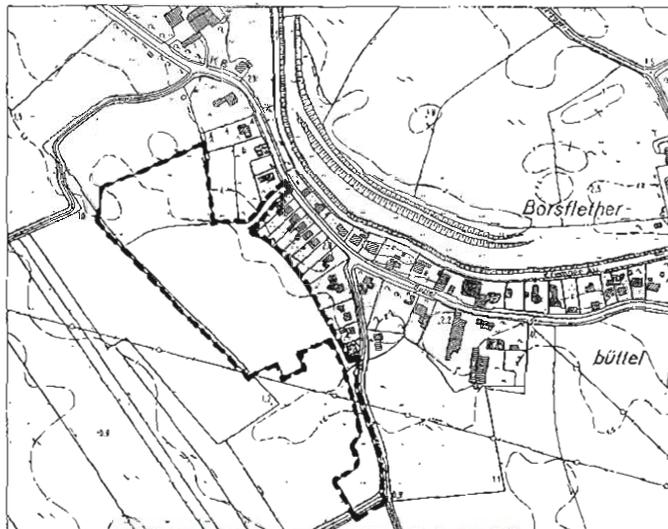


Bekanntmachung Nr. 30 des Amtes Herzhorn für die Gemeinde Borsfleth

Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Borsfleth für das Gebiet südwestlich der Straße Büttel, zwischen dem Klein Siedfelder Weg und dem Grünen Weg;

hier: Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 6. Juli 2006 den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Borsfleth für das Gebiet südwestlich der Straße Büttel, zwischen dem Klein Siedfelder Weg und dem Grünen Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 ist in dem nachfolgend abgedruckten Lageplan kenntlich gemacht.



Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 13.07.2006 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.

Unbeachtlich werden

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB genannten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht innerhalb von zwei 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).

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.

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.

Herzhorn, den 7. Juli 2006

Amt Herzhorn
Der Amtsvorsteher
gez. Lange
Amtsvorsteher

Veröffentlicht in der Holsteiner Allgemeinen am 12. Juli 2006.

Die vorstehende Bekanntmachung ist
am 12.07.2006 in der „Holsteiner
Allgemeinen“ veröffentlicht worden.

Herzhorn, den 13.07.2006

Amt Herzhorn
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag

Steenbock



AMT HERZHORN
KREIS STEINBURG

Gliederung

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung	4
3	Umweltverträglichkeit	5
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere Planungen der Gemeinde	5
5	Lage des Plangebietes	5
6	Städtebauliche Maßnahmen	6
6.1	Städtebauliche Zielsetzung	6
6.2	Einwirkungen aus der Umgebung	6
6.2.1	Die landwirtschaftliche Umgebung des Plangebietes	6
6.2.2	Die gewerbliche Umgebung des Plangebietes	7
6.2.3	Zusammenfassung	7
6.3	Art der Nutzung	7
6.4	Maß der Nutzung	8
6.4.1	Baugrenzen und Grundflächenzahlen	8
6.4.2	Höhe baulicher Anlagen	9
6.4.3	Gebäudegestaltung	9
6.4.4	Nebenanlagen und Garagen	10
7	Öffentliche Grünflächen	10
7.1	Spielplatzanlagen	10
7.2	Grünflächen	10
8	Erschließung	10
8.1	Fahrverkehr	10
8.2	Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze	11
8.3	Grundstückszufahrten	11
9	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	12
9.1	Elektrische Energie	12
9.2	Wasserversorgung	12
9.3	Abwasserbeseitigung	12
9.3.1	Schmutzwasser	12
9.3.2	Oberflächenwasser	12
9.4	Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung	13
9.5	Fernmeldeeinrichtungen	13
9.6	Gasversorgung	13
10	Maßnahmen der Landschaftspflege	13
10.1	Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum	13
10.2	Gebot der Minimierung von unvermeidlichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum	14
10.3	Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe	14
10.3.1	Allgemeines	14
10.3.2	Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop und deren Ersatzregelung	14
10.3.3	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser	14
10.3.4	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden	15
10.3.5	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Klima und Luft	16
10.3.6	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften	16
10.3.7	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung	16
10.3.8	Pflanzlisten	16
11	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	18
12	Flächenbilanz	18
13	Kosten der Erschließung	19

-
- Anlage 1** **Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Borsfleth**
Verfasser Büro Günther & Pollok,
Talstraße 9
25524 Itzehoe
- Anlage 2** **„Geruchsimmissionen – Standortanalyse / Gutachten zur Neuaufstellung des
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borsfleth“**
von Prof. Dr. Jörg Oldenburg, Oederquart, Januar 2000
- Anlage 3** **Städtebaulicher Vertrag über die Durchführung des Ausgleichs**

1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) auf der Grundlage des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung. Weitere Grundlagen sind die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom **23. Januar 1990** (BGBl. I S. 132) und § 92 der **Landesbauordnung** vom **10. Januar 2000** (GVOBl. Schl.-H. S. 47).

2 Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung

In der Gemeinde Borsfleth besteht der Bedarf nach **Wohnbauflächen** im innerörtlichen Bereich. Die Flächen sollen insbesondere Bürgern der Gemeinde Wohnstandorte bieten, um eine Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung zu verhindern.

Hierfür wurden bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verschiedene mögliche Standorte im Gebiet der Gemeinde Borsfleth unter Einbeziehung und Abwägung aller relevanten Belange nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB überprüft.

Im Ergebnis sind aus Sicht der Gemeinde Borsfleth die Flächen im **Bereich südwestlich der Straße Büttel, zwischen dem Klein Siedfelder Weg und dem Grünen Weg** für eine kurzfristige Umsetzung am besten geeignet.

- Die Flächen sind im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde als Wohnbauflächen ausgewiesen worden,
- die Flächen sind im **Landschaftsplan** der Gemeinde für eine bauliche Nutzung grundsätzlich als geeignet bezeichnet worden,
- der Bereich kann direkt an die vorhandene Straße Büttel (K 8) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz in der Gemeinde angebunden werden,
- durch die enge räumliche Anbindung an die vorhandene angrenzende Straßenrandbebauung werden die neuen Eingriffe in die Landschaft auf das unvermeidbare Maß minimiert, der bebauten Ortsrand wird parallel nach Südwesten geschoben, ohne das sich damit die Silhouette der Gemeinde aus Richtung Westen grundsätzlich verändert.

