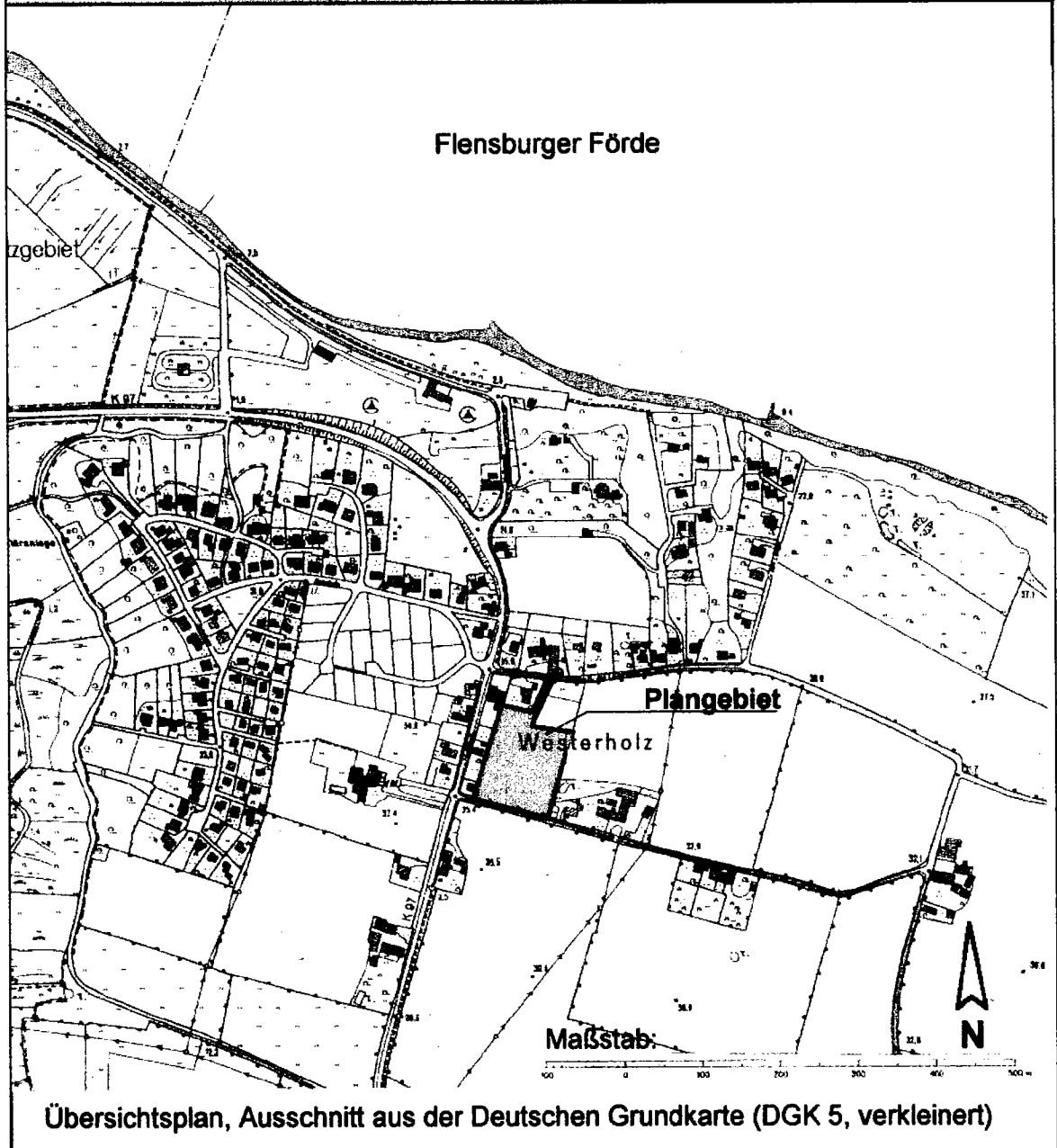


Stand: Dez. 2003



Gemeinde Westerholz Bebauungsplan Nr.6 „Achter Krog“



Architektur & Stadtplanung Dipl.-Ing. W. Glaum, 27798 Hude (Oldb.) und



26127 Oldenburg



Begründung (nach § 9 (8) BauGB)

Zum Bebauungsplan Nr. 6 „Achtern Krog“ der Gemeinde Langballig, Kreis Schleswig-Flensburg

