

GEMEINDE KIEBITZREIHE

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN BIRKENWEG UND SANDKAMP“

einschließlich der Teilaufhebung des Bebauungspla-
nes Nr. 7 für das Flurstück 29/13

Begründung

August 2005

AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Martin Stepany

Inhalt		
1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis	3
2.1.	Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
2.2.	Kommunale Planungsgrundlagen	3
2.3.	Grünordnungsplan	4
2.4.	Umweltverträglichkeit des Projektes	5
3	Planerische Konzeption	5
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.1.	Art der baulichen Nutzung	6
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3.	Bauweise	8
5	Grünordnerische Festsetzungen	8
6	Gestalterische Festsetzungen	9
7	Verkehr, Erschließung	9
8	Immissionschutz	9
9	Ver- und Entsorgung	9
9.1.	Frischwasserversorgung	9
9.2.	Strom- und Gasversorgung	9
9.3.	Telekommunikation	10
9.4.	Schmutzwasser-beseitigung	10
9.5.	Oberflächen- entwässerung	10
9.6.	Abfallbeseitigung	10
9.7.	Brandschutz	10
10	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt an der nördlichen Gemeindegrenze von Kiebitzreihe westlich des bestehenden Gewerbegebietes am Sandkamp.

Das Plangebiet umfasst ca. 4,4 ha und besteht aus folgenden Flurstücken: 26/1 (bestehendes Regenrückhaltebecken), 27/12, 27/14, 28/5, 26/2 (geplante Ausgleichsfläche) sowie 29/13 (Bereits baulich genutztes Grundstück; Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 7).

2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kiebitzreihe hat in ihrer Sitzung am 24.06.2004 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.11 gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in diesem Bereich zur Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes erforderlich, da die Gemeinde ansonsten über keine gewerblichen Bauflächen mehr verfügt.

Die neuen Flächen sollen dazu dienen, den ortsansässigen Betrieben für ihre erforderlichen Betriebserweiterungen zusätzliche Flächen anbieten zu können und noch in den Wohngebieten vorhandenen Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Umsiedlung zu geben (Beseitigung städtebaulicher Missstände).

2.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Nach Landesraumordnungsplan von 1998 ist Kiebitzreihe eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung in einem Ordnungsraum.

Der Regionalplan (Entwurf Fortschreibung von 2003) trifft folgende Aussagen für die Gemeinde Kiebitzreihe:

„Dem siedlungsstrukturellen Ordnungsraum Hamburg sind die Gemeinden Altenmoor, Horst und Kiebitzreihe des Kreises Steinburg zugeordnet.“ Weiterhin wird festgestellt, dass die Gemeinde Kiebitzreihe gewerbliche und wohnbauliche Flächen im Rahmen des örtlichen Bedarfs entwickeln soll.

In ihren Grundzügen ist die Gewerbegebietserweiterung bereits im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung Elmsborn und Umland (Kategorie I a) berücksichtigt. Den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung steht der Bebauungsplan Nr. 11 somit nicht entgegen.

2.2. Kommunale Planungs- grundlagen

Flächennutzungsplan

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kiebitzreihe ist am 02.06.2003 durch das Innenministerium genehmigt und zwischenzeitlich ortsüblich bekannt gemacht. In der 10. Änderung wird der Geltungsbe-

reich als gewerbliche Baufläche bzw. im südlichen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Entsprechend wird der Bebauungsplan Nr.11 gemäß § 8 (2) BauGB aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Kiebitzreihe (festgestellt am 02.04.1996) sind die Flächen des Änderungsbereiches bereits als geplante Gewerbeflächen dargestellt. Der Landschaftsplan stuft diese Flächen mit erster Priorität für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde ein.

2.3. Grünordnungsplan

Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG (entsprechend § 7 ff LNatSchG) 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 des Ministers für Natur und Umwelt: „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998.

Darüber hinaus können 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.

