

GEMEINDE HORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„Für das Wohngebiet Fiefhusener Weg,
Schlottbohm und Elmshorner Straße
(L100)“

BEGRÜNDUNG



ENTWURF

Oktober 2000

AC

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS
Planergruppe Julius Ehlers · Stadtplaner SRL + Architekten BDA
Burg 7a · 25524 Itzehoe · fon 04821 / 682-80 · fax 04821 / 682-81

GEMEINDE HORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„Für das Wohngebiet Fiefhusener
Weg, Schlottbohm und Elmshorner
Straße (L100)“

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

Planungsstand: 18.10.2000

AC

ARCHITEKTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS
Planergruppe Julius Ehlers · Stadtplaner SRL + Architekten BDA
Burg 7a · 25524 Itzehoe · fon 04821 / 682-80 · fax 04821 / 682-81

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Gabriele Hollemeyer
Dipl.- Ing. Silvia Schürmann

Inhalt

- 1 Räumlicher Geltungsbereich -
Lage in der Gemeinde
- 2 Planungserfordernis und
planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3 Lage und Zustand des Plangebietes
- 4 Städtebauliche Zielsetzung
- 5 Art und Maß der baulichen Nutzung,
Gestaltung
- 6 Grünordnung
- 7 Erschließung
- 8 Immissionsschutz
- 9 Ver- und Entsorgung
- 10 Brandschutz
- 11 Flächenbilanz
- 12 Erschließung und Maßnahmen zur
Verwirklichung des Bebauungsplanes

**1. Räumlicher Geltungsbe-
reich - Lage in der Ge-
meinde**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich im südlichen Ortsteil der Gemeinde Horst, östlich der Landesstraße 100. Es wird nördlich durch die Straße Schlottbohm und südöstlich durch den Fieffhusener Weg begrenzt. In Richtung Südwesten reicht es bis zu den Flurstücksgrenzen der Grundstücke, die direkt nordöstlich der L 100 liegen. Zusätzlich zu den neu zu bebauenden Flächen sind die bereits gebaute Zufahrtstraße von der L 100, der Hof Brandt, der Schlottbohm sowie das bebaute Grundstück am Schlottbohm, neben dem Verbrauchermarkt, mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 umfaßt die Flurstücke 200/37, 36/1, 37/2 und einen Teil der Flurstücke 38/6, 118/1 und 31/2 der Flur 13 der Gemarkung Horst.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ca. 5,1 ha.

**2. Planungserfordernis und
planungsrechtliche Vor-
aussetzungen**

In der Gemeinde Horst besteht eine große Nachfrage nach Wohngrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Die noch vorhandenen, sich in der Umsetzung befindenden Bauflächen im Gemeindegebiet, sind größtenteils bereits entwickelt. Um der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachzukommen, hat die Gemeinde daher die Absicht, ein neues Wohngebiet im südöstlichen Bereich des Ortes zu entwickeln.

Die Gemeindevertretung von Horst hat daher am 07.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen, um mit der Bereitstellung dieser wohnbaulich nutzbaren Grundstücke dem Bedarf an Wohnraum in der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Die Lage des Gebietes ist für die Entwicklung eines Wohngebietes gut geeignet. In den vergangenen Jahren hat sich die Gemeinde Horst verstärkt in südlicher Richtung entlang der Landesstraße 100 entwickelt. Das Plangebiet grenzt damit direkt an den Bereich mit den neuen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde (Amtsgebäude, Verbraucher-märkte).

Regionalplan

Von Seiten der Regionalplanung wird die Gemeinde Horst als ländlicher Zentralort eingestuft. Die Gemeinde liegt im Einflußbereich des Mittelzentrums Elmshorn und nimmt z.T. auch Siedlungsimpulse aus dem Hamburger Nachbarräum auf. Als ländlicher Zentralort hat Horst die Aufgabe, durch die Bereitstellung von zentral gelegenen, wohnbaulich nutzbaren Grundstücken die Eigenentwicklung zu sichern und den Wohnraumbedarf zu befriedigen.

Strukturplanung Wohn- und Gewerbeflächen im südöstlichen Gemeindegebiet

Die Gemeinde Horst hat eine Strukturplanung für das südöstliche Gemeindegebiet erarbeitet, um die bauliche und verkehrliche Entwicklung im Zusammenhang und vorausschauend abzustimmen. Die Strukturplanung bildet den Rahmen für die schrittweise bauleitplanerische Umsetzung der einzelnen Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan Nr. 14 stellt den ersten Abschnitt der Entwicklung dar und sieht bereits eine später geplante Fortführung der Erschließung nach Norden mit vor. Der Bebauungsplan hält damit die in der Strukturplanung abgestimmten gemeindlichen Vorgaben und Ziele entsprechend ein.

Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Horst, die am 01.11.1999 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt worden ist, wurde der Bereich des Bebauungsplanes bauleitplanerisch vorbereitet. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14, dessen Flächen bisher landwirtschaftlich genutzt werden, als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Horst entwickelt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Horst hat parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls ein Änderungsverfahren durchlaufen. Die Flächen werden bisher als Acker und Grünland genutzt. Sie sind im Landschaftsplan auch als solche dargestellt, nur eine kleine Fläche im nördlichen Bereich des Plangebietes ist als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung des Landschaftsplanes sind die gesamten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 14 in geplante Siedlungsflächen für den Wohnungsbau geändert worden. Der Bebauungsplan ist somit gemäß

§ 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Plangebietsfläche insgesamt sowie die einzelnen Flurstücke werden durch Knicks voneinander getrennt, die gemäß § 15 b LNatSchG geschützt sind. Der Wirtschaftsweg Schlottbohm wird beidseitig, der Fiefhusener Weg einseitig von Knicks begleitet.

Grünordnungsplan

Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich und notwendig.

Durch grünordnerische Festsetzungen, die in den Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 BauGB eingehen, sollen die naturschutzfachlichen Belange (insbesondere Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen) berücksichtigt werden und darüber hinaus das zukünftige Baugebiet durch Eingriffsmaßnahmen in das Landschaftsbild und das angrenzende Siedlungsgefüge integriert werden.

3. Lage und Zustand des Plangebietes

Lage

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Horst. Es liegt östlich der Elmshorner Straße (Landesstraße 100), im Bereich zwischen dem Wohngebiet nördlich des Schlottbohm und dem Fiefhusener Weg. Zusätzlich umfaßt das Plangebiet die Hofflächen des östlich des Fiefhusener Weges an der Kreuzung Schlottbohm gelegenen Hofes Brandt.

Nutzung

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich als Acker und Grünlandfläche genutzt. Die beiden bebauten Bereiche, der Hof Brandt sowie das Grundstück am Schlottbohm neben dem Verbrauchermarkt, sind schon lange Zeit wohnbaulich genutzt. Die Erschließungsstraße für das Plangebiet von der L 100 aus ist bereits in einer Länge von 60 Metern neu gebaut worden, da sie auch der Erschließung der nördlich angrenzenden Tankstelle dient. Der Schlottbohm ist ein vorhandener Wirtschaftsweg, der aufgrund der abnehmenden landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich zunehmend weni-

ger für seinen ursprünglichen Zweck genutzt wird, dafür aber eine wachsende Bedeutung als Fuß- und Radwegeverbindung erhält.

Die Fläche zwischen dem Plangebiet und der L 100, auf der die Erschließungsstraße gebaut worden ist, wurde bisher als Baumschulfläche genutzt.

Umgebung

Westlich des Plangebietes an der L 100 haben sich verschiedene Sondernutzungen angesiedelt. Nördlich vom Schlottbohm auf der östlichen Seite der L 100 befindet sich das neue Amtsgebäude, südlich davon ist ein Verbrauchermarkt (Minimal) entstanden.

Nördlich der Hauptzufahrtsstraße zum Plangebiet befindet sich eine Tankstelle. Die Fläche zwischen Tankstelle und Minimal wurde ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Hier ist in Fortsetzung des schon bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungsbandes entlang der L 100 ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen Nutzungskonflikte mit dem geplanten Wohngebiet von vorn herein vermieden werden.