Aus Sicht der Gemeinde Borsfleth sind - nach Abwägung aller Belange - die genannten Flächen der **geeignete Standort** für die Umsetzung der **städtebaulichen Ziele** der Gemeinde.

Deshalb wurde am **04.12.2001** für das Gebiet im Bereich südwestlich der Straße Büttel, zwischen dem Klein Siedfelder Weg und dem Grünen Weg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen, mit dem Ziel ein **Wohngebiet** festzusetzen.

Der Bebauungsplan soll den Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau in der Gemeinde Borsfleth langfristig bis zum Jahr 2015 decken. Er schöpft daher den landesplanerischen Rahmen für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde bis zu dem genannten Jahr aus. Die Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 wird in mehreren Abschnitten erfolgen, damit die Gemeinde während des gesamten Zeitraums kontinuierlich in der Lage ist, Bauwilligen aus der einheimischen Bevölkerung geeignete Grundstücke anbieten zu können.

Um sicherzustellen, dass die durch den Bebauungsplan Nr. 5 ermöglichte wohnbauliche Entwicklung im Einklang mit den Zielen der Landesplanung erfolgt, hat die Gemeindevertretung sich mit Beschluss vom 12.12.2005 gegenüber dem Innenministerium als Landesplanungsbehörde verpflichtet, die in den Baublöcken 1 und 2 des Plans belegenen Grundstücke nicht vor dem Jahr 2011 zu erschließen oder zu veräußern. Eine Aufnahme dieser Verpflichtung als Festsetzung in den Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung ist jedoch nicht möglich, weil die rechtlichen Voraussetzungen dafür nicht vorliegen. Auf ein ausdrückliches Angebot der Gemeinde, hierüber eine vertragliche Regelung zu treffen, ist hingegen die Landesplanungsbehörde nicht eingegangen. Die Gemeinde bekennt sich gleichwohl ausdrücklich zu der mit dem vorgenannten Beschluss übernommenen Verpflichtung und wird entsprechend verfahren.

3 Umweltverträglichkeit

Nach UVPG (Neufassung, § 3c Abs. 1 i.V.m. Anlage 1, Nr. 18.7.2) ist bei dem „Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen“ mit einer Grundfläche von **mindestens 20.000 m²** im Rahmen einer **allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls** festzustellen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt **4,847 ha**, die Flächen für Bebauung und Erschließung haben einen Anteil von ca. 3,5 ha. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer GRZ von **0.28** im Bereich der neuen WA-Ausweisung ca. **14.000 m²**. Das Vorhaben liegt somit deutlich **unter** der Grenze der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Eine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den §§ 3a – 3c UVPG besteht aus den genannten Gründen deshalb nicht.

Die Gemeinde Borsfleth stellt zum Bebauungsplan Nr. 5 einen Grünordnungsplan auf. Das mit dieser Planung beauftragte Büro Günther & Pollok hat die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Anlagen auf die Schutzgüter

- Mensch, Fauna und Flora,
 - Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
 - Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
 - die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern
- im Grünordnungsplan ermittelt und bewertet.

Es wird festgestellt, dass **keine erheblichen** nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG ausgelöst werden. Aus diesem Grund wird keine weitere Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere Planungen der Gemeinde

Die Gemeinde Borsfleth verfügt über einen rechtskräftigen **Flächennutzungsplan**, der den Planungsbereich als Wohnbaufläche ausweist.

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

- im Nordwesten, Südwesten und Südosten als **landwirtschaftliche Fläche**
- im Nordosten als gemischte Bauflächen des Ortsteils Büttel.

Die Gemeinde verfügt über einen festgestellten **Landschaftsplan**. Die überplanten Flächen werden darin als für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich geeignet bezeichnet.

5 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortskernes im Ortsteil Büttel und schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung entlang der Straße Büttel an. Nordöstlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße K 8 „Büttel“, die in östlicher Richtung nach Krempehof führt.

Es wird im wesentlichen begrenzt:

- im Nordwesten durch die landwirtschaftlichen Flächen des (jetzigen) Flurstücks 133/1
- im Südwesten durch die landwirtschaftlichen Flächen des (jetzigen) Flurstücks 91
- im Südosten durch die landwirtschaftlichen Flächen des (jetzigen) Flurstücks 293/144
- im Nordosten durch verschiedene angrenzende Wohngrundstücke entlang der Straße Büttel, die über einen Entwässerungsgraben mit dem Plangebiet verbunden sind.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **4,847 ha**.

6 Städtebauliche Maßnahmen

6.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde will einen neuen Wohnbereich schaffen, der die kleinteilige dörfliche Struktur der Gemeinde aufnimmt und mit einem eigenen Charakter fortsetzt. Es sollen neue Lebensräume entstehen, die bewusst an einen Teil der baulichen und sozialen, nachbarschaftlichen Traditionen der Gemeinde anknüpfen - aber auch Raum für neue Entwicklungen im Zusammenleben und in der Gestaltung des Baugebietes ermöglichen. Die Einschränkungen sollen sich auf ein Minimum beschränken, andererseits aber so eng gefasst sein, dass die städtebaulichen Ziele der Gemeinde gesichert sind.

Aus den Festsetzungen und der ergänzenden Begründung des Bebauungsplanes soll mit (abschließender) Sicherheit erkennbar sein, was auf dem eigenen Grundstück im Rahmen der Festsetzungen durchführbar - aber auch, was in der Nachbarschaft möglicherweise zu erwarten ist. Diesen Rahmen versteht die Gemeinde auch als Klärung und Investitionssicherung für die Bürger der Gemeinde.

6.2 Einwirkungen aus der Umgebung

6.2.1 Die landwirtschaftliche Umgebung des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes in der Nachbarschaft zu **landwirtschaftlichen Flächen** und einem **landwirtschaftlichen Betrieb** mit intensiver Schweine- und Rinderhaltung macht es erforderlich, mögliche Konflikte mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 künftig zulässigen Nutzungen zu klären. Die Gemeinde hält dieses für erforderlich, auch wenn die Zumutbarkeitsgrenze für Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Nutzungen bei einem allgemeinen Wohngebiet im dörflichen Raum höher anzusetzen ist, als bei einem vergleichbaren Gebiet in einem städtischen Raum.

