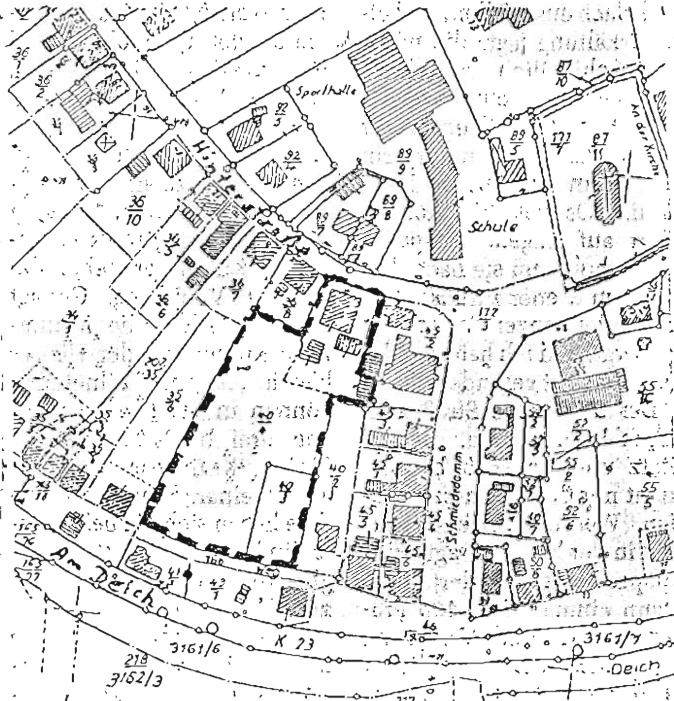


**Bekanntmachung Nr. 28 des Amtes Herzhorn  
für die Gemeinde Herzhorn**

Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Herzhorn für das Gebiet „Hinterstraße/Am Deich“, bestehend aus den Flurstücken 40/3 und 40/4, begrenzt durch die Flurstücke 172/3 (Hinterstraße) und 36/8 im Osten, 45/2 und 40/2 im Süden, 166 im Westen und 35/6 und 36/8 im Norden;

Hier: Satzungsbeschluß über den Bauungsplan  
Die Gemeindevertretung hat den Bauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Herzhorn für das Gebiet „Hinterstraße/Am Deich“, bestehend aus den Flurstücken 40/3 und 40/4, begrenzt durch die Flurstücke 172/3 (Hinterstraße) und 36/8 im Osten, 45/2 und 40/2 im Süden, 166 im Westen und 35/6 und 36/8 im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Sitzung am 4. 3. 1998 als Satzung beschlossen.

Dieses wird hiermit bekanntgemacht.  
Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplans ist in dem nachfolgend abgedruckten Lageplan kenntlich gemacht.



Der Bauungsplan tritt mit Beginn des 28. 4. 1998 in Kraft. Jedermann kann den Bauungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tag in der Amtsverwaltung Herzhorn, Wilhelm-Ehlers-Str. 10, 25379 Herzhorn, Zimmer 5, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nrn. 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 worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. 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 Bauungsplan-Satzung 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 Vorschriften 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 in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Herzhorn, den 22. April 1998

