

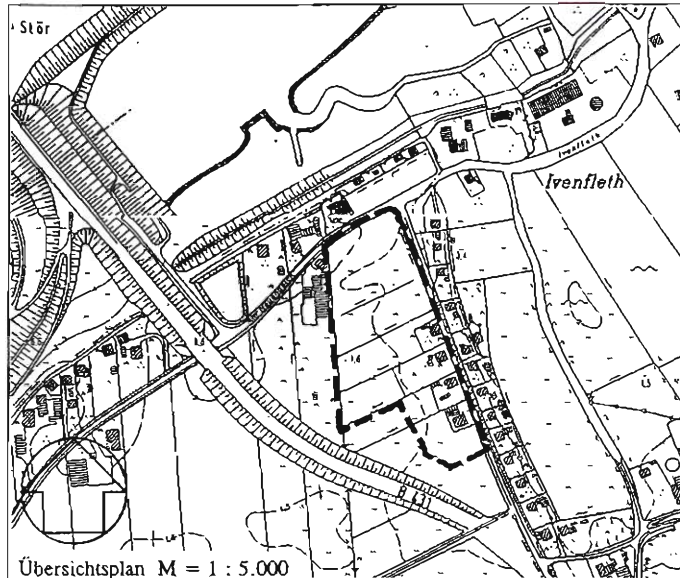
Bekanntmachung Nr. 47 des Amtes Herzhorn für die Gemeinde Blomesche Wildnis

Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Blomesche Wildnis für das Gebiet südlich der Straße Am Neuendeich und westlich der Straße Am Alten-deich;

hier: Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 5. Oktober 2000 den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Blomesche Wildnis für das Gebiet südlich der Straße Am Neuendeich und westlich der Straße Am Alten-deich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich der I. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in dem nachfolgend abgedruckten Lageplan kenntlich gemacht.



Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des **18. Oktober 2000** in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Herzhorn, Wilhelm-Ehlers-Straße 10, 25379 Herzhorn, Zimmer 5, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

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

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

Herzhorn, den 9. Oktober 2000

Amr Herzhorn
Der Amtsvorsteher
gez. Lange
Amtsvorsteher

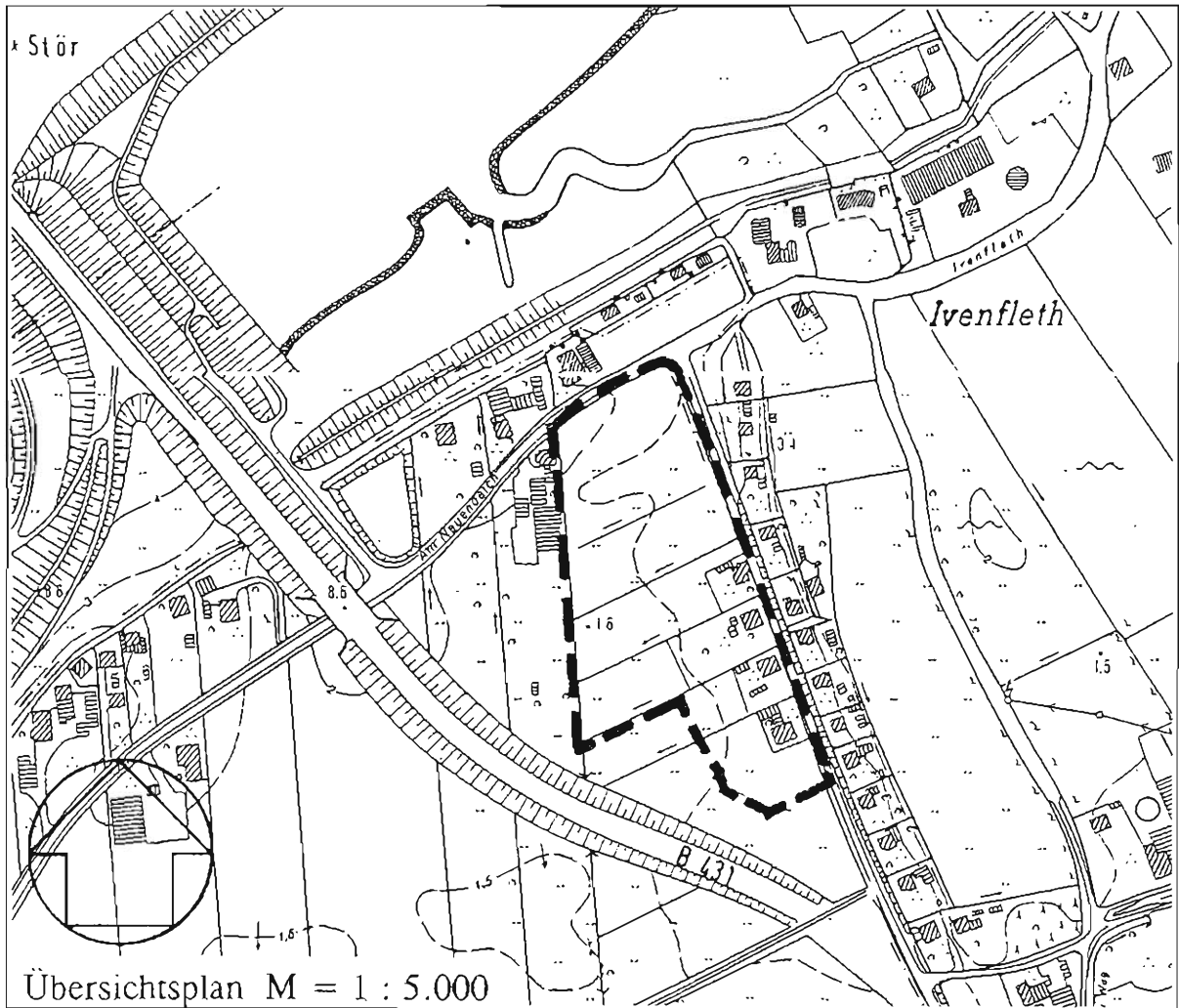
Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 17. Oktober 2000

