



## Bebauungsplan Nr. 121

„südlich Wolkenweher Dorf-  
straße Nr. 31-41 (ungerade Nrn.)“

Fassung vom 20. April 2021

### VORHABENTRÄGER:

*Name*            *Stadt Bad Oldesloe*  
*Adresse*        *Markt 5, 23842 Bad Oldesloe*  
*Telefon*        *04531 504 430*  
*Mail*            *Planung-umwelt@badoldesloe.de*

### PLANVERFASSER:

*Name*            *Stadt Bad Oldesloe*  
*Adresse*        *Markt 5, 23842 Bad Oldesloe*  
*Telefon*        *04531 504 430*  
*Mail*            *Planung-umwelt@badoldesloe.de*

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL A</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>TEIL B</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
2.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	8
3.	SONSTIGE FESTSETZUNGEN / HINWEISE .....	9
<b>TEIL C</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>11</b>
1.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE .....	11
1.1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	11
1.2	VERFAHREN .....	12
2.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	13
2.1	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	13
2.2	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN .....	15
2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	15
2.4	LANDSCHAFTSPAN .....	17
2.5	LEITLINIEN UND KONZEPTE.....	18
2.6	PLANGRUNDLAGE .....	19
3.	BESTANDSSITUATION .....	19
3.1	STÄDTERÄUMLICHE EINBINDUNG.....	19
3.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	21
3.3	BEBAUUNG UND NUTZUNG.....	22
3.4	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	22
3.5	VERKEHR.....	23
3.6	ERSCHLIEßUNG.....	23
3.7	NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA .....	24
3.8	IMMISSIONEN .....	24
4.	PLANUNG .....	26
4.1	BEBAUUNGSKONZEPT .....	26
4.2	VERKEHRSKONZEPT.....	28
4.3	ERSCHLIEßUNGSKONZEPT .....	29
5.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	32
5.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	32
5.2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	35
6.	AUSWIRKUNGEN UND FLÄCHENBILANZ.....	37
6.1	MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS.....	37
6.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE BEVÖLKERUNG .....	37
6.3	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR .....	37
6.4	AUSWIRKUNGEN AUF NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA.....	37
6.5	AUSWIRKUNGEN AUF DAS STADTBILD .....	37
6.6	FLÄCHENBILANZ .....	38
7.	KOSTEN .....	39
8.	UMWELTBERICHT.....	40
9.	VERFAHREN UND BETEILIGUNG.....	41
9.1	ÜBERSICHT ÜBER DEN VERFAHRENSABLAUF .....	41
9.2	BETEILIGUNGEN VON ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN.....	41
9.3	BETEILIGUNG VON KINDERN UND JUGENDLICHEN.....	41

<b>TEIL D ANHANG.....</b>	<b>43</b>
<b>1. ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>43</b>
<b>2. TABELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>43</b>
<b>3. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>43</b>
<b>4. QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>44</b>
<b>5. ANLAGEN.....</b>	<b>44</b>



- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
- 2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe in WA 2 beträgt 9,50 m (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei mehreren Grundstückszufahrten ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.
- 2.2 Doppelaushälften müssen dieselbe Gebäudehöhe aufweisen. Dies gilt auch für alle Einheiten einer Hausgruppe.
  
- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen in beiden WA festgesetzt.
- 3.2 Die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur zulässig, wenn der Grenzbau der zweiten Doppelhaushälfte bzw. der gesamten Hausgruppe gesichert ist.
  
- 4 Stellplätze, Garagen/ Carports und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 Stellplätze und Garagen/ Carports in WA 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den eigens dafür festgesetzten Flächen allgemein zulässig.
- 4.2 In WA 2 ist die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – ist zu Grundstücksgrenzen, die an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude mit einer Größe von max. 25 m<sup>3</sup> und einer Wandhöhe von max. 3 m zulässig, gemessen ab OK Gelände.
  
- 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 5.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in WA 2 bei Einzelhäusern pro Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Bei Doppelhäusern wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen auf maximal eine Wohneinheit pro Einheit einer Hausgruppe beschränkt.
  
- 6 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)  
*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*
  
- 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*

8 Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14,16 BauGB)

*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*

10 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Werden in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich (siehe Abb. 2) Wohn- und Schlafräume errichtet, so sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den straßenabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 10.2 Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (La) können der Abb. 3 entnommen werden.
- 10.3 Für einen Außenbereich einer Wohnung (Balkone, Terrassen) in dem mit (B) gekennzeichneten Bereich ist entweder durch Orientierung an straßenabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 58 dB(A) erreicht wird.
- 10.4 Werden in dem mit (C) gekennzeichneten Bereich Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.
- 10.5 Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- 10.6 In dem mit (D) gekennzeichneten Bereich ist eine Bebauung mit schutzwürdigen Nutzungen nach DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar

2018) nur zulässig, wenn die Windenergieanlagen mit den nachfolgend aufgeführten Bezeichnungen und Standortkoordinaten abgängig sind.

Zu den Windenergieanlagen als Emittenten zählen:

- WEA 1: 587,433 5,962,579
- WEA 2: 587,160 5,962,866

Alle Koordinatenangaben in: UTM (north)-ETRS89 Zone: 32

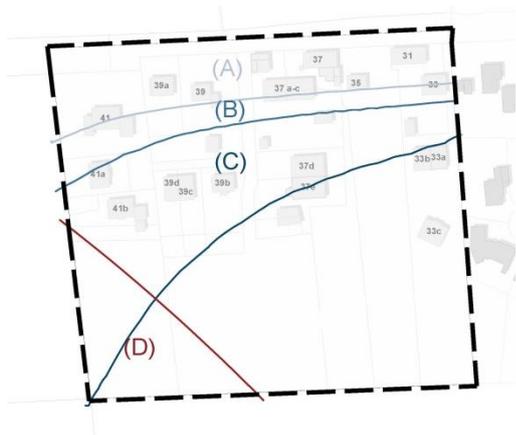


Abb. 2: Schalltechnische Festsetzungsbereiche

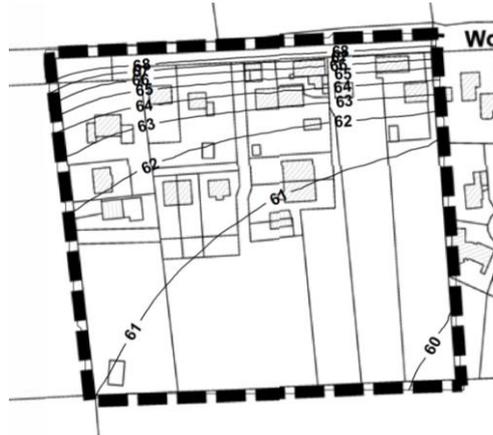


Abb. 3: Maßgebliche Außenlärmpegel (La), Quelle: M+O Immissionsschutz S.18, 2021

- 11 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### 1 Dächer und Dachdeckung

- 1.1 Als Dachformen sind für Hauptgebäude Satteldächer mit Dachneigungen von 30° bis 45° sowie Flachdächer zulässig. Für eingeschossige Erweiterungsanbauten, Garagen und überdachte Stellplätze sind ebenfalls Sattel- sowie Flachdächer zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen dieselbe Dachneigung aufweisen.
- 1.2 In WA 2 sind Flachdächer nur dann zulässig, wenn sie als Gründächer angelegt werden.
- 1.3 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist mit Materialien in rötlichen, schwarzen, bräunlichen und anthrazit Farbtönen zulässig. Glänzende, reflektierende, grelle und fluoreszierende Farben und Materialien sind ausgeschlossen. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen dieselbe Dachfarbe aufweisen.
- 1.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung soll sich der Dachneigung, mit Ausnahme von Flachdächern, anpassen.

### 2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

- 2.1 Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

### 3 Fassadengestaltung

*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*

### 4 Freiflächen

- 4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.

### 5 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

- 5.1 Für die Herstellung dieser Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

- 6 Werbeanlagen  
Im Plangebiet gilt die Werbesatzung der Stadt Bad Oldesloe.
- 7 Abgrabungen/Aufschüttungen  
*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*
- 8 Sichtdreiecke  
*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*
- 9 Einfriedungen/ Sichtschutz
- 9.1 Einfriedungen und Sichtschutz zu öffentlichen Wege- und Straßenflächen sind in WA 1 und WA 2 in ihrer Höhe auf maximal 1,50 m begrenzt.
- 9.2 Einfriedungen und Sichtschutz zu öffentlichen Wege- und Straßenflächen sind in WA 2 ausschließlich als Laubhecken zulässig und in ihrer Höhe auf maximal 1,50 m begrenzt. Eine Hecke darf durch einen grundstücksseitig zurückversetzten Zaun gleicher Höhe hinterstellt werden.
- 9.3 In WA 2 sind Einfriedungen aus Holz, Metall oder Mauerwerk im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nur zusammen mit Hecken- oder Gehölzpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

### 3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

- 1 Bau- und Bodendenkmalpflege  
Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutz-behörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.  
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
- 2 Artenschutz  
Bei Eingriffen in Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Das Entfernen von Gehölzen ist nur außerhalb der Schonzeit in der Zeit von 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig (BNatSchG § 39). Horstbäume von streng geschützten Vögeln sind als Lebensstätte zu erhalten (§44 BNatSchG). Prioritäre Lebensräume, gem. FFH-Richtlinie und ge-

setzunglich geschützte Biotope, gem. §30 BNatSchG sind zu erhalten. Satzungsrechtliche Vorgaben, wie Baumschutzsatzungen sind zu beachten

3

### Baumschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

4

### Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

5

### Vogelschutz

Zur Vermeidung von Ei- bzw. Jungvogelverlusten sind Gehölz- und Baumrodungen nur außerhalb der Brutzeit auszuführen. Entsprechende Arbeiten sollen nur zwischen dem 1.10. und 1.3. erfolgen.

6

### Altlasten

Im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altablagerungsflächen und keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten verzeichnet. Es wird somit davon ausgegangen, dass das B-Plangelände insgesamt „altlastenfrei“ ist, anders lautende Informationen liegen nicht vor.

Gem. § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Werden bei den Bodenarbeiten auffällige oder belastete Böden aufgenommen, sind diese ggf. zu untersuchen und gesondert zu entsorgen. Die untere Abfallentsorgungsbehörde ist davon unverzüglich zu informieren.