Gegenüberliegend, westlich der L 100, befindet sich das z.Z. (Stand Juli 2000) leerstehende Gebäude eines ehemaligen Möbelmarktes.

Die stark befahrene Landesstraße, die genannten vorhandenen Nutzungen sowie besonders die direkt an das Wohngebiet angrenzende Tankstelle sind hinsichtlich ihrer Lärmemissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens untersucht worden. Der mit in den Geltungsbereich genommene Hof Brandt am Fiefhusener Weg hat seine landwirtschaftliche Nutzung bereits aufgegeben. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Hof Mangels am Fiefhusener Weg / Ecke L 100 wird bis Ende 2000 seine Viehhaltung aufgeben.

Nördlich des Plangebietes liegt das Bebauungsplangebiet Nr. 7 "Wohngebiet Schlottbohm", das zu einem großen Teil inzwischen bebaut ist. Die östlich an das Plangebiet grenzenden Flächen jenseits des Fiefhusener Weges werden auch künftig als

landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine neue Erschließungsstraße vorgesehen, die von der L 100 in das Wohngebiet führt. Sie ist bereits in einer Länge von 60 Metern von der Fahrbahngrenze der L 100 gebaut worden und dient bisher der Erschließung der Tankstelle.

Die Erschließungsstraße wird als Wohnsammelstraße mit Trennung der Verkehrsarten und Tempo 30 gestaltet. Eine spätere nördliche Fortführung der Straße ist vorgesehen, um die Anbindung an die östlich des Eichenweges für eine Wohngebietsentwicklung vorgesehenen Flächen herzustellen. Damit ist von dem Plangebiet aus die Landesstraße 288 (Horstheider Weg), die an die BAB 23 anbindet, gut zu erreichen. Die Wohnsammelstraße wird entsprechend jedoch auch ein gewisses Maß an Durchgangsverkehr aufnehmen müssen.

Topographie

Das Plangebiet fällt von Südwesten in Richtung Nordosten leicht ab. Dieses leichte Gefälle ist bei der Entwässerungs- und Erschließungsplanung zu beachten, für den Bau der Wohngebäude ergeben sich keine besonderen Anforderungen. Der Baugrund im Plangebiet ist generell als gut zu bezeichnen.

Landschaftliche Elemente

Das geplante Wohngebiet ist von Knickstrukturen mit zahlreichen Überhängen umgeben, die es insgesamt eingrünen. Ein mittig das Gebiet querender Knick sorgt für eine innere Grüngliederung. Die Knicks sind nach § 15 b LNatSchG geschützt. Diese Landschaftselemente sind bei der Planung zu berücksichtigen und so weit wie möglich zu erhalten.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Horst, so daß bisher von den dort liegenden Grundstücken aus der Blick über die angrenzende Landschaft gegeben ist.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht die Entwicklung von rund 46 Wohnbaugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser vor. Sie haben einen relativ gleich großen Umfang, ihre Flächengrößen betragen zwischen 500 m² und 700 m². Im zentralen Bereich des Plangebietes soll auf einer Fläche durch offenere Festsetzungen der Bau von Mietwohnungen im Geschosßbau oder von Reihenhäusern ermöglicht werden, wenn sich in der Gemeinde hierfür ein entsprechender Bedarf abzeichnet. Sollte dies nicht der Fall sein, lassen die Festsetzungen auch den Bau von Einzel- oder Doppelhäusern zu.

Erschließungskonzept

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine neue Wohnsammelstraße von der Elmshorner Straße (L 100) aus. Die Wohnsammelstraße wird mit einer Trennung der Verkehrsarten gestaltet, da sie bei einer nachfolgenden Entwicklung der nördlich angrenzenden Flächen östlich des Eichenweges zu einem Wohngebiet weitergeführt wird, und dann in gewissem Maße auch Durchgangsverkehr aufnehmen muß. Als zulässige Geschwindigkeit sind 30 km/h vorgesehen, LKW-Verkehr soll aus dem Gebiet weitestgehend herausgehalten werden. Die Straße wird in einer leichten Kurve geführt, um die reduzierte Geschwindigkeit zu unterstützen. Am mittigen Knickstreifen ist die Aufweitung der Straße zu einem Platz vorgesehen, der den zentralen Bereich des Wohngebietes markiert. Entlang der Wohnsammelstraße werden in einem kombinierten Baum- und Parkstreifen öffentliche PKW-Stellplätze vorgesehen.

Weitere öffentliche Stellplätze sind im Bereich der nordöstlichen Randeingrünung vorgesehen.

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt entweder direkt von dieser Straße aus oder über eine abzweigende Ringstraße und zusätzliche Stiche. Diese Straßen werden als Spielstraßen mit plangleichen Mischverkehrsflächen gestaltet. Zusätzliche Fuß- und Radwege verbinden das Wohngebiet mit den angrenzenden Wirtschaftswegen, um schnell in das nördlich angrenzende Wohngebiet sowie zur Amtsverwaltung und zum Verbrauchermarkt zu gelangen und außerdem eine Anbindung an die südöstlich liegende freie Landschaft zu erhalten.

Freiflächenkonzept

Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen.

Durch die äußeren bestehenden Knickstrukturen entlang der Wirtschaftswege sowie zum Flurstück entlang der L 100 hin ist das Plangebiet bereits recht gut eingegrünt. Mit einer Ergänzung und Aufwertung der Knickstrukturen wird die Abschirmung zur freien Landschaft hin noch gestärkt. Eine innere Gliederung erfährt das Gebiet durch den mittig in Nordwest-Südost Richtung verlaufenden Knick.

Angrenzend an diesen Knick ist die Gestaltung einer Platzfläche vorgesehen. Die Freiflächen bieten Raum für Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner und einen zentralen Treffpunkt im Gebiet.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, direkt am nördlich das Plangebiet begrenzenden Knick und am Fußweg zwischen neuer Erschließungsstraße und Schlottbohm ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Auf der Grünfläche sollen eine Spielfläche für Kleinkinder sowie Sitzmöglichkeiten vorgesehen werden.

Im Plangebiet sind straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen, um zu den Wirtschaftswegen und damit in die freie Landschaft zu gelangen. Damit stehen den Bewohnern des Gebietes nahe Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung

- Allgemeines Wohngebiet

Das geplante Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen sollen ganz ausgeschlossen werden, da sie sich von ihrem Charakter her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen und einen zu starken Besucherverkehr mit sich bringen.

Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen

Die bisher unbebaute Fläche an der L 100 zwischen Minimal und Tankstelle wurde als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

Die Art der zulässigen Gewerbebetriebe wurde eingeschränkt auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht der Art von Gewerbebetrieben, die auch in Mischgebieten zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, daß hier einerseits eine Nutzung entstehen kann, die sich in das schon bestehende Versorgungs- und Dienstleistungsband an der L100 einfügt. Andererseits soll sichergestellt werden, daß die zukünftige Nutzung das neue Wohngebiet nicht durch Lärm- oder sonstige Emissionen beeinträchtigen wird.

Darüber hinaus wurden Lagerhäuser, Lagerplätze und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese an dieser Stelle nicht sinnvoll und städtebaulich nicht erwünscht sind. Tankstellen wurden ebenfalls ausgeschlossen, da sich auf dem benachbarten Grundstück bereits eine Tankstelle befindet, die eine erhebliche Lärmproblematik für das Plangebiet ausgelöst hat. Dies soll durch Ausschluß der Nutzung verhindert werden.

Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Hier soll im Einzelfall entschieden werden können, ob die Anlage mit dem angrenzenden Wohngebiet verträglich ist (Lärmbelastung, Verkehrsaufkommen, etc.)