Amt Herzhorn  
Der Amtsvorsteher  
gez. Lange  
Amtsvorsteher

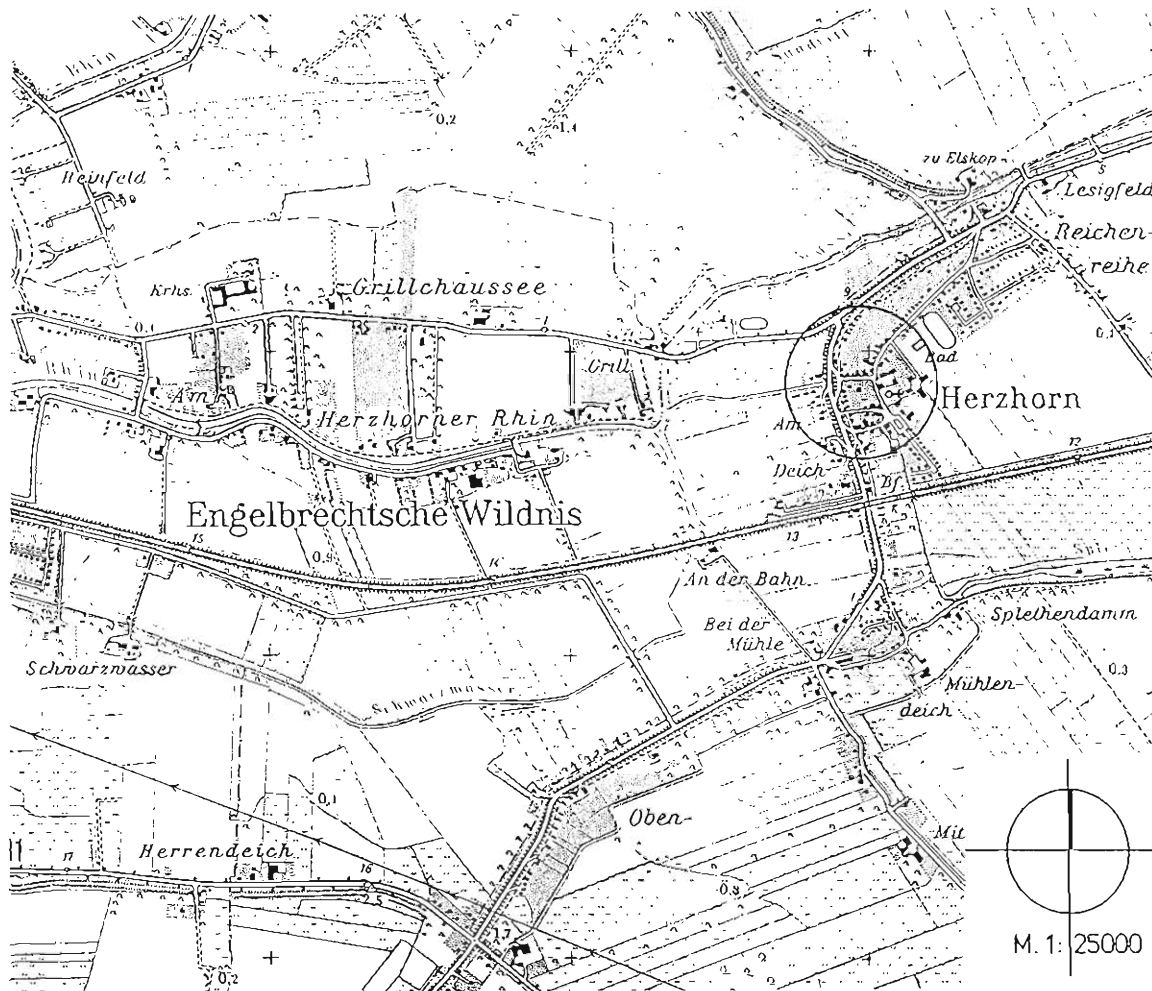
Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 27. 4. 1998

Diese Bekanntmachung ist am 27.04.1998 in der Norddeutschen Rundschau veröffentlicht worden.

Herzhorn, den 04.05.1998

Amt Herzhorn  
Der Amtsvorsteher  
Im Auftrag





## SATZUNG DER GEMEINDE HERZHORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR: 5 "Hinterstraße/Am Deich"

für das Gebiet der Flurstücke 40/3 und 40/4,  
begrenzt durch die Flurstücke 172/3 (Hinterstraße) und 36/8 im Osten,  
45/2 und 40/2 im Süden, 166 im Westen und 35/6 und 36/8 im Norden.