7

### Kampfmittel

Da die Stadt Bad Oldesloe auf der Liste der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen steht, sind Eigentümer und Eigentümerinnen bzw. Nutzungsberechtigte gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung (KampfmV) dazu verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung sowie vor Beginn von Tiefbauarbeiten (wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau) bei der Landesordnungsbehörde (Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst) eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Die dafür notwendige Untersuchung wird auf Antrag durch das

Landeskriminalamt

Dezernat 33, Sachgebiet 331

Mühlenweg 166

24116 Kiel

durchgeführt.

Bauträger/innen sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

## **TEIL C BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE**

#### **1.1 Ziel und Zweck der Planung**

Die Bevölkerung Bad Oldesloes unterliegt einem stetigen Wachstum. Damit einhergehend steigt die Wohnraumnachfrage. Gemäß der Untersuchung „1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn bis zum Jahr 2030“ (2017) ergibt sich für Bad Oldesloe für den Zeitraum von 2014 bis 2030 ein Bedarf von 890 Wohneinheiten, welcher durch die aktuellen Wohnbauvorhaben nicht erfüllt werden kann.

In der „Standortuntersuchung zur Wohnbauflächenentwicklung Bad Oldesloe“ aus dem Jahr 2005 wird das Gebiet in Wolkenwehe als Erweiterungsflächen für Wohnbebauung benannt. Das Gutachten hat einen Standortvergleich für Wohnbauflächen an sieben verschiedenen Standorten in Bad Oldesloe durchgeführt, um geeignete Flächen aufzuzeigen und deren mögliches Flächenpotential herauszuarbeiten. Der Standorte Wolkenwehe kam neben anderen Standorten als Wohnbauflächenenerweiterung in Betracht.

Durch die verschiedenen planerischen Aktivitäten zur Innenentwicklung der letzten Jahre, wurden einige dieser Standorte bereits beplant. Doch genügen diese Vorhaben noch nicht. Aus diesem Grund soll nun auf die vorhandenen Baulandreserven Wolkenwehes zurückgegriffen werden.

Auch im Flächennutzungsplan der Stadt ist der südliche Teilbereich des Plangebietes, welcher bisher noch unbebaut ist, als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der nördliche, bereits bebaute Teil hingegen ist als gemischte Baufläche ausgewiesen (s. Abb. 8. S. 16). Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Maßnahmen zur Innenentwicklung sollen genutzt werden. Die Stadt Bad Oldesloe hat in den vergangenen Jahren zahlreiche planerische Aktivitäten betrieben, doch ist es weiterhin erforderlich, die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen in diesem Gebiet für eine Wohnbebauung zu aktivieren.

Nachdem bereits 2005 die Flächen südlich der Wolkenweher Dorfstraße für eine Bebauung als geeignet angesehen wurden, wurde 2017 für das Flurstück Nr. 185 innerhalb des Geltungsbereichs das Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs.1 Nr.5 BauGB ausgeübt (s. Abb. 4). Dies begründet das Erfordernis, dass die Gemeinde alsbald diejenigen (weiteren) Schritte vornimmt, um die Flächen zu nutzen. Aus diesem Grund besteht die Notwendigkeit, eine Entwicklung dieses Gebietes voranzutreiben und die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.



Abb. 4: Ausübung des Vorkaufsrechts von der Stadt Bad Oldesloe, ohne Maßstab (Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeo SH 2020, [www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de](http://www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de))

Aufgrund der bestehenden Nachfrage in Bad Oldesloe und des errechneten Mehrbedarfs an Wohnraum, wird das Planungsziel verfolgt neue Wohnbauflächen auszuweisen. Weiterhin soll eine städtebauliche Neuordnung im WA 1 (s. Abb.1) der Bestandsbebauung erreicht werden, um die Regelungen für gesunde Wohnverhältnisse auch bei zukünftigen Veränderungen der Bestandsbebauung gewährleisten zu können.

Im Zuge der Schaffung von neuem Wohnraum als behutsame Siedlungserweiterung wird außerdem das Ziel angestrebt, unterschiedliche Zielgruppen durch verschiedenartige Bauformen ansprechen zu können. Dies soll durch die unterschiedlichen Bebauungsformen sowie die verschiedenen Grundstücksgrößen erreicht werden.

Die geplante Wohnbebauung soll sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und in diesem Zuge die Schaffung eines angemessenen Ortsabschlusses gewährleisten.

Der Wirtschafts- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 beschlossen.

## 1.2 Verfahren

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) fällt das geplante städtebauliche Projekt unter die in der Anlage 1 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Somit wird das Verfahren im Normalverfahren durchgeführt.

Nach §2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtli-

chen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind gemäß §2 Abs. 4 BauGB und §2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in Punkt 8 (Umweltbericht) dieser Begründung beschrieben und bewertet.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass durch diese Bauleitplanung und die innerhalb und ggf. auch außerhalb des B-Planverfahrens Nr. 121. vorgesehenen Maßnahmen für Natur und Landschaft die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt minimiert und ausgeglichen werden können.

## **2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB besteht für die Städte eine so genannte „Anpassungspflicht“ der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, die sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP 2010) und dem Regionalplan, Planungsraum I von 1998 ergeben, kann die Stadt Bad Oldesloe von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen.

Bad Oldesloe wird im LEP (s. Abb. 5) als ein Mittelzentrum im Ordnungsraum eingeordnet und stellt einen besonderen Siedlungsschwerpunkt am Ende der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe dar. In ihren Funktionen als Mittelzentrum sowie als Kreisstadt des Kreises Stormarn nimmt die Stadt Bad Oldesloe eine bedeutende Stellung bei der Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs ein. Entsprechend der Ziele des Regionalplanes ist Bad Oldesloe als Achsenswerpunkt im Ordnungsraum weiterzuentwickeln.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans, welche voraussichtlich im Herbst 2021 fertiggestellt wird, ist zu berücksichtigen.

Auch in Hinblick des zentralörtlichen Systems des Regionalplans für den Planungsraum I von 1998 wurde die Stadt Bad Oldesloe als Mittelzentrum eingestuft (s. Abb. 6). Der Bereich des Plangebiets befindet sich im Regionalplan innerhalb des Siedlungsraums und besitzt unmittelbare Nähe zu einer überregionalen Straßenverbindung.

Der landesplanerisch zugestandene Siedlungsraums zur Entwicklung der Stadt deckt sich mit der hier verfolgten städtischen Zielvorstellung einer behutsamen Weiterentwicklung und entspricht der damit einhergehenden Planung des Bebauungsplans Nr. 121. Damit liegt die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung vor.

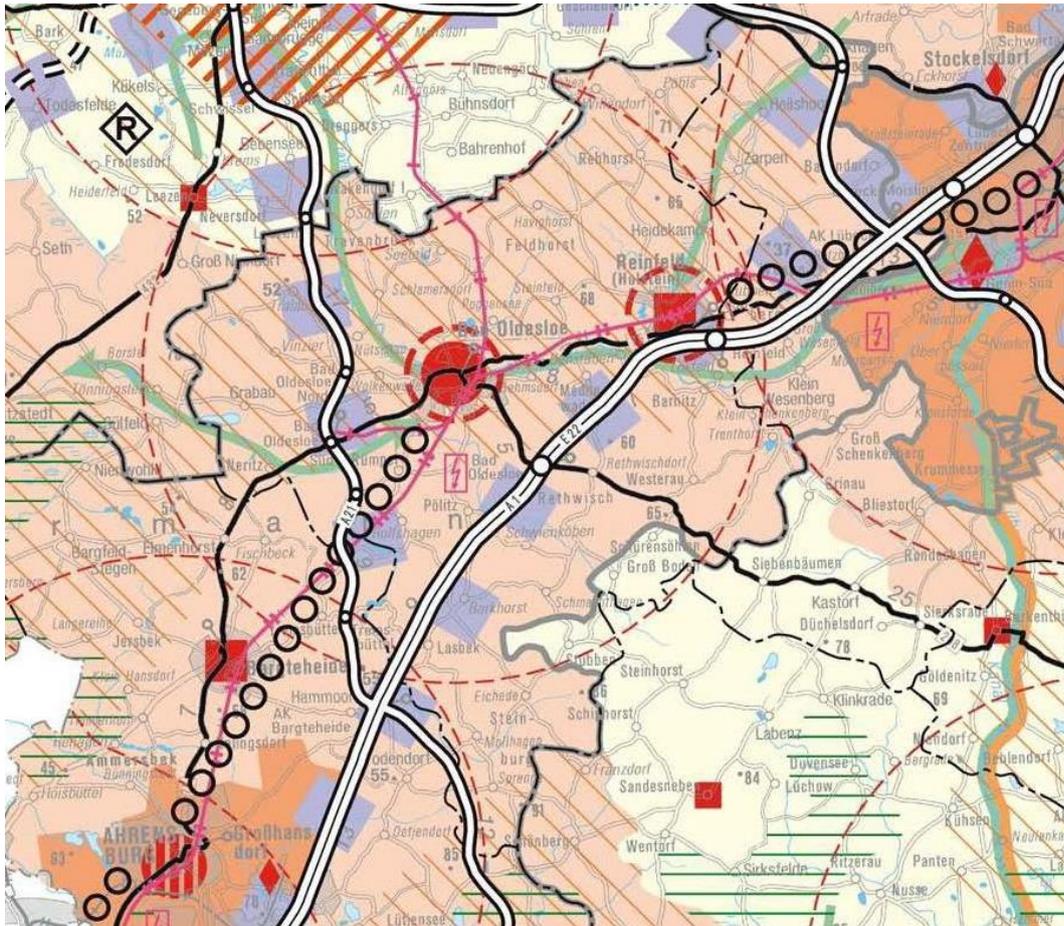


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 (ohne Maßstab)