Bauweise

Im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen ist großflächiger Einzelhandel. Dieser ist an diesem Standort in der Gemeinde nicht erwünscht und wäre darüber hinaus mit einem zu hohen Verkehrsaufkommen verbunden, das zu einer weiteren Belastung des angrenzenden Wohngebiets mit Verkehrslärm führen kann.

Im neuen Wohngebiet sind überwiegend nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoß plus ausgebautem Dachgeschoß zulässig.

In zwei Bereichen des Plangebietes, südöstlich des Quartiersplatzes und auf der ehemaligen Hofstelle Brandt, werden die Festsetzungen offener gestaltet. Hier ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise zulässig, eine Beschränkung der zulässigen Hausformen findet nicht statt. Mit diesen offeneren Festsetzungen soll der von der Gemeinde Horst gewünschte Bau von Mietwohnungen im Geschoßbau oder von einer kurzen Reihenhausezeile ermöglicht werden, falls sich in der Gemeinde hierfür ein entsprechender Bedarf abzeichnet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so flexibel festgesetzt, dass im Falle eines fehlenden Bedarfs für Mehrfamilienhaus- oder Reihenhausebebauung, die Flächen auch mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden können.

Um für beide Varianten die harmonische Einfügung in die umliegende Bebauung sicherzustellen, wurde darüber hinaus festgesetzt, daß nur Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser zweigeschossig erstellt werden dürfen. Im Falle einer Einzel- oder Doppelhausbebauung an dieser Stelle muß eingeschossig gebaut werden.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt. In der Gemeinde Horst stellen Ein- und Zweifamilienhäuser die ortsübliche Bauweise dar. Im neuen Plangebiet wird mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten diese vorherrschende Struktur aufgenommen und eine höhere Verdichtung, als im Ort üblich ist, vermieden.

Eine Ausnahme stellen die Flächen dar, auf denen auch Geschoßwohnungsbau oder eine Reihenhausezeile ermöglicht werden sollen. Hier wird die

Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht beschränkt.

Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird für die Bereiche, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Lediglich für die erste Grundstückszeile parallel zur L 100 wurde aufgrund der relativ großen und tiefen Grundstückszuschnitte eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Für den Bereich nahe dem Quartiersplatz, auf dem das Mehrfamilienhaus vorgesehen ist, gilt eine maximale Grundflächenzahl von 0,4, um hier eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl darf für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um maximal 50% überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden für nebeneinander liegende Grundstücke als zusammenhängende Baufelder festgesetzt, um eine flexible Grundstückseinteilung zu ermöglichen. Die Baugrenzen halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel einen Abstand von 3,00 Metern ein. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind die Abstandsregelungen gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) einzuhalten.

Beim Bau von Einzel- und Doppelhäusern sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den durch § 6 LBO freizuhaltenden seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausnahmsweise dürfen Stellplätze ohne Schutzdach auch im Vorgarten untergebracht werden, wenn sie innerhalb der Baugrenzen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen nicht untergebracht werden können.

Beim Errichten des Geschosswohnungsbaus oder einer Hausgruppe (Reihenhäuser) sind Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Bereiche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind unzulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine zu große Höhenentwicklung der Baukörper im Übergang zur Landschaft und angrenzend an die bestehende Bebauung zu verhindern, wird die Höhe der Gebäude begrenzt. Bei den eingeschossigen Gebäuden darf die Firsthöhe 10,00 Meter, die Wandhöhe 4,30 Meter nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf maximal 0,40 Meter betragen.

Bei den zweigeschossigen Gebäuden wird eine maximale Firsthöhe von 13,00 Meter sowie eine maximale Wandhöhe von 7,00 Meter festgesetzt. Die Sockelhöhe darf 0,40 m nicht überschreiten.

Zufahrten

Je Grundstück bzw. je Doppelhaushälfte ist nur eine Zufahrt zulässig, die eine Breite von 4,00 Meter nicht überschreiten darf. Damit soll ein geordnetes Erscheinungsbild des Straßenraumes gesichert werden.

Im Bereich des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkung wurde zur L100 hin ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Hier soll der vorhandene Knick erhalten werden. Darüber hinaus würde eine eigene Grundstückszufahrt zu nah an der Hauptzufahrt zum Plangebiet liegen.

Die Zufahrt zum Gewerbegrundstück soll über die Fläche der jetzigen Tankstelle erfolgen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Diese Zufahrtslösung ist mit dem Eigentümer beider Flächen abgestimmt, und wird über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Baugestalterische Festsetzungen

Um in dem Plangebiet angrenzend an das bestehende Wohngebiet und im Übergang zur freien Landschaft einer zu heterogenen Ausgestaltung der Gebäude entgegenzuwirken, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 Landesbauordnung Schleswig-Holstein festgesetzt.

Dächer der Wohngebäude

Im Plangebiet sind für die Wohngebäude nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig, um einen einheitlichen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude zu bilden. Die Dachneigung darf 49° nicht überschreiten.

Außenwände der Wohngebäude Für die Außenwände der Wohngebäude wird als Fassadenmaterial Metall ausgeschlossen. Ebenfalls nicht zulässig sind Blockhäuser mit einer Vollkonstruktion aus abgerundeten Hölzern.

Garagen Die Dächer der Garagen sind als Pult- oder Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung der Garage darf dabei die des Wohngebäudes nicht überschreiten.

Für die weitere Gestaltung der Garagen werden keine Materialien oder Farbgebungen festgesetzt; es wird jedoch empfohlen, diese jeweils an die Materialien des Wohngebäudes anzupassen, um ein harmonisches Bild zu erreichen.

6. Grünordnung

Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der § 8a BNatSchG schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG vor. Daher wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet.

Da der vorliegende Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten läßt, muß über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz befunden werden. Der GOP bietet hierfür den fachlichen Rahmen. Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Die Ermittlung der Ausgleichsflächen erfolgt nach dem Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt: „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998. Darüber hinaus können nach § 8a (1) BNatSchG Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan ganz- oder teilweise den Grundstücksflächen zugeordnet werden, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Dieses kann ebenfalls im Rahmen des GOP erfolgen.

Die textlichen Festsetzungen aus dem GOP sowie die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen wurden unverändert in den Bebauungsplan übernommen.

6.1 Nach § 15b LNatSchG geschützte Biotope

Für die vorhandenen Knicks werden zur nachhaltigen Sicherung Festsetzungen getroffen, die eine akute Gefährdung und schleichende Zerstörung ausschließen sollen:

Die vorhandenen Knicks incl. ihrer derzeitigen Überhälter zählen zu den nach § 15b LNatSchG geschützten Biotopen und sind weitgehend zu erhalten. Die Nachhaltigkeit der Knickerhaltung im Wohngebiet ist über den Verbleib der Knicks im Eigentum der Gemeinde sichergestellt. Einige Gehölzverluste sind für die Erschließung jedoch unvermeidlich, daher werden die Anzahl und Lage der Knickdurchbrüche sowie die zu erhaltenden Knickabschnitte festgesetzt; außer diesen sind keine weiteren zulässig. Die genaue Lage der Durchbrüche ist in der Ausführungsplanung so zu bestimmen, dass möglichst wenig Überhälter entfernt werden müssen.

Vorhandene Vegetationslücken in den Knicks sollen mit knicktypischen Arten geschlossen werden, damit die Knicks ihre Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wahrnehmen können.

Zum Schutz der vorhandenen Knicks sind Knickenschutzstreifen anzulegen. Die Breite der Knickenschutzstreifen beträgt zumeist 3 m, ausnahmsweise auch 5 m (dort wo der Knick zwecks Pflege nur über diese Trasse zugänglich ist). Diese Schutzzonen liegen ausnahmslos auf öffentlichem Grund, sind also nicht Bestandteil der jeweiligen Baugrundstücke. Durch die vorgelagerten Schutzzonen und die öffentliche Zuständigkeit sollen insbesondere Beeinträchtigungen der Knicks und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vermieden werden. Die Schutzstreifen sind zur Aufrechterhaltung einer vielfältigen Flora und Fauna als extensive Wiesenflächen anzulegen (Ansaat auf ehemaligen Ackerflächen, Entwicklung aus dem Bestand bei Grünlandflächen) und einmal jährlich zu mähen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Knickenschutzstreifen sind unzulässig, um den Wurzelraum der Gehölze zu schützen.

Während der Bauzeit sind die Knicks durch geeignete Schutzmaßnahmen (Wurzelvorhang, Schutzzaun u.ä) gegen Lagerung von Baustoffen, Bodenverdichtung, Schäden im Wurzel- und Kronenbereich sowie an der Rinde etc. zu sichern.

zelbereich (=Kronentraufbereich) zu erhaltender Knicks und Überhälter sind dauerhafte Höhenveränderungen, Bodenverdichtungen/-versiegelungen unzulässig, da sie zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können (vgl. auch DIN 18920, RAS-LG 4 sowie das Merkblatt der FGSV über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen). Dies gilt insbesondere für die Baudurchführung der Erschließungsarbeiten im Bereich der unvermeidbaren Knickdurchbrüche.

Zum Erhalt der vorhandenen Knicks wird die fachgerechte Pflege festgesetzt. Die Knicks sind alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen; dabei sind die derzeit vorhandenen Überhälter zu schonen, da sie das wesentliche Grüngerüst der zukünftigen Siedlung ausmachen. Die Fristen des § 24 (4) NatSchG sind zu berücksichtigen. Die Festsetzung, dass die Knickpflege nicht vor Abschluss der Bauarbeiten erfolgen darf, ist darin begründet, dass die Knicks gerade während der Bauphase wichtige Funktionen in Bezug auf das Landschaftsbild und den Arten- und Biotopschutz übernehmen und sie bei vollem Bewuchs eher respektiert werden. Durch diese Maßnahmen sollen die Knicks als vielfältige Lebensräume bestehen bleiben und damit die Voraussetzungen für eine artenreiche Flora und Fauna geschaffen werden.

Für abgängige Gehölze, die als Erhaltungsgebot festgesetzt sind, sind in der nächsten Pflanzzeit Ersatzpflanzungen mit den landschaftstypischen und standortgerechten Arten vorzunehmen, um möglichst viele der Funktionen aufrecht zu erhalten.

6.2 Anpflanzungsgebote

Im Entwurf des GOP werden quantitative und qualitative Festsetzungen getroffen, um eine Mindestbegrünung innerhalb des Eingriffsgebiets zu gewährleisten und somit zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe beizutragen.

Entlang der neu anzulegenden Haupterschließungsstraße sowie im Bereich der platzartigen Aufweitung sind gemäß der Planzeichnung **Einzelbäume** anzupflanzen, wobei in Einzelfällen von der im Plan eingezeichneten Lage abgewichen werden darf. Die Anzahl der Bäume pro Straßenabschnitt ist jedoch einzuhalten (überwiegend je 15 m Straße ein Baum). Hierdurch sollen die kleinklimatischen Beeinträchtigungen minimiert, eine verkehrsberuhi-

gende Funktion erfüllt und zur Steigerung der Attraktivität der Straßen beigetragen werden. Für die Baumpflanzungen an Straßen ist ein Spektrum an Baumarten verschiedener Größe festgesetzt, welche sich als Straßenbäume bewährt haben. Bäume im Straßenraum sollen eine mindestens 10 m² große Baumscheibe erhalten, die mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit einer Wiesenmischung einzusäen und mit Rammschutz gegen Überfahren zu sichern ist.

Auf Gemeinschaftsstellplätzen ist je angefangene drei Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen, um eine Eingrünung des ruhenden Verkehrs mit den entsprechend positiven Wirkungen auf das Kleinklima und die Freiflächengestaltung zu erreichen. Da nur an einer Stelle im Plangebiet für Wohnungsbau vorgehalten wird, trifft diese Festsetzung auch nur für diesen Bereich zu.

Die **Knickschutzstreifen** (vgl. Kap. 6.1) sind auf den öffentlichen Flächen als extensive Wiesenflächen/-Hochstaudenfluren mit jährlicher Mahd möglichst im Spätsommer anzulegen.

Für die den öffentlichen Flächen zugewandten Fassaden von Nebengebäuden und Garagen sind **Fassadenbegrünungen** mit Kletter- oder Schlingpflanzen festgesetzt, insbesondere aus gestalterischen Gründen.

Auch die im Bereich der benachbarten Tankstelle festgesetzte Lärmschutzwand ist mit Kletter- und Schlingpflanzen beidseitig und dauerhaft zu begrünen, um das Bauwerk, das zudem noch in der Eingangssituation zur neuen Siedlung steht, in das Ortsbild einzubinden. Zwar liegt die Lärmschutzwand nicht mehr im Plangeltungsbereich des B 14, die grünplanerische Festsetzung zur Begrünung dient jedoch als Grundlage für die entsprechenden zu treffenden vertraglichen Vereinbarungen.

Ebenfalls zur Wahrung der Wohnumfeldqualität und eines offenen Ortsbildes wird festgesetzt, dass zum öffentlichen Raum nur niedrige Laubholzdecken oder begrünte Zäune als **Einfriedung** Anwendung finden. Sichtschutzzäune sind nur ausnahmsweise erlaubt, wenn der Zaun nicht direkt an der Grundstücksgrenze angebracht und eine Laubholzpflanzung vor den Zaun gesetzt wird.

Sollten im Plangebiet freistehende Müllsammelbehälter oder Recyclingbehälter aufgestellt werden, sind diese in voller Höhe einzugrünen, um nachteilig-

ge Wirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

Diese Maßnahmen sind über Anpflanzungsgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Bebauungsplan zu verankern. Sie sollen Lebensräume für heimische Arten schaffen und zur Einbindung, Gliederung und Durchgrünung des Baugebiets beitragen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass die Anpflanzungen bei Fertigstellung der Erschließung durchgeführt werden und auch für als Anpflanzungsgebote festgesetzte Gehölze bei deren Abgang in der nächstmöglichen Pflanzzeit Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die Verwendung von Gehölzen aus heimischer Anzucht verringert die Gefahr des Nicht-Anwachsens und hilft, gebietstypische Ausprägungen langfristig zu erhalten.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Kompensation der Eingriffe sind innerhalb des Plangebietes keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Kompensatorische Wirkungen haben aber die festgesetzten **Knickschutzstreifen**, da sie in die öffentliche Hand übergehen. Dies gilt sowohl für die randlichen Knicks als auch für die innerhalb des Wohngebietes. Zusammen mit den Knicks bilden die 3 bzw. 5 m breiten Saumzonen innerhalb des Wohngebietes Grünzäsuren und stehen als naturnahe und von der gärtnerischen Nutzung unbeeinflusste Biotope der heimischen Tier- und Pflanzenwelt weiterhin als Lebensraum zur Verfügung. Dadurch werden die Funktionsbeeinträchtigungen der Knicks infolge der Nutzungsveränderungen weitgehend abgepuffert und der Biotopverbund der Knicks unterstützt.

Damit die Knickschutzstreifen für mobile Tierarten als Ausweichlebensraum zur Verfügung stehen, ist es wichtig, dass sie gleich mit Beginn der Erschließung des Baugebiets ausgezäunt und gesichert werden, so dass sie von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freigehalten werden. Außerdem ist innerhalb der Knickschutzstreifen die Verbringung von Bodenaushub unzulässig.

