



DER LANDRAT DES KREISES STEINBURG

HAUPTDIENSTGEBÄUDE
Viktoriastraße 16-18
NEBENDIENSTGEBÄUDE
- Viktoriastraße 17a
Gesundheitsamt
- Karlstraße 1-3
Sozialamt · Versicherungsamt · Veterinäramt
- Karlstraße 13
Kreisbauamt · Amt für Umweltschutz
FERNSCHREIBER 28 210
KONTEN DER KREISKASSE
Sparkasse in Steinburg (BLZ 222 500 20) Nr. 20 400
Postgiroamt Hamburg (BLZ 200 100 20) Nr. 8694-205

Abschrift

Der Landrat des Kreises Steinburg - Postfach 1632 - 25508 Itzehoe

Gegen Empfangsbekanntnis

Herrn Amtsvorsteher
des Amtes Horst
-Bauamt-
Elmshorner Str. 27

25358 Horst

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

03.08./21.10.1998
610-024

Mein Zeichen (Bitte stets angeben)

614-6120-03-IV.3-341

Datum

14.01.1999

Amt			
Kreisbauamt			
Auskunft erteilt			Zimmer
Herr Hegewald			105
<input checked="" type="checkbox"/> Vorwahl	<input checked="" type="checkbox"/> Durchwahl	<input checked="" type="checkbox"/> Vermittlung	Telefax
0 48 21	69 210	6 90	69 476

Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Horst (Holstein) für das Gebiet „Wiesengrund“ nach § 1 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) und § 92 Abs. 4 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

Für den von der Gemeindevertretung am 28.05.1998 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Horst für das Gebiet „Wiesengrund“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), haben Sie bei mir mit Schreiben vom 21.10.1998 im Namen der Gemeinde Horst die Genehmigung nach § 1 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB-MaßnahmenG und § 92 Abs. 4 LBO beantragt.

Aufgrund des § 1 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB-MaßnahmenG und des § 92 Abs. 4 Satz 2 LBO wird der o. g. Bebauungsplan **genehmigt**.

Hinweise:

1. Das Teilgebiet WA 3 schließt im Westen mit der Grenze gegenüber dem Flurstück 20/1 ab. Dies verleiht dem Plangebiet insgesamt einen augenfällig unregelmäßigen Zuschnitt.

Darauf bitte ich unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzend einzugehen.

2. Die Signatur für die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung (Teil A) sollte in der Legende unter „II. Darstellung ohne Normcharakter“ erläutert werden.

Besuchszeiten: Mo.-Fr. 8.00-12.00, Mi. 14.30-15.45 Uhr

Sondersprechzeiten bei der Gleichstellungsbeauftragten, im Gesundheits-, Versicherungs-, Veterinär- u. Kreisbauamt

3. Ich empfehle, in der Legende das Planzeichen 15.13. PlanzV auch als Abgrenzung des Maßes der Nutzung oder aber als Abgrenzung der Baugebiete WA 1/WA 2 zu definieren.
4. Die Festsetzung 5.2.2 a im Text (Teil B) über den Stammumfang zu pflanzender Bäume ist ohne Bezugsniveau unbestimmt. Im Bebauungsplan könnte festgesetzt und/oder in der Begründung als Auslegungsregel formuliert werden, daß der Stammumfang in 1 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche erreicht werden müsse.
5. Neben oder unterhalb der Überschrift Ziffer 7 im Text (Teil B) sollte als Rechtsgrundlage § 92 LBO angegeben werden.
6. Im Verfahrensvermerk 7 a bitte ich die gesetzliche Ermächtigung für die Verkürzung der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 01. bis zum 14.07.1998 auf zwei Wochen zu nennen. In Betracht kommt § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG.
7. Dem Verfahrensvermerk Nr. 11 ist der Zusatz Nr. 13 zur Anlage 11 des Erlasses des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 03.07.1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 576) zugrunde zu legen.
8. Auf S. 8 der Begründung zum Bebauungsplan bitte ich unter 5.2 Abs. 1 die Rechtsvorschrift für die gestalterischen Festsetzungen zu korrigieren in „§ 92“ LBO.
9. Der Überschrift „5.2 Gestalterische Festsetzungen“ auf S. 8 der Begründung sind systematisch auch die auf S. 9 folgenden Ausführungen zur Höhenlage der Gebäude zugeordnet. Die Festsetzung der Höhenlage wird unter 3 im Text (Teil B) der Satzung jedoch nicht auf die Ermächtigung zum Erlass baugestalterischer Festsetzungen aus § 92 LBO, sondern ausschließlich auf die – städtebauliche – Bestimmung des § 9 Abs. 2 BauGB gestützt.

Diese Diskrepanz kann ausgeräumt werden, indem der Überschrift 5.2 auf S. 8 der Begründung der Zusatz „/Höhenentwicklung der Gebäude“ angefügt wird.

10. Auf S. 9 der Begründung heißt es unter „Dachformen“ u. a., in dem Teilgebiet WA 3 sei „die Firstrichtung (Ost/West) vorgeschrieben.“ Die Satzung enthält jedoch keine entsprechende – normative – Festsetzung.

Wenn die Firstrichtung lt. Begründung für den Bauherrn verbindlich sein soll, bedarf es einer Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Bebauungsplansatzung. Eine solche Festsetzung könnte sowohl in der Planzeichnung (Teil A) als auch im Text (Teil B) getroffen werden.

Anderenfalls wäre auf S. 9 der Begründung Satz 2 unter der Überschrift „Dachformen“ zu streichen.

