

Gemeinde Heiligenstedtenerkamp

Begründung

zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 3

für das Gebiet „Huskoppel - südlich der Kuhweide und westlich Am Hang (Huskoppel)“



Planverfasser

städtebaulicher Teil

Klaus Kunert Architekt + Stadtplaner
Feldschmiedekamp 33 - 25524 Itzehoe
Tel. 04821 / 6046-0 Fax / 6046-29

Umweltbericht (Kap. 6) der Begründung

Günther & Pollok Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe
Tel. 04821 / 64038 Fax / 63575

Planstand:

Satzungsbeschluss

Gliederung

1	Allgemeine Angaben	4
2	Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung	4
3	Rechtsgrundlagen	5
4	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	5
5	Planungsvorgaben	5
5.1	Entwicklungsgebot.....	5
5.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
6	Umweltbericht	7
6.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. 3	7
6.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	8
6.2.1	Fachplanungen	8
6.2.2	Fachgesetze	9
6.3	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	10
6.3.1	Schutzgut Mensch	10
6.3.2	Schutzgut Pflanzen	11
6.3.3	Schutzgut Tiere.....	12
6.3.4	Schutzgut Boden	13
6.3.5	Schutzgut Wasser.....	14
6.3.6	Schutzgüter Klima und Luft.....	14
6.3.7	Schutzgut Landschaft	15
6.3.8	Schutzgut Kulturgüter und Schutzgut sonstige Sachgüter	16
6.3.9	Wechselwirkungen.....	16
6.4	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	16
6.4.1	Entwicklung bei Durchführung der Planungen	16
6.4.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planungen	17
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
6.5.1	Schutzgut Mensch	17
6.5.2	Schutzgut Pflanzen.....	17
6.5.3	Schutzgut Tiere.....	19
6.5.4	Schutzgut Boden	20
6.5.5	Schutzgut Wasser.....	21
6.5.6	Schutzgüter Klima und Luft.....	22
6.5.7	Schutzgut Landschaft	22
6.5.8	Schutzgut Kulturgüter und Schutzgut sonstige Sachgüter	22
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
6.7	Zusätzliche Angaben	23
6.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	23
6.7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	24
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	24
6.9	Kosten der Kompensationsmaßnahmen.....	25
7	Städtebauliche Festsetzungen und Gebäudegestaltung	25
7.1	Art der Nutzung.....	25
7.2	Maß der Nutzung	26
7.2.1	Grundflächenzahl.....	26
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	26
7.3	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	27
7.4	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
7.5	Nebenanlagen, Garagen und Carports.....	28
7.6	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung.....	28
8	Erschließung	28
8.1	Fahrverkehr	28

8.2	Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze.....	29
9	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	30
9.1	Elektrische Energie	30
9.2	Wasserversorgung.....	30
9.3	Abwasserbeseitigung.....	30
9.3.1	Schmutzwasser	30
9.4	Oberflächenwasser	30
9.5	Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung	30
9.6	Fernmeldeeinrichtungen	31
9.7	Gasversorgung	31
10	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans.....	31
10.1	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	31
10.2	Kosten der Erschließung.....	31
11	Flächenbilanz	31
Anlage 1	Übersichtskarte	
Anlage 2	Auszug geltender Flächennutzungsplan	
Anlage 3	Auszug festgestellter Landschaftsplan	
Anlage 4	Landschaftsplanerische Begleitung – Karte Bestand / Bewertung	

1 Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Heiligenstedtenerkamp beabsichtigt für den genannten Bereich **Wohnbauflächen** auszuweisen, um dem Bedarf innerhalb der Gemeinde nachzukommen. In diesem Verfahren sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Gemeinde führt das erforderliche Planungsverfahren für die **2. Änderung des Flächennutzungsplanes** und die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 3** durch.

Die Gemeinde führt das Verfahren nach dem **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom **21.12.2006** (BGBl. S. 3316) durch. Die aktuellen Änderungen haben insbesondere den Belangen des **Umweltschutzes** eine besondere Bedeutung zugeordnet.

In § 2 Abs. 4 BauGB sind hierfür die Belange des Umweltschutzes durch einen **Umweltbericht** als besonderen Teil der kommunalen Planung und des Verfahrens darzustellen und deren Ergebnisse – soweit planungsrelevant – auszuweisen bzw. festzusetzen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung der Planungen. Die Anlagen im BauGB zu § 2 und 2a Abs. 4 BauGB sind dabei anzuwenden.

Die Gemeinde hat das Planungsverfahren für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 im **ersten Verfahrensschritt im Scopingverfahren** zusammengefasst, da die Ausweisungen zur Änderungen des Flächennutzungsplanes sich nur auf den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes beziehen. In den weiteren Verfahrensschritten werden der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan als jeweils eigenständig und parallel ins Verfahren gegeben.

Die Ergebnisse des ersten Verfahrensschritts „Scopingverfahren“ wurden in der Gemeinde beraten und in die weiteren Planungen einbezogen.

2 Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung

Die Gemeinde Heiligenstedtenerkamp hat am 12.12.2006 die **2. Änderung des Flächennutzungsplanes** und die Neuaufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 3** für das Gebiet „südlich der Hauptstraße“ mit dem Ziel beschlossen, Flächen für eine **Wohnbebauung** festzusetzen.

In der Gemeinde Heiligenstedtenerkamp besteht der Bedarf an **Wohngebietsflächen** um der Nachfrage aus der Bevölkerung nach Wohnraum im Gemeindebereich nachzukommen. Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte im Gebiet der Gemeinde Heiligenstedtenerkamp unter Einbeziehung und Abwägung aller relevanten Belange nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB überprüft.

Im Ergebnis sind aus Sicht der Gemeinde die Flächen südlich des bereits erschlossenen und bebauten Plangebiets des **B-Plans Nr. 2** „Kuhweide, Grüner Weg, Am Hang“ städtebaulich sinnvolle Bereiche und für die weitere Ortsentwicklung am besten geeignet.

- der Bereich kann direkt an die vorhandene Straße Grüner Weg und Ringstraße an die Hauptstraße an das überörtliche Verkehrsnetz in der Gemeinde angebunden werden,
- durch die räumliche Anbindung an die vorhandene angrenzende Wohnbebaugelände werden die neuen Eingriffe in die Landschaft auf das unvermeidbare Maß minimiert, der bebaute Ortsrand wird parallel nach Süden geschoben, ohne dass sich damit die Silhouette der Gemeinde aus dieser Richtung grundsätzlich verändert.

3 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I. S. 3316), der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, und nach § 92 der **Landesbauordnung** (LBO) vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 57).

4 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung

Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 3 „Huskoppel“ aufzustellen. Hiermit soll die bauliche Entwicklung der Gemeinde für den Bereich

- südlich der Kuhweide
- westlich Am Hang (Huskoppel)

planungsrechtlich geregelt werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **3,8944 ha**.

5 Planungsvorgaben

5.1 Entwicklungsgebot

Der gemeinsame **Flächennutzungsplan** mit der Arbeitsgemeinschaft Itzehoe und Umland weist für die Gemeinde Heiligenstedtenerkamp den in Aussicht genommenen Bereich „Huskoppel - südlich der Kuhweide und westlich Am Hang (Huskoppel)“ als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Flächennutzungsplan soll **geändert** werden, damit planungsrechtlich der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die **2. Änderung des Flächennutzungsplanes** läuft im Parallelverfahren.

Am 15.02.2001 wurde der **Landschaftsplan** für Heiligenstedtenerkamp festgestellt. Darin sind aus landschaftspflegerischer Sicht geeignete Flächen für die bauliche Entwicklung der Gemeinde ausgewiesen worden.

- der an das bereits bebaute Gebiet im Norden an den jetzigen Planungsraum angrenzende Bereich wurde als Gebiet mit Eignung für die wohnbauliche Entwicklung dargestellt,
- im Süden hieran schließen sich Räume für die Entwicklung von Natur- und Landschaft an, die nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

5.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit dem Innenministerium, Abt. Landesplanung, wurde das Grundkonzept hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt. Der landesplanerische Rahmen für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Heiligenstedtenerkamp ergibt sich aus Ziffer 7.1 Abs. 4 Landesraumordnungsplan (LROPI 1998) mit der Teilfortschreibung 2004 vom 17.01.2005. Danach ergibt sich für die Gemeinde unter Zugrundelegung der Entwicklungsräume ein möglicher **Zuwachs** von **20 Wohneinheiten** für den Entwicklungszeitraum von 2002 bis 2015. Durch Verschiebung der Kontingente innerhalb der Region IZ konnten weitere **15 Wohneinheiten** (Sitzung der AG Wohnen des Regionalmanagement der Region IZ vom 11.10.2006) der Gemeinde Heiligenstedtenerkamp in gegenseitiger Abstimmung mit den Umlandgemeinden und der Landesplanungsabteilung zugeordnet werden.

Auf den Siedlungsentwicklungsrahmen von insgesamt 35 Wohneinheiten werden 12 Wohneinheiten im Rahmen der Satzung nach § 34 BauGB aus dem Jahr 2003 angerechnet. Die Gemeinde kann sich nunmehr innerhalb dieses Rahmens von **23 Wohneinheiten** entwickeln.

Der Bereich des Plangebietes wird als **Wohngebiet für 23 Wohneinheiten** festgesetzt. Die Gebietserschließung erfolgt über die vorhandene Kreisstraße 9 „Hauptstraße“ und die daran anschließenden Straßen „Ringstraße“ und „Grüner Weg“ und über die neue gebietsinterne Erschließungstrasse sowie über eine Anbindung an die Hauptstraße im Nordwesten des Plangebietes über eine ergänzende Anbindung.

6 Umweltbericht

6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. 3

Es ist geplant, Wohnbauflächen für voraussichtlich 20 Grundstücke (inkl. eines großen Grundstücks für 4 Wohneinheiten) auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu entwickeln.

Die Erschließung erfolgt von Nordwesten von der Hauptstraße (K 9) aus, da diese Variante vorhandene Wohnbebauungen im Bereich des B-Plans Nr. 2 weitgehend schont und außerdem gute Voraussetzungen für eine spätere Entwicklung weiterer Wohnbauflächen westlich des B-Plans Nr. 3 eröffnet. Im Nordosten wird eine zusätzliche Verbindung zur Straße „Grüner Weg“ hergestellt.

Der an der westlichen Seite von Flurstück 80/50 bestehende Knick wird erhalten und mit einer breiten Grünfläche gegenüber der Bebauung gesichert. Weitere Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen werden südlich der geplanten Bebauung entwickelt. Randliche Gehölze (Knicks, Baumreihe) werden so weit wie möglich erhalten, da nur zur Herstellung der Verkehrsanbindung ein Knickdurchstich erforderlich wird. Die bisherige Zufahrt zum jetzigen Flurstück 80/50 wird als Grünfläche mit gleichzeitiger Funktion als fußläufige Verbindung erhalten.

Ein vorhandenes Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebiets wird erhalten und zur Sicherung der Oberflächenabflüsse auch für die geplante Bebauung genutzt. Dafür wird allerdings eine Vergrößerung erforderlich sein. Die vorhandene Knickumrandung wird an der westlichen Seite durchbrochen, der RRB-Erweiterungsbereich wird dann mit einem neuen Knick eingefasst.