Ca. 170 m nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 befindet sich auf dem Grundstück Büttel 62 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit intensiver Schweine- und Rinderhaltung.

Aufgrund dieser Situation hat die Gemeinde die Geruchsmissionen, die von dem landwirtschaftlichen Betrieb auf die Umgebung einwirken bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch ein Sachverständigengutachten ermitteln lassen (*"Geruchsmissionen – Standortanalyse / Gutachten zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borsfleth", Prof. Dr. Jörg Oldenburg, Oederquart, Januar 2000*). Darin wurde auch auf die Möglichkeit von künftigen Betriebserweiterungen eingegangen.

Nach dem Ergebnis dieses Gutachtens sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 nur an deutlich weniger als 10 % der Jahresstunden Geruchsmissionen aus der Tierhaltung auf dem Grundstück Büttel 62 zu erwarten. Diese Immissionshäufigkeit ist auch für ein allgemeines Wohngebiet vertretbar.

Auch die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes Büttel 62 werden durch den Bebauungsplan Nr. 5 nicht unzumutbar eingeschränkt. Der Betrieb liegt bereits in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung sowohl an der Straße Büttel sowie im Ortsteil Kirchdorf. Aus dem o.g. Gutachten ergibt sich, dass bereits der derzeitige Umfang der Tierhaltung auf dem Betriebsgrundstück Büttel 62 auf zahlreichen Grundstücken im Bereich des Ortszentrums der Gemeinde zu Geruchsbeeinträchtigungen führt, die den für Dorfgebiete tolerierbaren Richtwert deutlich überschreiten. Eine Entwicklung des Betriebes ist – jedenfalls was den Betriebszweig der Tierhaltung angeht – am derzeitigen Standort oder in dessen näherer Umgebung städtebaulich nicht vertretbar. Entsprechende Vorhaben würden gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verstoßen und wären daher unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 nicht genehmigungsfähig.

Des Weiteren ist bekannt dass der Betriebsinhaber die Errichtung eines Abstellplatzes für landwirtschaftliche Maschinen und einen Wendeplatz für Lkw plant. Diese Anlage soll gegenüber des Grundstücks Büttel 62 auf dem nördlich des Kleinen Siedfelder Weges belegenen Flurstück 225/132 entstehen. Einer solchen Nutzung steht der Bebauungsplan Nr. 5 nicht entgegen, soweit der Betriebsinhaber den Nachweis führen kann, dass die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen nicht zu unzumutbaren Schallmissionen in dem geplanten Wohngebiet führen werden.

Von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen selbst gehen **keine** unzumutbaren Immissionen aus, die eine Wohnbebauung ausschließen. Der Eintrag von Gülle beschränkt sich auf relativ wenige Tage im Jahr und bleibt im zumutbaren Rahmen.

6.2.2 Die gewerbliche Umgebung des Plangebietes

Ca. 100 m östlich des geplanten allgemeinen Wohngebiets befindet sich auf dem Grundstück Büttel 107 ein Bauunternehmen.

Das Unternehmen unterhält auf dem Grundstück seinen Betriebshof, auf dem übliche Arbeiten durchgeführt werden, wie die Bereitstellung des Fahrzeugparks und der Baumaschinen, die Vorbereitung des Baustellenbetriebes außerhalb des Betriebsgeländes und Reparaturen an Geräten.

Vom Betrieb gehen Geräuschemissionen aus, die sich auf die Tagesstunden (von 6.00 Uhr bis 22.00Uhr) konzentrieren. Die Betriebsflächen und die Hallen und Werkstätten liegen jedoch im Norden zur Strasse Büttel. Schallemissionen des Betriebes werden gegenüber dem geplanten Wohngebiet durch die Anordnung der gewerblichen Gebäude selbst sowie die vorhandenen Wohngebäude am Grünen Weg abgeschirmt. Durch den Gewerbebetrieb in seinem derzeit vorhandenen Umfang werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 keine Schallimmissionen verursacht, die einer Wohnnutzung entgegenstehen.

Der südliche Teil des im Eigentum des Unternehmens stehenden Grundstücks wird noch nicht gewerblich genutzt. Es handelt sich vielmehr um eine dem Außenbereich zuzurechnende Weidefläche. Diese ist im Flächennutzungsplan allerdings teilweise bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Konkrete Planungen für eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes auf dieser Fläche sind der Gemeinde derzeit nicht bekannt. Hierfür wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In diesem Zusammenhang wäre auch die Frage des Immissionsschutzes für die Umgebung zu klären. Zur Zeit besteht hierfür kein Handlungsbedarf.

6.2.3 Zusammenfassung

Aus den umgebenden Nutzungen ergeben sich für die **Wohnnutzung keine Einschränkungen**.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist aus Sicht des Immissionsschutzes eine ausreichende Vorsorge für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Konflikte wegen der Nähe zu den benannten Betrieben sind nicht zu erwarten.

6.3 Art der Nutzung

Die Plangebietsfläche besteht aus **4 Baublöcken** mit insgesamt **36 Grundstücken** unterschiedlicher Größe.

Das Plangebiet soll geprägt werden durch die Fortsetzung einer offenen Bauweise von freistehenden, **1-geschossigen Wohngebäuden**, die bewusst die baulichen Traditionen fortsetzen.

Das Plangebiet setzt nach § 4 BauNVO als Grundnutzung

„**Allgemeine Wohngebiete**“ (WA) fest.

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

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Für Gartenbaubetriebe ist das Plangebiet mit der angestrebten relativ dichten Wohnbebauung und dem damit verbundenen kleinteiligen Zuschnitt der Baugrundstücke nicht geeignet.

Auch eine Zulassung der Nutzungsart Tankstelle kommt nicht in Betracht, da die verkehrliche Erschließung des Baugebietes hierfür nicht ausreicht.

Der Flächenbedarf für die vorgenannten Nutzungen, wie sie unter Punkt 4 und 5 aufgeführt werden, wird in anderen Teilen der Gemeinde, im Nahbereich von Glückstadt vollständig abgedeckt.