I N H A L T

1. Bisheriger Rechtszustand, Rahmenbedingungen	3
2. Inhalt des Bebauungsplanes	5
2.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
2.2 Landschaftspflegerische Belange	8
2.2.1 Zustand des Eingriffsgebietes, Eingriffsbeschreibung	8
2.2.2 Grünordnungsmaßnahmen	10
2.2.3 Bilanzierung des Eingriffs, Kompensation	12
2.3 Städtebauliche Kenndaten	13
3. Maßnahmen im Bereich der technischen Infrastruktur	13
3.1 Verkehrsmäßige Erschließung	13
3.2 Schmutz- u. Oberflächenwasserentsorgung	14
3.3 Sonstige Erschließungsmaßnahmen	15
4. Soziale Maßnahmen	15
5. Bodenordnung , Grunderwerb und Kosten der Durchführung	15

A N H A N G

I. Übersichtsplan (DGK 5), verkleinerter Ausschnitt	16
II. Ersatzfläche	17
III. Bauentwurf	18

Anlage: Bebauungsplan Nr. 6





1. Bisheriger Rechtszustand, Rahmenbedingungen

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Siedlungsgebietes Westerholz in der Gemeinde Westerholz im Amt Langballig. Es handelt sich um das Flurstück 206/3 der Flur 1 (Gemarkung und Gemeinde Westerholz) mit einer Fläche von 11.717 m².

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet grenzt eine einzeilige Wohnbaufläche entlang der Straße „Zu den Lücken“. Westlich schließt sich die einzeilige straßenbegleitende Bebauung der Haffstraße (K 97) an. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Südlich der Petersilienstraße grenzt das überwiegend realisierte Wohngebiet „Lundsmoor“ (10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 4) an das Plangebiet. Die 10. Flächennutzungsplanänderung bezieht auch die nordwestlich des Plangebietes benachbarten und bereits überwiegend bebauten Flächen mit ein.

Planungsziele

Die Neuausweisung von Wohnbauland dient der gemeindlichen, kontinuierlichen Baulandbeschaffung. Mit ihr soll der bestehende örtliche Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden.

Das Plangebiet soll an die Straße „Zu den Lücken“ durch einen Rad- und Fußweg angebunden werden. Damit wird die Durchlässigkeit des Gesamtsiedlungsgebietes verbessert.

Raumordnerische Belange

Westerholz liegt im Nahbereich Flensburg und erfüllt nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein¹ und nach der Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V (RPI V)² keine zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde gehört danach zum ländlichen Raum, deren Hauptortslage als Schwerpunktbereich für den Tourismus festgelegt ist. Eine Siedlungsausweisung für die Gemeinde hat demnach nur für den *örtlichen Bedarf*, also der Eigenentwicklung zu erfolgen. Eine raumordnerisch vertretbare Eigenentwicklung soll im Rahmen der 20% - Regelung des LROPI³ liegen. Dieser Entwicklungsspielraum ist nach den „Strukturdaten der Gemeinde Westerholz“ (Gemeindedatenbank der Landespl-

¹) Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 (LROPI), veröffentlicht im Amtsblatt Schleswig-Holstein 1998 Seite 493

²) Fortschreibung 2000 des Regionalplans für den Planungsraum V (RPI V) veröffentlicht im Amtsblatt Schleswig-Holstein 2001 Seite 747

³) LROPI, Ziffer 7.1 Absatz 4 und RPI V Ziffer 6.3, zitiert in Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, Stellungnahme der Landesplanungsbehörde (Az.: MLR - Vfg./Westerholz-01)





nung) durch die Baufertigstellungen im Zeitraum von 1995–2001 im Gemeindegebiet weitgehend ausgeschöpft.

Inzwischen wurde das Plangebiet, das die Zulassung von zusätzlichen 13 Wohneinheiten im Gemeindegebiet ermöglicht, für die Fortschreibung der Wohnbaukontingente im Rahmen der *Stadt- und Umland-Kooperation Flensburg* gemeldet und in das Wohnbaukontingent eingebracht. Inzwischen ist auch die nachbarschaftliche/regionale Abstimmung erfolgreich erfolgt. Die Meldung dieser Abstimmung und das Einbringen der Wohnbaukontingente in die Stadt- und Umland Kooperation wurde dem Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus SH in Kiel mitgeteilt, das daraufhin eine grundsätzlich positive Stellungnahme zur Planung erließ.

Landschaftsplan

Der bestehende Landschaftsplan kennzeichnet für das Plangebiet keine Schutzausweisungen. Es sind auch keine geschützten Landschaftsbestandteile angeführt, die in die Bauleitplanung eingestellt werden müssten. Dennoch befinden sich im Plangebiet an 3 Seiten Knicks, die nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützt sind und daher auch nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen waren.

Die Fläche ist im Landschaftsplan bereits als potentielle Siedlungsfläche berücksichtigt.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

Das Gebiet ist im bestehenden gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Langballig und Westerholz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Sport- und Spielplatz dargestellt. Derzeit wird die Fläche als Ackerfläche (Getreideanbau) genutzt.

In der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die nördlich und südlich angrenzenden Wohnbauflächen in zwei Änderungsbereichen neu dargestellt. Die jetzt in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes neu dargestellte Wohnbaufläche schließt die durch die 10. Änderung ausgewiesenen Wohnbauflächen (W) südlich der Straße „Zu den Lücken“ und südlich der „Petersilienstraße“ zu einem künftig geschlossenen Siedlungsgebiet zusammen.

UVP-Erfordernis

Der Anwendungsbereich der Umweltverträglichkeitsprüfung für Bebauungspläne wird durch § 2 (3) Nr. 3 UVPG i. V. m. der Anlage 1 zum UVPG





bestimmt. Danach sind Bebauungspläne für die in der Anlage 1 Nr. 18. des Gesetzes genannten „bebauungsplanrechtlichen Vorhaben“ UVP – pflichtig. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Westerholz besteht jedoch keine UVP-Pflicht, weil die genannten Grenzwertparameter weder erreicht noch überschritten werden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 206/3 der Flur 1, Gemarkung und Gemeinde Westerholz, Kreis Schleswig-Flensburg. Die Größe des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich) beträgt 11.717 m².

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von höchstens 13 Wohneinheiten bzw. Wohnungen. Die Festsetzungen sichern eine an die bestehende Siedlungsstruktur angepasste Wohnbebauung. Die geschützten Landschaftsbestandteile (Knicks, § 15 b LNatSchG) werden nachrichtlich übernommen und durch geeignete Festsetzungen vor schädigenden Eingriffen in Zusammenhang mit der baulichen Inanspruchnahme der Fläche geschützt.

2.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist in zwei unterschiedliche Baugebiete unterteilt: im südlichen Anschluss an das westlich bestehende Mischgebiet wurde eine Erweiterung des Mischgebietes um 750 m² (Fests. gem. § 6 BauNVO 90), in erster Linie für die Erweiterung des Feuerwehrgebäudes vorgesehen, im übrigen ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von 9.692 m² (Fests. gem. § 4 BauNVO 90). Das Plangebiet wird über eine innere Erschließungsstraße aufgeschlossen, die im nördlichen Anschluss in einen Geh- Radweg mündet. Die Straße ist als verkehrsberuhigte Wohnbereichsstraße festgesetzt. Alle öffentliche Verkehrsflächen betragen zusammen ca. 1.075 m².

Für das Mischgebiet wurde eine offene 1-geschossige Bauweise und Einzelhäuser festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und darf nach den Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO 90 für versiegelte Nebennutzungen (Garagen, Zuwegungen und Terrassen) um 50 % erhöht werden. Die effektive GRZ beträgt damit 0,6. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO 90 wurden nicht zugelassen, da alle Nutzungen dieser Ausnahmeregelung zu flächenintensiv sind oder den Zielen des Bebauungsplanes (z. B. der Verkehrsberuhigung) entgegenstünden.





Für das Allgemeine Wohngebiet wurden ebenfalls eine offene, 1-geschossige Bebauung und Einzelhäuser festgesetzt. Die GRZ wurde für die Hauptnutzung auf 0,3 begrenzt. Die effektive GRZ (für versiegelnde Haupt- und Nebennutzungen) beläuft sich somit auf 0,45. Für alle Wohnhäuser wurde nur 1 Wohnung zugelassen (textl. Fests. Nr. 2). Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss somit wenigstens 650 m² betragen (textl. Fests. Nr. 1). Bei der geplanten Aufteilung der Baugrundstücke (im Bebauungsplan zur Erläuterung der Planung dargestellt, ohne Festsetzungs- bzw. Normencharakter) beträgt die Größe des kleinsten Grundstücks 660 m², ansonsten belaufen sie sich auf ca. 700 bis 780 m². Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße, der überbaubaren Flächen, zusammen mit der vorgesehenen Erschließung ist hinreichend gesichert, dass nicht mehr als 13 Einzelvorhaben im Plangebiet entstehen können. Der Erschließungsvertrag stellt ferner sicher, dass die Gemeinde bei der Vergabe der Grundstücke Einfluss nimmt.