11. Alle Seiten einer jeden Begründung sind jeweils untrennbar zu einer urkundlichen Einheit miteinander zu verbinden und mit Dienstsiegel zu versehen.

Bei einer aufgrund der vorstehenden Hinweise evtl. beabsichtigten Änderung oder Ergänzung von Festsetzungen in dem Bebauungsplan wäre § 13 BauGB zu beachten. Inhaltliche Änderungen, Ergänzungen oder Streichungen in der Begründung zum Bebauungsplan setzen einen Beitrittsbeschluß der Vertretungskörperschaft der Gemeinde Horst voraus.

Nachdem über die Berücksichtigung meiner Hinweise entschieden worden ist, sind alle Exemplare des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 der Gemeindeordnung und § 66 Abs. 1 Nr. 4 des Landesverwaltungsgesetzes zunächst auszufertigen. Anschließend sind die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird, nach § 12 BauGB 1986 bzw. § 10 Abs. 3 BauGB 1997 ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist der räumliche Geltungsbereich der Satzung zu umschreiben. Die Bekanntmachung muß Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB sowie nach § 4 Abs. 3 Satz 2 der Gemeindeordnung enthalten. Dazu verweise ich auf Randnummer 5.3 des o. g. Erlasses.

Ich bitte, mir ein Exemplar des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Begründung und in dreifacher Ausfertigung einen beglaubigten Nachweis über die Bekanntmachung vorzulegen. Eine weitere Ausfertigung der Satzung mit Begründung senden Sie bitte über mich mit gesondertem Anschreiben an das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein - IV 613 -, Postfach 11 33, 24100 Kiel.

Mit Ausnahme einer der drei von Ihnen mit Schreiben vom 21.10.1998 übersandten Bebauungspläne nebst zugehöriger Begründung liegen Ihre Verfahrensunterlagen dieser Verfügung an.

Im Auftrage
gez. Unterschrift

Abschrift an

~~613/6130/6131~~

im Hause
zur Planakte

di 15/11

Vorstehende Abschrift übersende ich mit der Bitte um Kenntnisnahme und zum Verbleib.

Im Auftrage

[Handwritten signature]

Es wird beglaubigt, daß vorstehende
Ablichtung der / des
Bekanntmachung Nr. 41/99
mit dem vorgelegten Original
übereinstimmt.

Horst (Holstein), **17.06.99**
Amt Horst - Der Amtsvorsteher
im Auftrage
W. Siebert

Bekanntmachung Nr. 41/1999 des Amtes Horst für die Gemeinde Horst (Holstein)

a) **Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesengrund“ der Gemeinde Horst (Holstein) für das Gebiet südlich der Grundstücke Horstheider Weg 103-125.**

b) **4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Horst (Holstein) durch den Bebauungsplan Nr. 13**

a) Der von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28. 05. 1998 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 13 „Wiesengrund“ für das Gebiet südlich der Grundstücke Horstheider Weg 103-125, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Steinburg vom 14. 01. 1999, Az.: 614-6120-03-IV.3-341, mit Hinweisen genehmigt. Den Hinweisen wurde mit satzungsänderndem Beschluß vom 19. 05. 1999 gefolgt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht.

b) Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Horst (Holstein) wurde am 28. 05. 1998 im Wege der vierten Berichtigung nach § 1 Abs. 2 Satz 3 des Maßnahmengesetzbuches zum Baugesetzbuch an den Bebauungsplan Nr. 13 angepaßt. Die vierte Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Horst (Holstein) wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 13 und die vierte Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Horst (Holstein) treten mit Beginn des 16. 06. 1999 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu sowie die vierte Berichtigung des Flächennutzungsplanes von diesem Tage an in der **Amtsverwaltung Horst in 25358 Horst (Holstein), Elmshorner Straße 27, Zimmer 19**, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 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).