In jedem Wohngebäude ist maximal **1 Wohneinheit** zulässig.

Die Rechtsgrundlage für diese Nutzungsbeschränkung ist durch § 9 (1) Nr. 6 gegeben. Der Gemeinde erscheint jedoch die Festsetzung alleine nicht ausreichend, um der möglichen Nachfrage von Grundstückseigentümern gerecht zu werden, für die im ländlichen Bereich durchaus gegebene Aufnahme von Familienmitgliedern (z.B. die Großeltern) in bzw. in die Nähe des Haushaltes und angemessene Wohnbedingungen zu schaffen. Die allgemeine Zulässigkeit einer zweiten Wohnung je Wohngebäude als Festsetzung erscheint überzogen und nicht bedarfsgerecht. Hieraus ist eine mögliche Erweiterung der Zulässigkeit von Wohnungen als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB entwickelt worden:

Eine zweite Wohneinheit kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese der Hauptwohneinheit als Einliegerwohnung deutlich untergeordnet ist.

Es soll die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten insgesamt für die Gemeinde übersehbar bleiben, um den Gebietscharakter und die damit verbundenen kommunalen Infrastrukturmaßnahmen in einem angemessenen Verhältnis zu halten und die von der Landesplanungsbehörde vorgegebene Anzahl neuer Wohnungen für die gemeindliche Entwicklung einhalten zu können.

Eine eigene Haushaltsführung wäre in solchen Fällen möglich, jedoch in engerem Bezug zum Haupthaus mit deutlicher Unterordnung. Genauere quantitative (z.B. Wohnungsgröße) oder qualitative Begrenzungen (z.B. bestimmte Nutzungsbereiche nur in Verbindung mit der Hauptwohnung) erscheinen rechtlich nicht möglich. Der abgesicherte Begriff einer „untergeordneten Wohneinheit“ war nur im aufgehobenen II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) § 11 erkennbar und entlehnbar, da in anderen Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO) dies nicht geregelt ist.

Die Gefahr einer schleichenden Verselbständigung der Einliegerwohnung als echte 2. Wohnung ist durch die Koppelung an das Wohngebäude nicht gegeben.

Die Gemeinde Borsfleth will durch diese Einschränkungen eine Gebietsentwicklung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept durch eine zu starke Dichte, unkontrollierbare Nachverdichtung mit allen Folgeerscheinungen wie Kfz-Aufkommen u.a. und einer Überlastung der Infrastruktur entgegenstehen könnte.

Die Gemeinde will dadurch auch die Frage der Ausschöpfung des von der Raumordnung und Landesplanung zugestandenen Entwicklungsrahmens im kommunalen Entscheidungsraum belassen und nicht privaten Investoren überlassen, die eine Anzahl von Wohnungen entstehen lassen könnten, die den Entwicklungsrahmen ohne gemeindliche Handlungsmöglichkeiten ausschöpfen könnte.

6.4 Maß der Nutzung

6.4.1 Baugrenzen und Grundflächenzahlen

Innerhalb der bebaubaren Flächen der Baugrundstücke, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen GRZ bis 0,28 zulässig.

Die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke im Verhältnis zur Grundstücksgröße orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Nach der BauNVO § 17 kann in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von maximal 0,40 festgesetzt werden. Die Ausschöpfung der Höchstgrenze entspräche jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Festsetzung einer reduzierten Zahl von **0,28** soll einen Entwicklungsspielraum in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ermöglichen, zu große Baudichten jedoch verhindern. Bei einer in Aussicht genommenen Grundstücksgröße zwischen 700 und 950 m² entstehen bebaubare Flächen zwischen rund 200 und 260 m², die nach Einschätzung der Gemeinde ausreichende Entwicklungsspielräume ermöglichen. Hinzukommt ein möglicher Überhang nach § 19 Abs. 4, wonach bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen die Anteile von Garagen, Stellplätzen (nach § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) mitgerechnet – eine Überschreitung bis zu 50 % zulässig ist.

6.4.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung der Sockelhöhen, der minimalen und maximalen Traufhöhen und der Firsthöhen geregelt. Die Festsetzung orientiert sich an der Gebäudestruktur in der Nachbarschaft und den traditionellen Bauformen in der Gemeinde. Hierdurch soll eine Kontinuität des Ortsbildes in seinen Hauptmerkmalen erreicht werden. Weiter soll innerhalb des Plangebietes die Sicherheit für die Grundstückseigentümer geschaffen werden, dass alle Gebäude sich in allgemeine Regeln der Baukörperausbildung einfügen und dadurch keine „bösen“ Überraschungen durch unangemessen hohe Sockel-, Trauf- oder Firsthöhen entstehen.

Aus der Grundanalyse des Umfeldes ergeben sich für die Höhenlagen folgende Festsetzungen:

- die **Sockelhöhe** (= Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigmaße) beträgt maximal **0,60 m** über der mittleren Höhe der Fahrbahnoberfläche der vor dem Baugrundstück liegenden Straße,
- die **Traufhöhe** beträgt minimal **1,50 m** und maximal **3,75 m**, sie ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfertigboden und dem Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen,
- die **Firsthöhe** beträgt maximal **9,00 m** bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen. Ausnahmen von dieser absoluten Zahl sind wegen der Gesamthöhenentwicklung nicht zugelassen.

6.4.3 Gebäudegestaltung

Um eine deutliche Verbindung mit den traditionellen Bauformen und eine Kontinuität auch im Materialgefüge im Gemeindegebiet herzustellen, werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

- **Dächer** über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens **25°** bis höchstens **48°** auszubilden. Abweichend hiervon können als **Ausnahmen** geringere Dachneigungen von mindestens **15°** zugelassen werden, wenn diese konstruktiv aus dem Einsatz von begrünten Dachflächen erforderlich werden.

Gegenüber den Hauptdachflächen können untergeordnete Dachaufbauten hiervon abweichend ausgeführt werden. Untergeordnete Dachaufbauten sind Gebäudeteile, die die Dachflächen überragen. Dachaufbauten dürfen:

- in ihrem oberen Dachabschluss nicht höher als 0,50 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 Wirkung 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.