Durch grünordnerische Festsetzungen, die in den Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 BauGB eingehen, werden die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belange (insbesondere Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen) berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen aus dem GOP sowie die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

2.4. Umweltverträglichkeit des Projektes

Mit der Neuregelung des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauGB) zum 27.07.2001 ist das bisher schon in das BauGB integrierte UVP – Verfahrensrecht erheblich ausgeweitet worden.

Gemäß Nr.18.7 der Anlage 1 des neuen UVPG beginnt die UVP – Pflicht bei 10 ha, eine Vorprüfungspflicht besteht ab 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 der Bau NVO. Die zulässige bebaubare Grundfläche im Geltungsbereich des BP Nr. 11 liegt unter diesen 2 ha (1,8 ha), so dass keine UVP-Pflicht und auch keine Vorprüfungspflicht bestehen.

3 Planerische Konzeption

Ziel der Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebietes am Sandkamp. Die neuen Flächen sollen dazu dienen, den ortsansässigen Betrieben für ihre erforderlichen Betriebs-erweiterungen zusätzliche Flächen anbieten zu können und noch in den Wohngebieten vorhandenen Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Umsiedlung zu geben (Beseitigung städtebaulicher Missstände).

Dazu werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im nördlichen Bereich in ein Gewerbegebiet und im südlichen Bereich im Übergang zur Wohnbebauung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewidmet.

Im Gewerbegebiet reihen sich die Grundstücke in einer Bebauungstiefe entlang der bestehenden Erschließungsstraße des BP Nr.7. Da dies ein Angebots – BP ist, sind die endgültigen Grundstücksgrößen noch nicht bekannt, daher wird auch auf Erschließungstiche in die Tiefe der Grundstücke verzichtet. Sollte sich dies als notwendig erweisen, kann die Erschließung privat in Form von Pfeifenstielgrundstücken erfolgen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen die Grundstücksgrößen bis max. 2.000 qm betragen, um einen baulichen Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung zu erreichen. Um alle Grundstücke erschließen zu können ist ein Erschließungstich erforderlich, der teils als öffentliche Verkehrsfläche und teils als ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewidmet werden soll.

Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 29/13 möchte sein Grundstück Richtung Westen erweitern. Um hier ein zusammenhängendes Baufeld mit einheitlicher Nutzungsart (eingeschränktes Gewerbegebiet) zu erhalten wurde das Grundstück mit in den BP 11 einbezogen.

Weiterhin ist eine Fuß- und Radwegeanbindung an den Birkenweg geplant. Das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) wird planungsrechtlich festgeschrieben. Nörd-

lich davon ist auf dem derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstück 26/2 der Ausgleich für Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vorgesehen. Das südlich des RRB gelegene Grundstück 27/14 wird als private Grünfläche festgesetzt.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Das nördliche Plangebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung der zulässigen Nutzung orientiert sich am Nutzungskatalog des § 8 BauNVO und ist entsprechend dem städtebaulichen Ziel für das Plangebiet angepasst, d.h. Betriebsarten, die einen erhöhten LKW – Zulieferverkehr erwarten lassen werden ausgeschlossen.

Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO und 1 (6) Nr.2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und eine Fläche von 200 qm pro Grundstückseinheit nicht überschreiten

Ausnahme können zugelassen werden gemäß § 8 (3) BauNVO und § 1 (5) BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO

1. Lagerhäuser und Lagerplätze
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten
4. weitere verkehrsintensive Betriebe, die auf größeren Zulieferverkehr angewiesen sind.

Verkehrsintensive Nutzungen wie Tankstellen, Vergnügungsstätten, Lagerhäuser und -plätze sollen aus dem Gebiet herausgehalten werden, da entlang des Sandkamps als einziger Zufahrtstraße zum Gebiet auch zahlreiche Wohnhäuser liegen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet Das südliche Plangebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind gegenüber dem Gewerbegebiet in zwei Punkten eingeschränkt:

- Es sind nur solche Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören;
- Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind hier nicht zulässig.