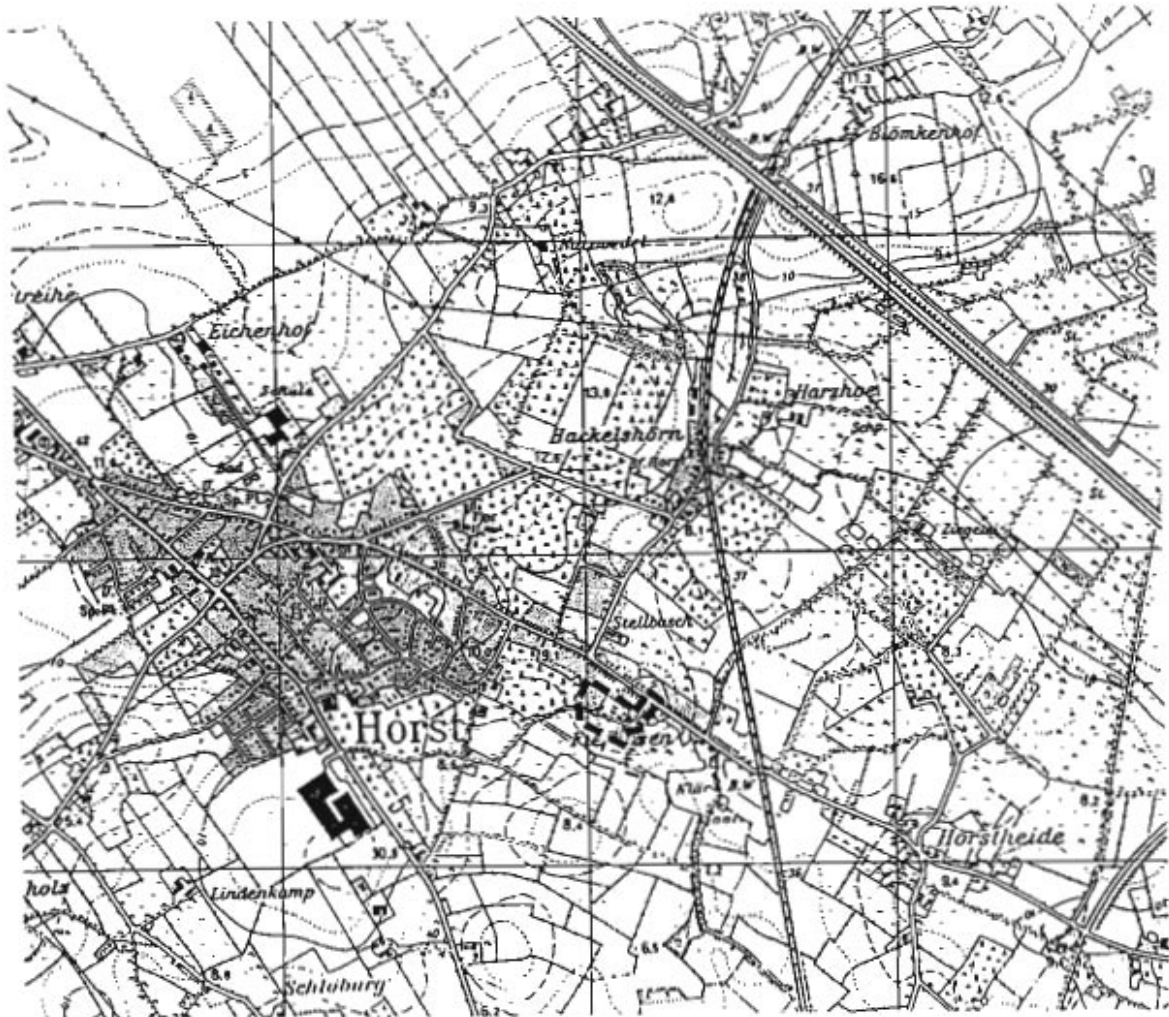
Auf die Vorschriften des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

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

Horst (Holstein), d. 10. 06. 1999

Amt Horst
Der Amtsvorsteher
gez. Siebert

Veröffentlicht am 15. 06. 1999 in den Elmshorner Nachrichten.



SATZUNG DER GEMEINDE HORST (HOLST.) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "Wiesengrund"

für das Gebiet südlich der Grundstücke Horstheider Weg 103 - 125

Begründung

Aufgestellt, Horst 14.05.1998
 * geändert ^{durch Beschluss der Gemeindevertretung} am ~~22.03.1999~~ vom 21.04.99

Ing. Büro f. Bautechnik Dipl. Ing. Gerrit Bräutigam
 Papenhöhe 172, 25335 Elmshorn



Mohr
Bürgermeister

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**
 - 7.1 Baugrundgutachten vom BGW (Büro für angewandte Geowissenschaften GmbH) Hamburg, Juni 1997
 - 7.2 Nachweis der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser auf den Grundstücken, Ing.-Büro für Bautechnik, Elmshorn, Oktober 1997
 - 7.3 Grünplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Landschaftsplanung Hess & Jacob, Norderstedt, November 1997
 - 7.4 Ermittlung des nötigen Straßenquerschnittes, Ing. Büro für Bautechnik, Elmshorn, November 1997

1. Allgemeines

Die Gemeinde Horst verzeichnet seit Jahren eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser.

Der erhebliche Bau- und Nachfragedruck macht die Erschließung neuer Baugebiete zur Bereitstellung von Bauland dringend erforderlich.

Die im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan dargestellten Flächen für eine Neubebauung haben sich als vorerst nicht verfügbar erwiesen. Die Grundstückseigentümer sind mit wenigen Ausnahmen weder bereit, ihre Grundstücke zu verkaufen noch bereit, ihre Grundstücke selbst zu erschließen. Die wenigen und zusammenhanglosen verfügbaren Grundstücke ermöglichen keine sinnvolle städtebauliche Planung und wären nur mit unwirtschaftlich hohem Aufwand zu erschließen.

Die Gemeinde sah sich somit veranlaßt, Möglichkeiten zur Erschließung von zusätzlichen Wohnbauflächen auch in anderen Bereichen zu überdenken, zumal die landesplanerischen Stellungnahmen auf Grund der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde Horst keine Zuwachsbeschränkungen beinhalten.

Das Angebot der Grundstückseigentümer an der Straße "Wiesengrund" an die Gemeinde, ihre Grundstücke als Wohnbauland zur Verfügung zu stellen und auf eigene Kosten zu erschließen, veranlaßte die Gemeinde deshalb zu einer eingehenden Prüfung, obwohl diese Grundstücke außerhalb der im FNPL und teilweise auch außerhalb der im Landschaftsplan dargestellten Neubauflächen lagen. Entscheidend für den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich waren außer der starken Baulandnachfrage folgende Gründe:

- 1) Bei den zu beplanenden Grundstücken am Wiesengrund handelte es sich größtenteils um bereits bebaute Grundstücke einer ehemaligen Nerzfarm und angrenzende Gartenflächen der bebauten Grundstücke am Horstheider Weg, die ebenfalls mit Nebengebäuden bebaut waren.

Nach Aufgabe der bisherigen Nutzungen bestand die Gefahr unerwünschter Entwicklungen und Nachteile für Baustruktur, Naturhaushalt und Ortsbild durch unkontrollierte Nutzungsänderungen oder zulässige Nutzungsänderungen zugunsten gewerblicher Nutzungen. Eine Bauleitplanung war deshalb zweckmäßig und geboten.