Zur Kompensation von Eingriffen in den Amphibienbestand wird ein Kleingewässer neu angelegt.

Die Gemeinde Heiligenstedtenerkamp plant die Abgeltung flächenhafter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in die Natur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen durch eine externe Flächenbereitstellung nach Benennung durch die Landgesellschaft Schleswig-Holstein.

Die Gemeinde Heiligenstedtenerkamp nimmt die oben beschriebene Entwicklung von Wohnbauflächen in die 2. Änderung des Flächenutzungsplans auf.

Bisheriges Verfahren

Zu den Planungsabsichten fand in schriftlicher Form durch Anschreiben vom 01.08.2007 eine Beteiligung der maßgeblichen Behörden und Planungsträger statt, durch die die Behörden über die Planung informiert wurden auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (so genanntes „Scoping“).

Es wurden einige Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen vorgelegt, wobei insbesondere folgende in der Planung aufgegriffen:

- Hinweise des Kreises Steinburg als untere Naturschutzbehörde zur Darstellung eines Hangs
- Hinweise des Kreises Steinburg als untere Naturschutzbehörde zum Schutzstatus von Knicks
- Hinweise des Kreises Steinburg als untere Naturschutzbehörde zur Beachtung von Amphibienvorkommen
- Hinweise des Kreises Steinburg als untere Naturschutzbehörde zur Beachtung einer Fahrspur in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Hinweise des Kreises Steinburg als untere Naturschutzbehörde zur Behandlung des anfallenden Regenwassers und zur Anlage eines Rückhaltebeckens
- Hinweise und Bedenken des NABU Deutschland grundsätzlicher Art zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes
- Hinweise des NABU Deutschland zum Erfordernis einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Hinweise des NABU Deutschland zur Beachtung (potenzieller) Amphibien und Fledermausvorkommen

Aus allen anderen eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine Erfordernisse zur Änderung der bisherigen Planung.

Die Gemeindevertretung hat am 9.1.2008 beschlossen, die bisherige Zuwegung zum jetzigen Flurstück 80/50 einschließlich des zu diesem Flurstück gehörenden Knickanteils in den Plangeltungsbe-
reich zusätzlich aufzunehmen.

Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen durch den Bebauungsplan Nr. 3 kann grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 10 Abs. 1 LNatSchG führen. Die Umsetzung der Planung wird durch die Veränderung der Nutzungen von Grundflächen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, da neue bauliche Anlagen für Wohnzwecke entstehen.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG und dem Landesnaturschutzgesetz aufgenommen und in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsregelung wird durch eine qualifizierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 in die Planung eingestellt. Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3.7.1998 angewendet.

Das Vorhaben entspricht folgender Zielsetzung des LNatSchG:

§ 1 (3) Nr. 10 LNatSchG: „Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.“

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

6.2.1 Fachplanungen

Landschaftsprogramm (1999):

Thema	Bedeutung für die Planung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 1: Lage in einem geplanten Wasserschutzgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung / neutral Das WSG Kremperheide liegt südlich außerhalb des Plangebiets. Es sind durch das Wohngebiet keine Beeinträchtigungen zu erwarten
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 2: Lage in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung / neutral Es sind keine planungsrelevanten Veränderungen zu erwarten, da durch das Gebiet keine Wege führen und da hier keine Erholungseinrichtungen vorhanden sind

Landschaftsrahmenplan (Gesamtfortschreibung 2005):

Thema	Bedeutung für die Planung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 2: Lage in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung / neutral Es sind keine planungsrelevanten Veränderungen zu erwarten, da durch das Gebiet keine Wege führen und da hier keine Erholungseinrichtungen vorhanden sind

Landschaftsplan (2001) gemäß Lageplan „Entwurf“:

Thema	Bedeutung für die Planung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt ○ An West- und Südseite sind Knicks vorhanden ○ Am westlichen Knick und südlich des Baugebiets sind Flächen für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen (für naturbetonte Grünflächen) ○ Vorhandenes RRB ist dargestellt 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Positiv die Darstellung deckt sich weitestgehend mit der vorliegenden Planung ○ Zu beachten die Knicks sind für den B-Plan genauer aufzunehmen ○ Zu beachten die Grundstruktur von Bauflächen, Knicks und Freiflächen soll sich im Planungskonzept wiederfinden; <u>geringfügige</u> Abweichungen könnten auftreten ○ Zu beachten das RRB wird voraussichtlich auch für das Oberflächen aus diesem Gebiet genutzt

Die Gemeinde Heiligenstedtenerkamp geht aufgrund des vorhandenen Landschaftsplans davon aus, dass eine Änderung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplans nicht erforderlich ist.

Die Planung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans bei nur sehr geringfügigen Abweichungen im Bereich der maßstabsbedingten Darstellungsungenauigkeiten. Die Planung steht den naturschutzfachlichen Entwicklungszielen grundsätzlich nicht entgegen.

Landesraumordnungsplan (1998):

Thema	Bedeutung für die Planung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Lage im Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Itzehoe 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Positiv; da in diesen Bereichen die Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden sollen als Beitrag zur Stärkung der ländlichen Räume; Details werden über die Gebietsentwicklungsplanung interkommunal erarbeitet

Regionalplan (Fortschreibung 2005):

Thema	Bedeutung für die Planung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Lage im baulich zusammen hängenden Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Itzehoe 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wie Landesraumordnungsplan

Flächennutzungsplan:

Gemeinsamer Flächennutzungsplan für die Arbeitsgemeinschaft Itzehoe und Umland

Thema	Bedeutung für die Planung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Zu beachten damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten werden kann, wird die 2. Änderung des F-Plans für Heiligenstedtenerkamp erforderlich

6.2.2 Fachgesetze

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz	Bedeutung für die Planung

○ BauGB	○ Grundlage für die Erstellung des B-Plans sowie die zu treffenden Aussagen und Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung
○ LBO	○ Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 92 Abs. 4 im B-Plan Nr. 3 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes
○ BNatSchG	○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG bezug genommen (s. u.) ○ § 42 i. V. m. § 10 Abs. 2: Beachtung von Vorkommen der besonders und der streng geschützten Pflanzen- und Tierarten
○ LNatSchG	○ § 1 beinhaltet die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. ○ § 25 listet gesetzlich geschützte Biotope auf
○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 3.7.1998)	○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen des B-Plans Nr. 3 ○ Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes
○ Biotopverordnung vom 13.1.1998	○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
○ BBodSchG	○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
○ LWG	○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
○ Denkmalschutzgesetz	○ Beachtung von ggf. vorhandenen Kulturdenkmalen
○ Bundesimmissionsschutzgesetz	○ Grundlage für die Beachtung immissionsschutzrechtlicher Belange
○ TA Lärm	○ Beurteilung der Geräusche zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse

6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

6.3.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Im Plangebiet selbst sind landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) mit randlichen Knicks / Baumreihen und ein Regenrückhaltebecken mit Zufahrt vorhanden.

Im Norden und Nordosten grenzen Wohnbebauungen entlang der Straßen „Hauptstraße“, „Kuhweide“, „Grüner Weg“ und „Am Hang“ an das Plangebiet.

Die Hauptstraße stellt als Kreisstraße 9 (K 9) die Hauptortsdurchfahrt dar; es ist eine Verbindung zwischen Itzehoe (Ortsteil Wellenkamp) im Norden sowie den Gemeinden Hodorf und Bahrenfleth im Süden. Die Hauptstraße ist durch vorhandene straßenbegleitende Wohnbebauungen und einen Abstand von mindestens ca. 60 m von den künftigen Bauflächen getrennt.

Die drei Straßen „Kuhweide“, „Grüner Weg“ und „Am Hang“ sind verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraßen. Vom westlichen Ende „Kuhweide“ führt ein Fußweg zum Plangebiet.

Eine landwirtschaftliche Zufahrt besteht im Nordwesten des Plangebiets entlang eines Grenznicks. Diese Zuwegung verläuft entlang des Knicks westlich Flurstück 80/50 von Norden nach Süden bis zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche auf Flurstück 131 südwestlich des Plangebiets.

Das im Südosten bestehende RRB wird über eine unbefestigte Zuwegung (Grand, Schotter) über die Flurstücke 80/48 und 80/49 erreicht.

Nordöstlich des Plangebiets besteht an „Am Hang“ auf dem Flurstück 79/26 ein Kinderspielplatz.

Eine ehemals entlang der Südseite der geplanten Baugrundstücke verlaufende 20-KV-Stromüberlandleitung ist zwischenzeitlich entfallen.

Entlang der Ränder des Plangebiets bestehen Trampelpfade, die von Ortsansässigen für Spaziergänge (Hundegänge) genutzt werden.

Ca. 170 m westlich der geplanten Wohngrundstücke besteht ein Kindergarten und ein Sportplatzgelände.

Ansonsten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet.

Bewertung

Es sind nach Ansicht und Kenntnis der Gemeinde keine besonderen immissionsschutzrechtlichen Situationen zu beachten (z. B. Staub- oder Schadstoffbelastungen, Geruchsmissionen oder Lichtmissionen). Es ist im Gebiet nur mit geringen Fremdgeräuschen durch Straßenverkehr der nördlich verlaufenden K 9 zu rechnen.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass bezüglich dieses Schutzgutes keine Belange der Planung entgegenstehen und dass keine besonderen immissionsschutzrechtlich begründeten Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung erforderlich werden.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen

Bestand

Im Rahmen einer Geländekartierung (22.05.2007) wurden diese Biotoptypen festgestellt:

Grünlandnutzung besteht im Plangebiet auf Flurstück 80/50 (Mähfläche) und auf Flurstück 83/16 (Weide) sowie südlich des Plangebiets auf den Flurstücken 3, 4 und 131 (alles Weiden) sowie östlich des Gebiets auf Flurstück 79/29 (Weide). Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden extensiv genutzt und die anderen Flächen eher intensiv bewirtschaftet. An einigen Randstreifen sind derzeit brach liegende Saumstreifen vorhanden.

Im und am Gebiet kommen sehr unterschiedlich strukturierte **Knicks** vor, wobei hier Typen mit Gehölzen auf Knickwällen und ebenerdige Laubgehölzreihen als Feldhecken gleichermaßen zu den Knicks gerechnet werden. Ein Knick mit Wall besteht an der Westseite von Flurstück 80/50 einschließlich der Zufahrt zur K 9. Dieser Knick geht im mittleren und südlichen Abschnitt in eine ebenerdige Feldhecke von ca. 5 bis 6 m Breite über. Weitere Feldhecken bestehen südwestlich des Plangebiets, an der Südseite der Flurstücke 80/50 und 80/48. Die Fortsetzung dieser Hecke nach Osten dünnt stark aus, so dass an der Südseite von Flurstück 79/29 nur noch einzelne Gehölze in einem von Brombeeren dominierten Gebüsch bestehen.

Das Regenrückhaltebecken (RRB) auf Flurstück 80/48 ist nach Norden, Westen und Süden von Knicks umgeben, die als Kompensationsmaßnahme in Zusammenhang mit dem Bau des RRB angelegt wurden.