Außenwände sind grundsätzlich als ungeputzte **Mauerwerkswand** herzustellen. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerksflächen in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung muss mindestens **35 %** betragen. Die vom Mauerwerk umschlossenen Wandöffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen.

Von diesem Grundsatz kann in den **Baublöcken 2 und 3** abgewichen werden. Hier sind auch Bauformen in **Holz** oder **Holzbaustoffen** zulässig. Mit dieser Differenzierung sollen die beiden „inneren“ Baublöcke einen größeren Gestaltungsspielraum für andere Bauformen ermöglichen. Die beiden „äußeren“ Baublöcke 1 und 4 stellen mit dem festgesetzten Mauerwerksanteil den Gestaltungswillen der Gemeinde nach einer Bauform am Siedlungsrand dar, der eine Anknüpfung an das traditionelle Ges-

taltungsmerkmal „Mauerwerk“ als ortsbildprägend einstuft. Somit ergeben sich etwa gleich viele Grundstücke, die unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich der Wandausbildung ermöglichen. Die Gemeinde stellt damit das kommunale Planungsziel eines stärker dem traditionellen Bauen verpflichteten Ortsrandes über das individuelle Verfügungsrecht der Grundstückseigentümer nach § 903 BGB.

6.4.4 Nebenanlagen und Garagen

An allen Grundstücksseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und jeweils straßenseitigen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen und Carports nach § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen bis zu 1,00 m können als Ausnahme zugelassen werden. Hierdurch sollen die für das Ortsbild in Borsfleth und in diesem Bereich besonders typischen Vorgärten nicht durch unkontrollierbare Gebäude bebaut und verstellt werden.

7 Öffentliche Grünflächen

7.1 Spielplatzanlagen

Im Plangebiet wird im zentralen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in einer Größe von etwa 1.400 m² festgesetzt. Die Fläche dient den Kindern aus dem Plangebiet aber auch den Kindern aus der näheren Umgebung. Damit soll über die Kinder und Eltern eine schnelle und gute Nachbarschaft der neuen Bewohner mit den „Alteingesessenen“ ermöglicht werden.

Die Fläche grenzt im Norden an das Flurstück 133/3 außerhalb des Plangebietes, das durch einen reichen Bestand an Obstbäumen geprägt ist. Der stark durchgrünte Spielplatz soll an zentraler Stelle einen Anstoß für ein vielfältig durchgrüntes Wohngebiet mit möglichst vielen heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern geben.

7.2 Grünflächen

Im Süden, Westen und Norden des Plangebietes sollen von den Bewohnern begehbare Grünflächenstreifen eine Verbindung zu den angrenzenden Maßnahmenflächen (s. Kapitel 10.3.7) und einer späteren Erweiterung des Plangebietes herstellen. Im Fall einer künftigen Erweiterung des Baugebietes besteht die Option, diese Grünflächen als potentielle Verkehrsanbindung oder als Grünpuffer zwischen alter und neuer Bebauung zu nutzen. Die Flächen werden von der Gemeinde entsprechend angelegt und unterhalten und sind mit der Zweckbestimmung Parkanlage versehen.

8 Erschließung

8.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Borsfleth angebunden über die öffentliche Verkehrsfläche der Strasse Büttel, die als Kreisstrasse K 8

- in nordwestlicher Richtung an der geschlossenen Ortslage (Kirchdorf) der Gemeinde vorbei nach Glückstadt
- und in östlicher Richtung ortsauswärts in Richtung Krempehof führt.

Die Anbindung erfolgt über den Ausbau eines gemeindlichen Grundstückes zwischen den Grundstücken

- Büttel 81 – Flurstück 298 / 140 und
- Büttel 83 – Flurstück 143 / 3.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch den Ausbau einer von Nordwesten nach Südosten führenden Haupterschließungsstrasse, die am jeweiligen Ende eine Wendmöglichkeit erhält. Für eine mögliche spätere **Gebietserweiterung** ist eine Hauptanbindung nach Süden festgesetzt worden. An

die Haupteerschließung sind schmalere **Wohnstraßen** angebunden, die jeweils bis zu 4 Grundstücke erschließen.

Alle Straßen werden als **verkehrsberuhigter Bereich** ausgebaut.

Die **Gesamtbreite** des Verkehrsraumes der "Planstraßen" betragen einschließlich der höhengleichen Mischfläche zwischen allen Verkehrsteilnehmern

- Haupteerschließungsstrasse 8,50 m
- Wohnstraßen 6,50 m und 4,50 m.

8.2 Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze

Die **Stellplätze** sind auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet, da dieses von der individuellen Grundstücksnutzung abhängt und im Rahmen der Baugenehmigung nach §§ 68, 75 LBO bzw. nach § 74 LBO im Baufreistellungsverfahren bei Wohngebäuden und Nebenanlagen durch die Nutzer nachzuweisen ist.

Nach dem Stellplatzerlass - StErl vom 4. September 1995 werden **keine** gesonderten Hinweise für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen** mehr ausgeführt.

Nach der EAE 85/95, Ziffer 5.2.1.2 werden jedoch **30 %** 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 bei ca. **36 Grundstücken** und einem Zuschlag für untergeordnete Wohneinheiten in Form von Einliegerwohnungen von ca. **10 EWE** insgesamt ca. **45 bis 50** Wohneinheiten errichtet werden könnten.

Daraus ergibt sich ein Bedarf von ca. **15 bis 17 öffentlichen Parkplätzen**.

In dem Plangebiet werden an 2 Stellen insgesamt 13 öffentliche Parkplätze festgesetzt und zwar

- 5 Parkplätze an der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ im Einfahrtsbereich zum Baugebiet in Längsaufstellung und
- 8 Parkplätze im Südosten an der Wendeplatzfläche (zur möglichen Gebietserweiterung).

Weitere **Parkplätze** werden im Bereich der verkehrsberuhigten Verkehrsflächen geschaffen. Die genauen Standorte werden bei der Ausbaumaßnahme in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt. Für den Ausbau der Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

Mit der Festsetzung, die über den erkennbaren Bedarf hinausgeht, will die Gemeinde die Möglichkeit schaffen, auf aktuelle Entwicklungen, auch eine abschnittsweise Umsetzung des Plangebietes, reagieren zu können. Wenn sich der Parkplatzbedarf verändern sollte, werden entsprechend weniger – aber wahrscheinlich nicht mehr Parkplätze ausgebaut.

8.3 Grundstückszufahrten

An der Erschließungsstraße sind Bereiche festgelegt, an denen keine Zufahrten auf die angrenzenden Grundstücke zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll für den Straßenraum ein Gestaltungsraum für Parkplätze, Bäume, Spiel- und Aufenthaltszonen und andere Bereiche geschaffen werden, die sonst durch Zufahrten verbaut werden könnten. Jedes Grundstück hat i.d.R. 2 getrennte Zufahrtsmöglichkeiten, von denen aus eine vielfältige Erschließung möglich ist.

Weiter sind im Zufahrtsbereich zum Plangebiet von der Kreisstraße K 8 (Büttel) ebenfalls Bereiche festgesetzt, an denen zu beiden Seiten keine Zufahrten zu den Grundstücken zulässig sind. Hier begründet sich die Einschränkung mit der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich von der Kreisstraße.

9 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

9.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die e.on-Hanse mit elektrischem Strom versorgt.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Glückstadt. In diesem Zusammenhang wird die **Löschwasserversorgung** durch Hydranten sichergestellt.

9.3 Abwasserbeseitigung

9.3.1 Schmutzwasser

Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Stadt Krempe zur Abwasserbehandlung zugeführt. Es wird im öffentlichen Straßenraum in dichten Leitungen gesammelt und zum Pumpwerk im Südosten des Plangebietes im freien Gefälle geführt.

Eine Erweiterung der Kläranlage ist nicht notwendig, da die Kapazität der Anlage auch für die Zukunft ausreicht.

9.3.2 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus den befestigten öffentlichen Erschließungsflächen und den befestigten Flächen der privaten Grundstücke wird von der Gemeinde abgenommen. Hierfür ist ein kombiniertes System aus **offenen Gräben** und **geschlossenen Rohrleitungen** vorgesehen. Die Gemeinde ist bestrebt, einen möglichst großen Anteil an offenen Gräben herzustellen, da dieses mit Vorteilen verbunden ist:

- die Gräben sind als traditioneller Bestandteil der alten Kulturlandschaft der Kremper Marsch typisch,
- zusammen mit einer entsprechenden Begrünung eines Randstreifens entsteht ein hochwertiger kombinierter Bereich von Ausgleichsflächen für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsraum und Arten- und Lebensgemeinschaften (s. Kapitel 10.3.6),
- die Gräben sind jahreszeitlich bedingt mehr oder weniger mit Wasser gefüllt und bieten einen hochwertigen Erlebnisraum für Kinder,
- die Gräben können mit Flachwasserzonen entsprechend ausgebaut auch einen Anteil zur Regenrückhaltung beitragen,
- die Gräben grenzen die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen von den Wohnbauflächen deutlich ab und beugen möglichen Konflikten vor.
-

Die Gemeinde sieht hierin viele Vorteile, die das Baugebiet in den Landschaftsraum einbinden und zu einem unverwechselbaren Lebensraum gestalten. Die Gefahr einer unzureichenden Annahme und möglichen Verunreinigung mit Gartenabfällen von den Grundstücken sieht die Gemeinde derzeit nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die besonderen Qualitäten dieser Grundstücke erkannt und positiv genutzt werden.

Das System besteht aus 2 Bereichen:

- In den **Randbereichen** des Planungsgebietes im Norden und Südwesten der Baublöcke 2, 1 und 4 wird das Wasser direkt von den Grundstücken in einen dafür hergerichteten **offenen Graben** eingeleitet, der an die betreffenden Grundstücke angrenzt und das Plangebiet an diesen Seiten umfließt. Der Graben ist so ausgebaut, dass er auch als Regenrückhaltesystem funktioniert. In diesen Gräben entwässern nur die angeschlossenen Flächen des Plangebietes – also nicht die südwestlich und im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

- Im zentralen Innenbereich des Planungsgebietes der Baublöcke 1, 2, 3 und 4, die nicht direkt an das offene Grabensystem angrenzen, wird das Wasser von den Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen in **geschlossenen Leitungen** gesammelt und im Südosten aus den Leitungen in einen offenen Graben geleitet. Auch dieser Graben ist in diesem Teilabschnitt als Regenrückhaltesystem dimensioniert.
- Die nordöstlichen Grundstücke der Baublöcke 2 und 3 entwässern in den offenen Graben, der zwischen dem Plangebiet und den Rückseiten der Grundstücke der Straße Büttel verläuft. Dieser Graben wurde bisher vom Sielverband Rhingebiet unterhalten. Er wird zukünftig von der Gemeinde Borsfleth übernommen und unterhalten. Zur Unterhaltung des Grabens wird ein 3 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Böschungsoberkante in Gemeindeeigentum verbleiben und als Grünfläche angelegt.
- Der Graben des ersten Randabschnittes und die geschlossenen Leitungen werden im Südosten zusammengeführt und entlang des Grünen Weges zu dem eigentlichen **Regenrückhaltebecken** geführt und von hier aus dosiert in das Vorflutsystem des Sielverbandes Rhingebiet abgeleitet. Das Regenrückhaltebecken ist so bemessen, dass die gesamte Oberflächenentwässerung des Plangebietes aufgenommen werden kann. Mögliche Plangebietserweiterungen können durch entsprechende Erweiterungen des Beckens berücksichtigt werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Borsfleth.
- Im Bereich des Regenrückhaltebeckens verläuft eine Abwasserleitung des Sielverbandes Rhingebiet. Deren Erhalt wird im Plan durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in einer Breite von 5 m beidseitig der Leitungsachsen bzw. im Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.
- Das Regenrückhaltebecken und die offenen Gräben werden **naturnah** ausgebaut.

Der Ausbau der Systems wird in Abstimmung mit dem Sielverband und der Kreiswasserbehörde geplant. Alle erforderlichen **wasserrechtlichen Erlaubnisse** werden eingeholt.

9.4 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

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

9.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet wird durch Anschluss an das Netz der Deutschen TELEKOM versorgt.

9.6 Gasversorgung

Das Plangebiet wird mit Erdgas durch die Stadtwerke Glückstadt versorgt. Ein entsprechender Konzessionsvertrag zwischen der Gemeinde und den Stadtwerken besteht.

10 Maßnahmen der Landschaftspflege

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

Der von der Gemeinde Borsfleth festgestellte Bedarf an Wohnbauflächen erfordert die Bereitstellung von entsprechenden Flächen. Im Gemeindegebiet sind nur wenige Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Andere Flächen kommen zur Zeit aus Gründen der Verfügbarkeit oder der Vorbelastung durch andere Nutzungen (z.B. Landwirtschaft) nicht in Frage oder würden durch zusätzliche Erschließungs- und Baumaßnahmen einen deutlich stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten. Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum innerhalb des Gemeindegebietes – an welcher Stelle auch immer – sind somit unvermeidbar.

Der unvermeidliche Eingriff wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

10.2 Gebot der Minimierung von unvermeidlichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Die Standortwahl für die Umsetzung der Nutzungen sind bereits als Minimierung der unvermeidbaren Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum selbst zu bewerten.

10.3 Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe

10.3.1 Allgemeines

Als Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe sowie die Ermittlung der aus 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 Borsfleth handelt es sich bei den darin beschriebenen Anforderungen und Arbeitsschritten um ein in diesem Fall fachlich geeignetes Verfahren.

Das Büro Günther & Pollok aus Itzehoe hat die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in einem **Grünordnungsplan** zum Bebauungsplan (**Anlage 1** zu dieser Begründung) ermittelt, bewertet sowie den Umfang der nach dem vorgenannten Erlass erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

In Abwägung mit den übrigen Belangen hat sich die Gemeinde Borsfleth für einen **vollständigen Ausgleich** der durch den Bebauungsplan Nr. 5 ermöglichten unvermeidbaren Eingriffe entschieden. Es werden jedoch nicht alle Eingriffe in Schutzgüter im Plangebiet selbst ausgeglichen.

10.3.2 Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 15 a LNatSchG werden durch die Planung nicht berührt.

10.3.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser kann in den Wohngebietsflächen grundsätzlich nicht anfallen und durch unkontrolliertes Eindringen in den Boden das Grundwasser gefährden.

Das **Oberflächenwasser** von den **Dachflächen** sowie den **Zufahrten** und **Stellplätze** im Plangebiet wird abwassertechnisch nicht behandelt. Nach den technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (Amtsbl. Schl.-H. 1992, S 829) ist dies nicht erforderlich, da das aus allgemeinen Wohngebieten abgeleitete Niederschlagswasser als gering verschmutzt gilt. Eine Gefährdungen des Schutzgutes Wasser ist damit nicht zu erwarten. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Anforderungen wird im Rahmen der Planung der Erschließungsanlagen nachgewiesen.

Ein entsprechender Ausgleich ist damit **nicht erforderlich**.

10.3.4 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 Bodenflächen neu versiegelt. Der Umfang der neuen Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist im **Grünordnungsplan** - 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: Quelle Grünordnungsplan

Bereich	Fläche in m ²	GRZ	Zulässige Versiegelung in m ²	50 % zulässige Überschreitung	= Eingriff durch Versiegelung
Wohnbaufläche Block 1-4	28.800	0.28	8.064	4.032	12.096
Verkehrsfläche im Baugebiet					5.583
Verkehrsfläche am Regenrückhaltebecken - Verkehrsfläche Bestand				Bestand ohne Berücksichtigung	(365)
Maximale versiegelte Fläche					17.679

Nach dem Runderlass ist aufgrund einer Versiegelung auf den Hausgrundstücken und den Zufahrten eine Versiegelung von **17.679 m²** auszugleichen. Diese Neuversiegelung ist gemäß der Anlage zum genannten Erlass (Ziffer 3.1 b) im Verhältnis mindestens 1 : 0,5 auszugleichen. Das entspricht bei einer Eingriffsfläche von 17.679 m² einen **Ausgleichsbedarf** von ca. **8.840 m²**.

Der absolute flächenhafte Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:

Der Grundwert von 8.840 m² ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit dem Faktor 1,4 zu multiplizieren = **12.376 m²**.

Zum **Ausgleich** des Eingriffs in das **Schutzgut „Boden“** werden außerhalb des Planbereiches in der

Gemeinde Borsfleth, Borsflether Außendeich

Gemarkung Borsfleth

Flur 12

Flurstück 7

ca. 10.924 m²

aus dem hierfür vorgesehenen Flächenpool der Gemeinde Borsfleth im Außendeichgelände zur Verfügung gestellt. Zur Absicherung des Verwendungszweckes wird zu gegebener Zeit im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde eingetragen.

Die Fläche im Borsflether Außendeich besitzt nur eine Größe von **10.924 m²**. Die fehlende Fläche von **1.452 m²** wird auf dem Flurstück 43/1 der Flur 10, Gemarkung Borsfleth bereitgestellt werden. Dieses Grundstück liegt ebenfalls im Störaußendeich der Gemeinde Borsfleth und ist im Bebauungsplan Nr. 4 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Eine Teilfläche von 1.825 m² wurde bislang jedoch noch nicht für die Kompensation von Eingriffen in die Natur in Anspruch genommen. Die Gemeinde wird mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag über die Bereitstellung dieser Fläche für den Ausgleich der durch den Bebauungsplan Nr. 5 ermöglichten Eingriffe abschließen.

10.3.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Klima und Luft

Durch die zukünftigen Nutzungen werden im Bereich der Schutzgüter Klima und Luft keine Veränderungen erwartet. Ein ausgleichender Eingriff findet nicht statt.

10.3.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die zukünftigen Nutzungen werden im Bereich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften deutliche Veränderungen erwartet. Gegenüber dem derzeitigen Bestand der landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch die intensivere Nutzung Störungen eintreten. Diese werden jedoch im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Ausgleich in das „Schutzgut Boden“ nach fachlicher Einschätzung des Grünordnungsplanes ausreichend kompensiert. Ein gesonderter Ausgleich ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Erschließung wird es erforderlich sein, drei Bäume im Bereich der geplanten Zufahrt von der K 8 zu fällen. Dieser Eingriff ist nicht zu vermeiden, da ansonsten das Plangebiet wegen der begrenzten Grundstücksflächen im Bereich der Zufahrt nicht zu erschließen wäre. Andere Erschließungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Planung untersucht, scheiden jedoch aus. Ein ausreichender Ausgleich wird durch das Pflanzen von 25 Laubbäumen aus der Pflanzliste in den Maßnahmenflächen am Rand des Plangebietes erreicht.