- 2) Auch bei zusätzlicher Einbeziehung eines Wohngrundstücks und einer als Dauerweide genutzten Teilfläche südlich der Straße "Wiesengrund" war auf Grund der bisherigen Nutzungen nur mit relativ geringen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Vegetation und Landschaftsbild zu rechnen.
- 3) Eine Teilerschließung der zu beplanenden Grundstücke war bereits vorhanden.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 z. Zt. im FNPL noch als Fläche für Land- und Forstwirtschaft dargestellt ist, bedarf es im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes einer Berichtigung des FNPL.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 13 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Horst am 22.10.1997 gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht.

2. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Horst liegt im Süden des Kreises Steinburg, ca. 3 km westlich der A 23 Anschluß Horst/Elmshorn.

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt südlich des Horstheider Weges und umfaßt die Grundstücke zwischen der vorhandenen Bebauung am Horstheider Weg und dem Wiesengrund, sowie zwei Teilflächen südlich des Wiesengrundes.

Im einzelnen handelt es sich um die Flurstücke 623/76, 596/76, Teile der Flurstücke 629/76, 665/76 und 119/1 der Flur 12 und das Flurstück 15/2, ein Teil des Flurstückes 16/2, die Flurstücke 16/3 und 17/1 der Flur 13, der Gemarkung Horst, Gemeinde Horst.

Das Plangebiet wird von den Flurstücken 665/76, 629/76, 76/8, 76/9, 76/3, 76/4, 76/5, 621/76, 553/76, 554/76 und 551/76 im Nordosten, 666/76 und 77 im Nordwesten, 133/21, 20/1, 18/1 und 16/2 im Südwesten und 15/1, 3/4, 3/3 und 139/1 im Südosten begrenzt.



* Die ursprünglich vorgesehene Einbeziehung des Flurstücks 133/21 und von Teilflächen des Flurstücks 20/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erwies sich als nicht durchführbar.

Diese Flächen werden dringend als Weideflächen für einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit 130 Rindern benötigt und sind langfristig (bis 2010) an diesen Betrieb verpachtet.

Auf Grund dieser entgegenstehenden landwirtschaftlichen Belange wurde der unregelmäßige Verlauf der südwestlichen Plangebietsgrenze in Kauf genommen.

genutzt, der restliche Teil als Gartenflächen. Die zu der Nerzfarm gehörenden Nebengebäude wurden im Zuge der Grundstücksräumung abgerissen.

Das verbleibende Betriebsgebäude im Kurvenbereich soll auch weiterhin als Wohngebäude genutzt und ausgebaut werden.

Gegenüber auf dem Flurstück 16/3 ist ebenfalls ein Wohngebäude vorhanden, für das im Rahmen der Bauleitplanung Planungsrecht geschaffen werden soll.

3.2 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Horst liegt in der Nähe (ca. 10 km) der Stadt Elmshorn im Süden des Kreises Steinburg an der Grenze zum Kreis Pinneberg. In östlicher Richtung ist Horst etwa 3 km von der A 23 (Heide/Hamburg) Abfahrt Nr. 13 "Horst"/Elmshorn entfernt, in nördlicher Richtung sind es etwa 20 km bis zur Kreisstadt Itzehoe.

In Nord/Süd-Richtung verläuft die L 100 durch den Ort.

Im ländlichen Zentralort Horst sind Kindergärten, Sportplätze, 2 Grundschulen, eine Realschule mit Hauptschulteil, sowie ein Freibad und Sozialstation vorhanden.

Die Amtsverwaltung von insgesamt 5 Gemeinden befindet sich in Horst, welche die größte Gemeinde mit 4.450 Einwohnern stellt.

Das Plangebiet wird über den Horstheider Weg und über die Straße "Wiesengrund" erschlossen, welche im vorderen Bereich als Asphaltstraße mit Grandfußwegen und gepflasterten Zufahrten ausgebaut ist. Im hinteren Abschnitt nach Westen ist der Wiesengrund nur noch teilweise in einer Breite von 2,50 m asphaltiert.

In westlicher Richtung setzt sich der Wiesengrund, außerhalb des Geltungsbereiches, dann als unbefestigter Doppelredder zur Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche fort.

Der südlich angrenzende Wirtschaftsweg ist ebenfalls in einer Breite von 2,50 m ausgebaut.

3.3 Topographie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet befindet sich auf der Hohen Geest (Barmstedt-Kisdorfer-Geest) am Siedlungsrand zur freien Landschaft.

Es zeichnet sich durch flaches, ebenes Gelände aus, welches von Norden nach Süden leicht abfällt.

Das im Mai 1997 durchgeführte Bodengutachten ergab eine 0,15 m bis 0,40 m starke Mutterbodenschicht, die von Schichten aus eisenverfärbten Mittelsanden in einer Mächtigkeit von 1,65m bis 2,65 m gefolgt werden. Unter den Sandschichten folgt eine Schicht aus Geschiebemergel und Beckenton in einer Mächtigkeit von 0,70 m bis 2,0 m.

Da der Grundwasserspiegel bei 1,10 m unter Geländeoberkante angetroffen wurde, ist davon auszugehen, daß die Mergel-/Tonschicht wasserstauend ist.

Der k_f -Wert der oberen Schichten liegt zwischen $6,1 \times 10^{-5}$ und $2,5 \times 10^{-4}$ [m/s].

Im nicht wassergesättigten Bereich bzw. bei einer Durchstechung der wasserstauenden Schicht durch Keller o.a., ist eine Flächenversickerung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers möglich.

