geplanten Vorhaben 2 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie zahlreiche häufige Europäische Vogelarten, insbesondere Gehölzbrüter, potenziell betroffen. Es bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung. Alle Arten, die bei der Relevanzprüfung in die Kategorie „pV“ (= potenzielles Vorkommen anzunehmen) eingestuft wurden, fließen in die Bearbeitung ein.

Bei der nachfolgenden artenschutzrechtlichen Betrachtung werden die Vogelarten zu vier unterschiedlichen Gruppen zusammengefasst:

- Gehölzbrüter: Sperber, Ringeltaube, Türkentaube, Kuckuck, Waldkauz, Buntspecht, Kleinspecht, Amsel, Singdrossel, Gelbspötter, Klappergrasmücke, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Wintergoldhähnchen, Schwanzmeise, Elster, Buchfink, Girlitz, Grünling, Stieglitz, Gimpel, Kernbeisser
- Bodenbrüter: Baumpieper, Rotkehlchen, Fitis, Goldammer
- Nischenbrüter: Bachstelze, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Waldbaumläufer, Gartenbaumläufer,
- Gebäudebrüter: Star, Haussperling

Tötungsverbot (§42 (1) Nr. 1)

Da im B-Plangebiet keine Tages- und Zwischenquartiere der Breitflügel- und der Zwergfledermaus vorhanden sind, ist eine Tötung aufgrund der Baufeldräumung auszuschließen.

Brutvögel sind durch die Entfernung eines Teils der Gehölze als potentielle Neststandorte betroffen. Da ein Großteil der Gehölze jedoch erhalten bleibt, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Unter der Voraussetzung, dass die Rodung der Gehölze entsprechend der Vorgaben im LNatSchG nicht in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 30. September erfolgt, ergibt sich kein Tatbestand der Tötung von Individuen.

Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Boden-, Nischen- und Gebäudebrüter gehören zu den weit verbreiteten und häufig vorkommenden Vogelarten Schleswig-Holsteins und sind sehr flexibel in der Wahl ihrer Lebens-

räume. Auch sie können vermutlich auf benachbarte Flächen ausweichen.

Störungsverbot (§42 (1) Nr. 2)

Im störungsrelevanten Bereich des geplanten Vorhabens sind keine geeigneten Gebäude, die Wochenstuben- oder Winterquartiere beherbergen könnten. Der Verbotstatbestand der Störung ist für keine der potentiell vorkommenden Fledermausarten gegeben.

Die tatsächlich und potenziell hier vorkommenden Gehölz-, Boden-, Gebäude- und Nischenbrüter sind recht flexibel. Sie nutzen ein breites Spektrum an Nistmöglichkeiten und können vermutlich auf benachbarte Flächen ausweichen. Daher ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Störung dieser Vogelarten durch die Baumaßnahme vorliegt, und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betrachteten Vogelarten nicht verschlechtert.

Ein Verbotstatbestand der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nach § 42 BNatSchG ist damit nicht gegeben.

Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Lebensstätten (§42 (1) Nr. 3)

Da im Planungsgebiet keine Wochenstuben und Winterquartiere von Breitflügel- und Zwergfledermäusen vorhanden sind, ergibt sich keine Verbotstatbestand der Beschädigung oder der Zerstörung von Lebensstätten.

Die Gehölze im Planungsgebiet bleiben größtenteils erhalten. Darüber hinaus bauen viele Arten jedes Jahr neue Nester an anderer Stelle. In den von Rodung betroffenen Gehölzen sind keine für Höhlenbrüter geeigneten Strukturen wie Astlöcher oder Spechthöhlen betroffen, die entsprechende Vogelbrutstätten darstellen. Daher ist davon auszugehen, dass - trotz der Entfernung der Gehölze - die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzbrüter im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, bzw. sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtert. Die Ansiedlungsmöglichkeiten der Gebäudebrüter können durch Anbringen von Nistkästen an den neu entstehenden Gebäuden unterstützt werden.

Damit liegt kein Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten vor.

Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von streng geschützten Pflanzenarten (§ 42 (1) Nr. 4)

Im Plangebiet findet keine der in Anhang IV genannten Pflanzenarten geeignete Lebensbedingungen, es sind demnach keine Pflanzen vom Verbot des § 42 (1) Nr. 4 BNatSchG betroffen.

§ 43 (8) BNatSchG – Ausnahme

Entsprechend den obigen Ausführungen treten -unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen -innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und den Europäischen Vogelarten ein. Eine Ausnahme gemäß § 43 (8) BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

14 Flächenbilanz

Nutzungskategorie	Bestand (voher)		Planung (nachher)		Differenz vorher-nachher
	absolut (m ²)	relativ (%)	absolut (m ²)	relativ (%)	absolut (m ²)
Pflegeheim mit Gebäuden und Erschließungsflächen	6.690	19	0	0	-6.690
Wohngrundstücke	4.950	13	22.240	59	+17.290
Verkehrsflächen	2.030	5	3.750	10	+ 1.720
Grünflächen	9.440	25	5.120	14	-4.320
Waldflächen	14.370	38	6.370	17	-8.000
Summe	37.480	100	37.480	100	0

Oelixdorf, 04.11.08



J. Heuberger
 Heuberger, Bürgermeister

GEMEINDE OELIXDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „AM BORNBUSCH“

Übersichtskarte (unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) Oktober 2008

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Oelixdorf:

AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Martin Stepany
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

1 Planungserfordernis Planerische Zielsetzung

Die Gemeinde Oelixdorf gehört zu den beliebtesten Wohn-
gemeinden in der Region Itzehoe. Der daraus resultierende
Bedarf an Wohngrundstücken soll unter Berücksichtigung
der landesplanerischen Vorgaben, der Belange von Natur
und Umwelt sowie weiteren örtlichen Aspekten durch ent-
sprechende Schaffung von Wohnraum erfüllt werden.

Das 2,4 ha große Plangebiet Nr. 10 „Am Bornbusch“ ist in
vielfältiger Hinsicht geeignet, dazu beizutragen. Das
Grundstück wurde bis Ende 2007 als Alten- und Pflege-
heim mit umgebenden Freiflächen genutzt. Nachnutzungen
des Gebäudes scheiden aufgrund von baulichen Mängeln
aus, so dass sich für diesen Bereich ein Planungserfor-
dernis ergibt.

Der neue Eigentümer beabsichtigt nun, hier ein Wohnge-
biet für Einzel- und Doppelhäuser sowie teilweise auch für
Hausgruppen zu entwickeln und zu vermarkten. Mit der
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 soll die planungs-
rechtliche Grundlage für eine gute städtebauliche Einbin-
dung der neuen Wohnnutzung geschaffen werden.

Das Konzept orientiert sich an der Topographie des Gebie-
tes: Das Hügelgrab im Nordosten des Geltungsbereiches
wird mit einem großzügigen Schutzbereich, gestaltet als
Grünfläche, umgeben und gibt die Richtung der Erschlie-
ßung vor. Die Grundstücke werden bogenförmig um die
Grünanlage angeordnet.

2 Maßgebliche Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde gem. § 2 (4) BauGB
für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung
durchgeführt, die im Umweltbericht als Kapitel der Begrün-
dung dokumentiert ist.

Die Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und
deren Entwicklung mit dem Vorhaben stützt sich neben den
allgemeinen Angaben zum Gebiet auf speziell angefertigte
Fachgutachten (Verkehrliche Stellungnahme, Baugrundun-
tersuchung (Schichtenverzeichnis und Bodenprofile),
Grünordnungsplan zu früherem Konzept, Faunistische Po-
tenzialabschätzung).

Das Vorhaben wurde auf seine grundsätzliche Notwendig-
keit und auf Alternativen geprüft. Diese Prüfung hat sowohl
Standort als auch Konzept bestätigt.

Das Planungskonzept wurde in seinen Auswirkungen auf
die Schutzgüter Mensch / menschliche Gesundheit, Tiere
und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft,
Kultur und Sachgüter sowie Wechselwirkungen untersucht.
Wesentlich zu berücksichtigende Umweltaspekte waren:

Waldflächen

Für Flächen, die im Waldkataster stehen, aber keine waldähnliche Bestockung aufweisen, wird eine Umwandlungsgenehmigung erwirkt. Geeignete Ersatzaufforstungsflächen sind mit dem Vorhabenträger vereinbart worden; der Waldumwandlungsantrag wird rechtzeitig vor Baubeginn gestellt. Bedeutsame Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen; der gesetzlich vorgeschriebene Waldschutzstreifen wird –teilweise in reduzierter Form- eingehalten.

Archäologische Aspekte

Auf das am höchsten Punkt Oelixdorfs gelegene Hügelgrab ist durch Einhaltung von Schutzabständen besonders Rücksicht genommen worden.

Für den westlich davon gelegenen Bereich (Verdacht auf bronzezeitlichen Urnenfriedhof) wurde eine Voruntersuchung durch das archäologische Landesamt mit dem Ergebnis einer Unbedenklichkeitsbescheinigung durchgeführt.