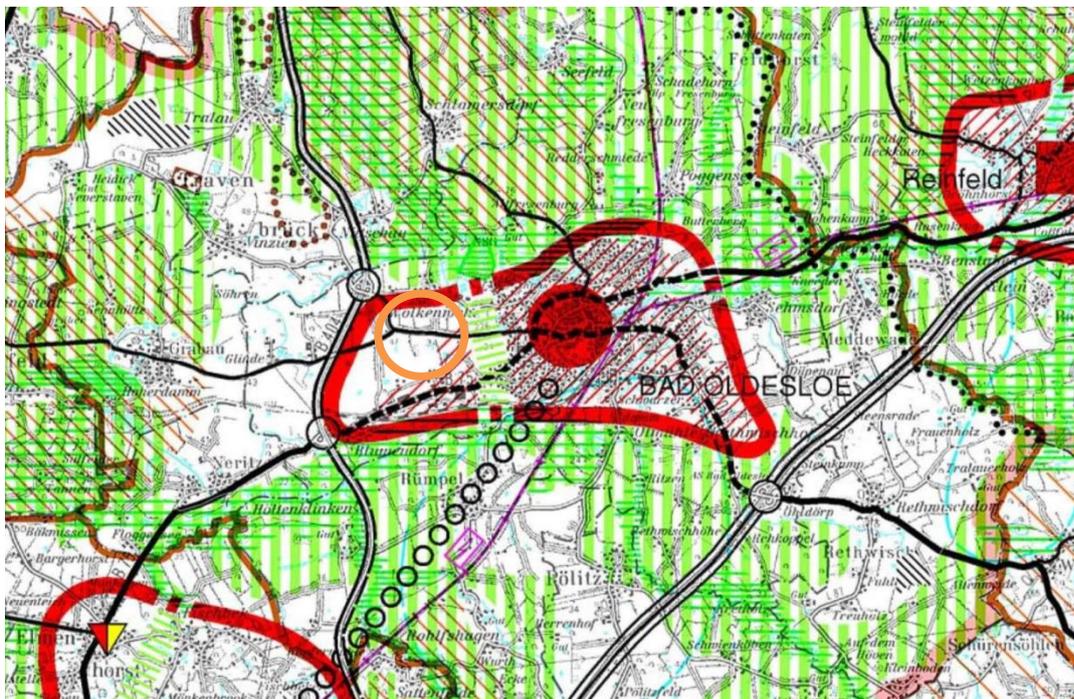


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I 1998 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (orangener Kreis)

## 2.2 Landschaftsrahmenplan

Die Stadt Bad Oldesloe befindet sich im Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahr 2020 im Planungsraum III. Es lässt sich feststellen, dass das Plangebiet selbst keine Merkmale aufweist.

Nördlich sowie nordöstlich des Plangebiets und Wolkenwehes befindet sich ein Gebiet, das als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) sowie als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt, dargestellt ist. Weiterhin ist dieses Gebiet als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß §30 BNatSchG i.V.m. §21 LNatSchG größer als 20 Hektar, als Europäisches Netz Natura 2000 gemäß §32 BNatSchG i.V.m. §23 LNatSchG und als Schwerpunktbereich von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um das Brennermoor und dessen Umgebung. Dies steht der Planung jedoch nicht entgegen, da das Gebiet nicht berührt wird.

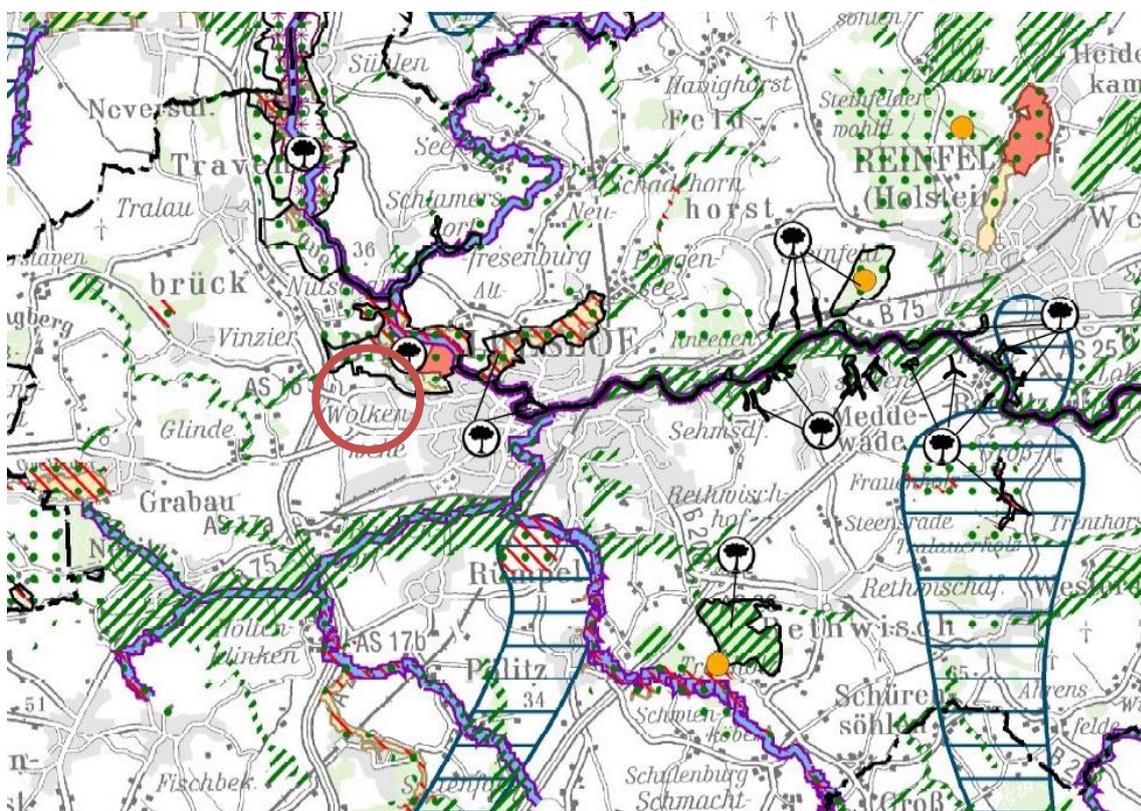


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan 2020 Planungsraum III (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (roter Kreis)

## 2.3 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP) entwickelt werden, welcher die langfristigen Entwicklungsziele für das gesamte Stadtgebiet aufzeigt.

Der aktuell seit dem 28.06.2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oldesloe zeigt den Geltungsbereich mit zwei unterschiedlichen Bauflächen. Entspre-

chend seiner bisherigen Nutzung als landwirtschaftlich geprägter Ortsteil ist die nördliche Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die südliche Fläche hingegen ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die gemischte Baufläche entspricht nicht mehr seiner ursprünglichen Funktion und dem dahinter stehenden Gedanken, parallel zu anderen Nutzungen vor allem landwirtschaftliche Betriebe zuzulassen. Somit soll nun die Fläche städtebaulich neu geordnet werden und weiterhin als Wohnnutzung dienen. Aus diesem Grund soll die gemischte Baufläche durch ein erforderliches Änderungsverfahren in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Diese im Hinblick auf die mit dem Bebauungsplanverfahren verfolgte Zielsetzung vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (11. Änderung des Flächennutzungsplanes).

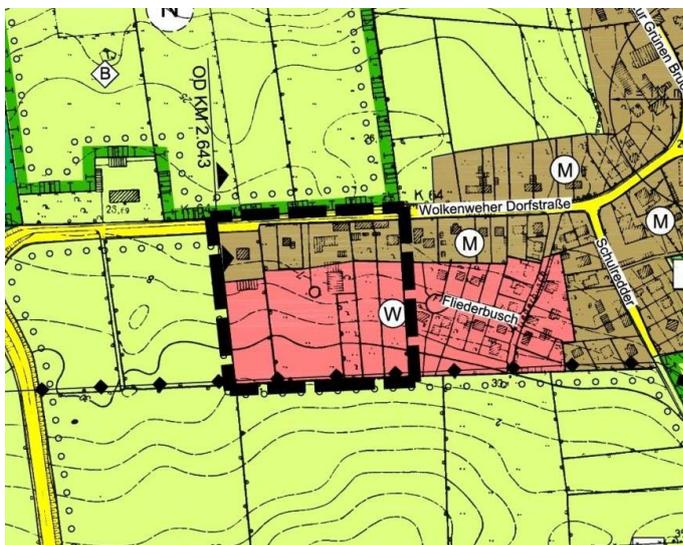


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2006 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze unterbrochene Linie)



Abb. 9: Ausschnitt der 11. Änderung des FNP im Geltungsbereich des B-Plans Nr.121 (ohne Maßstab)

## 2.4 Landschaftsplan

Die Inhalte des 1998 festgestellten Landschaftsplanes wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2006 berücksichtigt. Ganz Wolkenwehe, einschließlich des Plangebietes, ist im Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe von 1998 als Mischgebiet dargestellt. Im Süden und Westen grenzen Flächen für die Eignung von Neuwaldbildung an.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Entwicklungszielen des Landschaftsplans grundsätzlich nicht entgegen.

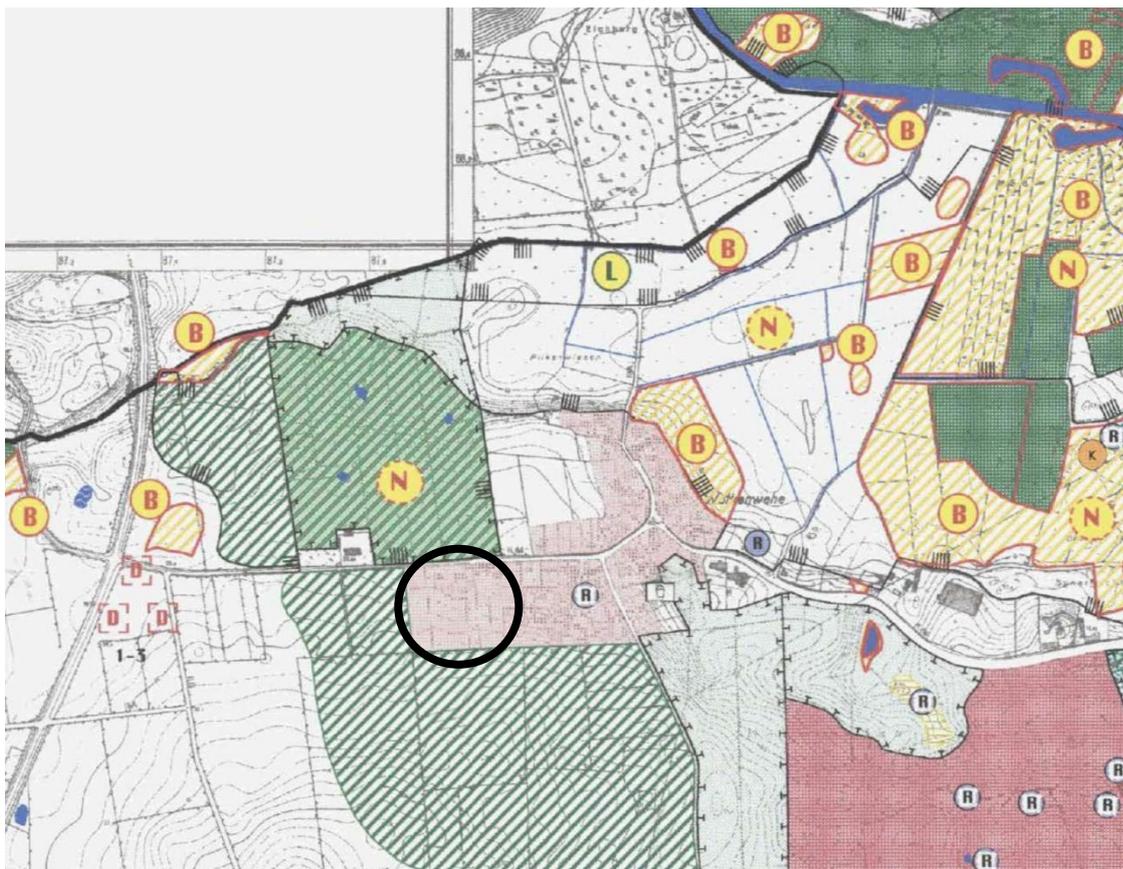


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe 1998 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis)