Unter Punkt 7.1 und 7.2 sind das Baugrundgutachten und der Nachweis der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser als Anlage beigefügt.

3.4 Zustand von Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wurde früher als Nerzfarm genutzt, - die dazugehörigen Nebengebäude wurden kürzlich abgerissen. Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches überwiegen Flächen, die als Gartenflächen genutzt wurden. Der südliche Rand wird, mit Ausnahme einer bereits vorhandenen Bebauung, als Dauerweide genutzt.

Entlang des Wiesengrundes sind die Relikte früherer Knickwälle noch zu erkennen, z. T. mit mächtigen Eichenüberhängern.

Das Landschaftsbild wird wesentlich durch den Übergang vom besiedelten Bereich in die freie Landschaft bestimmt. Sinn der Planung ist es, die Neubebauung gut einzubinden und den Siedlungsrand über eine Neuanpflanzung des südlichen Knicks klar zu gliedern.

Die ausführliche Erläuterung ist den unter **Punkt 7.3** beigefügtem **Grünplanerischen Fachbeitrag** der Landschaftsplanung Hess und Jacob zu entnehmen.

3.5 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB_(A) tags und 45 dB_(A) nachts (Allgemeines Wohngebiet) eingehalten.

4. Allgemeine Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, nach Aufgabe des Betriebes der Nerzfarm für die vorhandenen Flächen sowie die leerstehenden Gebäude der Nerzfarm und Nebengebäude in die Nachbarschaft eine neue Nutzung festzulegen, die möglichst geringe negative Auswirkungen für Naturhaushalt, Landschaft und Ortsbild erwarten läßt.

In Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung am Horstheider Weg sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein in die Landschaft gut eingebundenes, allgemeines Wohngebiet mit ca. 15 neuen Wohngebäuden in eingeschossiger offener Bauweise geschaffen werden.

Mit dieser Bebauung kann einerseits der vorhandene Siedlungsrand über die Festsetzungen der Grünordnung besser in die Landschaft eingepaßt werden als dies bislang der Fall war,; andererseits entstehen hier Baugrundstücke von hohem Lebenswert, da die freie Landschaft praktisch vor der Tür liegt. So schließt z. B. im Westen ein vorhandener Doppelreder an den geplanten Wendehammer an und am südlichen Rand der Straße "Wiesengrund" ist ein alter Knick-Wall mit alten Gehölzresten vorhanden, für die sich Ergänzungspflanzungen anbieten.

Aus diesen Gründen ist es aus planerischer Sicht zwingend erforderlich, die für die Erschließung nötige Straße in minimalem Umfang auszubauen und möglichst auf der bereits asphaltierten Straße zu bleiben.

Um die ortsübliche Wohnungsdichte der angrenzenden Bebauung am Horstheider Weg nicht zu überschreiten, wird für das Gebiet WA 1 und WA 3 eine höchstzulässige Zahl von 2 Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

Von dieser Festsetzung ausgenommen bleibt das bestehende Betriebsgebäude der ehemaligen Nerzfarm, das Bestandsschutz besitzt. Um dieses Gebäude einer angemessenen Wohnbaunutzung zuzuordnen, wird für dieses Gebäude (WA 2) eine höchstzulässige Zahl von 4 Wohnungen festgesetzt.

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, überwiegend für Wohnzwecke.
- Verkehrsberuhigende Erschließung durch eine kleine, verschwenkte Anliegerstraße mit minimal nötiger Versiegelung und Wendehammer.
- Eingliederung der Besiedelung in die natur- und städtebaulichen Gegebenheiten.
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft durch die Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages.

Die Gemeinde Horst plant, die einzelnen Erschließungsplanungen der Gemeinde in ein übergeordnetes Konzept einzufügen. Da es nicht auszuschließen ist, daß im westlichen Teil des BP 13 später ein weiteres Bebauungsgebiet als dritte Zufahrt eine Anbindung an den Wendekreis erhält, muß der Straßenquerschnitt im BP 13 entsprechend dimensioniert werden. Die Dimensionierung des Straßenquerschnittes für den BP 13 ergab sich aus einer ausführlichen Untersuchung hierzu; die unter Punkt 7.4 "Ermittlung des nötigen Straßenquerschnittes" Teil dieser Begründung wird.

5. Planinhalt / Begründung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Zielvorstellungen soll die Bebauung des Plangebietes überwiegend dem Wohnen dienen.

Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4, Abs. 3 Bau NVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Spielhallen) werden nicht zugelassen, um eine ruhige Wohnnutzung mit geringem Verkehrsaufkommen zu erzielen.

Das anstehende allgemeine Wohngebiet wird durch eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt werden.

Um die Versiegelung des Bodens zu minimieren, ist die Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen auf 25 % begrenzt.

Die mit Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Flächen sind großzügig gehalten, um den Bauherren bezüglich der Anordnung der Gebäude so viel Freiraum zu gewähren, daß das Parken, Rangieren und Wenden von Fahrzeugen auf den Baugrundstücken problemlos möglich bleibt.