Im Rahmen der Erschließung wird es weiter erforderlich sein, ca. 31 m Graben zu verfüllen. Auch dieser Eingriff ist aus den genannten Gründen nicht zu vermeiden. Der Ausgleich der Grabenverfüllung wird durch die naturnahe Gestaltung der neuen Gräben an der Nord- und Ostseite des Plangebietes erbracht.

10.3.7 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die im Planbereich ermöglichte Bebauung und die Erschließungsmaßnahmen gegenüber der jetzt vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche deutlich verändert. Eine Vermeidung des Eingriffs ist aus schon genannten Gründen nicht möglich.

Die Eingriffe werden durch die planerischen Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhen (Sockel-, Trauf- und Firsthöhen) soweit begrenzt, dass eine Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild durch die Kronen der umgebenden Bäume mittelfristig möglich ist. Insofern hat die Gemeinde den möglichen Rahmen einer Minimierung auf ein landschaftspflegerisches Maß aufgenommen. Zum Ausgleich der minimierten Eingriffe werden im Randbereich des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier sollen auf einer Breite von 7,50 m entlang der Plangebietsränder im Nordwesten und Südwesten Gruppen aus Laubsträuchern und Einzelbäumen angepflanzt werden. In diese Flächen führen einzelne Grünzonen, die als Zugangsmöglichkeit für Unterhaltungsarbeiten dienen. Die Fläche soll weiter auch durch einen unbefestigten Wanderweg durchzogen werden, damit die Anwohner das Wohngebiet umlaufen können. Trotz dieser „Störungen“ kann die Fläche als Ausgleichsfläche für das Schutzgut „Landschaftsbild“ angerechnet werden.

10.3.8 Pflanzlisten

Im Grünordnungsplan werden Hinweise zu heimischen und standortgerechten Gehölzen aufgeführt, die aufgenommen werden sollten. Dabei handelt es sich um Arten, die durch ihre Standortbindung

eine hohe Klimabeständigkeit und Schädlingsresistenz entwickelt haben und damit eine sehr geringe Pflegebedürftigkeit besitzen.

Quelle: Grünordnungsplan

Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter Baum zur Auswahl nach Art und Größe aus der aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste A / Bäume Baugebietsrand

- | | | |
|---------------|---|---------------------|
| • Spitzahorn | - | Acer platanoides |
| • Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| • Bergulme | - | Ulmus glabra |
| • Feldulme | - | Ulmus carpifolia |
| • Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| • Winterlinde | - | Tilia cordata |
| • Silberweide | - | Salix alba |
| • Esche | - | Fraxinus excelsior |
| • Stieleiche | - | Quercus robur |
| • Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| • Schwarzerle | - | Alnus glutinosa. |

Pflanzliste B / Strauchpflanzung Baugebietsrand

- | | | |
|---------------------------|---|--------------------|
| • Kornelkirsche | - | Cornus mas |
| • Roter Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| • Bruchweide | - | Salix fragilis |
| • Hasel | - | Corylus avellana |
| • Eingrifflicher Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| • Liguster | - | Ligustrum vulgare |
| • Faulbaum | - | Rhamnus fragula |
| • Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
| • Gemeiner Schneeball | - | Viburnum opulus |
| • Hundrose | - | Rosa canina. |

Pflanzliste C / Spielplatz und südöstlicher Rand

Obstbäume

Äpfel (aus dem norddeutschen Raum)

Alantapfel, Angelner Herrenapfel, Angelner Borsdorfer, Gelbe Schleswiger Renette, Gravensteiner, Gretapfel, Holsteiner Cox, Holsteiner Zitronenapfel, Jakob Fischer, Klausdorfer Häger, Krügers Dickstiel, Krumpeter, Martini, Perle von Angeln, Pommerscher Krummstiel, Schaalbyer Rosenapfel, Stahls Winterprinz, Stina Lohmann, Herbststreffling.

Birnen (aus dem deutschen bzw. dänischen Raum) z.B.:

Blumenbachs Butterbirne, Graf Molke (Dänemark) Lübecker Sommerbergamotte, Nordhäuser Winterforelle, Muskatellerbirne, Petersbirne, Speckbirne.

Pflaumen, Zwetschgen (aus dem deutschen Raum) z. B.:

Anna Späth, Hauszwetschge, Wagenheims Frühzwetschge.

Pflanzliste D / Bäume Spielplatz

- | | | |
|-----------------------------|---|------------------|
| • Feldahorn | - | Acer campestre |
| • Japanische Blütenkirschen | - | Prunus serrulata |

13 Kosten der Erschließung

Kosten für die Erschließung fallen für die Gemeinde Borsfleth an. Die Kosten werden nach der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Borsfleth abgerechnet. Danach sind 10 % der Kosten durch die Gemeinde und 90 % durch die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke zu tragen.

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der Schmutzwasserkanalisation betragen ca. 1.250.000,00 €,
der Anteil der Schmutzwasserkanalisation beträgt ca. 234.300,00 €.

Von den Gesamtkosten von ca. 1.250.000,00 € sind 90 % von den Anliegern anzufordern. Das entspricht einem Betrag von ca. 1.125.000,00 €.

Die Kosten für die Schmutzwasserkanalisation sind gemäß Beitrags- und Gebührensatzung der Gemeinde Borsfleth von den Eigentümern der anzuschließenden Grundstücke zu tragen.

Für die Gemeinde Borsfleth sind Kosten von ca. 125.000,00 € aufzubringen, die nicht durch Beiträge gedeckt sind. Die Kosten werden entsprechend des geplanten Erschließungsablaufs im Haushalt der Gemeinde Borsfleth eingeplant. Sie sollen durch die Erlöse aus dem Verkauf der Baugrundstücke gedeckt werden.

Borsfleth, den 6. Juli 2006

Gemeinde Borsfleth
- Der Bürgermeister -