Die vorstehende Bekanntmachung
ist am 17.10.2000 in der
„Norddeutschen Rundschau“
veröffentlicht worden.

Herzhorn, den 06.11.2000

Amr Herzhorn
Der Amtsvorsteher
im Auftrag





Satzung der Gemeinde Blomesche Wildnis Begründung für den Bebauungsplan Nr. 2

für das Gebiet südlich der Straße "Am Neuendeich" und
westlich der Straße "Am Altendeich"

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt Stadtplaner
Wallstraße 29 25524 Itzehoe
T. 04821 / 3975 F. / 5498

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
4. Lage des Plangebietes
5. Städtebauliche Maßnahmen
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 7.1 Elektrische Energie
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Abwasserbeseitigung
 - 7.4 Abfallbeseitigung
 - 7.5 Wertstoffsammlung
 - 7.6 Fernmeldeeinrichtungen
 - 7.7 Gasversorgung
8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum
 - 8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum
 - 8.2 Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung
 - 8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden
 - 8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser
 - 8.5 Eingriffe und Ausgleichsregel. in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
 - 8.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild
 - 8.7 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Klima/Luft
 - 8.8 Festsetzungen von Ausgleichsregelungen und anderen Ausgleichsmaßnahmen
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten der Erschließung
- Anlage 1 Grünordnungsplan
- Anlage 2 Vereinbarung über Ersatzflächen für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum
- Anlage 3 Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nach der Landesbauordnung - in den derzeit geltenden Fassungen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blomesche Wildnis hat am 04.11.1997 für das Gebiet südlich der Straße "Am Neuendeich" und westlich der Straße "Am Altendeich" die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 2** beschlossen.

In der Gemeinde Blomesche Wildnis besteht die Notwendigkeit, der Nachfrage aus der Bevölkerung nach **Wohnraum im innerörtlichen Bereich** nachzukommen. Hierfür wurden in der Abwägung im Rahmen der Vorplanung verschiedene mögliche Standorte überprüft. Das oben genannte Gebiet entsprach den Kriterien am stärksten und eignet sich besonders zur Entwicklung als Wohngebiet.

Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Blomesche Wildnis stellt zur Zeit die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Der Bebauungsplan Nr. 2 wird zusammen mit der Änderung des **Flächennutzungsplanes parallel** ins Abstimmungs- und Genehmigungsverfahren gegeben.