### Begründung

Aufgestellt, Herzhorn 20.10.1997

## **GLIEDERUNG**

- 1. Allgemeines**
- 2. Lage und Geltungsbereich**
- 3. Bestand**
  - 3.1 Flächennutzung
  - 3.2 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur
  - 3.3 Topographie und Beschaffenheit des Geländes
  - 3.4 Zustand von Natur und Landschaft
  - 3.5 Immissionsschutz
- 4. Allgemeine Ziele der Planung**
- 5. Planinhalt/Begründung**
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Gestalterische Festsetzungen
  - 5.3 Verkehrliche Erschließung
  - 5.4 Grünflächen
  - 5.5 Ver- und Entsorgung
  - 5.6 Grünordnung und Landschaftspflege
  - 5.7 Denkmalpflege
  - 5.8 Baugrund
- 6. Bodenordnung und Kosten der Erschließung**
- 7. Anlagen**
  1. Baugrunduntersuchung - Baugrundbeurteilung, Ing.-Büro Schulze, Raisdorf, Mai 1997
  2. Grünplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Landschaftsplanung Hess & Jacob, Norderstedt, Juni 1997

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Herzhorn beabsichtigt, der starken Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern -besonders von jungen Familien- durch die Ausweisung entsprechender Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes zu begegnen, um damit auch zukünftig Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können.

Das Gebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, in dem die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die Ausweisung dieser Fläche begründet sich aus der städtebaulichen Überlegung, daß die innerörtliche Entwicklung der Inanspruchnahme neuer Fläche um den Dorfkern vorzuziehen ist.

Diese Überlegungen flossen schon in die Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit ein, hinzu kommt heute die Verfügbarkeit der Fläche, so daß die Erschließung dieser Fläche gesichert ist.

Am 21.08.1996 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Herzhorn beschlossen, für das Gebiet den Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen und dies ortsüblich bekanntgemacht.

## 2. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Herzhorn liegt im Süden des Landkreises Steinburg, ca. 4 km östlich der Stadt Glückstadt.

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet liegt westlich der Hinterstraße auf den Flurstücken 40/3 und 40/4. Im Süden ist der Geltungsbereich begrenzt durch die Flurstücke 45/2 und 40/2, im Osten durch das Flurstück 166 und im Norden durch die Flurstücke 35/6 und 36/8.

Die natürliche Grenze des Geltungsbereiches im Osten und Norden ist der gemeindeeigene Graben, der zur Entwässerung der angrenzenden Flächen dient.

Die Grenze verläuft in der Mitte des Grabens. Die angrenzenden Flächen im Norden werden als landwirtschaftliche Flächen (Weideland) genutzt. Sie sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauland ausgewiesen.

Im Kartenausschnitt auf der Planzeichnung ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt.

### 3. Bestand

#### 3.1 Flächennutzung

Während im Norden im näheren Planumfeld die landwirtschaftliche Nutzung überwiegt, schließen sich im Westen, Süden und Osten der Dorfkern mit überwiegender Wohnnutzung an.

Nur ein geringfügiger Flächenanteil des Plangebietes ist bereits bebaut. Im östlichen Bereich ist bereits eine Wohnbebauung (Mehrfamilienhaus) vorhanden.

#### 3.2 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Herzhorn liegt in der Nähe (ca. 4 km) der Stadt Glückstadt an der Elbe gelegen und ist über eine ca. 3 km lange Straße unterer Ordnung von B 431 (Glückstadt-Elmshorn) zu erreichen.

In östlicher Richtung ist Herzhorn etwa 15 km von der A 23 (Hamburg-Heide), Abfahrt Hohenfelde, entfernt.

Die Versorgung des täglichen Bedarfes wird vor allem durch die Nähe zur Stadt Glückstadt mit ausreichender Infrastruktur sichergestellt.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind in fußläufiger Entfernung (südöstlich) zum Plangeltungsbereich in Herzhorn vorhanden.