In diesen Knicks bzw. Feldhecken stehen mehrfach markante **Einzelbäume**. Hier herauszustellen sind die Eichenreihe östlich Flurstück 83/17 und die Eichen entlang der Südseite des Plangebiets.

Eine **2-reihige Robinienpflanzung** besteht entlang der südlichen Seite der RRB-Zufahrt von Flurstück 80/49.

Am nördlichen Rand des Flurstücks 83/16 besteht eine kleine **Hangkante** zu einer kleinen ehemaligen Abgrabungssenke. Die Westseite dieser Hangkante ist dicht mit Gehölzen bewachsen. Hier wechseln einzeln stehende Bäume (Eiche, Schwedische Mehlbeere) mit dichten Strauchbeständen (Birke, Weißdorn, Spätblühende Traubenkirsche, Gemeine Traubenkirsche, Schwarzer Holunder) ab. Im südlichen Bereich ist der Hang eher locker mit einzelnen Bäumen und kleineren Strauchgruppen bewachsen. Es handelt sich nicht um Knickstrukturen. Der Hang ist weniger als 2 m hoch und wird daher unter Anwendung der Biotopverordnung vom 13.1.1998 nicht als geschütztes Biotop im Sinne des § 25 Abs. 1 LNatSchG'07 aufgenommen, obwohl der Hang im Landschaftsplan als geschütztes Biotop verzeichnet ist. Dies liegt darin begründet, dass zum Zeitpunkt der Landschaftsaufstellung keine genaue Geländevermessung zur Verfügung stand.

Ziergehölze und Hecken sind vor allem auf den nördlich und nordwestlich angrenzenden Hausgrundstücken sowie auf dem Spielplatz „Am Hang“ gepflanzt worden.

An den Rändern des **Regenrückhaltebeckens** (RRB) auf Flurstück 80/48 haben sich vor allem Erlen entwickelt. Ferner wachsen an den Ufern kleinere Röhrichtbestände.

Innerhalb des Plangebiets sind **keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten** nach § 10 BNatSchG bekannt und im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes der Gemeinde auch nicht bekannt gemacht worden.

Gesetzlich geschützte **Biotope nach § 25 Abs. 1 LNatSchG** sowie **Schutzgebiete gemäß §§ 16 - 21 LNatSchG** sind im und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Waldflächen sind innerhalb des Plangebiets oder eines 30 m messenden Abstandstreifens nicht vorhanden.

Bewertung

Die Eingriffs-Bewertung gemäß des LNatSchG erfolgt auf Grundlage der Biotopverordnung und des Erlasses zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit den dort genannten Faktoren. Vorhandene Zufahrten / Zuwegungen werden dabei beachtet.

Die vorhandenen Biotope werden verbal-argumentativ wie folgt bewertet:

Flächen / Biotope mit allgemeiner Bedeutung sind: Grünland, Regenrückhaltebecken als künstlich angelegtes wasserwirtschaftliches Bauwerk, Gärten mit Ziergehölzen und Hecken, Grünflächen des Verkehrsraums und Saumstreifen, Verkehrsflächen

Flächen / Biotope mit hoher Bedeutung sind: Einzelbäume, Gebüsche und Gehölzgruppen, Hangkante auf Flurstück 83/16, 2-reihige Robinienpflanzung

Flächen / Biotope mit sehr hoher Bedeutung sind: Knicks und Feldhecken (Biotope gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG); Großbäume ab ca. 0,6 m Stammdurchmesser (erhaltenswert im Sinne wertvoller landschaftsprägender Elemente)

6.3.3 Schutzgut Tiere

Bestand

Detaillierte Bestandserfassungen über Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten nach § 10 BNatSchG liegen für die Vorhabensfläche oder unmittelbar angrenzende Lebensräume nicht vor. Die Angaben des festgestellten Landschaftsplans beinhalten keine Hinweise auf Vorkommen zu schützender Vogelarten, Amphibien oder Reptilien im Plangebiet.

Auch wenn für das Plangebiet keine Vorkommen von besonders geschützten Tierarten nach § 10 BNatSchG einschließlich der europäischen Vogelarten bisher der Gemeinde bekannt gemacht worden sind, so sind die Knicks, Baumreihen, Einzelgehölze und der Bereich des vorhandenen RRB als potenzielle Habitate von nach § 10 BNatSchG zu schützenden Vogelarten zu beachten.

Ferner kann für einige Altbäume nicht ausgeschlossen werden, dass sie von Fledermäusen als Sommerlebensraum und / oder Wochenstube genutzt werden. Kleinere Höhlen oder abgelöste Rindenpartien können hier schon ausreichende Nischen bieten.

Für das RRB auf Flurstück 80/48 sind Amphibienvorkommen bekannt, wobei jedoch keine Artbestimmungen vorliegen. Somit sind hier gemäß Hinweis der UNB nach Abgleich mit dem „Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins“ (LANU 2006) unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotoptypen potentielle Vorkommen des Kammmolchs und des Moorfroschs als gemäß § 10 BNatSchG streng geschützte Arten anzusetzen (insgesamt sind 8 Amphibienarten gem. § 10 BNatSchG streng geschützt). Gesonderte Bestandsaufnahmen (Kartierungen) sind nach Auskunft des Landesamts für Natur und Umwelt S-H (Herr R. Albrecht, telef. am 13.11.2007) nicht erforderlich.

Arten und Habitate eines FFH-Gebiets oder eines EU-Vogelschutzgebiets werden nicht betroffen sein.

Bewertung

Die faunistische Potenzialabschätzung stellt klar, dass im Plangebiet die Knicks, Baumreihen und ältere Großbäume für die Fauna und zwar insbesondere für Vögel und Fledermäuse potenziell von besonderer Bedeutung sind.

Von diesen Biotoptypen werden die großen Einzelbäume durch die Planung nicht betroffen sein. Ein kurzer Knickabschnitt geht für die Verkehrserschließung jedoch verloren.

Ein Abschnitt des relativ jungen Knicks an der Westseite des RRB geht zur Herstellung einer RRB-Erweiterung verloren. Daher müssen diese Eingriffe in einem zeitlich begrenzten Rahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen.

Ferner ist das RRB von hoher Bedeutung als Amphibienlebensraum. Dies gilt auch für die Funktion als potenzielle Lebensräume für besonders und streng geschützte Arten nach § 10 BNatSchG (hier: Kammolch und Moorfrosch).

Der Amphibienlebensraum RRB wird zwar betroffen sein, jedoch sind hier bei Beachtung von Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs (s. u. Schutzgut Tiere) keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da das Gewässer insgesamt vergrößert wird. Dieser Vorhabensteil ist in einem Zeitfenster außerhalb der Amphibienlaichzeiten auszuführen.

Für die Verluste von Landlebensräumen sind insbesondere für den Moorfrosch ausreichende Ausweichhabitate zu erhalten und / oder Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

6.3.4 Schutzgut Boden

Bestand

Nach der Bodenkarte (Blatt 2022 „Wilster“) steht im Plangebiet Rosterde aus Sand mit schwacher Ortsteinbildung (Podsol) an. Nördlich schließen Podsol aus Fließerde über Sand an.

Diese Angaben decken sich mit Ergebnissen, die im November 2007 durch das Büro GSB, Bredenebek, erzielt wurden. Es wurden 9 Sondierungsbohrungen bis in eine Tiefe von 6 m unter Gelände niedergebracht. Unter einer Mutterbodenauflage von 0,3 m bis 0,8 m wurde bis zur Endteufe vorwiegend Mittelsand, teilweise auch Feinsand erbohrt.

Für den Bereich der vorhandenen Zufahrten an der Westseite von Flurstück 80/50 sowie zum RRB auf Flurstück 80/49 und 80/48 sind verdichtete befahrene Flächen anzusetzen, die einer Teilversiegelung mit Grand / Schotter entsprechen.

Vollversiegelungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Abfallablagerungen und keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auf den Flurstücken 83/17 und 83/18 sowie einen angrenzenden Teilstück von 83/16 besteht eine kleine Senke mit ca. 1,5 bis fast 2 m abfallenden Böschungen. Hier wurde vor längerem kleinflächig Boden entnommen; heute sind Teile der ehemaligen Grube bereits bebaut.

Zu schützende Geotope oder andere zu schützende geologische Formen / Aufschlüsse sind nicht vorhanden.

Bewertung

Podsol ist eine naturraumtypische Bodenart mit weiter Verbreitung. Es ist kein besonders seltener und besonders zu schützender Bodentyp vorhanden. Wertvolle Niederungsbereiche mit Niedermoorböden o. ä. wertvollen Bodenbildungen werden von der Planung nicht betroffen sein.

Vorbelastungen im Sinne von Störungen des Bodenaufbaus bestehen vor allem im Bereich der Zufahrten und auch durch das künstlich angelegte RRB.

Es wird in Zusammenhang mit der Eingriffsermittlung beachtet, dass für die Fahrspuren gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleichserfordernis nicht besteht, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auch Knickwälle sind – bezogen auf die Bodenstruktur - künstlich angelegt worden.

Das von Norden nach Süden um ca. 1 bis 1,5 m abfallende Gelände ist bei der Planung vor allem hinsichtlich der Ableitung von Oberflächenwasser zu beachten.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die anstehenden Böden grundsätzlich gut für eine Bebauung geeignet sind. Dabei wird nach Auffassung der Gemeinde zu beachten sein, dass der Mutterboden vor der Herstellung von Fundamenten zu entfernen bzw. auszutauschen ist. Detaillierte Überprüfung der Bodeneigenschaften und Bewertungen bedürfen einer vorhabensbezogenen Begutachtung im Zuge der jeweiligen Ausführungsplanung.

Die Gemeinde geht für den Bereich der geplanten Wohnbebauung davon aus, dass die Sande eine gute Versickerungsfähigkeit für das anfallende unbelastete Oberflächenwassers vorliegt.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Bestand

Auf Flurstück 80/48 wurde ein Regenwasserrückhaltebecken in Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Plans Nr. 2 angelegt. Das Wasser wird über eine Rohrleitung von Norden zugeführt. Die Entwässerungsrichtung ist von Nord nach Süd gerichtet. Aus dem RRB fließt das Wasser dem in der Nachbargemeinde Kremperheide liegenden Vorfluter zu.

Andere planungsrelevante Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Grundwasser steht gemäß der Bodenkarte tiefer als 2 m unter Gelände an.

Dies deckt sich weitgehend mit den Ergebnissen aus den Sondierungsbohrungen (s. o. Schutzgut Boden). Hier wurden im Wesentlichen Grundwasserstände von 2,0 bis 2,3 m unter Gelände festgestellt. Abweichend hiervon wurden an der höchsten Stelle im nordwestlichen Bereich der geplanten Bebauung GW-Stände von 3,1 m und wenig südlich hiervon in einer kleinen „Lunke“ 1,7 m unter Gelände ermittelt.

Aus der Zeit des RRB-Baus ist bekannt, dass das Grundwasser dort ca. 1 m unter Gelände ansteht.

In Zusammenhang mit der Erschließung der Flächen des B-Plans Nr. 2 und dem Bau des RRB wurden im Bereich des RRB oberflächennah anstehendes Grundwasser festgestellt.

Die Fläche liegt nicht in einem Wasserschon- oder Wasserschutzgebiet. Das WSG Kremperheide liegt südlich vom Plangebiet abgesetzt.