Innerhalb der Wohnbereichstraße sind 4 Straßenbäume (klein-/ mittelkronig) zu pflanzen (textl. Fests. Nr. 3). Der Bebauungsplan setzt diese Bäume fest, der Standort hat jedoch nur symbolischen Charakter. Der konkrete Standort ergibt sich im Zuge der Ausbauplanung zur Erschließung des Plangebietes.

Zur besseren Eingrünung des Baugebietes und zur visuellen Einfassung der Erschließungsstraße ist ein allgemeines Pflanzgebot festgesetzt worden (textl. Fests. Nr. 4), wonach auf jedem Wohnbaugrundstück 2 Laubbäume, wahlweise Obstbäume, zu pflanzen sind, deren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie 5 m betragen soll. Der Baumabstand untereinander soll wenigstens 10 m betragen.

Zwischen den Baugebieten wurde ein 3 m breites Pflanzgebot zur Anpflanzung eines Laubgehölzstreifens (heimische und standortgerechte Sträucher) festgesetzt (textl. Fests. Nr. 5), um die unterschiedlichen Nutzungen/Gebiete auch visuell voneinander zu trennen.

Im Plangebiet befinden sich an der Süd- und Westseite sowie an der nordöstlichen Plangebietsgrenze Knicks, die nach § 15 b LNatSchG geschützt sind. Sie wurden im Bebauungsplan als Bindungsfläche (Planzeichen 13.2.2 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) nachrichtlich als geschützte Landschaftsbestandteile übernommen. Die Kennzeichnung mit dem Planzeichen 13.3 PlanzV





90 hätte aufgrund der schmalen Fläche nicht mehr leserlich dargestellt werden können. Daher wurde auch in der Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan auf die nachrichtliche Übernahme des Schutzobjektes nach § 15 b LNatSchG hingewiesen.

Nicht alle Knicks bzw. Knickabschnitte liegen innerhalb des Plangebietes, jedoch in unmittelbarer Grenznähe. Ihre Lage nimmt somit Einfluss auf die sich angrenzenden gebietsinternen Flächen, die im Bebauungsplan als Schutzflächen festgesetzt wurden. Die Schutzfläche definiert sich als eine 3 m breite, parallel zu den Knicks verlaufende, eingriffseitige Fläche, innerhalb der bauliche Nutzungen jeder Art und Versiegelungen jeder Art unzulässig sind (textl. Fests. Nr. 6). Mit dieser Festsetzung bleibt der zum Schutz erforderliche Lebensraum der Hecken erhalten.

Zur besseren Einpassung der Bebauung in die Landschaft wurden auf der Rechtsgrundlage von § 92 LBO Örtliche Bauvorschriften (ÖB) festgesetzt. Zunächst soll die künftige Bebauung grundsätzlich dem Bodenprofil folgen. Daher wurde bestimmt, dass die Erhöhung des Baugrundterrains um höchstens 15 cm zulässig ist (ÖB Nr. 1). Weiter sind Vorschriften zur Dachgestaltung erlassen (ÖB Nr. 2): Mindestdachneigung von 28 ° und ausschließliche Verwendung von Dachsteinen und Dachpfannen in Terrakottafarbenbereich (rot bis braun) und Anthrazitfarbtöne. Damit sollen extravagante unnatürliche Farbtöne (blau, grün) und Materialien (z. B. Metaldächer) ausgeschlossen werden. Zudem wurden engobiierte (glasierte, hochglänzende) Dachsteine und Pfannen ausgeschlossen. Zur Sockelhöhe der Wohngebäude wurde bestimmt, dass die Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss 15 cm im Mittel über dem gewachsenen Boden nicht übersteigen darf (ÖB Nr. 3). Zur besseren Bestimmung des ursprünglich verlaufenden Bodenprofils wurden Höhenlinien in den Bebauungsplan übernommen. Die Firsthöhe der Wohngebäude darf 9 m über dem Rohfußboden (EG) nicht übersteigen (ÖB Nr. 4). Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Schritthecken zulässig, ferner auch Steinwälle mit Bepflanzungen, deren Höhe von 1,0 m in jedem Fall nicht überschreiten darf (ÖB Nr. 5).