## 2.5 Leitlinien und Konzepte

### Sozialer Wohnungsbau

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.11.2015 beschlossen, dass bei zukünftigen Baugebieten in der Stadt Bad Oldesloe durch geeignete städtebauliche Vorgaben bzw. Verträge sichergestellt werden soll, dass mindestens 30 % der geplanten Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau errichtet werden.

Ein Ziel bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist deshalb die Festsetzung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gefördert werden könnten.

### Standortuntersuchung zur Wohnbauflächenentwicklung Bad Oldesloe – ppp peter-sen pörksen partner, TGP Trüper Gondesen Partner, Masuch und Olbrisch Verkehr, Masuch und Olbrisch Lärm, Stand Juli 2005

Es wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (B-Plan Nr. 71, Steinfelder Redder) ein Standortvergleich für Wohnbauflächen an sieben verschiedenen Standorten in Bad Oldesloe durchgeführt, um geeignete Erweiterungsflächen aufzuzeigen und die möglichen Flächenpotentiale herauszuarbeiten. Die Standorte Wolkenwehe, Kamp-

straße, Pölitzer Weg, Am Tegel, Steinfelder Redder, Rethwischhof und Am Sandkamp waren Teil der Betrachtung.

Der Standort Steinfelder Redder wurde bereits für eine Erweiterung genutzt. Ergänzend dazu wurde durch die Beurteilung des Standorts Claudiusstraße/Hebbelstraße (ehemals Kampstraße) dieser ebenfalls als Erweiterung von Siedlungsflächen mit einer Wohnbebauung beplant.

Für die Standorte Pölitzer Weg und Rethwischfeld bestehen Aufstellungsbeschlüsse für Bauleitpläne, was bedeutet, dass diese beiden Standorte potenziell ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Die Straße Am Tegel wird durch die fehlende Flächenverfügbarkeit als ungeeignet für eine derzeitige Entwicklung angesehen. Auch das Untersuchungsobjekt Am Sandkamp wird durch die Nähe zum Gewerbegebiet für Wohnbebauung als eher ungeeignet eingestuft, da die Lage zu einem reduzierten Wohnwert führt.

Wolkenwehe wurde als möglicher Entwicklungsstandort bewertet. Um sich alle Verdichtungspotenziale zu Nutze zu machen, wird nun für den Bereich Wolkenwehe die Aufstellung eines Bebauungsplans angestrebt.

#### Klimaleitsätze der Stadt Bad Oldesloe

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.02.2016 Klimaleitsätze beschlossen. Diese Klimaleitsätze sind als nachhaltige und ressourcenschonende Handlungsempfehlung für die Bauleitplanung verbindlich.

## **2.6 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient die digitale Liegenschaftskarte der Stadt Bad Oldesloe (bereitgestellt am 22.08.2020) und der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Christine Holst, Vermessung vom 28.10.2020.

## **3. BESTANDSSITUATION**

### **3.1 Städteräumliche Einbindung**

Die Stadt Bad Oldesloe ist Kreisstadt und liegt im nördlichen Teil des Kreises Stormarn, in der Metropolregion Hamburg. Sie befindet sich ca. 50 km nordöstlich der Hansestadt Hamburg und 30 km südwestlich der Hansestadt Lübeck. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von etwa 52,6 km<sup>2</sup>. Die Stadt Bad Oldesloe hat ca. 24.600 Einwohner.

Das Plangebiet befindet sich in nordwestlicher Richtung unweit von der Stadt Bad Oldesloe entfernt in Wolkenwehe, einem Stadtgebiet Bad Oldesloes. Innerhalb Wolkenwehes liegt das Plangebiet am südwestlichen Siedlungsrand.

Wolkenwehe weist im Westen eine unmittelbare Nähe zur Autobahn A21 und zur hoch frequentierten Grabauer Straße auf. Im Osten hat Wolkenwehe durch die Wolkenwehe Dorfstraße einen direkten Übergang zur Stadt Bad Oldesloe, welche inner-

halb von wenigen PKW-Fahrminuten zu erreichen ist. Nordöstlich liegt das Naturschutzgebiet Brennermoor. Überdies ist die Lage Wolkenwehes jedoch sehr ländlich beschaffen und von Feldern umgeben.

Wolkenwehe ist sowohl durch einen sehr dörflichen als auch landwirtschaftlichen Charakter geprägt, der jedoch in jüngster Zeit einer Veränderung unterliegt. Die langbestehenden landwirtschaftlichen Betriebe haben sich deutlich reduziert. Derzeit befindet sich in Wolkenwehe bloß noch ein Lohnunternehmer.

Das Plangebiet bettet sich in eine durchmischte Umgebung ein. Das nähere Umfeld ist von unterschiedlichen Strukturen geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wolkenweher Dorfstraße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im direkten Umfeld keine Bebauung aufweisen. Nordöstlich beginnt auf dieser Straßenseite eine Wohnbebauung, welche von Hofstrukturen und großen Gärten dominiert ist.

Im Osten stößt der Geltungsbereich an Grundstücke der Straße Fliederbusch. Dort schließt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 mit der Festsetzung Dorfgebiet an. Dieser Geltungsbereich ist durch Einfamilienhäuser geprägt und weist ebenfalls einen sehr dörflichen Charakter auf. Großzügig geschnittene Grundstücke prägen das Erscheinungsbild.

Im Süden befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die das Plangebiet mit einer Knickstruktur eingrenzen. Im Westen trifft das Gebiet im fließenden Übergang auf landwirtschaftliche Flächen.



Abb. 11: Lage des Plangebiets im Stadtraum (schwarzer Kreis), ohne Maßstab (Quelle: Geodatenportal Stormarn, Topografische Karte 50; GeoBasis-DE/LVermGeo SH 2020)

### 3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 der Stadt Bad Oldesloe hat eine Größe von etwa 3,1 ha (31.096 m<sup>2</sup>).

Dieser wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Wolkenweher Dorfstraße,
- im Osten durch das Wohngebiet Fliederbusch der Grundstücke mit den Hausnummern 18 und 20 innerhalb des B-Plan Nr. 65 (Flurstücke 28/18, 28/13, 28/12 Flur 1, Gemarkung Wolkenwehe) sowie durch die Grundstücke der Wolkenwehe Dorfstraße 27 und 29 (Flurstück 25 Flur 1, Gemarkung Wolkenwehe),
- im Süden durch das Flurstück 41 in der Flur 1, der Gemarkung Wolkenwehe und
- im Westen durch das Flurstück 47/5 der Flur 1, Gemarkung Wolkenwehe.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 kann der Abbildung 12 entnommen werden.

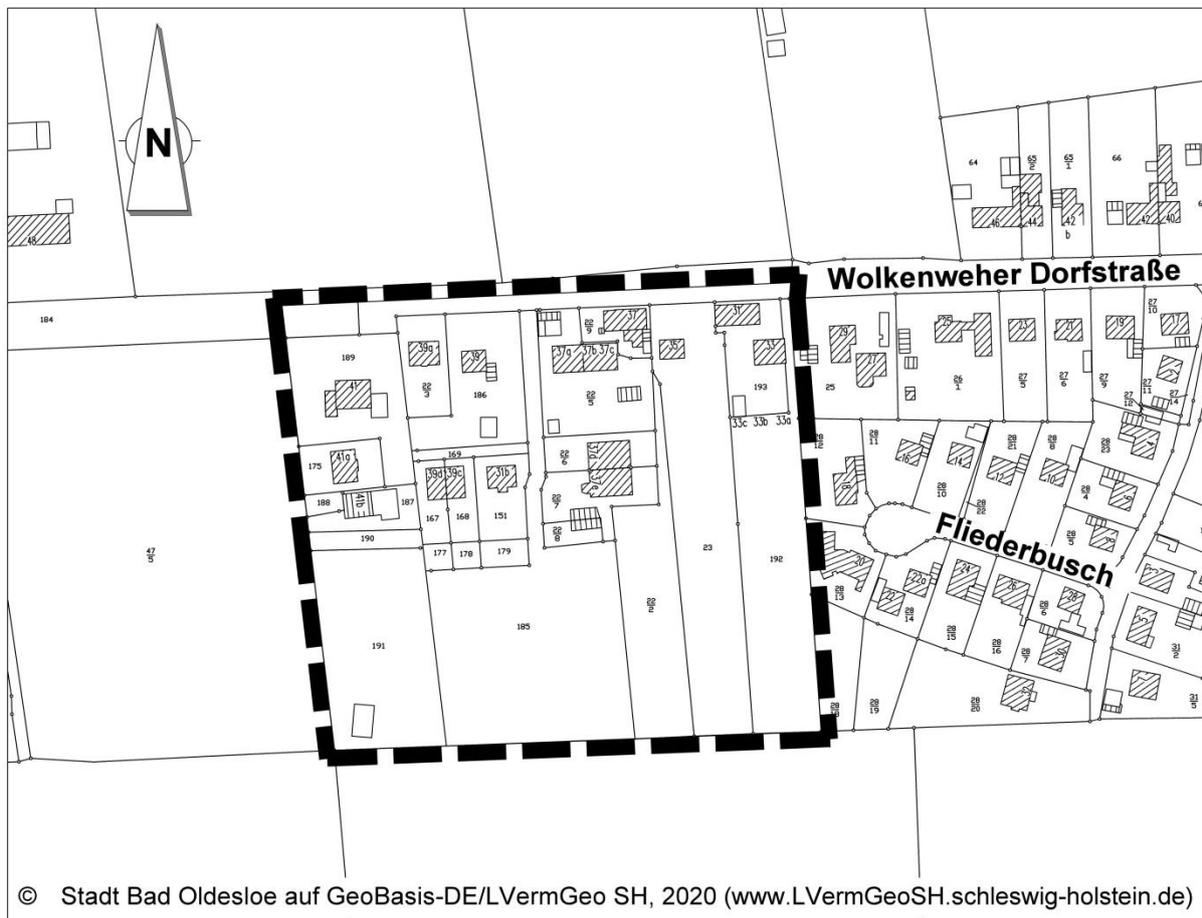


Abb. 12: Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.121, ohne Maßstab

### 3.3 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich werden unterschiedliche Strukturen deutlich. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 121 befinden sich mehrere Bestandsgebäude, die alle vorrangig der Funktion des Wohnens zuzuordnen sind. Diese liegen jedoch ausschließlich auf der nördlichen Seite des Plangebietes.