Eine weitere Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wird außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt. Bei der **Ausgleichsfläche A** handelt es sich um das Flurstück 95, Flur 11 der Gemarkung Horst mit einer Flächengröße von 5000 m². Die Parzelle liegt im

Randbereich des Horster Moores (Feuchtgebiet Horstheide; aber noch im mineralischen Bereich; Gley-Podsol) und wird derzeit als Grünland (Mähweise) genutzt. Nach Osten und Süden grenzt ein unbefestigter Wirtschaftsweg an. Die westliche Nachbarfläche wird nur teilweise landwirtschaftlich genutzt, auf einer Teilfläche befindet sich ein Kleingewässer, weitere Flächen sind der Sukzession überlassen. Weiter westlich angrenzende Flächen sind bewaldet. Nach Norden setzt sich die landwirtschaftliche Kulturlandschaft fort. Die Parzelle ist allseits von landschaftstypischen Knicks umgrenzt. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, diese Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und sie der eigenständigen Vegetationsentwicklung zu überlassen (Sukzession). Nach einer Entwicklung zu Hochstaudenfluren werden mit der Zeit Pioniergehölze einwandern, langfristig ist eine Waldgesellschaft zu erwarten. Das Entwicklungsziel entspricht zudem den Zielaussagen des Landschaftsplanes, der für die Fläche bereits eine Sukzession vorsah.

Die rechtliche Sicherung der Flächen erfolgt über den B-Plan.

6.4 Grünflächen

Die dem neuen Wohngebiet zugeordnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz liegt am nördlichen Rand der geplanten Bebauung und ist über das geplante Fußwegenetz gut zu erreichen. Infolge der Lage zwischen Knick und Bebauung wird der Spielplatz nicht durch den Straßenverkehr gefährdet.

Weitere Grünflächen ergeben sich aus dem spitzwinkligen Flächenzuschnitt im Nordosten des Plangebietes. Für diese Restflächen ist keine gesonderte Zweckbestimmung vorgesehen.

Das Fußwegenetz schließt an die Wegebeziehungen des benachbarten B-Plans Nr. 7 an und stellt die Quartiersbeziehungen zwischen den Wohngebieten unabhängig vom Fahrverkehr her. Der innerhalb des Knickschutzstreifens entlang des mittigen Knicks verlaufende Fußweg verbindet das Wohngebiet mit dem Schlottbohm und dem Fiefhusener Weg. Gleichzeitig dient er als Trasse für die erforderliche Knickpflege.

6.5 Maßnahmen zum Schutz von

Die grünordnungsplanerischen Maßnahmen, die die

Boden und Wasserhaushalt

Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen im wesentlichen Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate:

Für die Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung und damit das Maß der ermöglichten Versiegelung durch Gebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (vgl. BauNVO § 19) über die Grundflächenzahl festgesetzt, die jedoch grundsätzlich überschritten wird, was nach § 19 (4) für Nebenanlagen auch bis zu einem Überschreitungsgrad von 50 % zulässig ist. Daher ist auf den neuen Bauflächen, für die eine GRZ zwischen 0,25 und 0,6 festgesetzt ist, unter Berücksichtigung der Grünanteile von einer Versiegelungsrate von etwa 40 % auszugehen. Dies bildet die Grundlage für die Berechnungen der Ausgleichserfordernisse. Für die Erschließung des Wohngebietes wurde ein möglichst kleiner Straßenquerschnitt gewählt. Die unabhängig vom Fahrverkehr sind zur Minimierung der Versiegelung in wassergebundenem Belag herzustellen, wobei ein sog. Schlechtwetterstreifen aus Pflaster angelegt werden kann. Private Zufahrten sowie Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Alle Grundstücksflächen in den Wohnbaugebieten, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und -wegen oder Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Auch dabei werden in der Regel Flächen versiegelt (Terrassen etc.), die Befestigung ist aber meist luftdurchlässig, und das dort anfallende Oberflächenwasser wird i.d.R. in benachbarte Pflanzflächen abgeleitet.

Zum Schutz von Boden und Grundwasser sowie der Vorflut wird die Anwendung von Tausalzen sowie Bodenentseuchungs- und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln (letztere nur außerhalb von Gebäuden) untersagt. Dies dient auch dem Schutz der

Vegetation und der Tierwelt.

Die Oberflächenentwässerung des Gebiets sieht die Abführung des Niederschlagswassers von den Straßen und Dachflächen über die Kanalisation in die bestehende Vorflut vor. Für das gering verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zwar grundsätzlich eine Versickerung auf den Grundstücken anzustreben, der undurchlässige Untergrund ist hierzu nach den Aussagen des Bodengutachters jedoch nicht geeignet, so dass auch der Dachabfluss abgeleitet werden muss. Eine Rückhaltung des Abflusses erfolgt durch ein technisches Bauwerk, einen Staukanal innerhalb der Verkehrsflächen, da das mittelfristig für die weitere Bebauung in der Region vorgesehene Rückhaltbecken absehbar noch nicht zur Verfügung steht.

Angesichts der ungünstigen Bodenwasserverhältnisse müssen nach Aussagen des Bodengutachters Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauarbeiten vorgesehen werden. Zum Schutz des Grundwassers vor dauerhaften Beeinträchtigungen wird festgesetzt, dass bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwassers führen, nicht zulässig sind. Während der Bauzeit werden zudem besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich.

7. Erschließung

Wohnsammelstraße

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über eine Wohnsammelstraße, die von der Elmsborner Straße (L 100) abzweigt. Der erste Abschnitt in einer Länge von 60 m vom Fahrbahnrand der L 100 aus ist bereits gebaut, da er für die Erschließung der nördlich daran liegenden Tankstelle benötigt wird. Der Straßenabschnitt wird mit in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes genommen, um die Straße als öffentliche Verkehrsfläche bauleitplanerisch zu sichern.

Die Wohnsammelstraße wird in einer Breite von 11,00 Metern ausgebaut. Sie erhält eine Fahrbahn von 5,50 Meter, die den Begegnungsfall zweier LKW ermöglicht. Beidseitig der Fahrbahn verlaufen

Gehwege in einer Breite von 1,50m, auf der südlichen Seite ein Streifen von 2,50 Meter, auf dem abwechselnd Baumstandorte und öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung angeordnet werden.

Der Straßenverlauf beschreibt eine flache Kurve, um schon durch die Straßenführung eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung zu erzielen. Auf der Straße soll eine maximale Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zulässig sein. Vor dem mittig im Gebiet verlaufenden Knick weitet sich die Wohnsammelstraße zu einem Platz auf. Durch eine entsprechende Gestaltung soll hier eine zusätzliche verkehrsberuhigende Wirkung erzielt werden. Darüber hinaus soll die Aufenthaltsfunktion des Platzbereichs als zentraler Quartiersplatz des neuen Wohngebiets hervorgehoben werden.

Wohnstraßen und Stichstraßen

Von der Wohnsammelstraße zweigen eine Ringstraße sowie Stichstraßen ab, die alle als Mischverkehrsfläche ohne Hochbord-Gehweg gestaltet werden und damit allen Nutzern gleichberechtigt zur Verfügung stehen. Die Straßen erhalten eine Breite von 4,75 Metern. Die längste Stichstraße verläuft im Westen des Gebietes. An ihrem Ende ist ein Wendepplatz vorgesehen, der mit einem Durchmesser von 22 Metern ausreichend groß dimensioniert ist, um die Anforderungen der Müllabfuhr sowie anderer Lastkraftwagen zum Wenden zu erfüllen. Der Wendepplatz kann durch das Anlegen einer kleinen mittigen Grünfläche mit einem hochstämmigen Laubbaum gestaltet werden, so daß er Aufenthaltscharakter erhält

Die übrigen Stiche zur Erschließung der rückwärtiger gelegenen Grundstücke werden mit einem schmalen Regelquerschnitt und ohne Wendemöglichkeiten für PKW versehen. Die Bewohner dieser Grundstücke müssen ihre Müllbehälter an den entsprechenden Abholtagen an die Wohnsammelstraße bzw. die Ringstraße bringen.

Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Für Besucher werden im öffentlichen Straßenraum insgesamt 20 öffentliche Stellplätze erstellt.

- 2 Stellplätze im Bereich der südlichen Stichstraße
- 2 Stellplätze innerhalb der Wendeanlage der

- nördlichen Stichstrasse
- 4 Stellplätze in der südöstlichen Erschließungsschleife
- 10 Stellplätze entlang der Haupteerschließungsstrasse sowie
- 2 Stellplätze in der nordöstlichen Randeingrünung.