Im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden verschiedene Flächen innerhalb des Gemeindegebietes als Wohnbauflächen ausgewiesen, die zu einer neuen Wohnbauentwicklung führen sollen. Die ausgewiesenen Flächen sind nicht verfügbar oder scheiden aus anderen Gründen für eine kurzfristige Bebauung aus. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine bedarfsgerechte Entwicklung der Gemeinde an diesem Standort ermöglichen. Die Flächen sind kurzfristige für die Gemeinde verfügbar.

Das **Plangebiet** ist im zukünftigen Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche** und in Teilen - wegen einer wohnverträglichen Gewerbenutzung im Nahbereich - als **Mischbaufläche** ausgewiesen.

Die an das Plangebiet **angrenzenden Flächen** sind ausgewiesen:

- im Norden als Verkehrsfäche der Kreisstraße K 8 (Am Neuendeich) und daran angrenzend die Grenze zur Nachbargemeinde Borsfleth,
- im Osten als Verkehrsfäche der Kreisstraße K 52 (Am Altendeich) und daran angrenzend die Grenze zur Nachbargemeinde Borsfleth,
- im Westen und Süden als Flächen der Landwirtschaft und daran angrenzend die Verkehrsfläche der Bundesstraße B 431, die über das Störsperrwerk die Verbindung zwischen Kremper- und Wilstermarsch herstellt.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im **westlichen Teil der Gemeinde Blomesche Wildnis**. Es erweitert die vorhandenen Bauflächen entlang der Straße "Am Altendeich". Zusammen mit der gegenüberliegenden Bebauung auf dem alten Deich in der Gemeinde Borsfleth bildet das Plangebiet eine bauliche Verdichtung des alten Siedlungsbereiches "Borsfleth-Ivenfleth".

Das Plangebiet wird als **landwirtschaftliche Fläche** genutzt, die als Grünland beweidet wird. Die angrenzenden Grundstücke der Mischbauflächen an der Straße Am Altendeich sind als Hausgärten genutzt. In einem Teilbereich schiebt sich eine gewerblich genutzte Halle in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein. Die Halle wird als Garage für 2 LKW einer Spedition genutzt, deren Hauptsitz jedoch in Krempe angesiedelt ist.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. **2.77 ha**.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Das Plangebiet gliedert sich in einen „**Neubau**teil“ mit der Erschließung bisher nicht baulich genutzter Flächen und einem „**Bestand**teil“ mit einer überwiegend vorhandenen Mischbebauung und einem Grundstück, was im Süden den Planbereich abschließt und durch den Bebauungsplan bebaubar wird.

5.1 Art der Nutzung

Der „**Neubau**teil“ der Plangebietsfläche besteht aus dem Baublöcken Nr. 1 bis 4.

Der Planbereich der Blöcke 1 bis 4 ist zur Zeit eine landwirtschaftliche Fläche und beinhaltet den eigentlichen Neubaubereich. Der südliche Teil von Baublock 4 befindet sich an der Kreisstraße K 52, besteht aus 1 Grundstück und ist mit 1 Einfamilienwohnhaus überbaut.

Der Bereich der **Blöcke 1 bis 4** wird geprägt durch eine durchgängig **offene Bauweise** von freistehenden, 1-geschossigen **Einzel- und Doppelhäusern**, die in Verbindung mit dem verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungssystem einen für diesen Teil der Gemeinde eigenständigen Charakter erhält, der jedoch bewußt die baulichen Traditionen fortsetzt.

Das Plangebiet gliedert sich in **20 neue Grundstücke** für den Bereich der Blöcke 1 bis 4 und in **1 bestehendes Grundstück** des Baublockes 2, die in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als

"Allgemeines Wohngebiet" - WA

festgesetzt werden. Es sollen Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden können.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 werden in Punkt 3 bis 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 3. bis 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen in Blomesche Wildnis oder im Nahbereich Glückstadt vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Gemeinde nicht entsprechen.

Im Planbereich sollen sich Wohngebäude entwickeln, die sich um verkehrsberuhigte Erschließungsflächen in Form freistehenden Einzel- oder auch Doppelhäuser gruppieren.