Im Bestand befinden sich vorrangig Doppel- und Einfamilienhäuser, die den dörflichen Charakter unterstützen. Es lässt sich weiterhin feststellen, dass die Bebauung unterschiedliche Strukturen annimmt. Zum Teil lässt sich erkennen, dass eine sehr hohe Dichte vorhanden ist. Andere Grundstücke weisen wiederum eine sehr niedrige Dichte auf.

Auf verschiedenen Flurstücken innerhalb des Geltungsbereichs wurden bereits Neubauvorhaben von Doppel- sowie Einfamilienhäusern realisiert, die aus Ermangelung eines Bebauungsplans nach § 34 BauGB genehmigt wurden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich neben der Wohnbebauung auch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese sind nur im südlichen Teil des Plangebietes vorzufinden und prägen neben den vorhandenen Grünstrukturen in Form von Knicks diesen Teilbereich. Bestandsgebäude sind in diesem Bereich nicht angesiedelt.

In dem gesamten Geltungsbereich sind keine Einrichtungen für den Gemeinbedarf vorhanden. Auch landwirtschaftliche Betriebe, wie es auf gemischten Bauflächen zulässig ist, sind nicht vorzufinden.

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Bestandsbebauung befindet sich ausschließlich im privaten Besitz. Das unbebaute und von landwirtschaftlichen Flächen geprägte Flurstück 185, Flur 1, Gemarkung Wolkenwehe ist durch die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs.1 Nr.5 BauGB im Besitz der Stadt Bad Oldesloe.

Straße	Hausnummer	Flurstücks-Nummer	Eigentumsverhältnis
Wolkenweher Dorfstraße	31	193	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	33	193	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	35	23	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	37	22/9	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	37a	22/5	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	37b	22/5	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	37c	22/5	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	37d	22/6	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	37e	22/7	Private Eigentümer

Wolkenweher Dorfstraße	39	186	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	39a	22/3	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	39b	151,179	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	39c	168,178	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	39d	167,177	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	41	189	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	41a	175	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße	41b	188, 187, 190	Private Eigentümer
Wolkenweher Dorfstraße		185	Stadt Bad Oldesloe

Tab. 1: Eigentumsverhältnisse

### 3.5 Verkehr

Die Hansestadt Lübeck wird innerhalb von ca. 35 Fahrminuten in östliche Richtung über das Oldesloer Stadtgebiet, die B 208 und über die Autobahn A 1 nach Lübeck erreicht. Die Hansestadt Hamburg wird im Westen über die A21 innerhalb von ca. 45 Fahrminuten erreicht. Eine Erreichbarkeit der Innenstadt Bad Oldesloes ist innerhalb von ca. 7 Fahrminuten über die Wolkenweher Dorfstraße in Richtung Osten gewährleistet.

Die Gebäude, welche an die Wolkenweher Dorfstraße anschließen, werden auch von dieser erschlossen. Die rückwärtige Bebauung wird über kleine Privatwege abgehend von der Wolkenweher Dorfstraße in Richtung Süden erschlossen. Diese Wege weisen zum Teil nur eine sehr geringe Breite auf. Die Häuser mit den Hausnummern 37 d und f, 39 b bis d werden über einen unbefestigten Weg des Flurstücks 185 erschlossen. Wendemöglichkeiten sind nicht vorhanden.

In etwa 400 m Entfernung östlich des Plangebiets im Zentrum Wolkenwehes befindet sich die Bushaltestelle Wolkenwehe, Schulredder. Von der Bushaltestelle fährt die Buslinie 8142 in Richtung Innenstadt sowie in entgegengesetzter Richtung in Richtung Nütschau. Eine weitere Buslinie ist an der 450 m entfernten Bushaltestelle Wolkenwehe, Zur Grünen Brücke - ebenfalls in Richtung Osten - vorzufinden. Diese Bushaltestelle wird ausschließlich von der Linie 8103 angefahren. Die Richtung dieser Linie ist der ZOB Bad Oldesloe. Neben dem Busverkehr gibt es keine weiteren Angebote des ÖPNV.

Der ruhende Verkehr beschränkt sich derzeit auf Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück. Sammelpplätze sind nicht vorhanden.

### 3.6 Erschließung

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Breitband der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch das Leitungsnetz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH in der Wolkenweher Dorfstraße sowie den Privatwegen.

Eine Versorgung mit Fernwärme ist innerhalb des Gebiets bisher nicht sichergestellt. Es befinden sich dort derzeit keine Fernwärmeleitungen.

### **3.7 Natur, Landschaft und Klima**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden durch mehrere Baum- und Knickstrukturen gegliedert. Diese Knickstrukturen verlaufen ausgehen von Süden - von der landwirtschaftlichen Freifläche – nach Norden in das bestehende bebaute Gebiet und gliedern auch dieses. In dem Bericht „Standortuntersuchung zur Wohnbauflächenentwicklung Bad Oldesloe“ wurden die Flächen im Westen und Südwesten Wolkenwehes einer Bewertung unterzogen. Diesem Bericht zufolge besitzen die Flächen im Plangebiet für den Arten- und Biotopschutz eine insgesamt geringere Bedeutung.

*Wird im weiteren Verfahren vervollständigt.*

### **3.8 Immissionen**

Bei der Festsetzung der Art der Nutzung ist das planungsrechtliche Trennungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung ebenso wie der immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen. Diese erfordern eine ausgleichende Zuordnung von Wohn- zu Gewerbegebieten, sodass schädliche Umwelteinwirkungen und Einwirkungen von schweren Unfällen sogenannter Störfallbetriebe auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit möglich vermieden werden. Nachfolgend wird die immissionsschutzrechtliche Situation, in die das allgemeine Wohngebiet geplant wird, beschrieben.

#### Schall

Bei genauer Betrachtung des Plangebietes wird ersichtlich, dass mehrere Emissionsquellen auf das Plangebiet einwirken. Dabei wird nach Verkehrslärm und Lärm aus Anlagen unterschieden. Zum einem wirkt sich der Verkehrslärm ausgehend von der BAB 21, der Wolkenweher Dorfstraße (K 64) sowie der L 226 auf das Plangebiet aus. Zum anderen befinden sich im Umfeld des Plangebiets Nutzungen, welche unter Lärm aus Anlagen fallen. Dazu zählen die beiden südwestlich gelegenen Windenergieanlagen (WEA), die Bioenergieanlage (B-Plan Nr. 106) sowie gewerbliche Flächen. Diese sind die Flächen der B-Pläne Nr. 37 und 79, welche sich südlich des Plangebietes befinden. Auch das Lohnunternehmen in der Ortslage Wolkenwehe nordöstlich des Plangebietes zählt zu diesen Anlagen.

Eine genaue Bewertung der Auswirkungen der verschiedenen Emissionsquellen auf das Plangebiet erfolgte durch eine schalltechnische Untersuchung des gesamten Plangebietes (durchgeführt von M+O Immissionsschutz, 24.02.2021, Anlage 2) sowie eine gutachterliche Stellungnahme (durchgeführt von I17-Wind, 17.08.2020, Anlage 1) bezogen auf den Schall und des Schattenwurfs der Windenergieanlagen.

Bezüglich des Verkehrslärms wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ersichtlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet überwiegend eingehalten werden, jedoch nicht im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Wolkenweher Dorfstraße.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA) können im Plangebiet überwiegend eingehalten werden, jedoch sind auch hier im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Wolkenweher Dorfstraße Überschreitungen vorhanden.

Der Gesundheitsschwellenwert von 70 dB(A) tags und der Gesundheitsschwellenwert von 60 dB(A) nachts sind sicher eingehalten.

Bei Pegeln > 45 dB(A) nachts ist das Schlafen bei geöffnetem Fenster nicht mehr möglich. Pegel < 45 dB(A) nachts sind hier nur im südöstlichen Plangebiet vorhanden. Es müssen diesbezüglich Festsetzungen getroffen werden (M+O Immissionsschutz 2021, S.15f).

Bei den Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) wird der Wert von 55 dB(A) zum Teil (straßenzugewandt) überschritten. Die Bereiche, in denen die Richtwerte nicht eingehalten werden, sind mit entsprechenden Festsetzungen zu regeln (vgl. M+O Immissionsschutz 2021, S.16).

Der Lärm aus Anlagen hat ebenfalls Auswirkungen auf das Plangebiet (WEA, Bioenergieanlage, Lohnunternehmen, Gewerbegebiete). Der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete (WA) ist sicher eingehalten.

Der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) nachts ist dagegen im südwestlichen Plangebiet um bis zu 1 dB(A) überschritten. Ursächlich hierfür sind die Einwirkungen der Windkraftanlagen (M+O Immissionsschutz 2021, S.28f). Daraus ergibt sich, dass Festsetzungen für diesen Bereich getroffen werden müssen.

Eine Neubebauung sowie die Sicherung der Bestandsbebauung durch entsprechende Festsetzungen des Schallschutzes sind in diesem Gebiet jedoch insgesamt möglich. Notwendige bauliche und technische Vorkehrungen zur Konfliktbewältigung zwischen der sensiblen Wohnnutzung und den Emissionsquellen werden nachfolgend im Kapitel 5.1.10 dargelegt.