Der nächste Kinderspielplatz befindet sich am Sportplatz an der Hinterstraße, ebenfalls in fußläufiger Entfernung zum Plangeltungsbereich (südöstliche Richtung).

#### 3.3 Topographie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet befindet sich in der Elbmarsch und zeichnet sich durch ein flaches, ebenes Gelände aus humosem Kleiboden aus.

Der Kleiboden wird in Tiefen von 0,90 bis 2,50 m von einer 1. Torfschicht von i.M. 1,80 m Mächtigkeit durchtrennt. Darunter folgt ein ausgesprochen weicher Kleiboden von ca. 3,00 m Mächtigkeit. Die 2. Torfschicht folgt in 6,00 bis 7,50 m unter Gelände, darunter wieder weiche Kleiböden mit unterschiedlichen Sandschlieren.

Tragfähige Fein- und Mittelsande in mitteldichter bis dichter Lagerung stehen erst ab ca. 12,00 bis 13,50 m an.

Der Grundwasserhorizont wurde bei den Sondierungsarbeiten (Mai 1997) zwischen 0,70 und 0,90 m unter Gelände festgestellt. Bedingt durch die Klei- und Torfböden ist mit betonaggressivem Wasser zu rechnen.

Das als Anlage 7.1 beigefügte Baugrundgutachten findet bei der Ausweisung des Plangeltungsbereiches Beachtung.

### 3.4 Zustand von Natur und Landschaft

Der Hauptteil des dargestellten Plangeltungsbereiches wird landwirtschaftlich genutzt (Weideland).

Um die vorhandene Wohnbebauung grenzt Gartenland mit vereinzelt Obstgehölzen. Im Zuwegungsbereich des Plangeltungsbereiches stehen eine Birke und zwei Obstbäume, die nicht erhalten werden können.

Die Umgebung von Herzhorn ist keiner unmittelbaren Schadstoffemission ausgesetzt.

Um die o. g. Faktoren und die sich aus der Bebauung der Flächen ergebenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt bezüglich der Pflanzen- und Tierwelt, des belebten Bodens, des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas sowie auf das Landschaftsbild gebührend beurteilen zu können, wurde zu diesem Bebauungsplan von einem Fachbüro ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, der als Anlage 2 dieser Begründung beiliegt. Einzelheiten zum Zustand von Natur und Landschaft sind dieser Anlage zu entnehmen.

### 3.5 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB<sub>(A)</sub> Tag und 45 dB<sub>(A)</sub> Nacht eingehalten.

## 4. Allgemeine Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen, vor allem für junge Familien.

Um die ortsübliche Wohnungsdichte nicht zu unterschreiten, wird für das Gebiet WA1 eine höchstzulässige Zahl von 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Von dieser Festsetzung ausgenommen bleibt das bestehende Mehrfamilienhaus an der Hinterstraße, das Bestandsschutz besitzt.

Die Bebauung soll im Einklang stehen mit den Belangen des Immissions-schutzes und den Belangen von Natur und Landschaft. Im einzelnen sind folgende Gesichtspunkte in die Planung eingeflossen:

- Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern über-wiegend für Wohnzwecke
- Verkehrsberuhigende Erschließung durch eine kleine, verschwenkte Anliegerstraße (Sackgasse)
- Eingliederung der Besiedelung in die natur- und städteräumlichen Ge-gebenheiten
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft durch die Er-stellung eines grünordnerischen Fachbeitrages

## 5. Planinhalt / Begründung

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet WA1

Gemäß den Zielvorstellungen soll die Bebauung des Plangebietes über-wiegend dem Wohnen dienen. Das entstehende allgemeine Wohngebiet (WA1) mit einer GRZ von 0,30 wird durch eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt werden.

Die zulässige Eingeschossigkeit soll eine Bebauung mit Einzel- und Dop-pelhäusern ermöglichen und fördern.