Gehölzstrukturen

Ein schmaler Knick (gesetzlich geschütztes Biotop) an der Straße „Hinterm Bornbusch“, die vorhandene Böschungsbepflanzung an der Oberstraße und die Baumreihe an der der südwestlichen Grundstücksgrenze waren durch entsprechende Festsetzungen zu erhalten.

Artenschutz

Die Planung darf nicht gegen § 42 (1) BNatSchG (Artenschutzrecht) verstoßen. Zum Nachweis der Einhaltung dieser Bestimmungen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Danach treten -unter der Voraussetzung der Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen -innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und den Europäischen Vogelarten ein. Eine Ausnahme gemäß § 43 (8) BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Wasserschutzgebiet

Die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet wurde bei der Planung und vor allem der Festlegung zulässiger Nutzungen berücksichtigt.

Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. den Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen getroffen worden. Die verschiedenen Eingriffe können gemäß Rund-erlass mit den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Gebietes nicht ausgeglichen

werden; es verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 2.710 m².

Da zurzeit für die Gemeinde keine Möglichkeit besteht, entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen, erfolgt der Ausgleich auf dem Flurstück 6/1 der Flur 2 Gemarkung Brokstedt. Die Fläche liegt innerhalb des Schwerpunktbereichs des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Mit der Ausgleichsfläche wird ein Beitrag zur Realisierung des überörtlichen Biotopverbundsystems geleistet. Dadurch wird sichergestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen eintreten.

Für die Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen sind Maßnahmen vorgesehen worden, die in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg und – soweit erforderlich – mit weiteren Fachbehörden durchgeführt werden.

3 Zentrale Abwägungsentscheidungen

Neben den unter Pkt. 2 genannten Umweltaspekten waren insbesondere folgende Themen im Planungsverfahren abwägungsrelevant:

Landesplanerische Zulässigkeit

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Anzahl der Wohneinheiten bewegt sich vollständig in dem innerhalb der REGION IZ vereinbarten und mit der Landesplanung abgestimmten Wohnbaubudget. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Das Innenministerium, Abt. Landesplanung hat der Planung zugestimmt.

Festsetzung der Erschließungsstraße

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über die Oelixdorfer Gemeindestraßen „Kalbsberg“ und „Hinterm Bornbusch“ aus. Die Anbindung des Gebietes an die Straße „Hinterm Bornbusch“ erfolgt aus städtebaulich-konzeptionellen sowie verkehrstechnischen Gründen im Kreuzungspunkt mit der Straße „Hinter dem Kurhaus“.

Vorgesehen ist ein Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich, um den reinen Durchgangs- und Abkürzungsverkehr aus dem Gebiet herauszuhalten. Der Straßenquerschnitt beträgt 6,50 m (befahrbare Fläche max. 6,0 m) und wird durch Baumpflanzungen und Parkplätze gegliedert.

Die Festlegung und Gestaltung der neuen Straße als verkehrsberuhigter Bereich ist deshalb vorgesehen, weil sie keine Verbindungsfunktion, sondern reine Gebietserschließungs- und in hohem Maße Aufenthaltsfunktion erfüllen soll.

4 Verfahrensablauf

Der Alteigentümer des Grundstücks hatte ein Konzept für Wohnbebauung und Einrichtungen für betreutes Wohnen bis hin zu einem Hospiz entwickelt und dafür bereits ein Bauleitplanverfahren bis zum Vorentwurf einschließlich frühzeitiger Beteiligung betrieben. Auf diesem Stand wurde die damalige Planung eingestellt und das Planungsgebiet zum 1. Januar 2008 von dem o.g. Eigentümer veräußert.

Nach neuer Konzeptfindung anhand unterschiedlicher Bauungs- und Erschließungsvarianten wurde die vorgeschriebene Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Zu den wichtigen fachlichen Problemstellungen wie dem Erhalt und Schutz des Hügelgrabes, des Umgangs mit den angrenzenden Waldflächen und des Biotopschutzes fanden schon im Vorwege der vorgeschriebenen frühzeitigen Behördenbeteiligung jeweils Abstimmungsgespräche statt, deren Ergebnisse in das Bauungskonzept einfließen.

Über alle Veranstaltungen ist wiederholt und umfassend in der Presse berichtet worden. Der Planungsprozess fand mithin unter breiter öffentlicher und behördlicher Beteiligung statt.

Wesentliche Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	28.04.2008
Einwohnerversammlung:	13.03.2008
Frühzeitige Behördenbeteiligung	18.03.2008
Öffentliche Auslegung	21.07.2008 bis 05.09.2008
Abwägung und Satzungsbeschluss	28.10.2008

* * *