Lediglich für das bestehende und umzubauende Betriebsgebäude der ehemaligen Nerzfarm wurde die überbaubare Fläche auf die bereits überbaute Fläche des bestehenden Betriebsgebäudes beschränkt. Dessen Grundfläche nimmt mit ca. 485 m² bereits mehr als 30% der vorgesehenen Grundstücksfläche ein. Hinzu kommen überbaute Flächen von Garagen- und Nebengebäuden und stark versiegelte, befestigte Flächen, die bezüglich Wasserdurchlässigkeit den textlichen Festsetzungen des B-Planes nicht entsprechen, jedoch Bestandsschutz genießen. Mit diesen Flächen zusammen nehmen die versiegelten Grundflächen annähernd 50 % der Grundstücksfläche ein, so daß eine Beschränkung der überbaubaren Fläche auf den vorhandenen Bestand geboten war.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird für die Gebiete WA 1 und WA 3 auf 0,25 festgesetzt, um möglichst viel Freifläche auf den Grundstücken zu erhalten. Ausgenommen hiervon ist das Gebiet WA 2, auf dem die vorhandenen Betriebs- und Nebengebäude der ehemaligen Nerzfarm stehen.

Da die überbauten und befestigten Flächen hier einer GRZ von etwa 0,50 entsprechen und die überbaute Fläche der Betriebsgebäude bei über 30 % der Grundstücksfläche liegt, wird in Anbetracht der Festgelegten Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen bis max 25 % die GRZ für das Gebiet WA 2 auf 0,40 festgelegt.

Es ist geplant, die Betriebsgebäude für eine Wohnbaunutzung umzubauen.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Höhenlage der Gebäude

Um einer negativ beeinflussenden Höhenentwicklung der Gebäude vorzubeugen, wird die Höhenlage der Gebäude –bezogen auf den Sockel– mit max. 0,60 m über der mittleren Höhenlage der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Da das Teilgebiet WA 3 tiefer als die angrenzende Straßenverkehrsfläche liegt und außerdem den neuen Siedlungsrand zur offenen Landschaft darstellt, wird hier die Höhe des Erdgeschoßfußbodens auf die max. Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgelegt. Damit soll verhindert werden, daß die Gebäude allzusehr aus der Landschaft herausragen.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO sollen die neue Be-



Folgende Festsetzungen werden getroffen, um die genannten Ziele zu erreichen:

Höhenentwicklung der Gebäude



~~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.~~

~~Da das Gebiet WA3 tiefer als die angrenzende Straßenverkehrsfläche liegt und außerdem den neuen Siedlungsrand zur offenen Landschaft darstellt, wird hier die Höhe des Erdgeschoßfußbodens auf die maximale Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bezogen. So wird verhindert, daß die Gebäude allzusehr aus der Landschaft herausragen.~~

~~Die maximale Traufhöhe wird für das gesamte Plangebiet auf 3,50 m festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und wird aus der Höhendifferenz zwischen den Schnittpunkten der Außenwandfläche mit der äußeren Fläche der Dacheindeckung ermittelt.~~

Dachformen



Um eine harmonische Dachlandschaft zu erreichen, sind nur Dächer in einer symmetrischen Grundform und mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 48° (für WA1 und WA2), bzw. mindestens 25° bis höchstens 40° (WA3) auszubilden.

~~Im WA3 ist die Firstrichtung (Ost/West) vorgeschrieben.~~

Materialien

Die Außenwände und Dächer sind unter Vermeidung von glasierten Materialien herzustellen.

Da das Gebiet WA3 den neuen Siedlungsrand zur offenen Landschaft bildet, sind hier zusätzlich keine blauen und grünen Dacheindeckungen zugelassen.

Auf Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch flachgeneigte Dächer mit nicht glänzender Metall- oder Pappeindeckung zulässig. Überdachte Stellplätze können aus Holz bestehen und/oder begrünt werden.

Werbeanlagen über den Trauflinien und mit Fernwirkung sind unzulässig.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine verschwenkte Anliegerstraße (Planstraße A) erschlossen, die sich dem Verlauf des bereits bestehenden Wiesengrundes anpaßt und an den Horstheider Weg anbindet. Als Entwurfsprinzip wurde das Trennungsprinzip mit Geschwindigkeitsdämpfung (Entwurfsprinzip 2) der EAE 85/95 angewandt. Beim Trennungsprinzip wird für den Fahrverkehr eine durch Borde, Bordrinnen oder Rinnen baulich abgetrennte Fahrbahn geschaffen. Geschwindigkeitsdämpfung wird durch punktuelle Entwurfs- und Gestaltungsmaßnahmen erzielt. Dadurch wird, unter Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Fahrbahn für den Kraftfahrzeugverkehr, auch die Sicherheit für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer, eine befriedigende Aufenthaltsqualität für die übrigen Straßenraumnutzer und eine gute städtebauliche Einbindung gewährleistet (Tempo-30-Zone).

Die Planstraße mündet in einen Wendehammer ($R = 8,00 \text{ m}$), der den Abschluß des Plangebietes in westlicher Richtung darstellt. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt seitens der Gemeinde der Wunsch bestehen, das Gebiet westlich vom Wiesengrund zu erschließen, so ist dies über eine Anbindung an den Eichenweg und an den Wendehammer jederzeit möglich.

Um möglichst wenig Fläche zu versiegeln, die Straßenunterhaltungskosten gering zu halten und ein ruhiges Wohnen zu gewährleisten, wird die Planstraße A mit einem minimalen Querschnitt von $4,75 \text{ m}$ ($5,00 \text{ m}$ mit Bordeinfassung) (Begegnungsfall Müllfahrzeug - Pkw) niveaugleich als Tempo-30-Zone ausgebaut. Trennungsprinzip mit Geschwindigkeitsdämpfung.

Die Fahrbahn erhält eine Breite von $3,00 \text{ m}$ (Begegnungsfall Pkw/Pkw) und wird farblich von dem niveaugleichen Gehweg abgetrennt, der in einer Breite von $1,75 \text{ m}$ parallel zur Fahrbahn verläuft. In den seltenen Begegnungsfällen Müllfahrzeug/Pkw kann dieser dann zum Ausweichen mitgenutzt werden. Die Stellplätze im Straßenraum, die für den Besucherverkehr vorgehalten werden, erhalten eine Breite von $2,00 \text{ m}$. Im Einmündungsbereich des Horstheider Weges wird die Fahrbahn an den vorhandenen Bestand angeglichen.

