



Satzung der Gemeinde Borsfleth

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet des Grundstücks Ivenfleth 13 - südöstlich der Kreisstraße 8 sowie der Ausgleichsfläche im Störaußen-deich, belegen westlich der Straße zum alten Fähranleger

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt Stadtplaner
Feldschmiedekamp 33 - 25524 Itzehoe
T. 04821 / 6046-20 F. / 6046-29

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 Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe
 - 8.2.1 Allgemeines
 - 8.2.2 Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop- und deren Ersatzre-
gelung
 - 8.2.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser
 - 8.2.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden
 - 8.2.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild
 - 8.2.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Arten und Lebens-
gemeinschaften
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten der Erschließung

Anlage 1a *"Schallgutachten für den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Borsfleth"*

durch die Gesellschaft für Umweltschutz TÜV-Nord mbH
Große Bahnstraße 31, 22525 Hamburg

Anlage 1b *"Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Borsfleth"*

durch die Gesellschaft für Umweltschutz TÜV-Nord mbH
Große Bahnstraße 31, 22525 Hamburg

Anlage 2 *„Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4“*

durch Büro Pollock & Günther
Talstraße 9, 22424 Itzehoe

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nach § 92 der Landesbauordnung (LBO).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borsfleth hat am 01.02.2000 für das Gebiet des Grundstücks Ivenfleth 13 - südöstlich der Kreisstraße 8 die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 4** beschlossen.

Die Gemeinde Borsfleth will den **Bedarf an Gewerbegebietsflächen** für die **begrenzte Entwicklung** eines hier seit langer Zeit ansässigen kleineren Maschinenbaubetriebes befriedigen. Der Betrieb beschäftigt zur Zeit ca. 20 Mitarbeiter. Er wird sich in naher Zukunft erweitern, um der Nachfrage eines speziellen Marktes von Pumpen im Bereich der Umwelt- und Abwassertechnik nachzukommen, die weltweit vertrieben werden. Für die Gemeinde Borsfleth hat dieser Betrieb große Bedeutung.

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 Borsfleth verfügt über einen **rechtskräftigen Flächennutzungsplan** aus dem Jahre 1980.

Dieser Planstand wird zur Zeit insgesamt überarbeitet, um weiterhin die wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und verwaltungsmäßigen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Borsfleth sicherzustellen.

In einem sehr **begrenzten Teilbereich** soll vorab im Flächennutzungsplan eine **1. Änderung** vorgenommen werden, um einem an diesen Standort aus historischen Bedingungen gebundenen Betrieb eine den aktuellen Bedürfnissen entsprechende begrenzte Entwicklung zu ermöglichen und gleichsam der genannten Zielsetzung einer geordneten Entwicklung gerecht zu werden.

Das **Plangebiet** ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als **Gewerbegebiet** sowie als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft** ausgewiesen.

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

- im Nordwesten als Straße für den überörtlichen Verkehr und innerörtliche Hauptverkehrsstraße durch die **Kreisstraße K 8**
- als **landwirtschaftliche Flächen** der Großräume
 - zwischen dem Borsflether Altendeich im Südwesten,
 - der Bütteler Wettern im Südosten
 - der Flächen in Richtung „Kirchdorf Borsfleth“ nach Nordosten.
 - als gemischte Baufläche des nördlich angrenzenden Grundstückes Ivenfleth 15.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im **südwestlichen Teil der Gemeinde Borsfleth**.

Das Plangebiet gliedert sich in 2 Bereiche, die in der Planzeichnung Teil A in 2 Einzelplänen dargestellt ist. Der Teilbereich „Gewerbegebiet“ befindet sich südlich der Kreisstraße 8 und des Stördeiches. Der Teilbereich „Ausgleichsflächen“ befindet sich nördlich der Kreisstraße 8 und des Stördeiches im Außendeichgelände.

4.1 Gewerbegebiet

Den nördlichen Teil des Plangebietsteils „Gewerbegebiet“ bildet das derzeitige Betriebsgrundstück des dort ansässigen gewerblichen Unternehmens, der südliche Teil des Plangebiets wird zur Zeit als **landwirtschaftliche Fläche** genutzt, die als Grünland beweidet wird. Das im Norden angrenzende Grundstück Ivenfleth 15 ist mit einem Wohnhaus bebaut, die südliche Freifläche wird als Hausgarten genutzt.