Die öffentlichen Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Fuß- und Radwege

Das neue Wohngebiet wird von straßenunabhängigen Fuß- und Radwegen gequert, die eine Anbindung an die nördlich angrenzenden Wohngebiete sowie zur Amtsverwaltung, zum Verbrauchermarkt und in Richtung Ortsmitte herstellen. Außerdem verbinden sie das Gebiet mit den angrenzenden Wirtschaftswegen, so daß die Bewohner des Gebietes schnell zu Erholungszwecken in die freie Landschaft gelangen.

Entlang des mittig das Gebiet durchquerenden Knicks verläuft eine durchgehende Verbindung durch das Gebiet, während die anderen Wegeabschnitte die Erschließungsstraßen mit den umgebenden Wirtschaftswegen verbinden. Die Rad- und Fußwegeverbindungen werden in einer Breite von 2,25 m vorgesehen. Der Ausbau ist in wassergebundener Decke vorgesehen, ein Pflasterstreifen bis zu 1m Breite ist zulässig.

8. Immissionsschutz

Auf das geplante Wohngebiet wirken verschiedene Geräuschquellen ein, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich ermittelt und bewertet wurden.

Schallquellen

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Horst, südwestlich verläuft die relativ stark befahrene Landesstraße 100, die in Nord-Süd-Richtung Horst quert und nach Norden in Richtung Itzehoe, nach Süden in Richtung Elmsborn führt. Die neu zu erschließenden Wohngrundstücke des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von 70 Metern von der Fahrbahn der L 100.

An der L 100 befindet sich nördlich der Erschlie-

ßungsstraße des Wohngebietes eine Tankstelle mit Nachtbetrieb bis 24.00 Uhr. Die Tankstelle verfügt über eine Waschhalle, die zur L 100 hin orientiert ist, über drei Zapfinseln, eine Luftstation bei den Zapfinseln sowie Staubsauger in erheblich schallverminderter Ausführung. Für die Tankstelle wird nur eine niedrige Kundenfrequenz prognostiziert, durch die Anordnung des Tankbereiches treten jedoch trotzdem relativ hohe Lärmemissionen auf.

Weitere Geräuschquellen, die es im Rahmen des Lärmschutzgutachtens zu untersuchen und zu bewerten gilt, sind der nordwestlich liegende Verbrauchermarkt mit seiner Stellplatzfläche, auf der sich außerdem ein Blockheizkraftwerk sowie Recyclingcontainer befinden, und der sich auf der gegenüberliegenden Seite der L 100 befindende Kundenparkplatz des Möbelmarktes, der gelegentlich auch für Sonderveranstaltungen genutzt wird.

Bewertung der Schalleinwirkungen im B-Plan Nr. 14

Die Orientierungswerte für die Bauleitplanung gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bei Verkehrslärm bzw. 40 dB(A) bei Gewerbelärm.

Durch den Straßenverkehrslärm der L 100 werden im geplanten Wohngebiet tagsüber in einer Entfernung von 30 m vom straßenseitigen Plangebietsrand die Orientierungswerte eingehalten. Nachts werden sie in einer Entfernung von 50 m vom straßenseitigen Plangebietsrand eingehalten. Der aus Sicht des Straßenbaulastträgers heranzuziehende Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von nachts 49 dB(A) wird hingegen am Plangebietsrand eingehalten.

Die leichte Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrslärm liegt noch in dem als Abwägungsspielraum anzusehenden Bereich. Durch eine nachträglich vorgesehene Bebauung der zwischen der L 100 und dem Plangebiet liegenden Grundstücksflächen ergibt sich eine Abschirmwirkung, die zu einer Reduzierung der Lärmeinwirkungen im Wohngebiet führen wird.

Als gewerbeartige Lärmquellen wirken auf das Plangebiet der Minimalmarkt mit Parkplatz, auf dem ein Blockheizkraftwerk sowie Glasrecyclingcontainer untergebracht sind, der Parkplatz der Amtsver-

waltung und der Kundenmarktplatz des Möbelmarktes (derzeit leerstehend) ein. Diese Lärmquellen sind auch bei einer Summierung ihrer im Plangebiet einwirkenden Immissionen als nahezu vernachlässigbar einzustufen.

Auf dem Kundenparkplatz des ehemaligen Möbelmarktes werden im Jahreszyklus wiederkehrende Sonderveranstaltungen mit Volksfestcharakter durchgeführt. Durch die Beschallung des Festzeltes und von Fahrgeschäften mit Lautsprecherdurchsagen kommt es im Plangebiet für die nächstgelegenen Grundstücke in den Nachtstunden ab 22.00 Uhr zu einer Überschreitung der Richtwerte für seltene Sonderereignisse (55 dB(A)) um 3 dB(A). Diese Überschreitung wird sich durch die nachträglich vorgesehene Bebauung der freien Grundstücksflächen zwischen Minimal-Markt und Tankstelle jedoch maßgeblich reduzieren.

Die Tankstelle führt im Plangebiet zu Lärmimmissionen, die zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für die Bauleitplanung führen. Dies ist besonders dadurch begründet, daß das Tankstellengebäude quer zur L 100 liegt; eine Anordnung zwischen dem Tankbereich und dem geplanten Wohngebiet hätte zu einer wesentlich besseren Abschirmung geführt.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen

Durch die Tankstellennutzung an der L 100 sind aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird daher vorgesehen, auf dem Tankstellengrundstück direkt vor dem bestehenden Knick zum Wohngebiet hin eine Lärmschutzwand zu errichten. Mit dem Standort der Schutzwand außerhalb des Plangebietes wird durch die räumliche Nähe zur Schallquelle die größtmögliche Effektivität erzielt. Die Lärmschutzwand muß über eine Höhe von 4,00 m verfügen und die gesamte Länge des Tankstellengrundstücks abdecken.

Die Errichtung der Lärmschutzwand wird über vertragliche Regelungen zwischen dem Grundstücksbesitzer des Tankstellengrundstücks und dem Investor des Plangebietes gesichert.

Mit dieser Lärmschutzwand werden die Orientierungswerte im Plangebiet tagsüber eingehalten. Nachts kommt es auf einigen Wohngrundstücken in

der ersten Baureihe zur L 100 hin zu leichten Überschreitungen der Orientierungswerte. In den Erdgeschossen der dort geplanten Wohnhäuser sind die Überschreitungen z.T. geringfügig, in den Dachgeschossen betragen sie bis zu 3,8 dB(A). Eine Erhöhung der Lärmschutzwand auf z.B. 5 m stellt jedoch keine geeignete Alternative dar: zum einen bringt sie nicht den Erfolg einer vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte und zum anderen führt eine Wand in der Höhe zu einer starken städtebaulichen Beeinträchtigung. Die direkt angrenzenden Grundstücke grenzen mit ihren Gärten nordöstlich an die Wand, so daß neben der optischen Beeinträchtigung, die auch durch den davor liegenden Knick nicht mehr aufgefangen werden kann, eine starke Verschattung der Grundstücke zu einer Beeinträchtigung der Gartennutzung führen würde. Die Gemeinde nimmt daher im Rahmen ihres Abwägungsspielraumes die leichte nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte für die Bauleitplanung für die betreffenden Wohngrundstücke hin, zu Gunsten einer besseren Nutzbarkeit der Gärten tagsüber.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden jedoch zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen Grundstücke festgesetzt:

Zum Schutz gegen Außenlärm ist für Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res} = 30$ dB, entsprechend Lärmpegelbereich II, erforderlich. Aufgrund der aktuellen Anforderungen durch die Wärmeschutzverordnung erfüllen die heutigen Standardbauweisen ohne weiteres auch schon die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III.

Zusätzlich ist zum Schutz vor unter Umständen störenden Geräuschimmissionen durch die Tankstelle eine Regelung für die Nutzung der Dachgeschosse festzusetzen. In den betroffenen Wohnhäusern in der ersten Baureihe von der L 100 aus sind daher Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur Südwestseite nicht zulässig.