Die Einschränkungen werden vorgenommen, um einen verträglichen Übergang zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu gestalten.

Zulässigkeit von Einzelhandel

In dem Gewerbegebiet sollen keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, um weder das Mittelzentrum Elmsborn noch die eigene Ortsmitte von Kiebitzreihe durch mögliche konkurrierende Nutzungen zu gefährden. Um dies sicherzustellen und aufgrund der landesplanerischen Anforderungen wird Einzelhandel daher vom Grundsatz her im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Er kann jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden: Die maximale Geschossfläche darf 200 m² nicht überschreiten, es darf nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs gehandelt werden und der Einzelhandel muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Wartungs- oder Handwerksbetrieb stehen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Um die bauliche Höhe der Gebäude am Übergang des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft zu begrenzen, darf die maximale Wandhöhe im Gewerbegebiet 7,00 Meter, und im eingeschränkten Gewerbegebiet 5,00 Meter nicht überschreiten. Die maximale Oberkante der Gebäude wird im gesamten Plangebiet auf maximal 11,00 Meter festgesetzt.

**Grundflächenzahl (GRZ) /
Überschreitung der zulässigen
Grundflächenzahl**

Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt die GRZ maximal 0,6; eine Überschreitung ist hier nicht zulässig, um

zur südlich angrenzenden Wohnbebauung eine geringere bauliche Dichte zu erreichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von großzügigen Baufenstern festgesetzt, um bei der Einteilung der Grundstücke flexibel auf die Bedürfnisse der Betriebe eingehen zu können.

4.3. Bauweise

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt um zur südlich angrenzenden Wohnbebauung eine geringere bauliche Dichte zu erreichen.

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass auch Gebäudelängen über 50 Meter zulässig sind.

5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gliederung und Einbindung der geplanten baulichen Nutzungen sind im Gebiet Bäume im Straßenraum festgesetzt. Zum gleichen Zweck ist auf den privaten Grundstücken die Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Die Festsetzung von Art und Größe der Baumpflanzungen soll für ein einheitliches Erscheinungsbild und eine schnell wirksame Gliederungsfunktion der Bäume sorgen.

Darüber hinaus dienen die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern neben der Gliederung und Eingrünung des Plangebietes auch als Puffer gegenüber der südlich gelegenen vorhandenen Wohnbebauung.

Der vorhandene Knick wird über den ohnehin gültigen Schutz gem. § 15b LnatSchG hinaus außerdem gemeinsam mit dem geplanten Knickschutzstreifen als Grünfläche festgesetzt. Zusammen mit dem textlich festgesetzten Ausschluß jeglicher Art baulicher Anlagen ist ein wirksamer Knickschutz gewährleistet.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Ackerfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen. Auf mindestens 1/3 der Fläche sind großflächige gliedernde Feldgehölzpflanzungen aus heimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen. Damit kann ein gehölzbetontes Biotop geschaffen werden, das Ausgleich für die Eingriffe in den Boden ist, aber auch Lebensraumfunktionen bietet sowie für eine wirksame und dauerhafte Ortsrandgestaltung sorgt. Zum Schutz des geplanten Gehölzaufwuchses ist die Ausgleichsfläche mit einem Wildverbisschutzzaun zu sichern. Zur Wiederherstellung des natürlichen Bodenwasserhaushalts sind evtl. auf der Fläche vorhandene Drainagen zu unterbrechen bzw. abzuklemmen.

Das südlich des RRB gelegene Grundstück 27/14 wird als private Grünfläche festgesetzt. Damit trägt es zur Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft und zur neuen Ortsrandgestaltung bei.

6 Gestalterische Festsetzungen

Um die Baukörper in dem Plangebiet, das an bestehende Wohngebiete und die freie Landschaft angrenzt, in ihren Dimensionen ein wenig zu beschränken oder zu gestalten, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein zu

- Fassadengliederung bei Gebäudelängen über 50 m
- Werbeanlagen und
- Einfriedungen festgesetzt.