Zwischen der Verkehrsfläche und der südlichen Grenze des Plangeltungs-bereiches steht ein Nebengebäude, welches Bestandsschutz besitzt. Für diese Fläche beabsichtigt die Gemeinde keine Ausweisung als Baugebiet. Da das Gebäude zur Zeit als Unterstellmöglichkeit für landwirtschaftliche Geräte genutzt wird, ist ein Abriß in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Eine Nutzungsänderung ist auf Grund der fehlenden Grenzabstände von der Gemeinde nicht geplant. Aus diesem Grund wird dieses Nebengebäu-de auch nicht von Baugrenzen umfaßt. Die Planung wurde mit den Eigentümern abgestimmt.

#### Allgemeines Wohngebiet WA2

Da die vorhandene Bebauung an der Hinterstraße nicht mit dieser Fest-setzung in Einklang gebracht werden kann, wird dieser Teil von dem an-deren über die Art der unterschiedlichen Nutzung abgegrenzt (WA2).

Für das allgemeine Wohngebiet WA2 wird eine zweigeschossige Einzel-hausbebauung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand, der durch diese Festsetzung gesichert werden soll.

Durch textliche Festsetzungen wird in beiden allgemeinen Wohngebieten die wohnfremde Nutzung eingeschränkt, um eine ruhige Wohnnutzung mit geringem Verkehrsaufkommen zu erzielen.

Die Baugrenzen sind großzügig gehalten, um den Bauherrn bezüglich der Lage des Hauses auf dem Grundstück viel Freiraum zu geben. Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ein Stellplatz ist auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

## 5.2 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach § 82 LBauO S-H sollen die neue Bebauung an die bereits vorhandene Bebauung anpassen, so daß ein Einfügen sowohl in die umliegende Bebauung als auch in das Landschaftsbild erreicht wird.

Um den Bauherrn und den Entwurfsgestaltern ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen zu lassen, wird nur ein allgemeiner Rahmen festgesetzt, wodurch individuell gestaltete Bauten entstehen können.

Um die genannten Ziel zu erreichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Um einer negativ beeinflussenden Höhenentwicklung der Gebäude vorzubeugen, wird die Höhenlage der Gebäude -bezogen auf den Sockel- mit maximal 0,60 m über der mittleren Höhenlage der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin wird die Traufhöhe auf 3,50 m begrenzt.
- Um eine harmonische Dachlandschaft zu erreichen, werden nur Dächer in einer symmetrischen Grundform und mit einer Neigung von mindestens 28° bis höchstens 48° zugelassen.
- Die Außenwände und Dächer sind unter Vermeidung von reflektierenden Materialien auszubilden.
- Auf Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch flachgeneigte Dächer mit nicht glänzender Metall- oder Pappdeckung zulässig. Überdachte Stellplätze können aus Holz bestehen und/oder begrünt werden.
- Werbeanlagen über den Trauflinien und mit Fernwirkung sind unzulässig.

Die Traufhöhe für das bestehende Gebäude wird ebenfalls auf 3,50 m begrenzt. Durch die zweistöckige Bauweise entsteht so ein Gebäude mit einem sehr massiven Dach; dies entspricht jedoch der umliegenden Bebauung der Hinterstraße und "Am Deich".

Auf diese Weise wird ein städtebaulich einheitliches Bild erreicht.



### 5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Wohngebiet wird durch eine verschwenkte, verkehrsberuhigte Straße (Planstraße A) erschlossen, die an die Hinterstraße angebunden ist.

Die Belange des Rettungsdienstes, der Feuerwehr und der Abfallentsorgung wurden berücksichtigt und abgestimmt.

Die Planstraße wird als Mischverkehrsfläche zum Abstellen von Pkw's und auch als Aufenthalts- und Spielfläche in Pflaster ausgebaut. Die 4 öffentlichen Stellplätze für Pkw entlang der Straße werden entsprechend anders gepflastert. Die detaillierte Ausbildung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanungsverfahrens.