Bewertung

Das RRB ist künstlich angelegt und erfüllt eine entwässerungstechnische / abwassertechnische Funktion. Es besteht somit keine „echte“ naturnahe Gewässerstruktur, da das RRB durch zeitweise Unterhaltungsmaßnahmen instand gehalten wird und somit nicht beständig naturnah entwickelt sein kann.

Der anstehende Podsol aus Sand weist grundsätzlich eine gute bis mittlere Wasserdurchlässigkeit auf.

Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers kann aufgrund der Ergebnisse aus vorhandenen Sondierungsbohrungen angenommen werden vorbehaltlich der gutachterlichen Aussagen auf Basis detaillierter Untersuchungen.

Es wird angenommen, dass unter Beachtung des natürlichen Gefälles das von den Oberflächen abfließende Wasser über ein neues Rohrleitungssystem abgeleitet und dem RRB zugeführt werden kann; ggf. ist das RRB zu erweitern.

6.3.6 Schutzgüter Klima und Luft

Bestand

Detaillierte Klimadaten liegen für den Planbereich nicht vor. Eine Planungsrelevanz der allgemeinen Angaben des Landschaftsplans ist nicht erkennbar.

Das Gelände ist nur leicht nach Süden geneigt. Es bestehen nach Westen Norden und Osten Einfassungen durch Knicks, Baumreihen und vorhandene Bauungen. Somit bestehen grundsätzlich günstige Lagebedingungen durch eine Südexposition und gleichzeitiger Abschirmung gegenüber den Hauptwindrichtungen.

Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen nicht vor.

Es sei darauf hingewiesen, dass das Thema der (Lärm-) Immissionen bereits in Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch dargelegt wurde.

Bewertung

Das Gebiet hat eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft. Die Gemeinde geht davon aus, dass planungsrelevante Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas nicht vorliegen.

Besondere herauszustellende Funktionen mit einer Planungsrelevanz sind nicht bekannt.

6.3.7 Schutzgut Landschaft

Bestand

Die Fläche liegt am südlichen Rand der Ortschaft Heiligenstedtenerkamp. Die vorhandenen Bebauungen der Hauptstraße im Norden und des B-Plans Nr. 2 im Nordosten ergeben an zwei Seiten eine Einfassung für die geplante Neubebauung im B-Plan Nr. 3.

Entlang der westlichen Seite von Flurstück 80/50 sowie im Süden des Plangebiets geben vorhandene Knicks mit zum Teil markantem Baumbestand eine Einfassung des Plangebiets bzw. eine Gliederung für die innerörtliche Grünstruktur. Ferner wird das Gebiet im Süden klar gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt. Hierzu trägt auch die Knickumrahmung des RRB sowie die Robinienbaumreihe am südwestlichen Rand des Plangebiets bei. Die südöstlich und südlich folgenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch weitere Knicks gekammert.

Die vorhandene Bebauung im Norden und Nordosten ist durch eine Kleinteiligkeit gekennzeichnet. Die einzelnen Grundstücke weisen im Regelfall eher kleine junge Gehölze auf. Mit Ausnahme einiger älterer Randstrukturen am nordwestlichen Rand des Plangebiets (Flurstücke 83/17, 83/18 und 80/25) mangelt es den Gartenbereichen häufig an hochwachsenden raumbildenden Gehölzen.

Im Bereich westlich der geplanten Verkehrsanbindung über Flurstück 83/16 grenzen die baulich geprägten Grundstücke ohne wirksame Grünstruktur direkt an eine Weidefläche. Nordöstlich der geplanten Zuwegung sind hingegen an einer kleinen Hangkante dichte Gehölzbestände aus Laubsträuchern und einigen Bäumen vorhanden.

Es sind nach dem bereits erfolgten Abbau einer 20-KV-Überlandleitung - abgesehen von der vorhandenen Bebauung im Norden - keine in Zusammenhang mit dem Landschaftsbild besonders herauszuhebenden künstlichen Bauwerke vorhanden. Das RRB ist durch die randlichen Knicks einfasst und im Grunde nicht sichtbar.

Das Gelände fällt von Nordwesten (ca. 4,5 - 5 m üNN) auf ca. 3,1 m üNN im Südwesten und ca. 4 m üNN im Südosten sanft ab. Markante Hangkanten o. ä. bestehen nur kleinflächig am Rand der o. g. Flurstücke 83/17, 83/18 und 83/16 tlw. und sind ansonsten nicht vorhanden.

Größere Sichtweiten bestehen aufgrund der Bebauungen, der Knicks und der Baumreihe nach Norden, Westen und Osten nicht. Nach Süden sind nach dem herbstlichen Laubfall etwas größere Sichtmöglichkeiten gegeben.

Erholungseinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden. Nordöstlich des Plangebiets liegt innerhalb des B-Plans Nr. 2 ein Kinderspielplatz.

Bewertung

Es besteht insgesamt im nordwestlichen Teil des Plangebiets (Bereich der Verkehrsanbindung) sowie nördlich und nordöstlich angrenzend ein relativ kleinteiliges Bild, in dem die Vielzahl unterschiedlicher Gehölze markant sind. Auf den Knicks sind einige landschaftsprägende Großbäume vorhanden. Ferner ist die Robinienreihe am östlichen Rand von hoher Bedeutung und daher herauszustellen. Der Raum öffnet sich kaum. Im Bereich der bestehenden Bebauung des B-Plans Nr. 2 setzt sich der relativ kleine und zumeist niedrig wüchsige Bewuchs von der Altbebauung im Nordwesten ab. Im Bereich der Neubebauung besteht ein Mangel an größeren Einzelbäumen, die vor dem Hintergrund der Gebäudekörper eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets bewirken könnten.

Von sehr hoher Bedeutung sind ferner die Knicks als landschaftstypische Gliederungsstrukturen, die auch innerhalb der Ortslage mit ihrem prägenden Bestand alter durchgewachsener Knickeichen auffallen. Die Knicks sind in besonderem Maße zu beachten und soweit wie möglich zu erhalten. Dabei kommt der Entwicklung naturnaher Randstreifen eine hohe Bedeutung zu, um die vorhandene Struktur so weit wie möglich zu erhalten und um intensive Nutzungen, wie sie durch die Einbeziehung in Gärten entstehen könnten, zu vermeiden.

Das Horizontbild ist in südlicher Richtung insgesamt organisch ausgebildet. Es besteht eine Empfindlichkeit gegenüber einer Aufhebung / Beseitigung der gliedernden Strukturen Knick, Baumreihe, großen Einzelbäumen vor allem am nordwestlichen Rand des Plangebiets bei einigen Gehölzgruppen am Rand der kleinen ehemaligen Abgrabungskuhle.

Geplante Bauflächen sind in angemessener Weise landschaftsgerecht einzugrünen, in dem die vorhandenen Knicks, die Baumreihe und die prägenden Großbäume erhalten werden.

6.3.8 Schutzgut Kulturgüter und Schutzgut sonstige Sachgüter

Bestand

Im oder am Plangeltungsbereich sind keine Kulturdenkmale oder sonst wie wertvollen Gebäude bzw. Anlagen mit baugeschichtlichem Wert vorhanden.

Auch archäologische Denkmale sind gemäß des Landschaftsplans nicht vorhanden.

Die Planungen erfolgen in einem durch Landwirtschaft und durch angrenzende Wohnnutzungen geprägten Bereich am Südrand der Ortslage Heiligenstedtenerkamp. Auf diese Nutzungen einschließlich des RRB wurde bereits oben in Zusammenhang mit den Beschreibungen der anderen Schutzgüter eingegangen.

Bewertung

Es ist nicht bekannt, dass über die Erhaltung der Entwässerungssituation mit dem RRB, die Erhaltung der geschützten Biotope und der wertvollen Gehölzbestände und die Beachtung der Wohnnutzungen im Norden hinaus eine vertiefende Betrachtung von Sachgütern erforderlich wird.

Sofern denkmalpflegerisch relevante Objekte im weiteren Verfahren oder bei der anschließenden Bauausführung bekannt werden und / oder betroffen sein könnten, so sind diese in Rücksprache mit den zuständigen Behörden zu beachten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand entfällt eine weitergehende Bewertung.

6.3.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Gebiet durch benachbarte Wohnnutzungen und durch landwirtschaftliche Nutzungen mit einzelnen wertvollen Biotop- bzw. Habitatstrukturen geprägt ist.

In den Kapiteln 6.3.1 bis 6.3.8 wird durch die Schutzgut bezogenen Beschreibungen deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die einzelnen Schutzgüter in sehr unterschiedlichem Maße von der geplanten Nutzung betroffen sein werden.

Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen bekannt, da alle planungsrelevanten Wirkungen des Planungsvorhabens bereits bei der Bearbeitung der einzelnen Schutzgüter beachtet werden, dieses gilt insbesondere für die Beachtung der Bodenverhältnisse (Biototypen, Versiegelungen, Oberflächenentwässerung und Versickerung) Sachgüter und das Schutzgut Mensch (vorhandene benachbarte sowie geplante Wohnnutzung) sowie die Knicks, Baumreihe und Großbäume (Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild). Auch das RRB mit einer Bedeutung für die Flächenentwässerung und als Amphibienhabitat wird beachtet.

6.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

6.4.1 Entwicklung bei Durchführung der Planungen

Die Planung wird zu einer Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde Heiligenstedtenerkamp führen. Die Verkehrsanbindung der Wohnbebauung auf voraussichtlich 20 Grundstücken wird von Nord-

westen über die Hauptstraße aus erfolgen. Ferner wird es eine Verbindung zum Gebiet des B-Plans Nr. 2 geben. Von der entstehenden Ringschließung wird eine fußläufige Verbindung nach Norden zur „Kuhweide“ hergestellt. Das RRB wird erhalten und vergrößert. Die Baufläche wird im Süden und im Westen durch Grünflächen, ein AmphibienGewässer in einer Kompensationsfläche und Flächen für die Landwirtschaft gegliedert, um eine qualitativ hochwertige Freiraumstruktur zu bieten, um die Knicks zu erhalten, um Eingriffe in potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten zu kompensieren und um Grundzüge einer dörflichen Struktur zu wahren.

Die Bebauung wird sich an den Südrand der Ortslage anfügen wie es bereits im Rahmen des Landschaftsplans konzeptionell planerisch vorbereitet wurde. Nach Westen, Süden und Osten werden die einfassenden Knicks und Baumstrukturen erhalten.

Die Schutzgüter als Kompartimente zur Beurteilung des Umweltzustandes werden voraussichtlich nur in nicht erheblichem Maße beeinträchtigt, denn es ist davon auszugehen, dass die zu bilanzierenden nicht zu vermeidenden und nicht zu minimierenden Eingriffe in die Schutzgüter vollständig kompensiert werden können.

Dabei ist die Änderung des Flächennutzungsplans Voraussetzung für die Einhaltung des Entwicklungsgebots gem. § 8 BauGB.

6.4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planungen

Wenn der B-Plan Nr. 3 nicht aufgestellt werden würde, würden die derzeitigen Nutzungen wahrscheinlich fortgeführt werden. Dies sind vor allem landwirtschaftliche Nutzung der Flurstücke 80/50 und 83/16.

Eine Nutzung als Wohnbaufläche wäre nicht möglich.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

6.5.1 Schutzgut Mensch

Vermeidung, Minimierung, Kompensation:

Eine Vermeidung von Veränderungen ist nicht vollständig möglich.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Immissionen sind nach Einschätzung der Gemeinde nicht zu erwarten, so dass hier keine Maßnahmen erforderlich sind.

Erholungs- und Freizeitnutzungen werden nicht beeinträchtigt, so dass auch hierzu keine Maßnahmen erforderlich sind.

6.5.2 Schutzgut Pflanzen

Vermeidung:

Die im und am Plangebiet stehenden ortsbildprägenden Großbäume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auch die Robinienreihe an der östlichen Seite und der Knick entlang der Südseite des Plangebiets werden nicht verändert.

Es werden durch das Vorhaben keine nach § 25 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope betroffen sein.

Flächen und Erhaltungsziele des Systems Natura 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden nicht betroffen sein. Auch Schutzgebiete nach LNatSchG werden nicht betroffen sein.

Es sind für das Gebiet keine Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten nach § 10 BNatSchG während der Geländeaufnahmen festgestellt worden; so dass keine Beeinträchtigungen solcher Arten zu erwarten sind.

Veränderungen im Bereich der geplanten Bebauung, der Verkehrsflächen und Zuwegungen sowie des RRB sind nicht zu vermeiden.

Minimierung:

Der Knick entlang der Westseite von Flurstück 80/50 wird erhalten und lediglich mit einem Durchstich von maximal 15 m Breite gequert.

Im Bereich der bisherigen Zuwegung vom jetzigen Flurstück 80/50 wird parallel zum Knick eine Grünfläche in Breite der bisherigen Zufahrt vorgesehen. Hierdurch wird es nur zu geringfügigen Änderungen kommen, denn dieser Streifen kann künftig als Fußwegverbindung zwischen der Hauptstraße und dem neuen Wohngebiet sowie im Bedarfsfall für Leitungsverlegungen genutzt werden.

Der Knick an der westlichen Seite ‚unterhalb‘ der bisherigen Zufahrt sowie der vorhandene Knick entlang der Südseite von Flurstück 80/50 einschließlich der Verlängerung am vorhandenen RRB auf Flurstück 80/48 werden mit „Knicksaumstreifen“ von im Regelfall 3 m Breite versehen. Diese Knicksaumstreifen sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft extensiv zu pflegen und als Gras- und Krautflur zu erhalten. Diese Streifen können für Maßnahmen zur Knickpflege und als landwirtschaftliche Zuwegung genutzt werden.

In den Knickschutzstreifen ist die Errichtung jeglicher Art baulicher Anlagen einschließlich der Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig.

Der an der Zuwegung von der Hauptstraße im Norden von Flurstück 83/16 bestehende Hangbereich mit seinem Gehölzbestand wird künftig zwar dicht an der Straße liegen, jedoch wird der Bereich durch die Lage in einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hang mit naturnahem Grünbestand“ erhalten. Durch die Festsetzung dieser Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird der Gehölzbestand gesichert.

Mit einer entsprechenden Darstellung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird auch die Robinienreihe an der östlichen Seite des Plangebiets erhalten. Die parallel zu dieser Baumreihe verlaufende Planstraße C wird als Zuwegung zum RRB so weit nach Westen erweitert, dass die Fahrzeuge nicht weiterhin dicht an den Stämmen fahren müssen. Beeinträchtigungen des Wurzelraums durch Bodenverdichtungen werden so verringert.

Am westlichen Ende des RRB wird ein ca. 25 m langer Knickabschnitt nicht gerodet sondern um ca. 30 m nach Westen bis an das künftige Kopfende der neuen RRB-Fläche verschoben.

Am RRB muss nur das westliche Ende im Zuge der Baumaßnahme verändert werden, da hier auf Niveau des Dauerwasserspiegels der Boden abgegraben wird. Diese neu entstehende Beckenfläche wird nur bei großen rückzuhaltenden Wassermengen überflutet und ansonsten im Wesentlichen als vernässte Fläche mit Arten feuchter bis nasser Standorte bewachsen. Bei dem RRB handelt es sich um eine abwassertechnische Anlage mit einigen naturnahen Strukturen, deren Biotopfunktion jedoch durch die geplante Erweiterung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Nach dem für die Bewertung des Eingriffs hier angewendeten Runderlass vom 03.07.1998 ist die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bau- und sonstige Nutzflächen bezüglich dieses Schutzguts nicht erheblich, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Die hier beanspruchten Grünlandflächen sind aufgrund der intensiven Nutzung als solche zu bewerten.

Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich des „Auf-den-Stock-setzens“ von Knicks dürfen nur innerhalb des Winterhalbjahres im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März ausgeführt werden (vergl. § 34 Abs. 6 LNatSchG). Es wird empfohlen, die Knicks vor Beginn der baulichen Maßnahmen auf den Stock zu setzen. Von dieser Empfehlung ausgenommen werden nur die hochgewachsenen größeren Bäume ab ca. 0,25 m Stammdurchmesser auf dem Knick an der Zufahrt von Flurstück 80/50. In diesem Abschnitt wird es empfohlen, die Gehölze aufgrund ihrer Größe und Wirkung im Ortsbild weiterhin als Bäume zu erhalten und zu entwickeln.

Dabei ist zu beachten, dass diese Ausführungszeiten für die Knickverschiebung zur Herstellung der RRB-Erweiterung auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar verkürzt wird, um hier die Schonzeiten der zu schützenden Amphibienarten einzuhalten (s. u. Schutzgut Tiere).

Kompensation:

Eingriffe in die Grünlandflächen und die Flächen des RRB führen zu keinen Kompensationserfordernissen.

Knickverluste durch Rodung sind im Verhältnis 1:2 und Verschiebungen sind im Verhältnis 1:1,5 zu kompensieren, so dass insgesamt (15 m * 2 – Verlust für Zuwegung an Westseite Flurstück 80/50) +

(25 m * 1,5 – Knickverschiebung an Westseite des RRB) = 30 m + 37,5 m = 67,5 m, gerundet 68 m Knickneuanlage als Kompensationsbedarf festzuhalten sind.

Die Knickneuanlagen werden entlang der Erweiterungsfläche des RRB auf insgesamt mindestens 70 m Länge wie folgt hergestellt:

Wall von 3,0 m Sohlbreite, Wallhöhe ca. 1,0 m

Bepflanzung mit Sträuchern aus Arten der angrenzenden Knicks: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feldahorn (*Acer campestre*), Salweide (*Salix caprea*), Sandbirke (*Betula verrucosa*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Eingriffe in Knicks werden somit vollständig ausgeglichen.

Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen für dieses Schutzgut erforderlich, da bei Anwendung der Eingriffsregelung vom 2.7.1998 keine weiteren Eingriffe in dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Besondere Ausgleichsmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes sind nicht erforderlich, da keine Eingriffe in zu schützende Pflanzenarten zu erwarten sind.

6.5.3 Schutzgut Tiere

Vermeidung:

Für das Schutzgut Tiere sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, denn die im Gebiet vorhandenen Knicks und die sonstigen Gehölze außerhalb der Wohnbaugrundstücke und der Verkehrsflächen dürfen nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März geschnitten, geknickt, gefällt und bzw. gerodet werden.

In dieser Zeit ist davon auszugehen, dass in den Gehölzen keine Nist- und Brutplätze der besonders und streng geschützten Vogelarten nach § 10 BNatSchG bestehen. Es ist dann davon auszugehen, dass die Arten während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf benachbarte Knicks, Gehölzgruppen oder Waldflächen ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichend Ausweichhabitate vorhanden.

Amphibien wandern im Frühjahr je nach Witterungslage vor dem 15. März zu ihren Laichgewässern, so dass die o. g. Ausführungszeiten für die Knickverschiebung zur Herstellung der RRB-Erweiterung auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar verkürzt wird. Es werden dann die Schonzeiten der zu schützenden Amphibienarten eingehalten.

Beeinträchtigungen von Fledermaushabitaten sind nicht zu erwarten, da von der ergänzenden Neubebauung keine Altbäume und keine anderen potenziellen Sommerquartiere betroffen sein werden.

Flächen und Erhaltungsziele des Systems Natura 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden nicht betroffen sein.

Minimierung

Das RRB ist derzeit potenzielles Habitat der streng geschützten Arten Kammolch und Moorfrosch. Die Erweiterung wird den Uferbereich am Westende des RRB betreffen. Damit hier keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten können, sind folgende Minimierungsmaßnahmen zu beachten:

- Es wird zur Erweiterung nur der Uferbereich am Westende des vorhandenen RRB verändert.
- Die Arbeiten werden innerhalb des Winterhalbjahres in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar ausgeführt.
- Die Erweiterungsfläche wird als naturnahes Becken mit Böschungen der Neigung 1:2 (Höhe: Breite) hergestellt.
- Die Erweiterungsfläche wird als so genanntes Trockenbecken hergestellt, in dem jedoch eine mindestens 20 m² große Mulde als Vertiefung mit dauerhafter Wasserführung angelegt wird. Diese Teilmaßnahme wird erforderlich, da Amphibien im Falle einer Überstauung im Frühjahr gerade diese seichten und bereits erwärmten Wasserpforten aufsuchen. Es soll im Fall des Wasserspiegelabfallens noch eine Restwasserfläche verbleiben.

Kompensation:

Das Baugebiet wird erhebliche Teile des Landlebensraums der im RRB lebenden Amphibien einnehmen. Da diese Bereiche künftig keine Eignung als Amphibienlebensraum aufweisen werden, ist hierfür ein geeigneter Ausgleich zu erbringen. Daher wird innerhalb des Plangeltungsbereichs mit möglichst großer Entfernung zu den Wohnbauflächen und gleichzeitiger Nähe zu vorhandenen Feuchtbiotopen ein naturnahes Kleingewässer mit mindestens 100 m² Wasserfläche, seichten Böschungen der Neigung 1:2 (Höhe : Breite) oder flacher und mindestens 1,5 m Wassertiefe hergestellt und dauerhaft erhalten.

6.5.4 Schutzgut Boden**Vermeidung:**

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nicht zu vermeiden, da das Vorhaben von seiner Art und Lage mit der Versiegelung von bisher nicht versiegelten Flächen verbunden ist.

Minimierung:

Die Erweiterung des RRB wird hier nicht als Eingriff in das Schutzgut Boden bewertet, da die Erweiterung gemäß der obigen Beschreibung zu „Schutzgut Tiere“ naturnah erfolgen muss.

Ebenso wird die Herstellung des neuen Amphibiengewässers zu keinen kompensationspflichtigen Eingriffen in das Schutzgut Boden führen, da hier ein hochwertiger Biotoptyp auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche entsteht.

Die Zuwegung zum RRB ist bisher als Grand-/Schotterweg teilversiegelt und geht hier bei ca. 133 m Länge und 3 m Breite mit ca. 400 m² als vorhandene Beeinträchtigung „Teilversiegelung“ in die Bilanzierung ein.

An der westlichen Seite des Flurstücks 80/50 besteht eine landwirtschaftliche Zufahrt, die ebenfalls in die Bilanzierung eingeht.

Dabei wird die eigentliche ca. 30 m lange und 3 m breite Zufahrt häufiger genutzt. Die wird als teilversiegelt betrachtet aufgrund der verdichteten Böden. Hier sind durch die Herstellung einer Fußweganbindung keine bilanzierungsrelevanten Änderungen zu erwarten. Der Streifen liegt zwischen bereits bebauten Grundstücken und somit im bisherigen Innenbereich der Gemeinde

Die Fortsetzung dieser Zuwegung nach Süden geht aufgrund der nur gelegentlichen Nutzung bei einer Länge von 185 m flächengleich (also mit 185 m²) als vorhandene Beeinträchtigung „Teilversiegelung“ in die Bilanzierung ein.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich für solche Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Es werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung von der Bebauung betroffen sein.

Kompensation:

Auf Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 resultiert das folgende Kompensationserfordernis:

19 Baugrundstücke in den Teilgebiete WA1 bis WA3 mit einer Gesamtfläche von 15.691 m²:

bei einer Grundflächenzahl von 0,28 zzgl. 50 % für die Herstellung von Nebenanlagen sind
 $15.691 \text{ m}^2 * 0,42 = 6.590,22 \text{ m}^2$ maximal versiegelbare Fläche zu erwarten.

1 Baugrundstück in Teilgebiet WA4 mit einer Gesamtfläche von 2.104 m²:

bei einer Grundflächenzahl von 0,32 zzgl. 50 % für die Herstellung von Nebenanlagen sind
 $2.104 \text{ m}^2 * 0,48 = 1.009,92 \text{ m}^2$ maximal versiegelbare Fläche zu erwarten.

Für die Herstellung der Verkehrserschließung:

Die Planstraßen A, B, C, D und die Fußweganbindung zur Straße „Kuhweide“ werden zu einer maximal versiegelbaren Fläche von 4.123 m² führen.

Die Herstellung einer fußläufigen Verbindung im Bereich der bisherigen Zufahrt zu Flurstück 80/50 wird zu keinen kompensationspflichtigen Versiegelungen führen.

Die Gesamtfläche der Neuversiegelung beträgt $6.590,22 \text{ m}^2 + 1.009,92 \text{ m}^2 + 4.123 \text{ m}^2 = 11.723,14 \text{ m}^2$.

Da es sich um Böden mit allgemeiner Bedeutung handelt, ist ein Berechnungsfaktor von 0,5 einzustellen, so dass der Kompensationsflächenbedarf $11.723,14 \text{ m}^2 * 0,5 = 5.861,57 \text{ m}^2$ beträgt.

Davon abzuziehen sind die vorhandenen Teilversiegelungen:

400 m² der RRB-Zuwegung und 185 m² = 585 m² sind bisher teilversiegelt. Diese Flächen werden mit dem Faktor 1:0,3 berechnet, so dass $585 \text{ m}^2 * 0,3 = 175,5 \text{ m}^2$ von den Neuversiegelungen abgezogen werden.

Das Kompensationserfordernis beträgt somit $5.861,57 \text{ m}^2$ abzgl. $175,5 \text{ m}^2 = 5.686,07 \text{ m}^2$, gerundet 5.690 m² bereitzustellender Kompensationsfläche.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsdefizit von 5.960 m² ermittelt, welches nicht durch Maßnahmen im Bebauungsplan kompensiert werden kann. Es bedarf daher der Bereitstellung externer Ausgleichsflächen. Zur Zeit besteht für die Gemeinde keine Möglichkeit, entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde verpflichtet sich daher, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreise Steinburg einen Vertrag mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft über die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche im Naturraum Geest zu schließen. Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 6/1 der Flur 2 Gemarkung Brokstedt. Mit der Ausgleichsfläche wird ein Beitrag zur Realisierung des überörtlichen Biotopverbundsystems geleistet werden.

6.5.5 Schutzgut Wasser

Vermeidung:

Es werden durch die Planung keine natürlichen Gewässer beeinträchtigt, so dass hier auch keine Eingriffe zu erwarten sind.

Grundwasserentnahmen sind nicht geplant.

Minimierung:

Das im Bereich der Grundstücks- und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser könnte gemäß Ergebnis der Bodenuntersuchungen grundsätzlich versickert werden. Die Gemeinde sieht aber aus folgenden Gründen von einer Versickerung ab:

- Die Gemeinde hätte im Falle der Versickerungsmulde einen nicht unerheblichen Pflegeaufwand zu leisten. Die Mulde wäre in regelmäßigen Abständen zu mähen. Die Mahd kann nicht vor Ort liegen bleiben und wäre zu entsorgen, da andernfalls die Gefahr bestünde, dass sich der Mutterboden verdichtet.
- Im Hinblick auf die benachbarten Baugebiete (Kuhweide, Am Hang), aber auch den weiteren Flächen in der Gemeinde, sollen keine unterschiedlichen Strukturen geschaffen werden. Hier wendet die Gemeinde das Prinzip der Gleichbehandlung an. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde ansonsten dazu übergegangen ist, die vorhandenen Gräben zu verrohren, um den Unterhaltungsaufwand zu reduzieren.
- Die Herstellung von Versickerungsmulden birgt zudem während der Bauphase ein Gefahrenpotential. Fremdeinträge können in der Zeit der Bauphase, die sich über Jahre erstrecken kann, nicht ausgeschlossen werden.
- Ferner sollte nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der Erfahrungswerte aus anderen Gemeinden zur Sicherheit immer ein Ableitungskanal nutzbar sein, so dass insgesamt die Vorhaltung von 2 parallelen Systemen zu einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand führen würde.

Gleichwohl kann auf den Grundstücken das Wasser jeweils objektbezogen für den Einzelfall entsprechend der Anforderungen des Arbeitsblatts A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zur Versickerung gebracht werden.

Kompensation:

Das anfallende Oberflächenwasser kann gemäß der obigen Ausführungen nicht vollständig bzw. nur teilweise zur Versickerung gebracht werden. Eine Kompensation der Eingriffe ist daher nicht möglich. Das Wasser wird im örtlichen System zum RRB abgeleitet und dann mit gedrosselter Mengenabgabe der Vorflut zugeführt.

Das vorhandene RRB ist zur Aufnahme der zusätzlichen Wassermengen an seinem westlichen Ende zu erweitern. Die Ausführung muss unter Einhaltung der Maßgaben aus Kap. 5.5.3 „Schutzgut Tiere - Minimierungen“ hergestellt werden.

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht vorgesehen und nach Auffassung der Gemeinde auch nicht erforderlich.

6.5.6 Schutzgüter Klima und Luft

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die Planung erkennbar.

Es sind keine gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation erforderlich.

6.5.7 Schutzgut Landschaft

Vermeidung:

Veränderungen des Landschaftsbildes sind nicht zu vermeiden, denn im Bereich des Flurstücks 80/50 werden bisherige Außenbereichsflächen mit Bauwerken versehen und eine Verkehrsanbindung zur Hauptstraße wird angelegt. Das RRB wird erweitert und ein Amphibiengewässer wird hergestellt.

Ortsbildprägende Bäume und eine Robinienreihe werden nicht betroffen sein.

Minimierung:

Die Knicks im Westen und Süden und die Robinienreihe im Südosten von Flurstück 80/50 sowie der größte Teil der Knicks am RRB werden erhalten, so dass sich die geplante Bebauung zum einen an die vorhandene Ortsrandstruktur anfügt und zum anderen die bestehenden naturnahen Gehölzbestände erhalten bleiben. Eine landschaftsgerechte und ortstypische Eingrünung wird gesichert.

Knicks und Bäume erreichen ausreichende Höhen, um am Ortsrand die Raumwirkung der Gebäude mit Firsthöhen von maximal 9,0 m (zzgl. einer Sockelhöhe von 0,6 m) abzufedern.

Ergänzend hierzu ist je Baugrundstück mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum in der Qualität mindestens 3 mal verpflanzt, Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichen von der zuvor genannten Qualität auch Gehölze der Pflanzgröße mind. 10-12 cm Stammumfang gepflanzt werden.

Im Bereich der Verkehrsfläche „Planstraße A“ sind mindestens 10 Hochstamm-Laubbäume der Pflanzgröße Stammumfang mind. 16-18 cm in jeweils mind. 12 m² großen Pflanzbeeten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die o. g. Pflanzungen werden zur inneren Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets beitragen.

Kompensation:

Die Laubgehölzarten werden im Sommerhalbjahr eine effektive und ausreichende Eingrünung des Ortsrandes ergeben. Im Winterhalbjahr ist nach dem Laubfall nur mit einer eingeschränkten Wirkung der Eingrünung zu rechnen, an der sich allerdings auch bei einer breiteren Bepflanzung keine spürbaren Änderungen ergeben würden.

Die Baumpflanzungen im Gebiet führen zu einer Durchgrünung und landschaftsgerechten Neugestaltung des Plangebiets.

Es entsteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

6.5.8 Schutzgut Kulturgüter und Schutzgut sonstige Sachgüter

Vermeidung:

Veränderungen im Gefüge der Sachgüter sind nicht zu vermeiden.

Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.

Minimierung:

Sowohl die Verkehrsanbindung als auch das umgebende Nutzungsgefüge aus Landwirtschaft und Wohnen wurden bereits in die Konzeption dieser B-Plan-Aufstellung aufgenommen.

Kompensation:

Es sind keine erheblichen Eingriffe in diese Schutzgüter zu erwarten, so dass keine Maßnahmen zur Kompensation erforderlich sind.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde geht aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche am südlichen Ortsrand bei direkter Verbindung zur Ortslage und vor allem aufgrund der bereits auf diese Entwicklung ausgelegten Grundstruktur des B-Plans Nr. 2 davon aus, dass keine anderen grundsätzlich geeigneten Lösungen für die Nutzung des Plangebiets bestehen, die sinnvoll und realisierbar den aktuellen und absehbaren Bedarf an Wohnbauflächen abdecken könnten.

Andere Verkehrsanbindungen wurden nicht weiter verfolgt, um die im Nordosten bestehenden Wohnnutzungen nicht zu stark mit zusätzlichem Verkehr zu belasten. Ein schmaler Weg entlang eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knicks an der Westseite von Flurstück 80/50 wird nicht zu einer Erschließungsstraße ausgebaut, sondern als Fußwegverbindung gesichert, um dieses Biotop im Ortsbild zu erhalten. Die gewählte Variante eröffnet die Möglichkeit, dass zu einem späteren Zeitpunkt westlich des Plangebiets weitere Wohnbauflächen erschlossen werden können.

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplans wurde die grundsätzliche Eignung der Fläche für die Wohnbebauung festgestellt.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Baugrunduntersuchung

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro, **GSB**, Bovenauer Straße 4, 24796 Bredenbek, durchgeführt. Die Bearbeitung enthält Bodenprofile und Schichtenverzeichnisse sowie eine Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Erschließungstechnische Begleitung

Die Planung wurde vom Büro IGS, Brookreihe 20, 25569 Bahrenfleth, hinsichtlich der erschließungstechnischen Aspekte begleitet, um die jeweiligen Anforderungen und die Machbarkeit verschiedener Lösungsvarianten frühzeitig aufnehmen zu können.

Landschaftsplanerische Begleitung

Landschaftsplanerische Aspekte wurden vom Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Talstraße 9, 25524 Itzehoe, eingebracht. Zur Lagebeschreibung gemäß dieses Umweltberichtes wurde eine gemeinsame Kartendarstellung „Bestand und Bewertung“ i. M. 1:1.000 gefertigt.

Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde in die Bearbeitung, d. h. in den Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan, integriert. Hierdurch werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Planung eingebracht.

Über Ausgleich und Ersatz von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden ist gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz nach den Vorschriften der §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Weitere Unterlagen wurden nicht gefertigt und andere besondere technische Verfahren wurden nicht angewendet für die Umweltprüfung des Bebauungsplans Nr. 3, da keine Hinweise auf ein Erfordernis für vertiefende Prüfungen z. B. des Immissionsschutzes oder der Verkehrssituation vorliegen.

6.7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der o. g. Maßnahmen zur Bepflanzung der Baugrundstücke und der „Planstraße A“, zur Herstellung der einfassenden Knicks am Rand der RRB-Erweiterungsfläche und die Beachtung der Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen (keine Arbeiten zwischen 15. März und 30. September) sowie zur Herstellung der RRB-Erweiterung (keine Arbeiten zwischen 1. März und 30. September) aufgrund der artenschutzrechtlichen Erfordernisse ist jeweils bauseitig im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung sicher zu stellen.

Hierzu ist im Bedarfsfall die Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu suchen.

Die Bereitstellung einer externen Kompensationsfläche erfolgt nach Maßgabe der unteren Naturschutzbehörde, so dass hier eine Überwachung durch die untere Naturschutzbehörde, die Landgesellschaft Schleswig-Holstein oder die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein gegeben sein wird.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich, da keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Heiligenstedtenerkamp stellt mit Beschluss vom 12.12.2006 den Bebauungsplan Nr. 3 „Huskoppel südlich der Kuhweide und westlich Am Hang“ auf, um eine Fläche für Wohnbebauung festzusetzen. Hierdurch wird der Nachfrage aus der Bevölkerung nach Wohnraum im Gemeindebereich nachgekommen.

Im Ergebnis sind aus Sicht der Gemeinde die Flächen südlich des bereits erschlossenen und bebauten Plangebiets des B-Plans Nr. 2 „Kuhweide, Grüner Weg, Am Hang“ städtebaulich sinnvolle Bereiche und für die weitere Ortsentwicklung gut geeignet.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von insgesamt 19 Wohngrundstücken eines allgemeinen Wohngebietes in den Teilbereichen WA1 bis WA3 mit der GRZ 0,28 geschaffen. In Teilbereich WA4 können auf einen großen Grundstück mit der GRZ 0,32 insgesamt 4 Wohneinheiten entstehen. Mit Hilfe der Planung wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet.

Zur Verkehrsanbindung wird von der Hauptstraße im Westen die Planstraße D zu den geplanten Wohnbauflächen geführt. Im Osten wird an das Wohngebiet „Grüner Weg / Am Hang“ angebunden. Zum RRB im Süden wird ein Stichweg vorgesehen.

Das RRB wird zu Vergrößerung des Stauvolumens an seiner westlichen Seite erweitert.

Ein Amphibiengewässer wird im Südwesten des Plangebiets angelegt.

Die randlichen Knicks, Großbäume und eine Robinienreihe am südöstlichen Plangebietsrand werden erhalten.

Zwischen den künftigen Bauflächen und dem Südrand des Plangebiets bleibt eine Grünlandfläche bestehen.

Es werden durch das Vorhaben keine nach § 25 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope betroffen sein. Relativ geringe Eingriffe in Knicks (Biotope gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG) sind unvermeidbar und werden innerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen, in dem am Rand der RRB-Erweiterungsfläche mindestens 70 m Knick neu angelegt werden.

Flächen und Erhaltungsziele des Systems Natura 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden nicht betroffen sein. Auch Schutzgebiete nach LNatSchG werden nicht betroffen sein.

Es sind für das Gebiet keine Beeinträchtigungen von streng geschützten Pflanzenarten nach § 10 BNatSchG zu erwarten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen streng geschützter Tierarten nach § 10 BNatSchG dürfen außerhalb der Wohnbaugrundstücke und der Verkehrsflächen alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich Gehölzfällungen oder –rodungen, „Auf-den-Stock-setzen“ der Knicks etc. nur außerhalb der Schonzeit im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 14.3. ausgeführt werden. Abweichend hiervon dürfen Arbeiten zur Erweiterung des RRB nur im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2. durchgeführt werden, um Beeinträchtigungen der zu schützenden Amphibienarten zu vermeiden. Zusätzlich

ist im Plangeltungsbereich ein Amphibiengewässer mit möglichst großen Abstand zu den Wohngrundstücken anzulegen.

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind durch Neuversiegelungen zu erwarten. Das Kompensationserfordernis von 5.690 m² Flächenbereitstellung wird außerhalb des Plangebiets abgegolten nach Maßgabe der unteren Naturschutzbehörde. Eine geeignete Fläche wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans benannt.

Naturnahe Gewässer im oder am Plangebiet werden nicht verändert. Das vorhandene RRB wird an seiner Westseite um ein naturnah zu gestaltendes „Trockenbecken“ mit nur zeitweiser Wasserführung erweitert. Bezüglich der Herstellung sind die besonderen Erfordernisse zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der potenziellen Amphibienvorkommen zu beachten.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem herzustellenden System gesammelt und dem RRB zugeleitet. Ergänzend kann es grundstücksbezogen zur Versickerung gebracht werden.

Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Hingegen sind Veränderungen des Landschaftsbildes nicht vermeidbar. Da die Knicks und Baumreihen das Baugebiet effektiv eingrünen werden. Zusätzlich werden Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken und in der Planstraße A für eine innere Durchgrünung sorgen.

Sachgüter sind bei der Erstellung der Planung frühzeitig berücksichtigt worden, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.

6.9 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Der durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 planungsrechtlich ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft erfordert Kompensationsmaßnahmen in Form einer externen Flächenbereitstellung von 5.690 m² [Schutzgut Boden]. Hierfür sind die Grundstückskosten nach Maßgabe der UNB anzusetzen.

Die Kosten der 70 m Knickneuanlage bzw. -verschiebung werden mit € 2.800,00 veranschlagt.

Die Herstellung eines Amphibiengewässers wird zu Kosten für Erdarbeiten in Höhe von € 1.500,00 führen.

Kosten für die gestalterischen Maßnahmen sind hier nicht aufzuführen.

Auch Maßnahmen aufgrund der Versickerung des Oberflächenwassers sind als Minimierungsmaßnahmen zu verstehen und daher hier nicht zu beziffern.

7 Städtebauliche Festsetzungen und Gebäudegestaltung

7.1 Art der Nutzung

Die Plangebietsfläche besteht aus **4 Baublöcken** mit insgesamt **20 Grundstücken** unterschiedlicher Größe.

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

Das Plangebiet setzt nach § 4 BauNVO als Grundnutzung

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

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

3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

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

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

Der Flächenbedarf für die vorgenannten Nutzungen, wie sie unter Punkt 3, 4 und 5 aufgeführt werden, wird in anderen Teilen der Gemeinde sowie im Nahbereich von Itzehoe vollständig abgedeckt.

7.2 Maß der Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb der bebaubaren Flächen der Baugrundstücke, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen GRZ zwischen 0,28 und 0,32 zulässig.

Die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke im Verhältnis zur Grundstücksgröße orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Nach der § 17 BauNVO kann in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von maximal 0,40 festgesetzt werden. Die Ausschöpfung der Höchstgrenze entspräche jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Festsetzung einer reduzierten Zahl von 0,28 bzw. 0,32 soll einen Entwicklungsspielraum in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ermöglichen, zu große Baudichten jedoch verhindern.

Bei einer in Aussicht genommenen Grundstücksgröße zwischen 780 und 830 m² entstehen bebaubare Flächen zwischen rund 218 und 230 m², die nach Einschätzung der Gemeinde ausreichende Entwicklungsspielräume ermöglichen. Die Grundstück des Baublockes Nr. 4 bilden mit rund 2.100 m² und einer GRZ von 0,32 – somit einer maximal bebaubaren Fläche von ca. 670 m² - eine Ausnahme, um auf diesem Grundstück einer Seniorenwohnanlage mit entsprechenden ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen zu ermöglichen.

Hinzu kommt auf allen Grundstücken ein möglicher Überhang nach § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen die Anteile von Garagen, Stellplätzen (nach § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) mitgerechnet – eine Überschreitung bis zu 50 % zulässig ist.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

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

die **Sockelhöhe** (= Erdgeschossfußbodenhöhe) beträgt maximal **0,60 m** über der mittleren Höhe der Fahrbahnoberfläche der vor dem Baugrundstück angrenzenden Straße,

die **Traufhöhe** beträgt minimal **2,75 m** und in den Baublöcken 1 und 2 (an die Altbebauung angrenzende) maximal 3,50 m und in den Baublöcken 3 und 4 (im Süden zur landwirtschaftlichen Fläche) maximal **5,50 m**. Sie ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfertigboden und dem Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen,

die **Firsthöhe** beträgt maximal **9,00 m** bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen. Ausnahmen von dieser absoluten Zahl sind wegen der Gesamthöhenentwicklung nicht zugelassen.

7.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Die Rechtsgrundlage für diese Nutzungsbeschränkung ist durch § 9 (1) Nr. 6 gegeben. Der Gemeinde erscheint jedoch diese Festsetzung alleine nicht ausreichend, um der möglichen Nachfrage von Grundstückseigentümern gerecht zu werden. Im ländlichen Bereich ist es durchaus üblich, dass mehrere Generationen einer Familie unter einem Dach leben, so dass die Voraussetzungen für hierfür angemessene Wohnbedingungen geschaffen werden sollen. Die allgemeine Zulässigkeit einer zweiten Wohnung je Wohngebäude als Festsetzung erscheint jedoch überzogen und nicht bedarfsgerecht. Hieraus ist eine mögliche Erweiterung der Zulässigkeit von Wohnungen als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB entwickelt worden.

Eine zweite Wohneinheit kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese der Hauptwohneinheit deutlich untergeordnet ist. Durch diese Festsetzung soll die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten insgesamt für die Gemeinde übersehbar bleiben, um den Gebietscharakter und die damit verbundenen kommunalen Infrastrukturmaßnahmen in einem angemessenen Verhältnis zu halten und die von der Landesplanungsbehörde vorgegebene Anzahl neuer Wohnungen für die gemeindliche Entwicklung einhalten zu können.

Eine eigene Haushaltsführung wäre in solchen Fällen möglich, jedoch in engerem Bezug zum Haupthaus mit deutlicher Unterordnung. Genauere quantitative (z.B. Wohnungsgröße) oder qualitative Begrenzungen (z.B. bestimmte Nutzungsbereiche nur in Verbindung mit der Hauptwohnung) erscheinen rechtlich nicht möglich. Der abgesicherte Begriff einer „untergeordneten Einliegerwohnung“ war nur im § 11 des aufgehobenen II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) definiert und entlehnbar, in anderen Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO) ist er nicht geregelt. Die Gefahr einer schleichenden Verselbstständigung der Einliegerwohnung als echte 2. Wohnung ist durch die Koppelung an das Wohngebäude nicht gegeben.

Die Gemeinde will durch diese Einschränkungen eine Gebietsentwicklung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept durch eine zu starke Dichte oder unkontrollierbare Nachverdichtung mit allen Folgeerscheinungen wie Kfz-Aufkommen u.a. und einer Überlastung der Infrastruktur entgegenstehen könnte. Die Gemeinde will dadurch auch die Frage der Ausschöpfung des von der Raumordnung und Landesplanung zugestandenen Entwicklungsrahmens im kommunalen Entscheidungsraum belassen und nicht privaten Investoren überlassen, die eine Anzahl von Wohnungen entstehen lassen könnten, die den Entwicklungsrahmen ohne gemeindliche Handlungsmöglichkeiten ausschöpfen könnte.

7.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

- Dächer über **Hauptgebäuden** sind in einer **Neigung** von mindestens 20° bis höchstens 48° auszubilden.
- Gegenüber den Hauptdachflächen können **untergeordnete Dachaufbauten** hiervon abweichend ausgeführt werden. Untergeordnete Dachaufbauten sind Gebäudeteile, die die Dachflächen überragen. Dachaufbauten dürfen:
 - in ihrem oberen Dachabschluss nicht höher als 1,00 m an die lotrechte Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden, und
 - in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 50 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden, und
 - höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluss (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.

Die Festsetzungen zu den untergeordneten Dachaufbauten sollen die städtebauliche Wirkung der Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer über den Hauptgebäuden und der Wandgestaltung unter-

stützen. Es soll damit vermieden werden, dass sich über die Dachlandschaft ein ungewolltes und nicht eingrenzbares „Eigenleben“ in Form und Nutzungsintensität entwickelt.

7.5 Nebenanlagen, Garagen und Carports

An allen Grundstücksseiten sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen und Carports nach § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierdurch sollen die für das Ortsbild in der Gemeinde besonders typischen Vorgärten nicht durch unkontrollierbare Gebäude bebaut und verstellt werden.

7.6 Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 ermöglicht die im Umweltbericht beschriebenen und fachlich bewerteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erfassen.

Als Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe sowie die Ermittlung der aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 604) herangezogen. Nach Auffassung der Gemeinde handelt es sich bei den darin beschriebenen Anforderungen und Arbeitsschritten um ein in diesem Fall fachlich geeignetes Verfahren.

Über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung mit den übrigen öffentlichen und privaten Belangen nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden. Im Rahmen dieser Abwägung hat die Gemeinde entschieden, die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich festzusetzen bzw. durchzuführen. Hierdurch wird ein vollständiger Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe erreicht.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird jedoch nicht im Plangebiet selbst ausgeglichen. Würde die hierfür notwendige Fläche im Plangebiet bereitgestellt werden, würde sich der für eine Wohnbebauung verbleibende Teilbereich in seinem Umfang erheblich reduzieren. Dies würde sowohl das gemeindliche Ziel ein ausreichendes Angebot an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu schaffen, als auch die Wirtschaftlichkeit des Projektes für den in Aussicht genommenen Erschließungsunternehmer in Frage stellen. Auch an anderer Stelle des Gemeindegebiets sind keine für Ausgleichsmaßnahmen geeigneten Flächen in der benötigten Größenordnung verfügbar.

8 Erschließung

8.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird über die bereits ausgebauten **öffentliche Verkehrsflächen** der **Gemeinde** an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Hauptanbindung erfolgt über das benannte Gebiet des B-Planes Nr. 2 „Kuhweide, Grüner Weg, Am Hang“ im Norden des jetzigen Plangebietes und zusätzlich über eine direkte Anbindung im Nordwesten an die Hauptstraße.

Innerhalb des Plangebiets werden Erschließungsstraßen erforderlich und entsprechend ausgebaut.

Die Erschließung des Wohngebietes – **Planstraße A** – erfolgt durch den Ausbau einer in sich leicht verschwenkten **Haupterschließungsstrasse**, die im Osten des Plangebietes die Anbindung zur Straße Grüner Weg und im Westen über die Verlängerung – **Planstraße D** – die direkte Anbindung an die Hauptstraße herstellt. Über die Planstraße D soll auch für eine zukünftige Entwicklung von Wohnbauflächen im Westen möglich werden.

Die Planstraße A durchquert an der westlichen Grenze des Plangebiets einen Knick. Östlich des Knicks ist an dieser Stelle der Straßenraum aufgeweitet, um hier eine Wendmöglichkeit zu schaffen.

An die Haupterschließung sind nach Süden schmalere Wohnstraßen - **Planstraße B** - angebunden, die jeweils bis zu 4 Grundstücke erschließen.

Über die genannte Planstraße A sind von den 20 Grundstücken 10 direkt angebunden. Alle anderen Grundstücke werden über die Planstraßen B erschlossen.

Die Grundstücke Nr. 7, 8, 11, 12, 15, 16 und 19 haben keine oder nur eine genau definierte Zufahrtsmöglichkeit (Grundstücke 12 und 16) von der Planstraße A. Die Erschließung erfolgt hier über die Planstraßen B bzw. über die genannten begrenzten Zufahrten. Hierdurch soll für die Gestaltung des Straßenraumes mit Bäumen, verkehrsberuhigenden Einrichtungen und Stellplätzen für die Gemeinde am Ende der Ausbaumaßnahmen ermöglicht werden, ohne das unkontrollierbare Grundstückszufahrten entstanden sind, die eine Gestaltung erschweren.

Im Westen des Plangebietes erfolgt eine Anbindung an die Straße Kuhweide für Fußgänger und Radfahrer, die auch für als Notzufahrt bei Unglücks- und Katastrophenfällen ausgebaut wird.

An der Ostseite des Knicks im Westen des Plangebiets wird der jetzt vorhandene schmale landwirtschaftlichen Weg – der zur Zeit die landwirtschaftlichen Flächen von der Hauptstraße aus erschließt – erhalten und als Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und als Fahrrecht zur Unterhaltung des Knicks festgesetzt und auf der Grundnutzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert. Das Planungsziel der Gemeinde ist die Erhaltung der Wegefläche in ihrem jetzigen Charakter.

Im Osten befindet sich in Richtung Süden eine Zufahrt – **Planstraße C** – in Richtung der Flächen für die Regenwasserrückhaltung.

Die Gesamtbreiten des Verkehrsraumes der "Planstraßen" betragen einschließlich der Gehwege bzw. der höhengleichen Mischfläche zwischen allen Verkehrsteilnehmern

Planstraße A	- Haupterschließungsstraße	8,50 m,
Planstraße B	- Wohnwege - verkehrsberuhigter Bereich	4,50 m,
Planstraße C	- Weg Regenrückhaltebereich - Wirtschaftsweg	7,20 m,
Planstraße D	- Anbindung Hauptstraße - Haupterschließungsstraße	8,50 m,

8.2 Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze

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

Im Stellplatzerlass (StErl) vom 4. September 1995 werden **keine** gesonderten Hinweise für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen** mehr ausgeführt.

Nach der EAE 85/95, Ziffer 5.2.1.2 werden jedoch **30 %** der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze hergestellt.

Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, dass bei ca. **20 Grundstücken** mit maximal **23** selbstständigen **Wohneinheiten** errichtet werden könnten.

Daraus ergibt sich ein Bedarf von ca. **8 öffentlichen Parkplätzen**.

In dem Plangebiet werden keine öffentliche Parkplätze in bestimmten Bereichen festgesetzt.

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

9 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

9.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke Itzehoe mit elektrischem Strom versorgt.

Im Plangebiet verläuft im Süden eine Niederspannungs-Freileitung zwischen der südlichen Bebauungsgrenze und dem freien Landschaftsraum. Diese wird nach Auskunft des Versorgungsbetriebes im Zuge der Erschließung als Erdkabel in öffentliche Flächen umgelegt und ist als zukünftig fortfallend zu kennzeichnen.

9.2 Wasserversorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes „Unteres Störgebiet“

In diesem Zusammenhang wird die Löschwasserversorgung durch Hydranten sichergestellt.

9.3 Abwasserbeseitigung

9.3.1 Schmutzwasser

Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Stadtentwässerung der Stadt Itzehoe zur Abwasserbehandlung zugeführt. Es wird im öffentlichen Straßenraum in dichten Leitungen gesammelt und im freien Gefälle zu einem Pumpwerk im Plangebiet des B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Heiligenstedtenerkamp geführt. Von hier aus wird es über eine Druckleitung zu der o.g. Kläranlage gefördert.

9.4 Oberflächenwasser

Eine **Versickerung** des anfallenden Oberflächenwassers ist nach vorliegenden Begutachtungen wegen der geologischen Schichtungen im Plangebiet nicht durchgängig sicher möglich. Deshalb wird das Oberflächenwasser von den befestigten öffentlichen Erschließungsflächen und den befestigten Flächen der privaten Grundstücke von der Gemeinde abgenommen, in geschlossenen Leitungen der **Regenwasserkanalisation** gesammelt und direkt in den Sielverbandsvorfluter Nr. 1. des Sielverbandes Bahrenfleth aus dem Plangebietes eingeleitet. Bei dem anfallenden Regenwasser aus dem Plangebiet handelt es sich um gering verschmutztes Oberflächenwasser, das gemäß den geltenden technischen Bestimmungen nicht behandelt werden muss.

Um eine hydraulische Überlastung der Sielverbandsgewässer zu vermeiden, findet eine **Regenwasserrückhaltung** im Südosten des Plangebiets über eine vorhandene und entsprechend erweiterte und ausgebauten Anlage statt.

Für die Durchführung der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens liegt die Wasserrechtliche Genehmigung nach § 35 LWG durch den Kreis Seinburg – Amt für Umweltschutz / Wasserwirtschaft vom 25.04.2008 - AZ 7024-4/12-38035 - vor.

9.5 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

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

9.6 Fernmeldeeinrichtungen

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

9.7 Gasversorgung

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

10 Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

10.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Plangebiet befindet sich mit im Eigentum eines Erschließungsunternehmens.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB (Umlegungsverfahren), Grenzregelungen nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB (Enteignung) kommen nicht zur Anwendung.

10.2 Kosten der Erschließung

Die Gemeinde wird die Erschließung dem Eigentümer der unbebauten Grundstücke des Plangebiets durch einen Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB übertragen, wenn das Bebauungsplanverfahren den Stand nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erreicht hat.

Kosten für die Erschließung fallen für die Gemeinde Heiligenstedtenerkamp nicht an.

11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zum jetzigen Planstand folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteil %
a.	WA-Gebiet	17.795	45,7 %
b.	Straßenverkehrsflächen	4.123	10,6 %
c.	Grünflächen	3.128	8,1 %
d.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Knick und Saumstreifen	4.415	11,4 %
e.	Flächen für die Landwirtschaft	6.176	15,9 %
f.	Flächen für die Oberflächenwasserrückhaltung mit Nebenflächen	3.169	8,3 %
	Gesamtfläche	38.945	100,0 %

Gemeinde Heiligenstedtenerkamp

05. Aug. 2009

- Der Bürgermeister -

[Handwritten signature]