Über Pflanzbeete und Stellplätze wird die Fahrbahn teilweise auf $3,00 \text{ m}$ ($3,20 \text{ m}$ mit Bordeinfassung) eingeeengt und verschwenkt. Dadurch können auch die vorhandenen Eichenüberhänger (bis auf eine Ausnahme) nördlich der Wiesengrundes erhalten bleiben.

Die nördlichen Grundstücke werden über $3,50 \text{ m}$ breite (mit Bordeinfassung) Stichwege erschlossen, die nur Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und der Anlieger festgesetzt.

Das vorhandene Grundstück nordwestlich vom bestehenden Betriebsgebäude der ehemaligen Nerzfarm soll als "Altenteil" fungieren und über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Gebiet WA 2 erschlossen werden. Da der Eigentümer dieser Flächen der Gleiche ist und auch beabsichtigt, dort zu wohnen, sind auch keine Probleme zu erwarten.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung sind im Verhältnis 1 : 1 (1 Stellplatz pro Wohnung) nach den einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen und bei einer Bebauung von den Bauherren nachzuweisen.

In den Gebieten WA 1 und WA 3 sind in Abstimmung mit den Grundeigentümern 15 Baugrundstücke vorgesehen, für die eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt ist. Geht man davon aus, daß zu je ca. 50 % Doppelhäuser und Einzelhäuser errichtet werden, so ist in den Gebieten WA 1 und WA 3 insgesamt ein Zugang von 24 Einfamilienhäusern zu erwarten. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind in den Gebieten WA 1 und WA 3 pro Familienhaus zwei Wohnungen zulässig, so daß mit max. 48 Wohnungen in diesen Gebieten zu rechnen ist.

Hinzu kommen max. vier Wohnungen aus dem Gebiet WA 2, da in den textlichen Festsetzungen für dieses Gebiet max. 4 Wohnungen zugelassen sind. Somit ist eine Neubebauung mit max. 52 Wohnungen zu erwarten, für die max. 52 Einstellplätze notwendig werden.

Die sechs ausgewiesenen öffentlichen Besucherstellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen einem Anteil von 11,5 % an den notwendigen privaten Einstellplätzen und genügen damit den Richtzahlen für Besucherstellplätze, die eine Ausweisung von Besucherstellplätzen in Höhe von mindesten 10 % der notwendigen privaten Stellplätze fordern.

Die beiden öffentlichen Besucherstellplätze am Wendehammer sollen mit Rücksicht auf eine eventuelle, spätere Weiterführung der Straße "Wiesengrund" niveaugleich mit der Straße ausgebaut werden.

5.4 Grünflächen

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

Die vorhandenen Großgehölze werden mit einem Erhaltungsgebot belegt, eine kleine Eiche im südlichen Bereich des Wiesengrundes ist abgängig. Dies wurde bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs berücksichtigt.

Um den Siedlungsrand in die Bebauung einzubetten und den Übergang zur freien Landschaft zu gliedern, ist es vorgesehen, eine Anpflanzung an der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches vorzunehmen (siehe auch Anlage 7.3, Grünplanerischer Fachbeitrag).

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet erhält eine ortsübliche Wasser-, Gas-, Strom- und Fernmeldeversorgung, wobei die vorhandenen Gebäude bereits versorgt sind und die Leitungen entsprechend weiter verlegt werden müssen. Dies gilt nicht für Regenwasser, s.u..

Eine ordnungsgemäße Erschließung mit Vorgabe der Leitungstrasse (als Straßengraben) wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Regenwasser

Das auf den Privatflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern (siehe Anlage 7.2), ausgenommen davon ist das Gebäude im Gebiet WA2, da hier eine entsprechende Fläche zur Versickerung nicht zur Verfügung steht.

Die privaten Wohnwege, sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten, so daß diese Flächen minimal versiegelt werden und das anfallende Oberflächenwasser versickern kann.

Das restliche, anfallende Oberflächenwasser wird dem bestehenden Graben östlich vom Flurstück 16/2 und über diesen dann dem nahen Gemeindegraben süd-östlich vom Plangeltungsbereich zugeführt.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Sammelleitung gefaßt und an die bestehende Schmutzwasserleitung im Kurvenbereich des Wiesengrundes angebunden und dem Horstheider Weg zugeführt. Die Kapazität des vorhandenen Kanals ist ausreichend, um die neue Bebauung mit zu entsorgen.

Löschwasser

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

Telefon

Für die Bereitstellung von Telefon und anderen Kommunikationsmitteln ist, noch, 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.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung des Haus- sowie des Sperrmülls übernehmen die Müllentsorgungseinrichtungen mit einem 2-achsigen Müllfahrzeug. Die Schleppkurven für den Straßenverlauf und Wendehammer wurden entsprechend berücksichtigt.

Für die Müllentsorgung ist der Abfall im Bereich der Anliegerwege von den Anliegern in ortsüblichen Behältnissen an die Planstraße A zu stellen

Freistehende Müllsammelbehälter auf privaten Grundstücken sind in voller Höhe einzugrünen.