### Schattenwurf

Die sich in unmittelbarer Nähe befindenden zwei Windenergieanlagen können das Gebiet sowohl durch den Schall als auch durch den Schattenwurf beeinträchtigen. Aus diesem Grund wurde bereits vor Aufstellungsbeschluss eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben (durchgeführt von I17-Wind GmbH & Co. KG, 17.08.2020, Anlage 1), um diesen Aspekt im Vorfeld zu betrachten. Diese Stellungnahme zeigt, dass der erlaubte Schattenwurf pro Jahr keinerlei Beeinträchtigungen

für die Planung darstellt. Wird jedoch die zulässige Verschattung pro Tag betrachtet, wird ersichtlich, dass sich der betroffene Bereich von einem Wert über 30 Minuten am Tag auf einen geringen Teilbereich des Gebietes erstreckt (vgl. I17-Wind GmbH & Co. KG 2020, S. 6). Notwendige Festsetzungen zur Bewältigung dieser Beeinträchtigung werden in Kapitel 5.1.10 erläutert.

### Geruch

Der Ort Wolkenwehe war ursprünglich von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Heute ist eine veränderte Situation vorzufinden. Der Landwirtschaftsbetrieb, welcher noch in dem Flächennutzungsplan (östlich des Plangebietes) ausgewiesen ist, hat seinen Betrieb eingestellt und die ehemaligen Ställe zu Wohngebäuden umgebaut. Die Umwandlung der Ställe erlaubt die Annahme, dass eine erneute Aufnahme der landwirtschaftlichen Tätigkeiten als undenkbar einzustufen ist. Dementsprechend ausgehend davon wirken sich keinerlei Geruchsimmissionen auf das Plangebiet aus.

Der verbliebene Landwirt in Wolkenwehe agiert derzeit nur noch als Lohnunternehmer und bewirtschaftet keine eigenen Flächen. Weiterhin geht von diesem Betrieb keine Beeinträchtigung durch Gerüche oder Ähnlichem aus, wodurch dies ebenfalls keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

## **4. PLANUNG**

### **4.1 Bebauungskonzept**

Der nördliche Teil (Bestandsbebauung) des Geltungsbereichs bleibt von dem städtebaulichen Entwurf nahezu unberührt. Da dort bisher kein Bebauungsplan besteht, soll dieser Bereich jedoch städtebaulich geregelt werden. Für zukünftige Neubauvorhaben oder Änderungen soll ein Bebauungsplan diese Vorhaben regeln. Die Festsetzungen in diesem Bereich regeln die Bebauung in einem rudimentären Umfang und orientieren sich für das Einfügen von Bauvorhaben am Bestand.

Auf den südlichen Teil wird hingegen durch den städtebaulichen Entwurf ein besonderes Augenmerk gelegt. Hier sollen Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser und Hausgruppen angesiedelt werden.

Derzeit wurden für diesen Bereich zwei städtebauliche Entwürfe erarbeitet (s. Abb. 13 und Abb. 14). Da für beide hinsichtlich der Bebauung die gleichen Voraussetzungen gelten, besitzt dies Gültigkeit für beide Varianten und ist nachfolgend erläutert. Auf die Unterschiede, welche sich fast ausschließlich auf die Erschließung beziehen, wird in Punkt 4.2 Verkehrskonzept explizit eingegangen.

Entwurfsvariante 1



Abb. 13: Entwurfsvariante 1

Entwurfsvariante 2



Abb. 14: Entwurfsvariante 2

Die städtebauliche Gesamtstruktur des Konzeptes leitet sich in den Entwurfsvarianten aus den für Schleswig-Holstein charakteristischen Knickstrukturen und Heckenreihen ab. Diese Grünstrukturen schieben sich parallel durch das Gebiet und bringen so eine Gliederung hervor. Weiterhin legt auch die bestehende Bebauung die Grundzüge für den unmittelbar angrenzenden Neubau fest. Die geplante Bebauung soll sich innerhalb der Gebäudetypologie und der Dichte an die Vorhandene anpassen.

Beiden Entwurfsvarianten liegt die Idee zugrunde, eine höhere Dichte im Innenbereich sowie eine niedrigere Dichte zum Siedlungsrand durch verschiedene Bauformen hervorzurufen. Um die höhere Dichte zu gewährleisten, werden angrenzend an die bestehende Bebauung vorrangig Hausgruppen angesiedelt. Neben den Hausgruppen wird jedoch auch der Bau von Doppelhaushälften ermöglicht werden. Von dort aus wird die Bebauungsdichte dünner und mündet in Einfamilienhäuser mit verschiedenen Grundstücksgrößen, die einen behutsamen Übergang zum Landschaftsraum darstellen. Dieser Verlauf soll einen Dorfabschluss erzeugen und den seichten Übergang in die Landschaft wahren.

Neben Einfamilienhäusern mit großzügigen Grundstücken, wird die Bebauung sowohl von Doppelhaushälften als auch von Hausgruppen mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen möglich sein. Diese verschiedenartigen Bauweisen sowie die unterschiedlichen Grundstücksgrößen bieten die Möglichkeit, unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen und eine Durchmischung innerhalb des Gebietes anzustreben.

## **4.2 Verkehrskonzept**

Um das Planungsgebiet zu erschließen, ist der Ausbau der vorhandenen Stichstraße Wolkenweher Dorfstraße entlang der Hausnummern 37a bis 37 e auf dem Flurstück 185 vorgesehen. Diese verläuft von Norden (abgehend von der Wolkenweher Dorfstraße) nach Süden durch das Plangebiet. Die Wohnstraße weist derzeit an der schmalsten Stelle eine Breite von 6 m auf. Künftige soll sie innerhalb des Plangebietes in einen Wendehammer münden, welcher eine Wendemöglichkeit sowohl für PKWs als auch für Müllfahrzeuge zulässt.

Da im Plangebiet nur Anliegerverkehr zu erwarten ist, erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes abgehend vom geplanten Wendehammer über Wohnwege. Diese haben eine Regelbreite von 4,5 m. Sie dienen lediglich zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Neben der geplanten Haupteerschließung soll eine weitere Stichstraße zwischen den Hausnummern 31 und 35 die in diesem Bereich rückwärtige Doppelhausbebauung in beiden Entwürfen erschließen.

Die Varianzen innerhalb der beiden Entwürfe sind hauptsächlich an der Erschließung auszumachen. Diese werden im Folgenden genauer dargestellt.

In der Variante 1 ist eine weitere Erschließung über die westlich gelegenen Grundstücke der Hausnummern 41 bis 41b geplant, um die am Ende liegende Wohnbe-

bauung zu erreichen. Diese Erschließungsstraße verläuft abgehend von der Wolkenweher Dorfstraße von Norden nach Süden. Es handelt sich dabei um einen Wohnweg mit einer geplanten Breite von 4,5 m. Am Ende der Straße befindet sich eine Wendemöglichkeit für PKWs. Eine Zufahrt für die Müllabfuhr ist nicht geplant.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Wohnstraße entlang der Hausnummern 37a bis 37 e. Am Ende der Wohnstraße ist ein Wendehammer geplant, von dem ein Wohnweg in östliche Richtung abzweigt. Dieser mündet in eine Wendemöglichkeit für PKWs.

Durch diese Erschließungsvariante wird zwar der Erhalt der Knickstruktur gewährleistet, jedoch wird dadurch eine höhere Versiegelung hervorgerufen im Vergleich zu Variante 2.

Die Entwurfsvariante 2 wird ebenfalls hauptsächlich entlang der Hausnummern 37a bis 37 e erschlossen. Der mittig gelegene Wendehammer dient sowohl Müllfahrzeugen als auch PKWs. In östliche und westliche Richtung zweigen Wohnwege mit einer Breite von 4,5 m vom Wendehammer ab. Diese ermöglichen die Erschließung der anliegenden Grundstücke. An den jeweiligen Enden ist eine Wendemöglichkeit für PKWs vorgesehen.

Diese Entwurfsvariante hat den Vorteil, dass eine geringere Flächenversiegelung erreicht wird, jedoch die westliche Knickstruktur mindestens an einer Stelle durchbrochen werden muss.

### Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung wird ein ausreichender Stellplatznachweis auf den jeweiligen Grundstücken gefordert. Die erforderlichen Stellplätze können u.a. in Garagen bzw. Carports angeboten werden. Bei der Einzelhausbebauung können aufgrund der großen Grundstücksbreiten auch mehrere Stellplätze angelegt werden. Darüber hinaus werden im öffentlichen Straßenraum dezentral weitere öffentlich zugängliche Parkplätze zur Verfügung gestellt, welche jedoch vorrangig dem Besucherverkehr vorbehalten werden sollen. So kann jedoch insgesamt eine sehr gute Versorgung mit Parkplätzen gewährleistet werden.

### **4.3 Erschließungskonzept**

Für den Fall, dass in dem Gebiet Leitungen und Kabel verlaufen, kann es ggf. zu Konflikten zwischen den Baumaßnahmen und den Anlagen kommen.

Die Flächen 2,50 m rechts und links der Leitungen und Kabel dürfen weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Sofern durch die Umsetzung des Planvorhabens Erweiterungen und/oder Umlegungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. -leitungen notwendig werden, sind

diese durch den jeweiligen Antragsteller zu seinen Lasten auszuführen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

#### Wasserversorgung

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Bauflächen werden an das bestehende Leitungsnetz der Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH anzuschließen sein. Das Plangebiet ist im Bereich der Bestandsgebäude bereits an die vorhandenen Leitungen angeschlossen. Für die geplanten Gebäude können neue Anschlüsse verlegt werden.

#### Beseitigung des Schmutzwassers

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Schmutzwasser- und an die öffentliche Niederschlagswasseranlage anzuschließen.

Das Planungsgebiet kann in Hinblick auf die Entsorgung „Regenwasser/Schmutzwasser“ grundsätzlich erschlossen werden. In unmittelbarer Nähe sind entsprechende Kanäle vorhanden, in welche das Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Kanalbetreiber sind die Stadtwerke Bad Oldesloe.

#### Regenwasserbeseitigung

Im Planungsbereich soll die Möglichkeit der grundstücksbezogenen Oberflächenwasserversickerung genutzt werden. Nach § 5 der Satzung der Stadt Bad Oldesloe über die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) kann vom Anschluss- und/oder Benutzungszwang der zentralen Niederschlagswasserbeseitigung auf Antrag ganz oder teilweise befreit werden, wenn nicht das gesammelte Fortleiten erforderlich ist und eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung bzw. Verwendung (Regenwassernutzungsanlage) des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser kann grundsätzlich an den Regenwasserkanal der Stadtwerke Bad Oldesloe angeschlossen werden.

#### Versorgung mit elektrischer Energie

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH das Stadtgebiet mit Strom. Das Erfordernis zusätzlicher Flächen für die Stromversorgung der innerhalb des Plangebietes noch nicht bebauten Bauflächen wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH zu prüfen sein.

In Anbetracht der wissenschaftlichen Erkenntnisse über die Aufheizung der Erdatmosphäre durch die Verbrennung fossiler Energieträger wird geraten, durch Energieeinsparung, rationelle Energieverwendung und die Nutzung regenerativer Energien den Primärenergieverbrauch zu senken.

#### Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Es wird empfohlen, alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude kann und sollte die Nutzung von Solartechnik vorgesehen werden.

#### Gasversorgung/Fernwärmeversorgung

Die Erschließung von Gebieten mit Gas und Fernwärme wird in Bad Oldesloe zurzeit durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH vorgenommen. Fernwärmeleitungen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans aktuell nicht vor. Eine Erschließung durch Fernwärme würde einen größeren Aufwand bedeuten.

#### Breitband

Der Ausbau des Glasfasernetzes für Breitband-Internet wird in Bad Oldesloe zurzeit durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH vorgenommen und ist im Zuge der Bebauung mit diesen abzustimmen.

#### Telekommunikation

Die Stadt Bad Oldesloe wird von der DEUTSCHEN TELEKOM AG und von anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf bestehende ortsfeste Anlagen zur Versorgung mit Kommunikationsmedien ist bei Bauarbeiten Rücksicht zu nehmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme frühzeitig vor Baubeginn dem zuständigen Telekommunikationsbetreiber schriftlich anzuzeigen.

#### Klimaschutz

Es gelten die Klimaleitsätze der Stadt Bad Oldesloe.

#### Brandschutz

*Wird im weiteren Verlauf ergänzt.*

#### Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebietes in festen Behältern oder in Wertstoffsäcken auf den Grundstücken zu sammeln.

Die geplante Haupteerschließungsstraße auf dem Flurstück 185 von der Wolkenweher Dorfstraße soll für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, aber auch Müllwagen befahrbar sein. Die Größe der geplanten Wendemöglichkeit der Haupteerschließungsstraße ist für diese Fahrzeuge ausgelegt. Die an den Wendehammer angrenzenden Erschließungswege sind für ein Müllfahrzeug nicht befahrbar, da dort keine angemessene Wendemöglichkeit vorgesehen ist. Die Anlieger haben dafür Sorge zu tragen, ihre Mülltonnen der Müllabfuhr auf den dafür vorgesehenen Sammelplätzen zugänglich zu machen.

## 5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4 BauNVO)

Entsprechend dem Ziel und Zweck der Planung zur Schaffung von Wohnraum wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus bieten die Baugebiete Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem die Ansiedlung von weiteren Nutzungen ermöglicht wird.

Zur Sicherung des Charakters eines Wohnquartiers erfolgt in diesem Fall jedoch der Ausschluss für die folgenden, ansonsten in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nichtwohnnutzungen. Die Zulässigkeit von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird ausgeschlossen. Diese Ausschlüsse dienen dazu, die Verträglichkeit mit der vorgesehenen Hauptnutzung Wohnen zu gewährleisten und potenzielle Nutzungskonflikte im Wohnquartier zu vermeiden.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 8 und 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die südlich gelegenen Grundstücke im Plangebiet mit maximal 0,3 festgesetzt, um die lockere Bebauung in Richtung des Ortsrandes zu erhalten und die sich verringernde Dichte zu verdeutlichen. Eine höhere Dichte soll angrenzend zur Bestandsbebauung erreicht werden, weshalb die an die bestehende Bebauung angrenzenden Hausgruppen mit einer GRZ von maximal 0,4 festgesetzt werden. Dieser Wert ist als Maximalwert festgesetzt, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen örtlich begrenzt werden kann.

Durch die Beschränkung von max. einem Vollgeschoss und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m sollen Baukörper realisiert werden, die sich in die Umgebung einfügen. Dies dient dem Schutz des Ortsbildes, da der Übergang der geplanten Bebauung an den angrenzenden Gebäudebestand und die umliegende Landschaft eingepasst wird. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei mehreren Grundstückszufahrten ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.

Um eine zu große gestalterische Diskrepanz bei Doppelhäusern sowie Hausgruppen zu vermeiden, müssen diese dieselben Gebäudehöhen aufweisen.

#### 5.1.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Plangebiet sind sowohl Doppel- und Einzelhäuser als auch Hausgruppen in offener Bauweise zulässig, um dem vorhandenen Ortscharakter Rechnung zu tragen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sollen einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen.

Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen und Knicks ein.

Im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen ist dafür zu sorgen, dass keine Doppelhaushälfte oder Hausgruppeneinheit auf der Grenze errichtet wird, ohne dass der Grenzbau der zweiten Hälfte bzw. gesamten Hausgruppe gesichert ist.

#### 5.1.4 Stellplätze, Garagen/ Carports und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen/Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, um eine verkehrsfährende Sichtbehinderung zu vermeiden, die dadurch entstehen können, dass Carports/ Garagen zu nah an den Grundstücksgrenzen, welche an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, errichtet werden. Weiterhin soll dies dafür Sorge tragen, dass eine gewisse gestalterische Qualität für den Bereich sichergestellt ist.

Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – ist zur Vermeidung verkehrsfährender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zu vorderen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Nebengebäude sollen sich gegenüber dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen und werden insofern hinsichtlich der Anzahl und Größe begrenzt.

#### 5.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um eine zu hohe Wohnungsdichte im Plangebiet zu vermeiden, sind hier je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheit und je Doppelhäuser und Hausgruppen maximal eine Wohneinheit zulässig. Dies soll sicherstellen, dass die Wohnungsdichte nicht unkontrolliert in die Höhe steigt. Weiterhin wird mit der Festsetzung sichergestellt, dass auch die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken hergestellt werden können.

#### 5.1.6 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*

#### 5.1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*

#### 5.1.8 Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14,16 BauGB)

*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*

#### 5.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*

#### 5.1.10 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Einwirkungen des Schalls verschiedener Emissionsquellen sind in den Bereichen A - D (s. Abb. 2, S. 7) besondere Festsetzungen erforderlich.

Bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich bedarf es besonderer Schutzmaßnahmen, da die Orientierungswerte dort Teil nicht eingehalten werden können. Eine Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume abgewandt der Wolkenweher Dorfstraße soll die Sicherung von schutzwürdigen Räumen gewährleisten.

Für einen Außenbereich einer Wohnung (Balkone, Terrassen) in dem mit (B) gekennzeichneten Bereich sind Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, um sicherzustellen, dass bei diesen zugehörigen Außenbereichen ein Tagpegel von kleiner 58 dB(A) erreicht wird. Dieser Pegel muss eingehalten werden, um die schutzwürdigen Bereiche zu sichern.

Bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen in dem mit (C) gekennzeichneten Bereich muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden, um der entsprechenden Belüftung sowie dem Schallschutz Rechnung zu tragen.

In dem mit (D) gekennzeichneten Bereich ist eine Bebauung mit schutzwürdigen Nutzungen erst nach Abgang der Windenergieanlagen zulässig. Die Überschreitung der dB(A) Richtwerte bei Nacht kann nicht durch andere Maßnahmen kompensiert werden. Eine Errichtung baulicher Anlagen für den Schallschutz (z. B. Lärmschutzwand/-wall) könnte eine Bebauung im Erdgeschoss ermöglichen, jedoch nicht im Obergeschoss, da die gängige Höhe der Anlage diese nicht schützen kann. Aufenthaltsräume in Obergeschossen müssen jedoch ebenfalls geschützt werden. Überdies findet die Überschreitung nur im Nachtzeitraum statt und ist mit nur 1 dB(A) sehr gering, wodurch das Kosten-Nutzen-Verhältnis einer Lärmschutzwand sehr ungünstig ausfällt.

Auch Maßnahmen bzgl. der Bauweise, Baukörperanordnung und/oder -stellung (Lärmrobuste Struktur) sind an dieser Stelle ungeeignet, da nur ein kleiner Teilbereich von der Überschreitung betroffen ist. Weiterhin sind im Plangebiet Einfamilien-/ Doppelhäuser bzw. Hausgruppen vorgesehen. Bei diesen Bauten sind die vorgenannten Maßnahmen nicht oder nur sehr bedingt umsetzbar.

Somit ist die Umsetzung der Planung in dem belasteten Bereich D erst nach Abgang der Windenergieanlagen die vorzuziehende Lösung.

Überdies ist ein kleiner Ausschnitt des vom Schall betroffenen Bereichs auch durch den Schattenwurf der Windenergieanlage beeinträchtigt (> 30 Minuten am Tag). Dieser Teil liegt jedoch in dem Bereich D, wodurch auch diese Beeinträchtigung bei Abgang der WEA entfällt.

#### 5.1.11 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*

#### 5.1.12 Eingriffsminimierung und –vermeidung

### Eingriffsvermeidung

#### Baumschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

*Wird im weiteren Verlauf ergänzt.*

#### Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

*Wird im weiteren Verlauf ergänzt.*

#### Vogelschutz

*Wird im weiteren Verlauf ergänzt.*

### Eingriffsminimierung

*Wird im weiteren Verlauf ergänzt.*

#### 5.1.13 Kompensation der Eingriffe

*Wird im weiteren Verlauf ergänzt.*

#### 5.1.14 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

*Wird im weiteren Verlauf ergänzt.*

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die gestalterischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen dem angestrebten geschlossenen Siedlungsbild und der Vermeidung von Konflikten zwischen den Nachbarn. Das schier endlos erscheinende und stetig wachsende Angebot an Materialien und Bauformen birgt die Gefahr einer steigenden Heterogenität. Mit gestalterischen Festsetzungen wird ein Mindestmaß an Übereinstimmung und Harmonie angestrebt, wodurch die notwendige landschaftsplanerische Einbindung erreicht und eine Planungssicherheit für die zukünftigen Bewohner ermöglicht wird.

### Dächer und Dachdeckung

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dem Erhalt des städtebaulichen Bildes von Wolkenwehe. Um ein einheitliches Gesamtbild zu erzeugen und die Anpassung an die Bestandsbebauung zu ermöglichen, werden Festsetzungen hinsichtlich der Dachausgestaltung der Hauptgebäude getroffen. Diese Einheitlichkeit unterstützt den Charakter und verhilft dem Neubau, sich an den Bestand anzupassen.

Flachdächer sind ebenfalls zulässig, um eine klimagerechte Entwicklungen beispielsweise in Form von begrünten Dächern zu begünstigen.

Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu unterstützen, sind Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen zulässig. Die Neigung und Ausrichtung der Kollektoren soll sich an die Dachneigung anpassen, um weiterhin ein harmonisches Ortsbild zu erzeugen. Ausgenommen sind Sonnenkollektoren auf Flachdächern, um die Nutzung der Kollektoren nicht zu beeinträchtigen.

### Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Pro Wohneinheit wird ein Stellplatz von 1,5 (Bruchzahlen sind aufzurunden) auf dem eigenen Grundstück gefordert. Diese erhöhte Anzahl begründet sich aus dem hohen Bedarf an Parkraum, welcher auch durch die Ortslage hervorgerufen wird und aus den wenig vorhandenen Parkmöglichkeiten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Einer Verlagerung von Stellplätzen der Anwohner von Ihren privaten Grundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum soll entgegengewirkt werden. Aus diesem Grund soll der Bedarf auf dem eigenen Grundstück erbracht werden. Die öffentlichen Abstellflächen sollen dem Besucherverkehr vorbehalten sein, um diesen eine Parkmöglichkeit zu gewähren.

### Fassaden

*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Freiflächen

Um einer erhöhten Versiegelung des Grundstücks entgegenzuwirken und dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen, welche nicht für andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen.

### Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Mit Hinblick auf Natur und Umwelt sind bei der Herstellung von Stellplätzen und Privatwegen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht, wodurch eine Begrenzung der Grundstücksversiegelung erreicht wird.

### Werbeanlagen

Im Plangebiet gilt die Werbesatzung der Stadt Bad Oldesloe.

### Abgrabungen/Aufschüttungen

*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*

### Sichtdreiecke

*Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.*

### Einfriedungen

Festgesetzt ist eine Höhenbeschränkung der Einfriedungen entlang öffentlicher Wege- und Verkehrsflächen von maximal 1,5 m. Auch wenn im Bestand ggf. bereits Einfriedungen über die festgesetzte Höhe hinausgehen, ist eine solche Beschränkung zur Herstellung eines einheitlichen und offenen Erscheinungsbildes, welches den Gebietscharakter prägt, nötig. Die Höhe von 1,5 m ermöglicht die Sicht auf die dahinterliegenden Grundstücke und Gebäude, wodurch ein „Einmauerungseffekt“ vermindert und einer Entstehung von „Angsträumen“ entgegengewirkt wird. Für die bereits bestehenden Einfriedungen über einer Höhe von 1,5 m besteht Bestandschutz.

Eine Beschränkung des Materials erzeugt ebenfalls ein harmonisches und abgestimmtes Gesamtbild des Gebietes.

## **6. AUSWIRKUNGEN UND FLÄCHENBILANZ**

### **6.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Aller Voraussicht nach ist die Ordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich, da dieses B-Planverfahren es nicht erfordert. Sollte sich im Laufe des Verfahrens dennoch ergeben, dass Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich werden, so sind diese im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn dieses nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen nach § 45 ff und § 85 ff BauGB Anwendung.

### **6.2 Auswirkungen auf die Bevölkerung**

*Wird im weiteren Verlauf ergänzt.*

### **6.3 Auswirkungen auf den Verkehr**

Das Gutachten schalltechnische Untersuchung für die Stadt Bad Oldesloe von M+O Immissionsschutz vom 24.02.2021 fasst abschließend zusammen:

*„Zusätzlich zur bereits vorhandenen Bebauung sollen ca. 20 Wohneinheiten ermöglicht werden. Unter der Annahme von 3 Einwohnern pro Wohneinheit und 3,5 Wegen pro Einwohner und Tag, einem Anteil von Wegen außerhalb des Gebiets von 20 %, einem MIV-Anteil<sup>2</sup> von 70 % sowie einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,5 Personen je Pkw ergibt sich ein Einwohnerverkehr von rund 80 Fahrten im Querschnitt pro Tag. Hinzu kommt Besucherverkehr (ca. 15 % der Wege der Einwohner, entspricht ca. 12 Fahrten im Querschnitt pro Tag; und 0,05 Lkw-Fahrten je Einwohner und Tag, entspricht ca. 3 Fahrten im Querschnitt pro Tag.)*

*Daraus ergibt sich im Mittel ein Verkehrsaufkommen von rund 95 Fahrten pro Tag im Querschnitt. Auf der Wolkenweher Dorfstraße ist in der Prognose eine Grundbelastung von 3.872 Kfz/ 24 h. Wie sich die Verkehre im Straßennetz verteilen werden, ist unsererseits nicht hinreichend prognostizierbar. Ausgehend von einer 50 % Verteilung nach Osten und Westen ergibt sich eine Änderung des Emissionspegels der Straße von rund 0,05 dB. Die zu erwartende Änderung des Verkehrslärms durch den B-Plan ist damit nur marginal.*

*Die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden zudem sicher eingehalten“ (M+O Immissionsschutz 2021, S.21).*

### **6.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima**

*Wird im weiteren Verlauf ergänzt.*

### **6.5 Auswirkungen auf das Stadtbild**

*Wird im weiteren Verlauf ergänzt.*

## 6.6 Flächenbilanz

### 6.6.1 Entwurfsvariante 1

Flächenart	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Nettobauland	27.402,35	88,1%
<i>davon potenziell überbaute Fläche</i>	7.073,04	25,8%
<i>davon private Grünfläche</i>	20.329,31	74,2%
Erschließungsflächen inkl. Parkplätze	3.694,55	11,9%
Geltungsbereich	31.096,90	100,0%

Tab. 2: Flächenbilanz Entwurf 1

Gebäudetypologie	Anzahl	Wohneinheiten (max.)
Einfamilienhäuser (EFH)	7	10,5
Doppelhaushälften (DH)	8	8
Hausgruppen (H)	5	5
Gesamt (max.)	20	23,5

Tab. 3: Gebäudetypologie Entwurf 1

### 6.6.2 Entwurfsvariante 2

Flächenart	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Nettobauland	27.747,79	89,2%
<i>davon potenziell überbaute Fläche</i>	7.092,47	25,6%
<i>davon private Grünfläche</i>	20.655,32	74,4%
Erschließungsflächen inkl. Parkplätze	3.349,11	10,8%
Geltungsbereich	31.096,90	100,0%

Tab. 4: Flächenbilanz Entwurf 2

Gebäudetypologie	Anzahl	Wohneinheiten (max.)
Einfamilienhäuser (EFH)	6	9
Doppelhaushälften (DH)	6	6
Hausgruppen (H)	9	9
Gesamt (max.)	21	24

Tab. 5: Gebäudetypologie Entwurf 2

## **7. KOSTEN**

*Wird im weiteren Verlauf ergänzt.*

## **8. UMWELTBERICHT**

*Wird im weiteren Verlauf ergänzt.*

## **9. VERFAHREN UND BETEILIGUNG**

### **9.1 Übersicht über den Verfahrensablauf**

Der Wirtschafts- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 beschlossen.

### **9.2 Beteiligungen von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden**

*Wird im weiteren Verlauf ergänzt.*

### **9.3 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen**

Gem. § 47 f der Gemeindeverordnung (GO) „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ müssen Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen aufzudecken. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und diese sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Diese Begründung des Bebauungsplanes Nr. 121 wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am ..... gebilligt.

Bad Oldesloe, .....

Bad Oldesloe  
- Der Bürgermeister -

Siegel

\_\_\_\_\_

....  
(Bürgermeister)

## TEIL D ANHANG

### 1. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Abgrenzung WA 1 und WA 2

Abb. 2: Schalltechnische Festsetzungsbereiche

Abb. 3: Maßgebliche Außenlärmpegel (La)

Abb. 4: Ausübung des Vorkaufsrechts von der Stadt Bad Oldesloe (ohne Maßstab)

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 (ohne Maßstab)

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I 1998 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (orangener Kreis)

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan 2020 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (roter Kreis)

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2006 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze unterbrochene Linie)

Abb. 9: Ausschnitt der 11. Änderung des FNP im Geltungsbereich des B-Plans Nr.121 (ohne Maßstab)

Abb. 10: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Bad Oldesloe 1998 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis)

Abb. 11: Lage des Plangebiets im Stadtraum (schwarzer Kreis), ohne Maßstab

Abb. 12: Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.121 (ohne Maßstab)

Abb. 13: Entwurfsvariante 1

Abb. 14: Entwurfsvariante 2

### 2. TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Eigentumsverhältnisse

Tab. 2: Flächenbilanz Entwurf 1

Tab. 3: Gebäudetypologie Entwurf 1

Tab. 4: Flächenbilanz Entwurf 2

Tab. 5: Gebäudetypologie Entwurf 2

### 3. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

FNP                      Flächennutzungsplan

WEA                     Windenergieanlage

#### 4. QUELLENVERZEICHNIS

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.

I17-Wind GmbH & Co. KG (August 2020): Vorabprüfung der Schall- und Schattenwurfimmission einer Windenergieanlage (WEA) am Standort Bad Oldesloe.

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (2020): Landschaftsrahmenplan. Planungsraum III. Karten 1 – 3, Blatt 2.

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung – Landesplanung (1998): Regionalplan Planungsraum I.

M+O Immissionsschutz (Januar 2021): Schalltechnische Untersuchung für die Stadt Bad Oldesloe.

Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein (2020): digitale Liegenschaftskarte der Stadt Bad Oldesloe. GeoBasis-DE/LVermGeo SH 2020, [www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de](http://www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de).

Stadt Bad Oldesloe (1998): Landschaftsplan.

Stadt Bad Oldesloe (2006): Flächennutzungsplan.

#### 5. ANLAGEN

1. Gutachten: **Vorabprüfung der Schall- und Schattenwurfimmission einer Windenergieanlage (WEA) am Standort Bad Oldesloe** – Erstellt am 17. August 2020 von I17-Wind GmbH & Co. KG
2. Gutachten: **Schalltechnische Untersuchung für die Stadt Bad Oldesloe** – Erstellt am 24. Februar 2021 von M+O Immissionsschutz