In jedem Wohngebäude sind maximal **2 Wohneinheiten zulässig**. Doppelhäuser gelten in diesem Sinn als 1 Gebäude. Die Gemeinde will durch diese Einschränkungen eine unkontrollierbare Gebietsentwicklung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept der gemeindlichen Entwicklung durch eine zu starke Wohnungsdichte mit allen Folgeerscheinungen wie KFZ-Aufkommen u. a. entgegenstehen könnte.

Nutzungseinschränkung:

Innerhalb des **Baublockes Nr. 3 und 4** sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich für die Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Hiervon betroffen sind die Gebäudeseiten, die den Grundstücksgrenzen zu den

Schallquellen der Verkehrsstraße **B 431** zugewandt sind. Für die bauliche Ausführung sind die Mindestanforderungen des **Lärmpegelbereiches IV** nach DIN 4109 zugrunde zu legen

(vgl. hierzu auch die "Lärmuntersuchung zum B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Blomesche Wildnis" in der Anlage 3 zur Begründung):

Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind diese mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführungen der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amtsblatt Schleswig-Holstein 1990 Nr. 48/49, S 666) zu führen.

Der „**Bestandteil**“ der Plangebietsfläche besteht aus dem **Baublock Nr. 5**. Er befindet sich an der Kreisstraße K 52 und besteht aus 2 bebauten und 1 unbebauten Grundstücken. Der bebaute Teil ist mit Einfamilienwohnhäusern und einer Garage für 2 LKW sowie einigen Nebenanlagen überbaut. Die Garage gehört zu einem Speditionsbetrieb, der seinen eigentlichen Betriebshof in Krempe hat. Die Garage unterliegt nicht dem Speditionsbetrieb, so daß davon ausgegangen werden kann, daß **keine wesentlichen Störungen** hiervon ausgehen. Der Betriebsinhaber hat sich gegenüber der Gemeinde zur derzeitigen und zukünftigen Nutzung schriftlich erklärt. Die bestehende Baugenehmigung läßt darüber hinaus auch keine anderen Nutzungen zu.

Der Bereich des **Blockes 5** wird geprägt durch eine durchgängig **offene Bauweise** mit freistehenden, 1-geschossigen **Einzelhäusern**.

Dieser Planbereich gliedert sich in **1 neue Grundstück** und in **2 bestehende Grundstücke**, die in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als

"Mischgebiet" - MI

festgesetzt wird. Es sollen Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eingerichtet werden können.

Die **in der Regel** ermöglichten Nutzungen nach § 6 Abs. 1 BauNVO werden in Punkt 8 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen, die überwiegend gewerblich genutzt werden.

Die **ausnahmsweise** ermöglichten Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen, die nicht überwiegend gewerblich genutzt werden.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung ist deutlich geprägt von Wohnnutzungen mit einem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb. Die gegenüberliegende Bebauung der Nachbargemeinde Borsfleth besteht aus überwiegender Wohnnutzung, ohne planungsrechtlich durch die Gemeinde genauer definiert zu sein. Der Bedarf an den ausgeschlossenen Nutzungen wird in anderen im Nahbereich Glückstadt vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Gemeinde nicht entsprechen.

Nutzungseinschränkung:

Im **Baublock 5** (Mischgebiete) wird ein flächenbezogener maximaler **Schalleistungspegel** an der Grenze zum WA-Gebiet von **45 dB(A) /m² nachts** und **55 dB(A) /m² tags** festgesetzt. Damit sollen mögliche Störungen aus den gewerblichen Nutzungen in Richtung der Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Bestehende Gewerbebetriebe liegen in ihrer Lärmentwicklung im Rahmen der Festsetzungen und können sich im vorgegebenen Rahmen entwickeln.

Bei Nutzungsänderungen sind Nachweise im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführungen der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amtsblatt Schleswig-Holstein 1990 Nr. 48/49, S 666) zu führen.

5.2 Maß der Nutzung

Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen **GRZ** von maximal **0,25** (Blöcke 1 bis 5) festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden geregelt durch die Festsetzung

- der **Sockelhöhen** (= Erdgeschoßfußbodenhöhe Fertigmaße) von **max. 60 cm** über der **mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche** nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen, diese wird von der Gemeinde vor Erschließungsbeginn festgestellt und im Ausbauplan der Erschließungsflächen den Grundstückseigentümern zugänglich gemacht,
- der **Traufhöhe** auf **max. 3,50 m** und der **Firshöhe** von **max. 9,00 m** jeweils bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen.