Das Grundstück an der L_100 zwischen Minimal-Markt und Tankstelle ist im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet bauleitplanerisch vorbereitet. Es wird mit in den Geltungsbereich des Be-

bauungsplanes Nr. 14 genommen, um weitere Nutzungskonflikte von vornherein auszuschließen. Um auf den benachbarten Wohngrundstücken in einem Abstand von 20 m den Orientierungswert für die Bauleitplanung einzuhalten, darf auf dem Gewerbegrundstück nachts ein zulässiger Emissionswert von 45 dB(A)/m² nicht überschritten werden. Dies entspricht einer weitgehenden nächtlichen Betriebsruhe. Es wird daher festgesetzt, daß auf dem Grundstück nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen sind im Plangebiet nicht beachtlich, da die landwirtschaftlichen Nutzungen der Hofstellen in der Umgebung aufgegeben worden sind, bzw. bis Ende 2000 aufgegeben werden. Die Tankstelle wird nach modernem technischen Standard mit Absauganlagen geplant, so daß Luftverunreinigungen nicht zu erwarten sind.

9. Ver- und Entsorgung

Frischwasserversorgung

Die Gemeinde Horst verfügt über eine zentrale Wasserversorgung über den Wasserbeschaffungsverband Krempermarsch, Am Wasserwerk, Horstmühle.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Kanäle (Kreuzungsbereich Schlottbohm / Fiefhusener Weg), die dafür ausreichend dimensioniert sind.

Das Gewerbegrundstück an der L 100 erhält eine Anschlussmöglichkeit im Kreuzungsbereich des vorhandenen Knicks (zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet) und der geplanten Haupterschließungsstraße des Plangebietes.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Horst über den Abwasserzweckverband Pinneberg. Die Abwässer werden im Klärwerk Hetlingen geklärt und in die Elbe geleitet.

Oberflächenentwässerung

Das Gemeindegebiet Horst liegt im Zuständigkeitsbereich des Sielverbandes Rhingebiet.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet

selbst nicht möglich.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird an den vorhandenen Kanal im Fiefhuser Weg angeschlossen. Dieser schließt an den Hauptsammler im Einmündungsbereich Ernst- Barlach- Straße an und führt das Oberflächenwasser von dort in den Gemeindegraben, der durch seine Länge von ca. 800 m Drosselungs- und Staufunktion übernimmt. Der Gemeindegraben schließt an das vorhandene Regenrückhaltebecken Heidkamp westlich der Bahn an, von wo das Wasser gedrosselt an das Verbandsgewässer 10,1- Rhingebiet abgegeben wird.

Als zusätzlicher Puffer (Entlastungsbauwerk) wird zwischen Hauptsammler und Gemeindegraben ein neues Regenrückhaltebecken in einer Größe von ca. 1000 m² vorgesehen. Dieses neue Regenrückhaltebecken befindet sich außerhalb des Plangelungsbereichs und kann bei Bedarf (zum Anschluss weiterer zukünftiger Baugebiete) erweitert werden. Der Ausbau des neuen Regenrückhaltebeckens ist naturmah mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:3,6 vorgesehen

Eine Drosselung des Wasserabflusses ist an dieser Stelle nicht erforderlich, da das Wasser aus dem Rückhaltebecken in den Gemeindegraben fließt, der eine natürliche Drosselung bewirkt.

Die maßgebende Drosselung erfolgt dann im Becken Heidkamp vor der Einleitung in das Verbandsgewässer 10.1 Rhingebiet.

Das Regenrückhaltebecken Heidkamp wurde für das gesamte Oberflächenwasser bemessen, ohne die Berücksichtigung der natürlichen Drosselung. Das geplante Becken ist somit eine zusätzliche Sicherheit für das Gemeindefnetz und den Verbandsgewässer 10.1.

Für Starkregen ist im Kreuzungsbereich Schlottbohm / Fiefhuser Weg ein Notüberlauf vorgesehen, der an den vorhandenen Graben anschließt (Flurstücke Nr. 31/2 und 47), der sonst die landwirtschaftlichen Flächen entwässert.

Ein Regenklärbecken ist nicht erforderlich, da das

Oberflächenwasser aus dem geplanten **Wohngebiet** nur gering verschmutzt ist.

Das Oberflächenwasser aus dem **Gewerbegebiet** an der L 100 muss vor der Einleitung in den Regenwasserkanal vom zukünftigen Grundstücksnutzer vorgeklärt werden (z.B. durch einen Regenklärschacht). Das geklärte Oberflächenwasser wird dann in den vorhandenen Graben am Knick zwischen Gewerbe- und Wohngebiet eingeleitet, der eine Rückstaufunktion übernimmt. Das gedrosselte Regenwasser wird in den geplanten Regenwasserkanal in der Haupteerschließungsstraße des Plangebietes eingeleitet.

Die Genehmigungsplanung erfolgt außerhalb dieses B-Plan-Verfahrens.

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG, Rendsburg.

Gasversorgung

Für eine Versorgung der Gemeinde Horst mit Gas sind die Hamburger Gaswerke zuständig. Eine Einzelversorgung der Wohngebäude im Plangebiet mit Gas kommt jedoch nicht in Betracht, da keine ausreichend dimensionierte Gastransportleitung in der Nähe liegt.

Telekommunikation

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Bauungsplangebietes ist in Anschluß an die angrenzende vorhandene Bebauung neu herzustellen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt durch Satzung mit Anschluß- und Benutzerzwang. Sie wird vom Kreis Steinburg durchgeführt, der sich dazu privater Unternehmen bedient.

Die Straßenbreiten und Kurvenradien sowie der große Wendeplatz sind so dimensioniert, daß sie den Belangen der Müllabfuhr genügen. Von den kurzen Stichwegen aus müssen die Anwohner ihre Müllbehälter an den Abholtagen an die Wohnstraße bringen.

Für Sondermüll stehen die Beseitigungsanlagen der Länder Schleswig-Holstein und Hamburg zur Verfügung.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Horst und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung mit 48m³ pro Stunde gemäß Erlaß des Innenministers vom 24.08.99 – IV 334 -166.701.400 - und Arbeitsblatt DVGW – W405 sichergestellt.

11. Flächenbilanz

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Im naturwissenschaftlichen Sinne ist ein Ausgleich oder Ersatz für verlorengegangene Leistungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nicht möglich. Mit der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird versucht, die Beeinträchtigungen im sachlichen und örtlichen Zusammenhang zu kompensieren, d.h. für die Beeinträchtigung der Eingriffsfläche eine andere, durch menschliche Nutzung vorbelastete Fläche (wie z.B. intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) in ungefähr dem gleichen Umfang ökologisch aufzuwerten. Daher sind die nachfolgenden Ausführungen nicht als „ökologische Bilanzierung“, sondern als eine qualitative und quantitative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich zu sehen.

11.1 Schutzgut Boden

Von Versiegelung und Bebauung betroffen sind sowohl Flächen von „allgemeiner“ als auch von „besonderer“ Bedeutung für den Naturhaushalt gemäß Runderlaß MI/MUNF. Die konkrete Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine entsprechende Entsiegelung. Soweit dies nicht möglich ist, sollen intensiv genutzte Flächen in naturbetonte Flächen umgewandelt werden.

Problematisch sind in diesem Zusammenhang die nicht vorhandenen Daten zur genauen Bodenverteilung im Plangebiet. Es ist nicht möglich, bzw. zulässig, entweder auf den Punktaufnahmen der Bodenuntersuchung Abgrenzungen vorzunehmen oder die Bodenkarte im Maßstab 1:25.000 direkt auf den Planungsmaßstab 1:1000 zu vergrößern. Es wurde daher die Lösung

wandelten Ausgleichsfaktor, der zwischen 0,5 und 0,8 liegt, für die Ausgleichsberechnung anzuwenden. Im Maßstab 1:25.000 nehmen die geplanten Bauflächen auf dem empfindlichen Bodentyp Gley-Podsol etwa ein Viertel der Gesamtbaufläche ein. Bei entsprechender prozentualer Umrechnung ergibt sich ein durchschnittlicher prozentualer Ausgleichsfaktor von 0,73 für versiegelte Flächen und für teilbefestigte Flächen von 0,46.

Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist es notwendig, den Umfang der geplanten Versiegelung zu errechnen. Als Grundlage dazu führt die nachfolgende Tabelle den Flächenanteil der einzelnen GRZ – Klassen bei der geplanten Bebauung auf.

Durch die geplante Bebauung sind ca. 36.500 m² Fläche betroffen. Die Flächen sind mit GRZ zwischen 0,25 und 0,6 belegt; die zulässigen Überschreitungen werden als gegeben angesehen, da sie im B-Plan nicht ausgeschlossen werden. Hieraus ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 37,5 bis 80 %.

Die Ausweisung von Bauflächen und einer entsprechenden Grundflächenzahl im Bereich der Hofstelle sowie des Wohnhauses am Schlottbohm ist nicht eingriffsrelevant, da bereits eine Bebauung vorhanden ist und die Ausweisung keine erhebliche Mehrbebauung ermöglicht.

Für neue Verkehrsflächen werden ca. 6.100 m² in Anspruch genommen, die zu 100 % versiegelt sind.

Eine Teilversiegelung von Verkehrsflächen wird auf 580 m² ermöglicht.

Daraus errechnet sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von ca. 17.320 m² (genaue Berechnung vgl. nachfolgende Tabelle).

Eingriff			Ausgleichserfordernis		
Art des Eingriffs	in qm	Versiege- lungsgrad	versiegelte Fläche (qm)	Ausgleichs- faktor gem. Erlass	benötigte Ausgleichsfläche (qm)
BODEN					
Wohnbaufläche GRZ 0,25 Überschreitung 50 %	11.580	37,5 %	4.340	1 : 0,73	3.168
Wohnbaufläche GRZ 0,3 Überschreitung 50 %	19.350	45 %	8.710	1 : 0,73	6.358
Wohnbaufläche GRZ 0,4 Überschreitung 50 %	1.320	60 %	790	1 : 0,73	577
Gewerbebaufläche GRZ 0,8 Überschreitung 50 %	4.275	80 %	3.420	1 : 0,73	2.497
Baufläche gesamt	36.525	-	17.260		12.600
Verkehrsfläche, versiegelt	6.100	100 %	6.100	1 : 0,73	4.453
Fußwege, teilbefestigt	580	50 %	580	1 : 0,46	267
Verkehrsfläche gesamt	6.680	-	6.680		4.720
BODEN gesamt	43.205	-	23.940	-	17.320

Als Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet keine flächigen Maßnahmen, sondern lediglich die Knickschutzstreifen festgesetzt. Da es sich aufgrund der Festsetzungen um naturnah zu gestaltende Flächen handelt, die zudem öffentlich gesichert sind, haben die Knickschutzstreifen ebenfalls kompensatorische Funktionen gemäß Durchführungserlaß. Infolge der Siedlungslage und der infolgedessen eingeschränkten Lebensraumfunktionen für die Pflanzen- und Tierwelt sind diese Maßnahmen jedoch nur zu 75 % anrechenbar.

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsflächenwert für das Schutzgut Boden von 5.800 m² (vgl. nachfolgende Tabelle).

Ausgleich

Art der Maßnahme	Fläche in qm	Faktor	erreichter Aus- gleich
Anlage von Knickschutzstreifen (auf öffentlichem Grund)	4.400	75 %	3.300 qm
Überlassung von Flächen für die natürliche Entwicklung (Maßnahmenfläche A)	5.000	50 %	2.500 qm
Ausgleich gesamt			5.800 qm

11.2 Schutzgut Wasser

Das im Baugebiet anfallende Wasser ist als gering verschmutzt anzusehen. Gemäß Runderlaß MI/MUNF gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert wird. Dies ist im Geltungsbereich aufgrund der natürlich anstehenden Böden nicht möglich.

Die Verrohrung von zwei Grabenabschnitten auf je 3 m Länge wird als unerheblich eingestuft, so dass hierfür kein Ersatzbedarf in Ansatz gebracht wird.

11.3 Schutzgut Klima/Luft

Die Eingriffe liegen (gemäß Erlaß) unter der Erheblichkeitsschwelle. Außerdem wirken der Knickerhalt und die Baumpflanzungen minimierend. Es ist daher kein Ausgleich erforderlich.

11.4 Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften

Mit den vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind überwiegend Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, für die keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen.

Knickverluste sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans überwiegend durch die geplanten Erschließungsstrassen und Fußwegeanbindungen zur Verbindung der einzelnen Wohngebiete zu erwarten. Der Ersatzbedarf für die unvermeidbaren 55 lfdm Knickbeseitigung beträgt 110 lfdm (gemäß Knickerlaß im Verhältnis 1:2). Im Plangebiet ist die Neuanlage von Knicks nur in geringem Umfang vorgesehen: Im Bereich zweier ehemaliger landwirtschaftlicher Zufahrten werden die Knicklücken geschlossen, die Grenze zu der Hofstelle an der L 100 wird ebenfalls durch die Ergänzung des bestehenden Knicks geschlossen. Insgesamt erfolgt die Neuanlage von Knicks auf 25 m Länge. Somit findet für die Verluste im Bereich Arten und Lebensgemeinschaften bzgl. der Gehölzbestände noch keine entsprechende und ausreichende Kompensation im Plangebiet statt.

Den Beeinträchtigungen der Knicks durch Isolation und Funktionsverlust stehen die festgesetzten Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen (öffentliche Knickschutzstreifen) sowie die Schließung von Knicklücken positiv gegenüber.

Die Grabenunterbrechungen durch Verrohrungen im Bereich der Fußweganschlüsse werden auch für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wegen der geringen Länge und der nur untergeordneten Bedeutung der Gräben als nicht erheblich bewertet.

11.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die nachhaltige Sicherung des vorhandenen Knickbestandes wird die Einbindung des geplanten Wohngebietes auch zukünftig gewährleistet. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbleiben nicht.

11.6 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass ein Ausgleichsbedarf von 17.320 m² für das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen mit einem Wert von 5.800 m² gegenüberstehen und somit die festgesetzten Maßnahmen nicht zu einer vollständigen qualitativen und quantitativen Kompensation der Eingriffe für dieses Schutzgut führen.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt für die relevanten Eingriffe, insbesondere in Knicks, auch kein vollständiger Ausgleich im Plangebiet, es verbleibt ein **Defizit von 11.520 m² Fläche für das Schutzgut Boden und von 85 lfdm Knicks im Bereich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.**

Da der Investor kurz- und mittelfristig keine geeigneten Flächen zur Verfügung stellen kann, ist für das verbleibende Ausgleichsdefizit vorgesehen, mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft (über die Untere Naturschutzbehörde) einen Vertrag über die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche zu schließen, die Teil der Realisierung eines überörtlichen Biotopverbundsystems ist. Die Umsetzung dieses Abwicklungsweges wird mit der Planaufstellung sichergestellt.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 14 befinden sich in privatem Besitz. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Verlängerung der bereits in einer Länge von 60 Metern gebauten Erschließungsstraße von der L 100 aus. Der vorhandene Planabschnitt befindet sich derzeit noch in Privatbesitz und muß zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche umgewidmet werden.

Die neu zu erstellenden Erschließungsstraßen im Plangebiet sowie die Grünflächen werden nach Fertigstellung als öffentliche Flächen von der Gemeinde Horst übernommen. Zur Regelung der anfallenden Fragen wird zwischen dem Investor und der Gemeinde Horst ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Ausgleichsmaßnahmen

Horst, den **21. 12. 2000**


.....
Der Bürgermeister