Die privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück vorzusehen, dazu ist für die vorgesehene Bebauung des Planbereiches im Zuge der Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nach den Richtlinien der LBauO S-H erforderlich.

### 5.4 Grünflächen

Entlang des Entwässerungsgrabens wird ein 3,00 m breiter Streifen, gemessen ab Böschungsoberkante, als Gehölz- und Grünstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung und gärtnerischen Nutzung freizuhalten ist.

Die Unterhaltung und Pflege des Gemeindegrabens wird in den Kaufverträgen den künftigen Anliegern übertragen, da die Grenze in der Mitte des Grabens liegt. Eine darüberhinaus gehende maschinelle Unterhaltung der Gemeinde kann jederzeit von der anderen Grabenseite aus geschehen.

Im Straßenbereich werden Großgehölze in Pflanzinseln gepflanzt, die mit einer Mindestpflanzgröße vorgegeben sind.

Die bestehende Grundstückszufahrt nördlich des vorhandenen Gebäudes ist in Zukunft überflüssig, d.h. daß hier ein Rückbau von ca. 80 m<sup>2</sup> befestigter Fläche vorgenommen werden kann. Die Fläche ist im Entwurf des Grünplanerischen Fachbeitrages entsprechend gekennzeichnet.

### 5.5 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet erhält eine ortsübliche Wasser-, Strom- und Fernmeldeversorgung. Eine Gasversorgung wird nach Absprache mit den Stadtwerken Glückstadt durchgeführt. Die Stromeinspeisung erfolgt über ein unterirdisches Niederspannungskabel von der Trafostation am Deich und schließt an den vorhandenen Kabelverteilerschrank in der Hinterstraße an. Dazu ist eine Pressung unter die Hinterstraße erforderlich.

Eine ordnungsgemäße Erschließung wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Das auf den Privatflächen anfallende Regenwasser kann in den Entwässerungsgraben eingeleitet werden.

Die Einleitung des Niederschlagswassers wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und entsprechend den gesetzlichen Grundlagen im Rahmen der Baumaßnahme beantragt.

Die gewässerunterhaltende Pflegemaßnahmen des Gemeindegrabens werden privatrechtlich mit den Kaufverträgen auf die Grundstückseigentümer übertragen.

Ein maschinelles Räumen wäre darüberhinaus von der anderen Gewässerseite möglich.

Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal in den Schmiededamm eingeleitet. Dazu wird die Leitung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an den vorhandenen Kanal zwischen dem Flurstück 45/1 und 45/3 geführt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird entsprechend privatrechtlich mit dem Eigentümer des Flurstückes 40/2 geregelt.

Die vorhandene Regenwasserleitung mündet in das Regenklärbecken an der Wilhelm-Ehlers-Straße und dann wiederum zeitverzögert in die vorhandene Kirchenwetter (Einleitstelle).

Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Hauptkanal in der Hinterstraße zugeführt, die Kapazität des Kanals ist laut Angaben der Gemeinde ausreichend.

Die Löschwasserversorgung des Wohngebietes wird in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen und vor Beginn der Baumaßnahme zur Genehmigung eingereicht.

Für die Bereitstellung von Telefon und anderen Kommunikationsmitteln ist die Deutsche Bundespost, Telekom, zuständig. Um eine Koordination der Ausbaumaßnahmen zu gewährleisten, sind der Beginn und der Ablauf mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Die Abfallbeseitigung des Haus- sowie des Sperrmülls übernehmen die Müllentsorgungseinrichtungen. Die Entsorgung erfolgt über Einzelbehälter, die auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen sind.

## **5.6 Grünordnung/Landschaftspflege**

Aufgrund der geringen Flächengröße von 0,6 ha werden die grünordnerischen Planinhalte nicht in Form eines Grünordnungsplanes gemäß § 6 LNatSchG erarbeitet, sondern erfolgen als grünplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan. Der grünplanerische Fachbeitrag wird als Anlage 7.2 Teil der Begründung; die Inhalte der Grünordnung werden als Darstellung oder Festsetzung in den B-Plan übernommen.

Im Anschluß folgt eine erläuternde Zusammenfassung des grünordnerischen Fachbeitrages:

Die in der ökologischen Wertigkeit als relativ gering einzustufende Fläche des Baugebietes verlangt einen verantwortungsvollen Umgang mit der Natur. Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, nehmen die Erschließung und die festgesetzten Baugrenzen sowie deren Überbaubarkeit Rücksicht auf Natur und Landschaft.

Als Ausgleich für die Bebauung und teilweise Versiegelung des Gebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den öffentlichen Grünflächen und den ebenfalls öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zahlreiche Maßnahmen festgesetzt worden. Die wesentlichen Aussagen werden im folgenden kurz aufgelistet. Einzelheiten sind dem grünordnerischen Fachbeitrag (Anlage 2 dieser Begründung) zu entnehmen, dessen Nutzungsvorschläge nahezu vollständig in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

- Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sind unter Verwendung von standortgerechten landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Der im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzte Bestand an Bäumen ist dauerhaft zu erhalten, bei deren Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem vorhandenen Graben, ist auf der Wohngebietsfläche ein 3 m breiter Pflanzstreifen ab Böschungsoberkante Graben anzulegen. Dieser Pflanzstreifen ist von jeglicher Bebauung und gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Die Pflege und die Erhaltung ist von den Grundstückseigentümern zu übernehmen.
- Pro Baugrundstück ist ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Auf Grund der schwierigen Baugrundverhältnisse (Torfschichten und hohe Grundwasserstände) ist es aus technischen Gründen nicht möglich, die Empfehlung zu der Befestigung der Flächen für den ruhenden Verkehr in den Bebauungsplan zu übernehmen. Da der Boden eine Versickerung des Wassers nicht ermöglicht, würde es bei einem wasserdurchlässigen Aufbau zu Frostschäden kommen. Um die Standfestigkeit der Stellflächen gewährleisten zu können, ist es nicht sinnvoll, einen Betonunterbau zu untersagen.

Nach Abwägung der Flächenanteile der Stellflächen auf die gesamte neuversiegelte Fläche (ca. 2 %) sieht die Gemeinde unter Berücksichtigung der technischen Gründe die Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt und nimmt diese Empfehlung des Landschaftsplaners nicht mit den Bebauungsplan auf.

Da der geplante Eingriff in die Natur und Landschaft nicht gänzlich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes ausgeglichen werden kann, soll zum Ausgleich des Ökobilanzdefizites die durch den Grünordnungsplaner vorgeschlagene Ersatzmaßnahme in den im Biotopverbundsystem ausgewiesenen Schwerpunktbereichen im Naturraum Kremper Marsch durchgeführt werden. Art und Umfang der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises abzustimmen.

## 5.7 Denkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind Funde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unwahrscheinlich.

## 5.8 Baugrund

Ausgehend von dem Baugrundgutachten, ist eine Kellerbebauung nicht zu empfehlen.

Es wird empfohlen, die Gründung der Wohngebäude auf Pfählen vorzunehmen, da auch bei einem Bodenaustausch von 2,50 m und anschließender Flachgründung mit Setzungen von 12 bis 15 cm zu rechnen ist. Die zu erwartenden Pfahllängen betragen ca. 18,00 bis 20,00 m.

## 6. Bodenordnung und Kosten der Erschließung

Die Gemeinde hat mit den Privateigentümern der Fläche Einvernehmen über den Planentwurf und eine gemeinsame Erschließung der Flächen hergestellt.

Die Deckung der auf die Gemeinde entfallenden Kosten erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen des Erschließungsvertrages.

Herzhorn, den 20.04.98



  
.....  
Der Bürgermeister