5.3 Baugestaltung

Um eine deutliche Verbindung mit den **traditionellen Bauformen** im Gemeindegebiet herzustellen, werden zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

- an Außenwandflächen soll grundsätzlich **ungeputztes Mauerwerk** in einem **roten Grundfarbton** das vorherrschende Material sein, dessen Anteil in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung mindestens **50 %** betragen muß. Die Restflächen können aus anderen Materialien beschaffen sein. Es wird empfohlen die Materialvielfalt der Restflächen auf ein Minimum zu beschränken, damit der Zusammenhalt des neuen Baugebietes deutlich wird.
- **Dächer** über Hauptgebäuden sind in einer **Neigung** von mindestens **30°** bis höchstens **48°** auszubilden. Die Dacheindeckung ist herzustellen in massiven Materialien im Farbspektrum rot, braun, anthrazit bis schwarz.
- **Untergeordnete Dachaufbauten** können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden.
Untergeordnete Dachaufbauten sind Teile von Dächern, die die Flächen des Hauptdaches überragen und
 - in ihrem oberen Dachabschluß nicht höher als 1,0 m an die lotrechte Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden, und
 - in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden, und
 - höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluß (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.Die Festsetzungen zu den untergeordneten Dachaufbauten sollen die städtebauliche Wirkungen der Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer über den Hauptgebäuden und der Wandgestaltung unterstützen. Es soll damit vermieden werden, daß sich über die Dachlandschaft ein ungewolltes und nicht eingrenzbares „Eigenleben“ in Form und Nutzungsintensität entwickelt.
- Die Dachformen und die Außenwandflächen von **Carports, Garagen und Nebenanlagen** können abweichend von den Festsetzungen ausgeführt werden.
- **Nebenanlagen** sind grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen zulässig. An allen Grundstücksseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und den jeweiligen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll vermieden werden, daß sich unmittelbar im Straßenbereich unkontrollierte Nebengebäudezonen entwickeln, die das städtebauliche Grundkonzept der Gemeinde, das sich innerhalb der Baugrenzen entwickeln soll, unterlaufen.

5.4 Spielplatzanlagen

Im Plangebiet wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** südlich des Baublockes Nr. 4 als Anschluß an die verkehrsberuhigte Erschließungsfläche innerhalb des Plangebietes mit Spiel- Ruhe- und Grünzone für Kleinkinder festgesetzt.

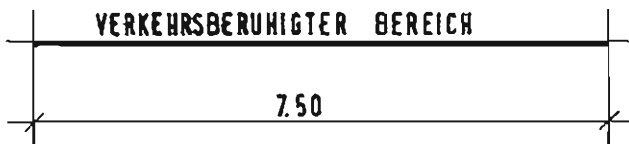
6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Blomesche Wildnis durch die Planstraße im Osten über die Kreisstraße K 52 angebunden .

Die **Planstraße** führt von Osten aus der K 52 nach Westen und erschließt

- mit einem Straßenabschnitt den nördlichen und mittleren Teilbereich des Plangebietes (Baublöcke 1 und 2) und
- mit einer Verlängerung nach Westen und einer Verschwenkung nach Süden den südlichen Teil des Plangebietes (Baublock 3,4 und 5 tw.) und eine Anbindung an den Kinderspielplatz.

Die Straßen werden ausgebaut als **verkehrsberuhigter Bereich**. Die Gesamtbreite des Verkehrsraumes der "**Planstraße**" beträgt einschließlich der höhengleichen Mischfläche zwischen allen Verkehrsteilnehmern **7,00 m** bzw **3,50 m**.



Straßenprofil M = 1 : 100

Die Baublöcke 2 (tw) und 5 (tw) sind über die **Kreisstraße K 52** erschlossen. Dieser Bereich ist als **Ortsdurchfahrt** festgesetzt gemäß Festsetzungsbeschluß vom 23. Mai 1985 des Landesamtes für Straßenbau und Straßenverkehr des Landes Schleswig-Holstein. Die Kreisstraße ist nicht Bestandteil des Plangebietes und ist deshalb nicht weiter zu erläutern.

Die **Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet. Alles weitere wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Bauanzeige durch die Landesbauordnung geregelt.