Versorgungsleitungen

Das Flurstück 206/4 wird von insgesamt drei überörtlichen/örtlichen Versorgungsleitungen durchquert. In Nord-Süd-Richtung verläuft an der westlichen Flurstücksgrenze eine Trinkwasserleitung (AZ 150) des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) Nordangeln. Eine weitere Wasserleitung (AZ 100, Leitung Nr. 2) durchquert an der südöstlichen Ecke das Plange-





biet. Beide Leitungen werden durch den WBV aus dem Plangebiet verlegt. Eine weitere Regenwasserleitung (KG 150, Leitung Nr. 1) wird in die Planstraßen des Plangebietes umverlegt. Alle Leitungsführungen sind im Bebauungsplan als „umzuverlegende“ Versorgungsleitungen dargestellt.

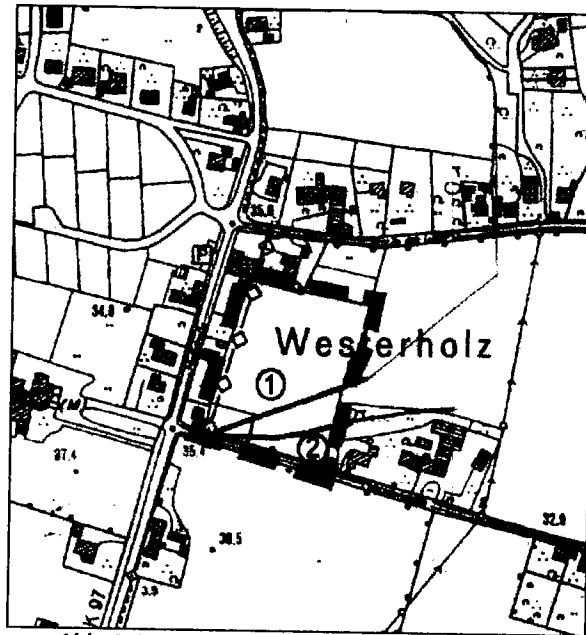


Abb. 1: Leitungen im Plangebiet, ungefähre Lage

Zur Sicherung des Anschlusses der Leitungen in den öffentlichen Straßenbereich wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Westerholz (einschließlich des zur Wartung erforderlichen Wegerechts) festgesetzt.

2.2 Landschaftspflegerische Belange

2.2.1 Zustand des Eingriffsgebietes, Eingriffsbeschreibung

Biotopbeschreibung

Der Eingriff erfolgt auf einer Ackerfläche, auf der z. Zt. Getreideanbau betrieben wird. Diese landwirtschaftliche Nutzfläche ist zur Petersilienstraße hin mit einem Knick abgegrenzt, der aus überwiegend heimischen Gehölzarten besteht. Im östlichen Bereich, auf dem Grundstück der bestehenden Bebauung hin, besteht ein weiterer Knick mit lückenhaftem Bewuchs. Sonst sind keine weiteren Grünbestände befundet worden.





Im Plangebiet befinden sich an der südlichen, westlichen und östlichen Seite (z. T. auf den benachbarten Flächen) Knicks, die nach § 15 b LNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile eingestuft sind. Mit der Bebauung dieser Fläche wird zum Zwecke der Erschließung der Knick zur Petersilienstraße in einem Teilbereich (Privaterschließung eines Wohnhauses) durchbrochen werden müssen, ansonsten bleibt er erhalten. Für die Erschließung des Baugebietes wird die Trasse der Erschließung auf die ehemalige Feldzufahrt gelegt. Ansonsten bleiben die Knicks von baulichen Eingriffen unbehelligt.

Andere geschützte Landschaftsbestandteile oder nach den gesetzlichen Bestimmungen unter Schutz stehende Biotope befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in seinem unmittelbaren Nahbereich. Auch geschützte Arten der „Roten Liste“ (RL) befinden sich nicht im Plangebiet.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Reihe von Eingriffen bewirkt, deren Auswirkungen sich auf Natur und Landschaft z. T. erheblich, zum größeren Teil eher gering auswirken. Sie sind im nachfolgenden, bezogen auf die Schutzgüter, beschrieben:

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Bereich der Erweiterung werden durch die neue Nutzung angepasste Lebensgemeinschaften der Feldfluren auf einer Fläche von ca. 11.717 m² beseitigt oder zurückgedrängt. Auf einer Fläche von ca. 5.631 m² entstehen neue Frei- und Gartenflächen. Durch die bauliche Inanspruchnahme ist die Fläche weithin anthropogen gestört. Die geschützten Landschaftsbestandteile bleiben erhalten. Auf einer Breite von 4 m muss jedoch ein Durchbruch des Knicks an der Petersilienstraße hergestellt werden.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Flächenversiegelung auf ca. 6.086 m² (Baugebiete und Straßenflächen) wird der bestehende Mutterboden aufgenommen und durch Füllsand und Mineralgemisch (als Verkehrsflächenunterbau) sowie Pflasterung oder Betonflächen ersetzt. Das bestehende Bodenprofil bleibt weitgehend erhalten. Mit dem Eingriff werden die Bodenbildungsprozesse im Bereich der Versiegelung aufgehoben. Der Boden wird durch die Folgenutzung verdichtet.





Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung wird auch die Grundwasserneubildung für diesen Bereich unterbrochen. Das anfallende Oberflächenwasser wird, trotz der Rückhaltung im Staukanal durch die sukzessive Abgabe in den Regenwasserkanal, abgeführt.

Schutzgut Kleinklima / Luft

Durch die bauliche Inanspruchnahme der Fläche, insbesondere durch Gebäude und versiegelte Flächen (ca. 6.086 m² entspr. ca. 52 %) wird das Kleinklima durch Wärmespeicherung und Wärmeabgaben geringfügig aber nachhaltig verändert.

Schutzgut Landschaftsbild

Die künftige Bebauung der Fläche wird das bestehende Landschaftsbild geringfügig, wenn auch nachhaltig verändern. Bestehende Sichtbeziehungen (von Norden und von der südlich gelegenen Feldzufahrt) werden unterbrochen, die Transparenz der Landschaft wird für diesen Teil der einsehbaren Bereiche durch die künftige Bebauung aufgehoben. Durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird eine weitgehend landschaftsgerechte Bebauung gesichert.

2.2.2 Grünordnungsmaßnahmen

Um den auf Natur und Landschaft nachteilig wirkenden Eingriff möglichst gering zu halten, sind nach den Grundsätzen des Naturschutzes, der Reihenfolge nach, Eingriffe möglichst zu vermeiden, zu minimieren oder zu ersetzen. Nachstehend sind die Maßnahmen dazu beschrieben.

Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

- Schutz des Mutterbodens, fachgerechte Lagerung und möglichst Wiederverwendung am Eingriffsort, in jedem Fall Wiederverwertung als Mutterboden,
- Begrenzung der Versiegelung durch wassergebundene Beläge (*Empfehlung*),
- örtliche Verwendung des gewonnenen Regenwassers zur Grundstücksbewässerung (Lagerung in Zisternen) und zur binären Wasserversorgung in den Gebäuden (*Empfehlung*),
- Erhaltung und Schutz der bestehenden Knicks, insbesondere vor der baulichen Inanspruchnahme der vegetationsnahen Flächen oder Versiegelungen (geschützte Landschaftsbestandteile § 15 b LNatSchG, Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB, im Bebauungsplan als „Bindungs-





fläche“ festgesetzt). Sie sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise ist im Verlauf des Knicks entlang der Petersilienstraße ein 4 m breiter Durchbruch als notwendige Grundstückszufahrt zulässig,

- die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Einpassung der künftigen Bebauung in die Landschaft.

Ausgleichsmaßnahmen

- Anpflanzung von 4 Straßenbäumen innerhalb der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße,
- allgemeines Pflanzgebot für die Baugrundstücke zur Eingrünung des Baugebietes und zur räumlichen Fassung der Erschließungsstraße (je Baugrundstück 2 Bäume in der Nähe der Erschließungsstraße),
- Anpflanzung einer freiwachsenden Laubgehölzhecke zur Untergliederung der Baugebiete und als Ersatz für den Knickdurchbruch.
- Artenliste (Auswahl):

g: hochwüchsiger Laubbaum,

m: kleine Laubbäume, baumartige Sträucher

n: Sträucher

Acer campestre	m	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	g	Berg-Ahorn
Acer platanoides	g	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	g	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	g,m	Hain-Buche
Cornus sanguinea	n	Roter Hartriegel
Corylus avellana	n	Haselnuss
Fagus sylvatica	g	Rotbuche
Frangula alnus	m	Faulbaum
Fraxinus excelsior	g	Gewönl. Esche
Ligustrum vulgare	n	Liguster
Malus sylvestris	m	Wild-Äpfel
Obstbäume, hochst.	m	regionaltypische Sorten
Populus nigra	g	Schwarz-Pappel
Pyrus pyraster	m	Wildbirne
Quercus robur	g	Stieleiche
Salix alba	g	Silber-Weide
Salix caprea	m	Sal-Weide
Salix cinerea	m	Graue Weide
Salix fragilis agg.	m	Bruch-Weide
Salix purpurea	m	Purpur-Weide





2.2.3 Bilanzierung des Eingriffs, Kompensation *Bilanzierung des Eingriffs*

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63.510.335/X 33-S120-) vom 03.07.1998. Danach liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn ein oder mehrere Schutzgüter (vgl. Pkt. 2.2.1) erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff, insbesondere die Versiegelungen durch Straßen und Gebäude, beeinträchtigt im wesentlichen das Schutzgut Boden nachhaltig.

Im folgenden ist das Höchstmaß der Versiegelung in den Baugebieten dargestellt. Dabei ist das nach § 19 (4) BauNVO 90 zulässige Versiegelungsmaß für Nebennutzungen (50 % der zulässigen GRZ) berücksichtigt:

Versiegelungsmaß:

A) Maximale Versiegelung nach den voraussichtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Gesamtgebiet = >		11.717 m ²	
Straßenflächen		- 1.275 m ²	
Gebäude / Terrassen etc.	9.692 x (0,30 + 0,15)	= 4.361 m ²	
Mischgebiet	750 x (0,40 + 0,20)	= 450 m ²	
Gesamte Versiegelung:		6.086 m ²	somit maximal ca. 6.100 m ²

Der Runderlass geht für die Ermittlung der Ausgleichsfläche grundlegend von einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 aus, wenn die Ausgleichsmaßnahmen die Entwicklung von bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu einem höherwertigen Biotop vorsehen. Die erforderliche Aufwertungsfläche müsste danach eine Größe von 3.050 m² aufweisen.

Als Ersatzfläche wird eine ca. 3.000 m² große Teilfläche aus der landwirtschaftlichen Intensivbewirtschaftung herausgenommen. Diese Fläche soll als Erlenbruchfläche entwickelt und aufgewertet werden. Die einzelnen Aufwertungsmaßnahmen werden im Einvernehmen mit der UNB festgelegt. Bei der Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks 30 der Flur 4, Gemarkung Bönstrup in der Gemeinde Grundhof. Die Entwicklung dieser Fläche wird durch die Gemeinde gesichert (Erwerb).





2.3 Städtebauliche Kenndaten

<i>Fläche</i>	<i>m²</i>	<i>%</i>
<i>Plangebiet</i>	<i>11.717</i>	<i>100</i>
<i>Verkehrsflächen</i>	<i>1.275</i>	<i>10,9</i>
<i>- Gemischte Baufläche ca.</i>	<i>750</i>	<i>6,4</i>
<i>- Nettowohnbauland</i>	<i>9.692</i>	<i>82,7</i>
<i>Gesamt</i>	<i>11.717</i>	<i>100</i>

Die Flächen für die Knicks sowie die dazugehörigen Schutzflächen und die Anpflanzungsfläche sind in den Bauflächen enthalten.

Bei der Verwirklichung von 13 Einzelhausvorhaben entstehen Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 751 m² und entsprechen damit der bestehenden (vorherrschenden) Siedlungsstruktur.

3. Maßnahmen im Bereich der Technischen Infrastruktur

Da es sich bei dem Bebauungsplan um die Erweiterung eines bestehenden Siedlungsgebietes handelt, sind bereits alle Ver- und Entsorgungsanlagen im unmittelbaren Nahbereich (Petersilienstraße) vorhanden. Sie können bei Bedarf entsprechend erweitert werden.

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Haffstraße, die Petersilienstraße und über eine innere Erschließung in Form einer verkehrsberuhigten Wohnbereichsstraße. Gleichzeitig wird eine fuß- und radläufige Anbindung zur Straße „Zu den Lücken“ geschaffen. Diese aufgeweitete 4 m breite Zuwegung soll auch als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge dienen und befestigt ausgebaut werden. Ausnahmsweise soll sie künftig auch der Abfahrt des Müllfahrzeugs dienen, um ein Wenden durch Zurückstoßen zu vermeiden. Gleichzeitig wird der Ausbauplan zur Erschließungsanlage eine erforderliche Stellfläche für Müllbehälter im Winkel der Erschließungsstraßen für die östlichen Wohneinheiten des Plangebietes vorsehen. Die Zufahrt des Geh- und Radweges wird mit einem „Knickposten“ gegen unberechtigtes Befahren gesichert.





In einer zur 13. Änderung des FNP ergangenen Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr⁴ wurde der bestehende Einmündungsbereich der Petersilienstraße in die Haffstraße (K 97) als ein nach Entwicklung des Baugebietes nicht verkehrsgerecht ausgebildeter Knotenpunkt, beanstandet und ein entsprechender Ausbau gefordert. Gleichzeitig sind Sichtfelder gemäß EAE 85/95 Ziffer 5.2.2.5 herzustellen, innerhalb der jegliche Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Benutzung, mit einer Höhe von 0,70 m und mehr über der Fahrbahnoberkante, auszuschließen ist. Da diese Flächen außerhalb des Planungsgebietes liegen, kann eine Beordnung über die Bauleitplanung nicht erfolgen. In einem Ortstermin mit dem zuständigen Straßenbauamt wurde der Umfang der Ausbaumaßnahmen (trichterförmige Aufweitung im Einmündungsbereich) festgelegt. Sie werden zusammen mit den baugebietsbezogenen Erschließungsarbeiten erfolgen. Sie sind im Bebauungsplan gestrichelt dargestellt.

Durch die nördliche Fuß- und Radwegeverbindung zur Straße „Zu den Lücken“ wird das bestehende Wohngebiet durchlässiger gestaltet. Die Erschließung des Plangebietes wird durch einen Erschließungsträger erfolgen. Ein Erschließungsvertrag sichert die gemeindlichen Interessen gegenüber dem Erschließungsträger.

3.2 Schmutz- u. Oberflächenwasserentsorgung

Schmutzwasser

Das gesamte Gebiet wird über einen zentralen Schmutzwasserkanal zum Klärwerk entsorgt. Einzelheiten werden in der Erschließungsplanung im Einvernehmen mit der Gemeinde Westerholz geregelt.

Oberflächenwasser / Regenwasser

Das Plangebiet wird über einen Staukanal entwässert. Er hält die Regenwasserfrachten der Straßen- und Dachflächen zurück. Der Staukanal wird über ein Mönchsbauwerk (Ablaufdrossel) an den östlich des Plangebietes gelegenen Regenwasserkanal angeschlossen, der in die Erschließungsstraße umverlegt werden soll. Das Funktionsprinzip des Entwässerungsbauwerkes sowie der hydraulische Nachweis für das Speicherbauwerk wird in Verbindung mit dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geführt. Für das innerhalb der Gartenflächen

⁴) Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr, Kiel, Stellungnahme vom 02.07.2003





anfallende Oberflächenwasser wird, wie üblich, eine örtliche Versickerung innerhalb der Oberbodenschicht angenommen.

Ansonsten kann das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dächer auch auf den Baugrundstücken zur örtlichen Wiederverwendung rückgehalten werden. Daher wird darauf hingewiesen und empfohlen, dass die Regenwasserbevorratung in Zisternen grundsätzlich ratsam ist. Die Verwendung von Regenwasser ist neben der Verwendung im Garten auch für die binäre Wasserinstallation in Gebäuden vorteilhaft (z.B. für die Verwendung als WC-Spülwasser, Waschmaschine u. dgl. m.).

3.3 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Alle übrigen Versorgungsanlagen wie Trink- und Löschwasserversorgung, Strom- und Erdgasversorgung, die fernmeldtechnische Versorgung sowie die Haus- und Gewerbemüllentsorgung sind bereits in Anspruch genommen und können den erzeugten Mehrbedarf ohne Probleme decken. Auch diese Bereiche werden i. V. m. der Erschließungsplanung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

4. Soziale Maßnahmen

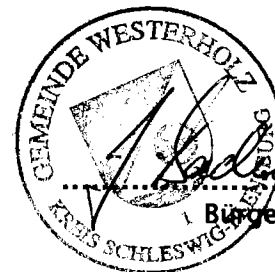
Soziale Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht notwendig.

5. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen vorgesehen. Kosten, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich werden, entstehen der Gemeinde Westerholz nicht.



Gemeinde Westerholz
Westerholz, den 09.12.2003



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