5.6 Grünordnung / Landschaftspflege

Aufgrund der geringen Flächengröße von ca. 1,5 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 7.3 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:

Erhaltungsgebote

Für den Baumbestand werden Erhaltungsgebote auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und -bewertung festgesetzt. Maßgebend ist dafür die DIN 18920, sowie ein Abgrabungs- und Aufschüttungsverbot, die auch für die Zeit des Baustellenbetriebes eingehalten werden sollen.

Zu erhalten sind außerdem die Knick- und Knickwallbestände. Dazu wird entlang des intakten Knicks im Südosten des Plangebietes ein 3,00 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt, der auch die Kronenbereiche der Überhälter schützt. Dieser Knickschutzstreifen ist von jeglicher baulicher Neunutzung, auch von Nebenanlagen, freizuhalten. Dementsprechend sind die Baugrenzen abgerückt.

Im Fall abgängiger Gehölze sichert ein Nachpflanzgebot die nachhaltige Sicherung der Gehölzbestände.

Anpflanzungsgebote

Im B-Plan werden quantitative und qualitative Festsetzungen getroffen, um eine angemessene Durchgrünung des Neubaugebietes zu gewährleisten.

Die festgesetzten Neupflanzungen sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Durchgrünung der Verkehrsflächen
- Schaffung und Prägung eines Ortsbildes
- Einbindung und Gestaltung des Siedlungsrandes

Die Maßnahmen umfassen Pflanzgebote für Einzelbäume entlang des Wiesengrundes und entlang der privaten Wohnwege, sowie Pflanzgebote für heimische Bäume und Sträucher entlang des Randbereiches der südlichen Baugrundstücke als Abgrenzung des Siedlungsrandes zur offenen Landschaft.

Dazu gehört auch eine Bepflanzung des vorhandenen Knickwalles am südwestlichen Rand des Wiesengrundes mit einheimischen Gehölzen.

Für die Pflanzungen werden Mindestpflanzgrößen, Gehölzarten, sowie Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich vorgeschrieben, die die Anwachschancen und ihren dauerhaften Erhalt sicher sollen.

Die Einfriedungen der Wohngrundstücke sind nur als Laubholzhecken (in Verbindung mit Zäunen) zulässig, um Koniferenhecken und hohe Sichtschutzzäune auszuschließen.

Um freistehende Müllsammelbehälter und Recyclingbehälter in den öffentlichen Raum einzubinden, sind sie in voller Höhe einzugrünen.

Minimierung der Versiegelung und Schutz des Wasserhaushaltes

Neben der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist das Maß der ermöglichten Versiegelung durch Gebäude, Stellplätze und ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen über die Grundflächenzahl festgesetzt, die Überschreitung für Nebenanlagen ist auf 25 % begrenzt.

Dadurch wird die zulässige Versiegelung minimiert und die Fläche für die festgesetzte Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken gewährleistet.

Für den Bau der privaten Wohnwege wird ein weitestgehender Erhalt der Bodendurchlässigkeit für Wasser und Luft angestrebt, dies gilt auch für die Bereiche der öffentlichen Stellplätze. Entsprechend soll das anfallende Oberflächenwasser der privaten Wohnwege vor Ort über Rigolen versickern.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes sind der Einsatz von tausalzhaltigen Mitteln, sowie chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf den Freiflächen nicht wünschenswert.

Die Realisierung der Maßnahmen der Grünordnung/Landschaftspflege werden an die Fertigstellung der Erschließung gekoppelt um sicherzustellen, daß die umgesetzt werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für die betroffenen Schutzgüter (Boden, Wasser, Arten, Biotope und Landschaftsbild) besteht nur für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von rd. 1.300 m².

Quantitativ stehen als ausgleichswirksame Maßnahmen solche auf 290 m² zur Verfügung, es verbleibt ein Defizit von 1.010 m².

Aus diesem Grunde ist es beabsichtigt, zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche liegt im südlichen Geltungsbereich, östlich des Vorflutgrabens. Ziel der Maßnahme ist es, über eine Flächensicherung die Reste einer Knickbaumreihe in ihrem Bestand zu sichern und vor weiterer Überweidung und Vertritt zu schützen.

Des weiteren soll eine Fläche in der Größe von ca. 1.000 m² aus der Weidenutzung ausgezäunt und der Sukzession (eigenständiger Vegetationsentwicklung) überlassen werden.

Mit der Nutzungsauffassung gehen verschiedene Ausgleichswirkungen einher:

- Sie ermöglicht eine langsame Regeneration der Bodenfunktionen
- Den Folgen des Bodenvertritts wird Einhalt geboten
- Eine weitere Degeneration des Baumbestandes wird aufgehalten
- Die Flächen mit sukzessiver Vegetationsentwicklung zählen zu den naturnahen Biotoptypen, deren Wert zukünftig deutlich über dem der jetzigen Grünlandfläche liegen wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß mit der beschriebenen Maßnahme, neben einem räumlichen Zusammenhang, ein eindeutiger Bezug zu den betroffenen nicht ausgeglichenen Funktionsverlusten im B-Plan Nr. 13 besteht und somit eine Kompensation in sachlicher Hinsicht erreicht werden kann.

5.7 Denkmalpflege

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

5.8 Baugrund

Ausgehend vom Baugrund ist eine Flächenversickerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers möglich. Eine Schachtversickerung ist auf Grund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich.

Ebenfalls auf Grund des hohen Grundwasserstandes ist eine Kellerbebauung mittels geschlossener Wanne empfehlenswert.

6. Bodenordnung und Kosten der Erschließung

Die Gemeinde hat mit den Privateigentümern (der Erschließungsgemeinschaft "Wiesengrund") 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.

Horst, den 20. 10. 98



[Handwritten signature]

Der Bürgermeister