7 Verkehr, Erschließung

Am westlichen Rand des östlich liegenden Misch- und Gewerbegebietes (Plangebiet Nr. 7) liegt eine derzeit einseitig erschlossene Straße. Diese soll für die Gebietserweiterung genutzt und damit beidseitig erschlossen werden. Im südlichen Bereich wird der Bau einer Stichstraße erforderlich um die Grundstücke in der Tiefe zu erschließen. Außerdem wird eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Sandkamp und Birkenweg hergestellt.

8 Immissionschutz

Angrenzend an das Plangebiet besteht ein Gewerbe- und Mischgebiet, von dem die üblichen Lärmemissionen ausgehen. Da im Plangebiet selbst jeweils angrenzend die gleichen Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte für die Bauleitplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete eingehalten werden. Weitere Lärmquellen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig, so dass sich keine Konflikte mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung entlang des Fasanenweges ergeben.

Eine bauleitplanerische Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet ist daher nicht erforderlich.

9 Ver- und Entsorgung

9.1. Frischwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Krempermarsch.

9.2. Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie sowie mit Gas erfolgt durch die e.on Hanse.

9.3. Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt in Anschluss an die vorhandene Bebauung.

9.4. Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz. Die Gemeinde Kiebitzreihe ist an den Abwasserzweckverband Pinneberg angeschlossen. Die Abwässer werden im Klärwerk Hetlingen geklärt und in die Elbe geleitet.

9.5. Oberflächenentwässerung

Die Einzugsfläche des vorhandenen Regenrückhaltebeckens des B-Planes Nr. 7 erweitert sich durch den geplanten B-Plan Nr. 11 auf insgesamt 5,02 ha.

Unter Berücksichtigung des Dauerwasserspiegels wird damit eine Größe des Regenrückhaltebeckens von ca. 2.200 m³ erforderlich. Diese ist bei dem vorhandenen Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von über 3.000 m³ gegeben.

Der Wasserstand kann sich im Maximalfall kurzfristig auf ca. 1,40 m üNN erhöhen, was zu einem Rückstau in den angrenzenden RW-Haltungen führt. Die Geländehöhe liegt in diesem Bereich bei über 2,00 m üNN, so dass keine Komplikationen zu erwarten sind.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken ist somit ausreichend dimensioniert.

9.6. Abfallbeseitigung

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

9.7. Brandschutz

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

In der bereits vorhandenen Erschließungsstraße ist eine Wasserführende Leitung DN 100 mit Oberflurhydrant zur Löschwasserversorgung vorhanden. Weitere Möglichkeiten der Löschwasserentnahme bestehen am vorhandenen Regenrückhaltebecken sowie an dem nördlich am Plangebiet belegenen Verbandsvorfluter des Sielverbandes Rhingebiet.

10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ausweisung des Bebauungsgebietes stellt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Rechtliche Grundlagen

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 21 des BNatSchG zu entscheiden. Es wird der ge-

meinsame Runderlass des Innenministeriums SH und des Ministeriums für Natur und Umwelt SH „Verhältnis der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ von 1998 herangezogen.

Es gelten daher die allgemeinen Planungsgrundsätze. Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen soweit es zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege erforderlich ist.

Unvermeidbarkeit des Eingriffs

Die Bebaubarkeit des Plangebietes ist aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Kiebitzreihe (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) entwickelt und dort entsprechend abgestimmt.

Die Gemeinde Kiebitzreihe verfügt über keine gewerblichen Bauflächen mehr. Um den Bedarf der örtlichen Betriebe decken zu können sowie den bereits im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, soll daher das gemeindliche Gewerbe- und Mischgebiet am Sandkamp erweitert werden. Insofern kann festgehalten werden, dass durch die Erarbeitung des Bebauungsplanes Eingriffe geplant werden, die nicht zu vermeiden sind.