Das Plangebiet umfaßt ca. **9763 m²** und befindet sich in der **Gemarkung Borsfleth**, in der **Flur 9** auf den **Flurstücken 17/5 und 17/6**.

4.2 Ausgleichsflächen

Der Plangebietsteil „Ausgleichsflächen“ befindet sich im Borsflether Außendeich und wird als Grünland **landwirtschaftlich** genutzt. Die östlich hieran angrenzenden Flurstücke werden neben der landwirtschaftlichen Nutzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ für Maßnahmen in der Stadt Glückstadt genutzt.

Die Flächen in der Größe von ca. **3.775 m²** befinden sich im Außendeichgelände in der **Gemeinde Borsfleth**, in der **Gemarkung Borsfleth**, auf der **Flur 10**, auf dem **Flurstück 43/1**

Das Plangebiet endet mit einem Abstand von **10 m** vor dem Stördeich - gemessen vom Fußpunkt der Deichböschung - um einen äußeren Schutzstreifen nach § 65 Abs. 1 Landes-Wasser-Gesetz (LWG) freizuhalten.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Die Lage des Plangebietes in der Nachbarschaft zu einem vorhandenen Wohngrundstück und die Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb macht es erforderlich, vorab die grundsätzlichen Rahmenbedingungen der Nutzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu erklären.

5.1 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch ein „Schallgutachten“ (Anlage 1a) durch den TÜV-Nord untersucht worden. Es sollte die Frage geprüft werden, ob aus den vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Betriebsabläufen unzumutbare Störungen für die Nachbarschaft entstehen.

Die Umgebung des Plangebiets ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. In diesem Bereich befinden sich neben einigen Wohngebäuden ein landwirtschaftlicher Betrieb und eine Gaststätte. Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft wurden daher die Immissionsrichtwerte für **Mischgebiete** nach der TA-Lärm zugrundegelegt.

Das Gutachten stellt fest, daß die Immissionsrichtwerte für (benachbarte) Mischbauflächen - die hier zugrunde gelegt wurden - weder

- am Tage mit max. 60 dB(A)
- noch nachts mit 45 dB(A)

nach TA-Lärm überschritten werden.

Unter Berücksichtigung der vom Inhaber konkret geplanten Betriebserweiterung in nördlicher Richtung hat der TÜV für das Nachbargrundstück **Ivenfleth 15** einen Beurteilungspegel von **44 dB(A)** ermittelt.

Für die nach Süden festgesetzte Entwicklungsfläche wurde konkret das zusätzliche erwartete Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Auch dieser Lärmfall führt zu keinen unzulässigen Belastungen. Die möglichen Geräuschquellen weiterer Produktionsstätten würden jeweils dem Stand der Technik entsprechen und den Beurteilungspegel nur

geringfügig erhöhen, da die Immissionsorte durch die vorhandenen Hallen abgeschirmt werden.

Da zukünftige Änderungen der Betriebsabläufe des im Planungsgebiet ansässigen Unternehmens oder Nutzungsänderungen im Rahmen der Planfestsetzungen nicht ausgeschlossen werden können, hat die Gemeinde in Abwägung mit den übrigen Belangen entschieden, unzumutbare Belastungen der Nachbargrundstücke in einem solchen Fall auszuschließen. Zu diesem Zweck wird das Gewerbegebiet durch die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pegelwerte sind vom TÜV für die Nachtzeit wie folgt ermittelt worden:

- Flurstück 17 / 5 - 50 dB(A) / m²
- Flurstück 17 / 6 - 53 dB(A) / m².

Für die Tageszeit hielt der TÜV Festsetzungen nicht für erforderlich. Nach Nr. 5.2.3 der DIN 18005, Teil 1, Entwurf, Ausgabe 2000-12 ist für ein Gewerbegebiet ohne Emissionsbegrenzungen von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 60 dB(A) / m² auszugehen. Mit diesem Ansatz ergäbe sich für das Grundstück Ivenfleth 15 ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) für die Geräuschimmissionen aus dem Gewerbegebiet. Der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tage würde also auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden.

Um jedoch eine rechtlich eindeutige Grundlage für den Ausschluß unzumutbarer Belastungen des Grundstückes Ivenfleth 15 durch Gewerbelärm zu schaffen, setzt die Gemeinde in Abwägung mit den übrigen Belangen für das Flurstück 17 / 5 gleichwohl einen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Tageszeit von 63 dB(A) / m² fest. Dieser Wert wurde vom TÜV so ermittelt, daß einerseits der Immissionsrichtwert für das Grundstück Ivenfleth 15 unterschritten und andererseits die Nutzung im Gewerbegebiet nicht unnötig eingeschränkt wird. Für das Flurstück 17 / 6 wird für die Tageszeit kein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt. Der TÜV hat überzeugend dargelegt, daß ein Verzicht auf diese Festsetzung aufgrund der Entfernung und der abschirmenden Wirkung der Gebäude auf dem Flurstück 17 / 5 nicht zu unzumutbaren Lärmbelastungen auf dem Grundstück Ivenfleth 15 führen wird.

Bei der Ermittlung der zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist der TÜV von einer gleichmäßigen Verteilung der Emissionsquellen über die jeweilige Fläche ausgegangen. Die aus der Flächengröße und dem im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel zu errechnende zulässige Gesamtschallleistung kann aber grundsätzlich beliebig auf der jeweiligen Fläche verteilt werden. Für den Fall, daß die Schallquellen auf dem Flurstück an der Grenze zum Nachbargrundstück Ivenfleth 15 konzentriert würden, könnte dort eine unzulässige Überschreitung des Immissionsrichtwertes eintreten, obwohl der flächenbezogene Schallleistungspegel für das Flurstück 17 / 5 eingehalten wird. Eine derartige Konzentration von Schallquellen ist auf dem Grund-

stück deshalb nur dann zulässig, wenn durch geeignete bauliche oder technische Vorkehrungen eine Überschreitung des Beurteilungspegels an der südlichen Außenwand des Gebäudes auf dem Grundstück Ivenfleth 15 von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht eintritt. Dieses ist durch entsprechende Festsetzungen abschließend geregelt.

Beurteilungsgrundlage für das vom TÜV erstellte Schallgutachten und die daraus abgeleiteten flächenbezogenen Schalleistungspegel ist die TA-Lärm. Diese Norm ist daher auch für die Entscheidungen heranzuziehen, ob die im Bebauungsplan festgestellten flächenbezogenen Schalleistungspegel im Einzelfall eingehalten werden.

5.2 Art der Nutzung und Nutzungsbeschränkungen

Die Plangebietsfläche besteht aus **1 Baublock** ohne Festsetzung von Grundstückseinteilungen.

Sie wird nach § 8 BauNVO als

"Gewerbegebiet" - GE

festgesetzt. Es sollen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden.

Folgende **Nutzungsbeschränkungen** werden nach § 1 Abs. 5 bzw 6 BauNVO i. V. mit Abs. 9 BauNVO festgesetzt:

- Die **allgemein zulässigen Nutzungen** nach § 8 Abs. 2 BauNVO werden in den Punkten 3 und 4 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:
 3. Tankstellen
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- Die **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden in den Punkten 2 und 3 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 3. Vergnügungsstätten

Der Bedarf an anderen hier aufgeführten Nutzungen wird in anderen Bereichen der Gemeinde und / oder im Nahbereich des Unterzentrums Glückstadt vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen und landesplanerischen Zielen der Ortsentwicklung der Gemeinde Borsfleth nicht entsprechen.

- Betriebe des **Einzelhandels** werden ausgeschlossen.

Mit dieser Einschränkung soll eine Ansiedlung neuer eigenständiger Versorgungseinrichtungen ausgeschlossen werden, die im Nahbereich bereits in ausreichendem Umfang

vorhanden sind. Die vorhandenen Standorte im Bereich Glückstadt sollen durch Einrichtungen in einer so peripheren Lage und ohne das Ansätze in vergleichbarer Nutzung vorhanden wären, nicht gefährdet werden.

5.3 Maß der Nutzung

Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch **Baugrenzen** umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen **GRZ** von maximal **0,60** zulässig.

Die Gebäudehöhen werden geregelt durch die Festsetzung

- der **Sockelhöhen** (= Erdgeschoßfußbodenhöhe Fertigmaße) von **max. 35 cm** über der **mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche** der Kreisstraße 8
- der **Traufhöhe** auf max. **6,75 m** und der **Firsthöhe** von max. **10,00 m** jeweils bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen.

Die Höhenfestsetzungen sollen einer unangemessenen Höhenentwicklung in Bezug zur baulichen Nachbarschaft vorbeugen. Es soll der vorhandene Maßstab von Großhausformen der neueren landwirtschaftlichen Betriebe nicht überschritten werden, wie sie in der Nachbarschaft des Plangebietes bereits vorhanden sind..

5.4 Baugestaltung

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

- an Außenwändflächen soll grundsätzlich **ungeputztes Mauerwerk** das vorherrschende Material sein, dessen Anteil in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung aller Wände eines Gebäudes mindestens **20 %** betragen muß.
- **Dächer** sind in einer **Neigung** von mindestens **15°** bis höchstens **40°** auszubilden.

Um auch die Möglichkeit von ausnahmsweise zulässigen Wohngebäuden gestalterisch einzubinden, sollen Dachneigungen auch oberhalb von industriell flachgeneigten Bauformen zugelassen werden, die sich deutlich am traditionellen Wohnhaus orientieren.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Borsfleth über die Kreisstraße K 8 angebunden. Innerhalb des Plangebietes werden keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingerichtet.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Nordwesten des Plangebietes erfolgt über die gewichtsbeschränkte **Kreisstraße K 8 (Ivenfleth)**. Die **Gewichtsbeschränkung von 12,5 Tonnen** begründet sich aus dem Aufbau der Straße und den Untergrundverhältnissen. Eine Aufhebung der Beschränkung oder Erteilung von Ausnahmegenehmigungen kommt nach Aussage des Kreises Steinburg als Straßenlastträger nicht in Betracht.

Alle erforderlichen Stellplätze sind im Plangebiet selbst unterzubringen.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die **Schlesweg** mit elektrischem Strom versorgt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluß an das Netz der **Stadtwerke in Glückstadt**

7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Öffentliche Einrichtungen zur Behandlung oder Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers sind im Plangebiet weder vorhanden noch geplant. Die erforderlichen Anlagen zur schadlosen Beseitigung dieser Abwässer sind vom Grundstückseigentümer herzustellen und zu betreiben.
- b. Auf dem Grundstück fallen nur häusliche **Abwässer** an. Diese werden dezentral auf dem Grundstück geklärt. Die vorhandene Kleinkläranlage entspricht zur Zeit nicht dem Stand der Technik, ist entsprechend nachzurüsten und mit einer biologischen Nachklärung auszurüsten. Die Anlage ist an den steigenden Bedarf entsprechend anzupassen. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren für die Betriebserweiterung zu führen.
- c. Das **Oberflächenwasser** von den **Dachflächen** sowie den **Zufahrten** und **Stellplätze** wird in Abstimmung mit dem Deich- und Hauptsielverband Kremper Marsch in die

Vorflut eingeleitet. Die Abläufe der befestigten Flächen auf dem Grundstück sind mit geeigneten Absperrvorrichtungen zu versehen, um im Falle einer Ölverschmutzung den Grabenzufluß unterbinden zu können. Ob eine weitere abwassertechnische Behandlung des Oberflächenwassers aus der Nutzungsspezifik erforderlich ist, muß im Baugenehmigungsverfahren für die Betriebserweiterung geklärt werden.

Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers und dosierten Abgabe in den Vorfluter werden der westliche und östliche Grenzgraben im Bereich des Flurstückes Nr. 17/6 jeweils auf einer Länge von ca. 75 m **um ca. 2,40 m** verbreitert.

- d. Die herzustellenden **Einleitungen in die Vorflutgräben** bedürfen der **Genehmigung** des Landrates des Kreises Steinburg.

7.4 Abfallbeseitigung und Wertstoffsammlung

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

Gewerbliche Abfälle werden durch den Betrieb in Eigenverantwortung durch Fachunternehmungen selbst entsorgt.

7.6 Fernmeldeeinrichtungen

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

7.7 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist vorgesehen.

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

Die **1. Änderung des Flächennutzungsplanes** weist in Abstimmung mit dem Entwurf des **Landschaftsplanes** diesen Bereich in der Gemeinde Borsfleth als **Gewerbegebietsfläche** aus.

Der Eingriff ist in Abwägung mit dem Interesse an einer Entwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes am derzeitigen Standort unvermeidlich. Andere Standort innerhalb des Gemeindegebietes, an denen die angestrebte gewerbliche Entwicklung mit geringeren Eingriffen verbunden wäre, sind nicht vorhanden. Eine Umsiedlung in ein bestehendes Gewerbegebiet einer anderen Gemeinde ist nach den überzeugenden Ausführungen des Betriebsinhabers für ihn finanziell nicht tragbar.

Auch eine Minimierung des Eingriffs durch eine Verkleinerung des Gewerbegebiets oder Herabsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht möglich, da dem vorhandenen Betrieb durch die Planung auch über die derzeit konkret vorgesehene Erweiterung hinaus langfristige Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen.

Der unvermeidliche Eingriff wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

8.2 Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe

8.2.1 Allgemeines

Als Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe sowie die Ermittlung aus der naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird der gemeinsame Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 604) herangezogen. Nach Auffassung der Gemeinde handelt es sich bei den darin beschriebenen Anforderungen und Arbeitsschritten um ein in diesem Fall fachlich geeignetes Verfahren.

Das Büro Günther und Pollok Landschaftsplanung hat die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Anlage 2 zu dieser Begründung) ermittelt und bewertet sowie den Umfang der nach dem vorgenannten Erlaß erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

In Abwägung mit den übrigen Belangen hat sich die Gemeinde für einen vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe zum Bebauungsplan Nr. 4 entschieden, da die Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet erst durch die Aufstellung des Bebauungsplanes rechtlich möglich wird.

8.2.2 Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung

Gesetzlich geschützte Bereiche nach § 15 a oder b LaNSchG werden durch die Planung nicht berührt.

8.2.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser kann im "Gewerbegebiet" grundsätzlich anfallen und durch unkontrolliertes Eindringen in den Boden das Grundwasser gefährden. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß bei der derzeit ausgeübten Nutzung eine solche Gefährdung nicht größer ist, als in einem allgemeinen Wohngebiet. Es fallen dem häuslichen Abwasser vergleichbare Abwässer an.

Das **Oberflächenwasser** von den **Dachflächen** sowie den **Zufahrten** und **Stellplätze** im Plangebiet wird abwassertechnisch nicht behandelt jedoch zurückgehalten. Die Abläufe der befestigten Flächen auf dem Grundstück werden mit geeigneten Absperrvorrichtungen zu versehen, um im Falle einer Ölverschmutzung den Grabenzufluß unterbinden zu können. Nach den abgestimmten wasserrechtlichen Anforderungen ist die Einhaltung ein ausreichender Gewässerschutz. Eine Gefährdungen des Schutzgutes Wasser ist damit ausgeschlossen. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Anforderungen wird im Baugenehmigungsverfahren für die Betriebserweiterung nachgewiesen.

Ein entsprechender Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

8.2.4 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 2 - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4** - als "**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**" geführt worden.

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

7.539 m² Bauflächen und **Verkehrsflächen** als GE - Gebietsausweisungen mit einer Nutzungsdichte - **GRZ** - von maximal **0.80** einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen in einer Fläche von maximal **6.031 m²**,

die durch den Flächenanteil der bereits schon jetzt versiegelten Fläche von 2.130 m² auf **3.901 m²** zu reduzieren ist. Diese Versiegelung ist bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5 mit mindestens **1.950 m²** auszugleichen .

Zum **Ausgleich** des Eingriffs in das Schutzgut Boden werden im Nahbereich Flächen ausgewiesen, in denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen. Die Flächen in der Größe von ca. $(4.245m^2 - 10 \times 47 m =)$ **3.775 m²** befinden sich im Außendeichgelände in der **Gemeinde Borsfleth**, in der **Gemarkung Borsfleth**, auf der **Flur 10**, auf dem **Flurstück 43/1**. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den östlich hieran angrenzenden Ausgleichsflächen für Maßnahmen in der Stadt Glückstadt und ergänzt somit ein flächiges Ausgleichskonzept.

Die Fläche ist entsprechend dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu einer Röhricht und Hochstaudenfläche zu entwickeln. Aufkommende Gehölze sind regelmäßig zu beseitigen. Die Fläche ist dauerhaft gegen nutzungsfremde Eingriffe zu schützen.

Gemäß § 70 Abs. 1 LWG sind auf dem Teil des Flurstücks 43/1, der als äußerer Schutzstreifen Bestandteil des Stördeiches ist, alle Nutzungen verboten, die die Wehrfähigkeit des Deiches beeinträchtigen können. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 43/1 um 10 m vom Deichfuß entfernt abgegrenzt.

Für den Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in das Schutzgut Boden wird lediglich eine **Teilfläche** von **1.950 m²** des Flurstücks 43/1 benötigt. Da die nicht in Anspruch genommene Fläche wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll genutzt werden kann - für die Durchführung von Naturschutzmaßnahmen jedoch ebenfalls geeignet ist - wird das gesamte Grundstück nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmenfläche festgesetzt und zu einer Röhricht- und Hochstaudenfläche entwickelt.

Der nordöstliche Teil der Maßnahmenfläche, der direkt an eine bereits bestehende Ausgleichsfläche im Eigentum der Stadt Glückstadt angrenzt, wird dem Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB zugeordnet. Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch diese Festsetzungen vollständig kompensiert. Eigentümer des Flurstücks 43/1 ist der Inhaber des auf dem Grundstück Ivenfleth 13 ansässigen Gewerbebetriebs. Er wird die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Maßnahmenfläche auf eigene Kosten durchführen. Die wirtschaftlichen Belange des Eigentümers werden gegenüber dem öffentlichen Interesse an einem vollständigen Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden zurückgestellt.

Die für den Ausgleich von Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 4 nicht benötigten Teilflächen des Flurstücks 43/1 von ca. **1.825 m²** kann zur Kompensation anderer Eingriffe herangezogen werden, die nicht im Zusammenhang mit dieser Planung stehen.

8.2.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Baumaßnahmen, die der Bebauungsplan ermöglicht, erheblich verändert.

Der Bereich fügt sich allerdings in die vorhandene Bebauung entlang der Kreisstraße 8 parallel zum Stördeich ein und wird in Richtung zum freien Landschaftsraum im Südwesten und im Nordosten durch den vorhandenen dichten (knickartigen) Baumbestand abgeschirmt.

Als Ergänzung zum Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets werden folgende Regelungen festgesetzt nach § 9 (1) 25 BauGB, die eigenständige Nutzungsfestsetzungen und keine Ergänzungsfestsetzungen auf der Grundnutzung „Gewerbegebiet“ sind:

1. Entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Grenze des Plangebietes werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite der **Pflanzstreifen** von mindestens **3,50 m** festgesetzt. Die Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neuanpflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen gelten folgende Pflanzqualitäten:
Bäume: Hochstamm, mind. 14/16 cm Stammumfang, mind. 3 x verpflanzt,
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3-4 Triebe, 60-100 cm
2. Entlang der südlichen, westlichen und östlichen Grenze des Plangebietes werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite der **Pflanzstreifen** von mindestens **5,00 m** festgesetzt. Die Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neuanpflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen gelten folgende Pflanzqualitäten:
Bäume: Hochstamm, mind. 14/16 cm Stammumfang, mind. 3 x verpflanzt,
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3-4 Triebe, 60-100 cm

Hierdurch wird eine vollständige Eingrünung des Gewerbegebietes und mithin eine Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild gewährleistet. Die wirtschaftlichen Belange des Eigentümers sowie das Interesse an einer möglichst uneingeschränkten Nutzung seines Grundstücks werden gegenüber dem öffentlichen Interesse an einem vollständigen Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild zurückgestellt.

8.2.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nach Aussage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan sind Auswirkungen einer eventuellen Außenbeleuchtung im Gewerbegebiet auf das Vogelschutzgebiet im Störaußendeich möglich. Um eine Irritation ziehender Vögel z.B. durch eine Flutlichtanlage auszuschließen, wird festgesetzt, daß die Außenbeleuchtung im Gewerbegebiet das Licht nicht nach oben abstrahlen darf. Ferner wird die Lichtpunkthöhe

auf 5,00 m beschränkt. Die Verwendung üblicher Straßenlampen ist dadurch weiterhin möglich.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen, die zukünftig als Gewerbegebiet genutzt werden und deren Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers. Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelungen nachnach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB kommen nicht zur Anwendung.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteile
a.	Gewerbegebiet	7.539 m ²	57,6%
b.	Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen, ca.	1.840 m ²	14,0%
c.	Flächen für die Wasserwirtschaft, ca.	384 m ²	2,7%
c.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.375 m ²	25,7%
	Gesamtflächen	13.138 m²	100%

11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung werden vollständig vom Maßnahmenträger getragen. Die Gemeinde Borsfleth wird sich hieran nicht beteiligen.

Borsfleth 02.04.02
- Bürgermeister -

Johann Pittner