In dem Plangebiet werden **öffentliche Parkplätze** nicht ausdrücklich als Parkplatzanlagen festgesetzt, sondern als Bestandteil der verkehrsberuhigten Bereiche der "Planstraße" angeordnet. Nach dem Stellplatzerlaß - StErl - vom 04. September 1995 werden **keine** gesonderten Hinweise für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen** mehr ausgeführt. Nach EAB 85, Ziffer 5.2.1.2 werden jedoch 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze festgesetzt. Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß ca 20 bis 23 Wohneinheiten errichtet werden. Es ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. **7 P**. Der genaue Standort wird bei der Ausbaumaßnahme in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt. Für den Ausbau der Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß

Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

Zur Absicherung der Unterhaltungsarbeiten am **Verbandsvorfluter** an der Westgrenze des Planbereiches wird zugunsten des Sielverbandes ein **Geh- und Fahrrecht** festgesetzt in einer Breite von **5,0 m**. In diesem Bereich dürfen keine die Unterhaltungsarbeiten behindernden Nutzungen stattfinden.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schlesweg mit elektrischem Strom versorgt. Bei Bedarf wird an geeigneter Stelle im Plangebiet in Abstimmung mit der Schlesweg eine Umspannstation festgesetzt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Glückstadt. In diesem Zusammenhang wird die **Löschwasserversorgung** durch Unterflurhydranten sichergestellt.

7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Stadt Glückstadt über eine Druckrohrleitung zur Abwasserbehandlung zugeführt. Diese wird im Straßenzug Am Neuendeich eingerichtet. Der Neubau der Leitung ist für 1999 vorgesehen.
- b. Das **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** von den **Dach- und Terrassenflächen** sowie den **privaten Zufahrten** und **Stellplätze** wird von der Gemeinde abgenommen und über ein Leitungssystem in den öffentlichen Verkehrsflächen dem Vorfluter über eine vorgeschaltete Grobreinigung mit Leichtstoffabscheidung und Schlammfang direkt zugeführt.
- c. Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen **Verkehrswegen** wie alle Straßen- und Wegeflächen, die Hof- und öffentlichen Stellplatzflächen sowie das Oberflächenwasser aus dem Teilabschnitt der Kreisstraße **K 52** werden in dichten Leitungen über ein Leitungssystem in den öffentlichen Verkehrsflächen dem Vorfluter über eine vorgeschaltete Grobreinigung mit Leichtstoffabscheidung und Schlammfang direkt zugeführt.
Eine Regenrückhalteanlage wird nach dem neuesten Erkenntnisstand des Kreises Steinburg - Amt für Umweltschutz - Wasserwirtschaft nicht mehr gefordert. Es wird davon ausgegangen, daß die Einleitungsmenge den Vorfluter unwesentlich belastet.

- d. Die erforderlichen **Einleitungsgenehmigungen** nach dem Landeswassergesetz für die Oberflächenentwässerung durch die Kreiswasserbehörde werden eingeholt.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt.

7.5 Wertstoff-Sammlung

Innerhalb des Planungsgebietes wird kein Standort für Wertstoff-Container ausgewiesen, da diese sich an anderer Stelle - in der Regel - bei den Versorgungseinrichtungen befinden.

7.6 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der Deutschen Post AG TELEKOM versorgt werden.

7.7 Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Plangebietes mit Erdgas ist vorgesehen. Der Anschluß an dieses Netz ist wünschenswert.

8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum

8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Der Wohnbedarf in der Gemeinde Blomesche Wildnis erfordert die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Im Gemeindebereich sind nur begrenzte Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot an Wohnbauflächen schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Die 1. Änderung des **Flächennutzungsplanes** weist diesen Bereich in der Gemeinde Blomesche Wildnis als **Wohn- und Mischbaufläche** aus.

Die Gemeinde Blomesche Wildnis verfaßt zur Zeit einen **Landschaftsplan**, der als Entwurf vorliegt. In diesem Zusammenhang sind alle aus landschaftspflegerischer Sicht infrage kommenden Wohnbauflächen untersucht worden und - soweit sie sich auch nach Abwägung aller anderen öffentlichen Belange und Rechtsgüter eignen - in die Flächennutzungsplanänderung übernommen worden. Auch der in diesem B-Plan festgesetzte Bereich ist in diesem Sinne eine geeignete Fläche. Die anderen sich ebenfalls gleichwertig eignenden Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet wegen des Grundbesitzes und der ausgeübten landwirtschaftlicher Nutzungen nicht zur Verfügung.

Der unvermeidliche Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen minimiert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

8.2. Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung

Gesetzlich geschützte Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Planungsgebietes durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden die Bodenflächen neu versiegelt. Der Umfang der neuen Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist in der **Anlage 1 - Grünordnungsplan** - als "**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**" geführt worden. Die vorhandenen Nutzungen und Bebauungen im Bestand bleiben bei dem Nachweis unberücksichtigt.

Danach ergibt sich ein **quantitativer Eingriff** in das Schutzgut Boden durch Erschließungs- und Baumaßnahmen:

1. **Bauflächen** als WA und MI - Gebietsausweisungen mit Nutzungsdichten - **GRZ** - von max. **0.25** einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen in einer Fläche von maximal **8.010 m²**, die auszugleichen sind mit mindestens **4.005 m²**,
2. **Verkehrsflächen** mit teilversiegelten Oberflächen (Pflasterungen) in einer Fläche von ca. **1.880 m²**, die auszugleichen sind mit mindestens **940 m²**.

Insgesamt ergibt sich ein quantitativer **Ausgleichsbedarf** von mindestens 4.945 m².

8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser fällt im "allgemeinen Wohngebiet" nicht an und kann deshalb nicht in den Boden eindringen und das Grundwasser gefährden. Im Bereich der "Mischgebietsflächen" werden durch Auflagen bei den vorhandenen und möglichen Betrieben entsprechende Vorgaben gemacht, die eine besondere planungsrechtliche und landschaftspflegerische Berücksichtigung entbehrlich machen.

8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Beseitigung bzw. Umwandlung von **Grünland** ist entsprechend dem Runderlaß über den Ausgleich des Schutzgutes Boden abgegolten. Ein gesonderter Ausgleich ist nicht erforderlich.

Trotz intensiver Planung ist es unvermeidlich, einen Teil der vorhandenen offenen **Gräben** durch die Gebietserschließung zu verrohren. Diese beschränken sich auf die Überfahrt der Planstraße und zwei festgesetzte Grundstückszufahrten in einer Gesamtlänge von ca. 14,0 m. Diese sind gleichwertig auszugleichen.

8.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb des großräumlichen Zusammenhangs durch das Baugebiet muß für sich gesehen als nicht sehr hochrangig eingestuft werden. Aus dem freien Landschaftsraum wird sich von Süden und Westen das Baugebiet durch der Lage vor dem aufgeschütteten Damm der B 431 kaum abheben.

Die „offenen“ Ansichten des Plangebietes von Norden (K 8) und Südosten entlang der K 52 sind durch geeignete Anpflanzungen abzuschirmen (s. Festsetzungen).

8.7 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Klima / Luft

Die Veränderungen des Kleinklimas sind von geringer Bedeutung. Ein Ausgleich ist im Baugebiet durch die Wohnnutzung mit den Hausgärten in sich gegeben. Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

8.8 Festsetzung von Ausgleichsregelungen und andere Ausgleichsmaßnahmen

Als **qualitativer und quantitativer Ausgleichsansatz** zu vorgenannten Eingriffen in die Schutzgüter wird festgesetzt:

1. Auf jedem Privatgrundstück sind je angefangene **500 m²** Grundstücksgröße **1** standortgerechter **Baum** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
2. An der nördlichen Plangebietsgrenze zur Kreisstraße 8 ist ein durchgehender **Gehölzstreifen** in Form einer **Obstbaumwiese** in einer Breite von ca. 10 m als **private Grünfläche** aus einer heimischen Bepflanzung nach der Artenliste des Grünordnungsplanes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
3. An der südlichen Plangebietsgrenze im Bereich des Baublockes 5 ist ein durchgehender **Gehölzstreifen** als **private Grünfläche** in einer Breite von ca. 3 m als freiwachsende Hecke als Sichtschutz nach der Artenliste des Grünordnungsplanes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
4. Der **Obstgarten** im rückwertigen Bereich des Grundstückes „Am Alten Deich Nr. 11“ soll als Obstbaumwiese erhalten bleiben und wird als **private Grünfläche** festgesetzt.
5. Innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Planstraße sind **12 Bäume**, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m², deren Standorte im Plan nicht bezeichnet sind und erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen festgelegt werden.
6. Die **Ausgleichsflächen für das Schutzgut „Boden“** in der Größe von ca. **5.700 m²** werden durch die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft an anderer Stelle im Naturraum zur Verfügung gestellt. Es ist vorgesehen, daß die Flächen im **Störaußendeich** der **Gemeinde Bahrenfleth** ausgewiesen werden als Bestandteil der Hauptverbundachse der Naturschutzfachplanung und der im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Bahrenfleth ausgewiesenen Eignungsflächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 4.950 m² wird durch die tatsächliche Fläche von 5.700 m² „übererfüllt“. Da für die verrohrten **Gräben** im Plangebiet kein Ausgleich geschaffen werden kann, wird dieser Ausgleichsbedarf durch den Überhang beim Schutzgut Boden mit ca. 750 m² angerechnet. Die Flächen im Bahrenflether Außendeich werden in der Konzeption des Kreises mittel- bis langfristig vernäßt, so daß ein gleichwertiger Ausgleich gegeben ist.

Neben diesen **quantitativen und qualitativen Ausgleichsmaßnahmen** werden folgende **Maßnahmen** festgesetzt, die die **positive Gesamtbilanz unterstreichen**:

- ⇒ Der vorhandenen wasserführenden **Gräben** in Ost-West-Richtung bleiben in den Strukturen weitgehend erhalten und werden zusätzlich durch die Einleitung von geeignetem Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücksflächen feucht gehalten. Die vorhandene Vegetation wird sich nur unwesentlich umstellen. Durch die Grundstückskaufverträge wird die Gemeinde die Anlieger verpflichten, den Graben in diesem Sinn zu unterhalten.
- ⇒ alle weiteren wasserführenden **Grenzgräben** bleiben erhalten,
- ⇒ Die **öffentlichen Verkehrsflächen** sind in ihrer Grundanlage auf ein Minimalkonzept an Erschließungsaufwand reduziert worden.
- ⇒ Die **Gestaltung der verkehrsberuhigten Erschließungsbereiche** sollen ebenfalls sich ausdrücklich an dem Grundkonzept der minimalen Oberflächenversiegelung orientieren:
 - ⇒ die **Flächen** werden soweit nötig **gepflastert**, durch den hohen Fugenanteil soll das Mikroklima verbessert und die Staubbindung in diesen Bereichen erhöht werden,
 - ⇒ die **Seitenbereiche** werden im Rahmen des Gestaltungskonzeptes mit heimischen und landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern **bepflanzt**, die wiederum Bestandteil des gesamten Grünkonzeptes sind.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen, die zukünftig als allgemeines Wohngebiet genutzt werden und deren Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Blomesche Wildnis.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelungen nach nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB kommen deshalb nicht zur Anwendung.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteile
a.	Allgemeines Wohngebiet	18.140	65,5
b.	Mischgebiet	4.910	17,7
c.	Private Grünflächen	1.580	5,7
c.	Öffentliche Grünflächen - Spielplatz	1.250	4,5
d.	Verkehrsflächen	1.820	6,6
	Gesamtflächen	27.700	100%

11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der Schmutzwasserkanalisation betragen

DM 750.000,-

Der Anteil der Schmutzwasserkanalisation hierin beträgt

DM 180.000,-

Von den Gesamtkosten von
sind 90 % von den Anliegern anzufordern.

DM 750.000,-

Das entspricht einem Betrag von

DM 675.000,-

Die Kosten für die Schmutzwasser und Regenwasserkanalisation sind gemäß Abwassergebührensatzung der Gemeinde Blomesche Wildnis anzufordern.

Für die Gemeinde Blomesche Wildnis sind Kosten von

DM 75.000,-

aufzubringen, die nicht durch Beiträge gedeckt sind. Die Kosten werden entsprechend des geplanten Erschließungsablaufes im Haushalt der Gemeinde Blomesche Wildnis eingeplant.

Blomesche Wildnis,
V. M. M. M.
- Bürgermeister -

05.10.00