Eingriffsumfang

Durch die Festsetzungen der Bebauungsplanung wird eine Fläche von ca. 24.640 m² für bauliche Nutzungen neu in Anspruch genommen. Dadurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Inanspruchnahme von Flächen vorbereitet.

Die Grundflächenzahl ist für die südlich gelegenen eingeschränkten Gewerbegebietsgrundstücke mit 0,6 ohne Überschreitung und für die nördlich gelegenen Gewerbegrundstücke mit 0,6 mit Überschreitung für Nebenanlagen bis max. 0,8 festgesetzt. Insgesamt können danach 18.237 m² (alle Grundstücke) überbaut oder versiegelt werden.

Für den Bau der Erschließungsstraße und des Fuß-/ Radweges werden 672 m² versiegelt.

Darstellung der Eingriffsregelung

Die geplante Erschließung des Gebietes für bauliche Nutzungen führt also zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers und des Landschaftsbildes. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter sind bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet so weit wie möglich vorgesehen worden.

Der weitere Kompensationsbedarf ergibt sich aus den unvermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden Eingriffen. Auch hier sind soweit möglich Maßnahmen im Plange-

biet selbst vorgesehen worden.

Die Bewertung der Planung hinsichtlich der Bewältigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt von 1998 zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“.

Schutzgut Boden
(vgl. tabellarische Eingriffs-/
Ausgleichsbilanzierung)

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen sowie Versiegelung der Straßenverkehrsfläche.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden mindestens im Verhältnis 1:0,5 und für wasserdurchlässige Beläge im Verhältnis 1:0,3 vor. Aufgrund des zeitweise höheren natürlichen Grundwasserstands liegt eine empfindlichere Eingriffssituation vor. Um diesem Umstand gerecht zu werden, wurde der Ausgleichsfaktor für versiegelte Flächen geringfügig auf 0,55 erhöht.

Aus dem geplanten Eingriff und den beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen ergibt sich für das Plangebiet folgende Kompensationsberechnung (die Flächen des Regenrückhaltebeckens sind bereits mit Ausgleichsfunktion belegt und deshalb in der Ausgleichsbilanzierung BP 11 nicht enthalten):

Tab.: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

Eingriff	Gesamtfläche	Versiegelungsgrad	Versieg. Fläche	Ausgleichsfaktor	Eingriffsumfang
Flächenverbrauch f. Gewerbegrundstücke	19.283 m ²	80 %	15.426 m ²	0,55	8.484 m ²
Flächenverbrauch f. eingeschränkte Gewerbegrundstücke	4.685 m ²	60 %	2.811 m ²	0,55	1.546 m ²
Flächenverbrauch f. Verkehrsflächen (versiegelt)	672 m ²	100 %	672 m ²	0,55	370 m ²
Summe Eingriffsumfang			18.909 m ²		10.400 m ²

Ausgleichsmaßnahme	Ausgleichsumfang
Knickschutzstreifen	407m ²
Freiwachsende Hecke an der südlichen Plangebietsgrenze (195 m ² 0,75)	146 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen (714 m ² x 0,75)	535 m ²
Anlage von Sukzessionsflächen und Feldgehölzen	11.066 m ²
Summe Ausgleichsumfang	12.154 m²
Ausgleichsüberschuss (auf gemeindliches Ausgleichskonto gutzuschreiben)	1.754 m²

Weitere Schutzgüter

Für die weiteren Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen erkennbar. Das Orts- und Landschaftsbild kann durch die geplante bauliche und grünordnerische Gliederung des Gebietes neu gestaltet werden. Es sind also keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Gesamtbilanzierung

Die verschiedenen Eingriffe können gemäß Runderlass mit den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen vollständig kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 1.754 m², der der Gemeinde als Ausgleichsguthaben gutgeschrieben wird.

Kiebitzreihe, 15.09.2005



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister