



## Satzung der Gemeinde Kleve über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Sandkuhle"

gelegen östlich der Bebauung Sandkuhle und nördlich der  
Bebauung Geestkamp

### Begründung

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt Stadtplaner  
Wallstraße 29 25524 Itzehoe  
T. 04821 / 3975 F. / 5498

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Sandkuhle", gelegen östlich der Bebauung Sandkuhle und nördlich der Bebauung Geestkamp

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
  2. Erfordernis der Planaufstellung
  3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen
  4. Lage des Plangebietes
  5. Städtebauliche Maßnahmen
  6. Erschließung
  7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
    - 7.1 Elektrische Energie
    - 7.2 Wasserversorgung
    - 7.3 Abwasserbeseitigung
    - 7.4 Abfallbeseitigung
    - 7.5 Wertstoff-Sammlung
    - 7.6 Fernmeldeeinrichtungen
    - 7.7 Gasversorgung
  8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum
    - 8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum
    - 8.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser
    - 8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden
    - 8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild
  9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  10. Flächenbilanz
  11. Kosten der Erschließung
- 
- Anlage 1 Landschaftsplanerische Bewertung im Rahmen des Landschaftsplaners
  - Anlage 2 Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz
  - Anlage 2.1 Planausschnitt der Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde Hodorf
  - Anlage 3 Baugrunduntersuchung mit Schichtverzeichnis

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches ( BauGB ) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 ( BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466) und nach der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVObI. Schleswig-Holstein S. 321).

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleve hat am 04.05.1995 für das Gebiet "Sandkuhle", gelegen östlich der Bebauung Sandkuhle und nördlich der Bebauung Geestkamp, die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 2** beschlossen.

In der Gemeinde Kleve besteht die Notwendigkeit, der **dringenden Nachfrage** aus der Bevölkerung nach **Wohnraum** im **innerörtlichen Bereich** kurzfristig nachzukommen.

Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte überprüft. Das oben genannte Gebiet entsprach den Kriterien am stärksten und eignet sich besonders zur Entwicklung als Wohngebiet.

Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 2 wird aus der noch durchzuführenden Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt, da dieser der Deckung des dringenden Wohnbedarfs dient. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung angepaßt. Die notwendigen Abstimmungen mit der höheren Verwaltungsbehörde zur Klärung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde durchgeführt.

Das **Plangebiet** ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen als **landwirtschaftliche Nutzfläche**.

Die an das Plangebiet **angrenzenden Flächen** sind ausgewiesen:

- im Osten, Süden und Südwesten als Mischbaufläche definiert als Mischgebiet (MI) bzw. im äußersten Westen als Dorfgebiet (MD)
- im Westen und Norden als landwirtschaftliche Nutzfläche.

#### 4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im **südlichen Teil Kleves** am Ende der alten Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt "Geestkamp", parallel der heutigen B 431, die leicht nach Süd-Westen versetzt dieser Spur folgt. Im Osten des Plangebietes gabelt sich die Kreisstraße K 62 nach Norden in Richtung Huje aus der alten Ortsdurchfahrt.

Das Plangebiet ist eine **ehemalige Kiesentnahmestelle**, die jedoch schon seit Jahrzehnten nicht mehr abgebaut, sondern **landwirtschaftlich** genutzt wird. Zur Zeit wird Ackerbau betrieben. Die Ränder der Fläche in Richtung Westen und Norden sind relativ steil und überwinden einen Höhenunterschied zu den angrenzenden Flächen bis zu ca. 4 m, laufen in Richtung Osten und Süden flach bis an die Gärten der bereits vorhandenen Bebauung aus.

Im **Norden** grenzen die **landwirtschaftlichen Nutzflächen** der Geest an das Plangebiet, die leicht gewellt sich bis zum Talraum des Igelbaches fortsetzen.

Eine **landschaftsplanerische Bewertung im Rahmen des Landschaftsplanes** erfolgte durch den Landschaftsarchitekten Thomas Bünz aus Itzehoe, das als **Anlage 1** der Begründung beigelegt ist.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. **2,437 ha**.

#### 5. Städtebauliche Maßnahmen

Die neue Plangebietsfläche wird geprägt durch eine durchgängig **offene Bauweise** von freistehenden und in Hausgruppen zusammengefaßten 1 geschossigen Wohnhäusern, die in Verbindung mit dem verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungssystem einen für diesen Teil der Gemeinde eigenständigen Charakter erhält, der jedoch bewußt die baulichen Traditionen fortsetzt.

Das Gebiet wird dadurch besonders geprägt, daß die Bebauung sich an der Nord- und Westseite sich deutlich dem Hang dem ehemaligen Kiesabbau unterordnet und sich im Osten und Süden den Maßstäben der vorhandenen Bebauung anschließt.

Das Plangebiet gliedert sich in die verschiedenen Bereiche der **Baublöcke 1, 3, 4, 5 und 6**, die in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als

#### "Allgemeines Wohngebiet" - WA

festgesetzt werden, in der Wohnform und Bauweise jedoch unterschiedliche Angebote darstellen. Es sollen Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden können.

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

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 4. und 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen Kleves vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Gemeinde nicht entsprechen.

Die **Baublöcke** befinden sich im zentralen Bereich, und bilden den Kern des Neubaugebietes. Hier sollen sich Wohngebäude entwickeln, die sich um verkehrsberuhigte Erschließungsfläche in Form freistehenden Einzel- oder auch Doppelhäuser gruppieren. Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen **GRZ** - abhängig von der jeweiligen voraussichtlichen Grundstücksgröße - von maximal **0,25 bis 0,30** festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden geregelt durch die Festsetzung der **Sockelhöhen** (= Erdgeschoßfußbodenhöhe Fertigmaße) von **max. 40 cm** über die jeweils zugehörige Mitte der Straßenverkehrsflächen, der **Traufhöhe** auf max. **3,50 m** und der **Firsthöhe** von max. **9,00 m** jeweils bezogen auf den Erdgeschoßfußboden.

Um eine deutliche Verbindung mit den **traditionellen Bauformen** im Gemeind herzustellen wird zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen festgesetzt, daß an Außenwändflächen grundsätzlich **ungeputztes Mauerwerk** das vorherrschende Material sein muß, dessen Anteil in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung mindestens **50 %** betragen muß. Die Restflächen können aus anderen Materialien beschaffen sein. Es wird empfohlen die Materialvielfalt der Restflächen auf ein Minimum zu beschränken, damit der Zusammenhalt des neuen Baugebietes deutlich wird.

Untergeordnete **Nebenanlagen** und **Garagen**, die mit dem Hauptgebäude unmittelbar baulich verbundenen sind, müssen sich den gestalterischen Festset-

zungen der Hauptgebäude anpassen. Die Flächenanteile werden auf die der Hauptgebäude angerechnet.

*(Anm. dadurch können diese Bauteile z.B. vollständig aus Holz hergestellt werden)*

Im westlichen und süd-westlichen Teil des Plangebietes befinden sich die **Baublöcke 2 und 7**, als bereits im wesentlichen bebaute Bereiche, die nach § 6 BauNVO als

### "Mischgebiet" - MI

festgesetzt werden. Es sollen Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Von den grundsätzlich zugelassenen Nutzungen nach BauNVO § 6 Abs. 2 werden die Punkt 6, 7 und 8 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten.

Ebenfalls werden die in BauNVO § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Bereiche nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich auch um Vergnügungsstätten.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung ist deutlich geprägt von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 6, 7 und 8 aufgeführt sind, werden in anderen Bereichen Kleves vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters der beabsichtigten Wohnnutzung in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Gemeinde nicht entsprechen.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist nur unter Beachtung der besonderen Bestimmung der Wasserschutzgebietsverordnung möglich. Nach der Wasserschutzgebietsverordnung ist es u. a. verboten, Betriebe zu errichten, die wassergefährdende Stoffe verwenden, herstellen, umlagern oder bei denen derartige Stoffe anfallen.

Im Norden und Westen des Plangebietes sind am Hang und oberhalb der Hangkante zum ehemaligen Kiesabbau Flächen festgesetzt nach § 9 Abs.1 Nr. 20 für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**.

Im Nord-Osten des Plangebietes ist eine kleine Fläche für die Einrichtung eines **öffentlichen Spielplatzes** festgesetzt. Die Fläche des Spielplatzes wird

mit landschaftsgerechten Mitteln gestaltet.

An der Erschließungsstraße werden zur Durchgrünung des Plangebiets zwei zusammenhängende öffentliche Flächen für **Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern** festgesetzt. Die erste Fläche im Süden wird auf der Parzelle des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses ausgewiesen und stellt gleichsam eine Abschirmung der vorhandenen Bebauung im Süden des Plangebiets zur Erschließungsstraße dar. Die zweite Grünfläche befindet sich im nördlichen Teildes Plangebiets, wo die Erschließungsstraße nach Osten führt. Beide Flächen sollen so bepflanzt werden, daß sie auch von den Anwohnern als gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen genutzt werden können.

## 6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Kleve angebunden durch die Planstraße "A" im Süden über die Gemeindestraße Geestkamp an die Bundesstraße 431 (Hauptstraße) und durch den Fußweg im Osten an die Kreisstraße K 62.

Die **Planstraße "A"** führt von

- Südwesten aus dem Geestkamp in nördlicher Richtung,
- im nördlichen Drittel des Plangebietes nach Osten
- im östlichen Viertel nach Süden und mündet hier in einem Wendplatz,

ausgebaut als **verkehrsberuhigter Bereich**

Gesamtbreite des Verkehrsraumes 6,50 m

ausgebaut als höhengleiche Mischfläche zwischen allen Verkehrsteilnehmern.

Die **Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle selbst unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet. Alles weitere wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Landesbauordnung geregelt.

In dem Plangebiet werden **öffentliche Parkplätze** nicht ausdrücklich als Parkplatzanlagen festgesetzt, sondern als Bestandteil der verkehrsberuhigten Bereiche der Planstraße "A" angeordnet. Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß ca 20 Wohneinheiten errichtet werden. Nach dem Runderlaß des Innenministeriums vom 16. Juni 1978 für die "Stellplätze, Garagen und Parkplätze in B-Plänen" sind in anderen als reinen Wohngebieten 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze herzustellen. Es ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. **6 P.** Der genaue Standort wird bei der Ausbaumaßnahme in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt. Für den Ausbau der Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

In Ergänzung zu den verkehrsberuhigten Bereichen in den Planstraßen werden weitere **Geh- und Radwege**, die gleichermaßen als **Notzufahrten für Rettungsdienste** befahrbar sind, festgesetzt:

- im Nordosten als Verbindung zur Kreisstraße K 62 m in einer Breite von 5,00 m einschließlich seitlicher Bepflanzung. Dieser Weg ist zugleich Notzufahrt für Rettungsdienste.

Der Gehweg mündet - bevor er zur Kreisstraße führt - auf einen **vorhandenen landwirtschaftlichen Weg**, der die Flächen nördlich des Plangebietes erschließt.

## 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

### 7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schleswag mit elektrischem Strom versorgt. Bei Bedarf wird an geeigneter Stelle im Plangebiet in Abstimmung mit der Schleswag eine Umspannstation festgesetzt.

### 7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet". In diesem Zusammenhang wird die **Löschwasserversorgung** durch Unterflurhydanten sichergestellt.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt in **Zone III des Wasserschutzgebietes Kleve** und unterliegt damit besonderen Bedingungen bei der Schmutzwasserentsorgung:

- a. Das Schmutzwasser wird in **dichten** Leitungen der zentralen Kläranlage der Gemeinde zur Entsorgung zugeführt.
- b. Das Oberflächenwasser auf den **privaten Grundstücken** von den **Dach- und Terrassenflächen** wird nicht von der Gemeinde abgenommen, sondern ist auf den Grundstücken selbst zu **versickern**. Damit soll der natürliche oberflächennahe Schichtenwasserhaushalt innerhalb des Plangebietes möglichst wenig beeinträchtigt werden. Im Erschließungs- und Bauantragsverfahren ist für die Versickerung bzw. die Einleitung von Oberflächenwasser in oberirdische Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis



erforderlich, die bei der Kreiswasserbehörde zubeantragen ist.

- c. Das Oberflächenwasser aus den privaten und öffentlichen **Verkehrswegen** wie alle Straßen- und Wegeflächen, die Hof- und Stellplatzflächen werden in dichten Leitungen der zentralen Ortsentwässerung zugeführt, entsprechend behandelt und dann der Vorflut zugeführt.
- d. Das Oberflächenwasser aus den **Mischgebietsflächen** bedarf einer gesonderten Reinigung, deren technische Einzelheiten im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren abzustimmen ist. Dieses wird für die betroffenen Grundstücke im Zusammenhang mit der Gesamterschließung durchgeführt.

In jedem Fall werden die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gemäß Bekanntmachung des MNUL vom 25.11.1992 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 829) berücksichtigt.

#### **7.4 Abfallbeseitigung**

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

#### **7.5 Wertstoff-Sammlung**

Innerhalb des Planungsgebietes wird kein Standort für Wertstoff-Container ausgewiesen, da auf dem Grundstück der Gemeinde im Einmündungsbereich Geestkamp / Hauptstraße neben dem Plangebiet sich ein Wertstoffcontainer befindet.

#### **7.6 Fernmeldeeinrichtungen**

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost TELEKOM versorgt werden.

#### **7.7 Gasversorgung**

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich.

---

## 8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum

### 8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Der dringende Wohnbedarf in der Gemeinde Kleve erfordert die kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen. Im Gemeindebereich sind nur wenige Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot an Wohnbauflächen schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Die Gemeinde Kleve stellt zur Zeit einen **Landschaftsplan** auf, der als Entwurf vorliegt. In diesem Zusammenhang sind alle aus landschaftspflegerischer Sicht infrage kommenden Flächen untersucht worden. Der hier überplante Bereich ist in diesem Sinne eine solche Fläche. Andere gleichwertige Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung oder würden einen deutlich stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Das Gebot der **Vermeidung** nach dem Landesnaturschutzgesetz kann in Abwägung mit diesen Belangen deshalb **nicht** eingehalten werden.

**Die Ergebnisse des Landschaftsplanes für diesen Bereich fließen in die Bebauungsplanung ein und werden nach - Abwägung aller Belange - als Festsetzungen in die Satzung übernommen.**

Der unvermeidliche Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen minimiert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Nach der bis jetzt aktuellen Gesetzeslage (s. gemeinsamer Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt - IV 810 - 510.335/XI 350 - 5120 - Stand 8.11.1994 ) hat sich herausentwickelt, daß bei solchen Flächen die Schutzgüter

- **Wasser / Grundwasser**
- **Boden**
- **Landschaftsbild**

einen Ausgleichsbedarf haben.

## 8.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Normal- und stark verschmutztes Niederschlagswasser wird - soweit durch die Nutzungsänderung bedingt - nicht in den Boden eindringen und das Grundwasser gefährden.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser soll direkt versickert werden. Ausdrücklich werden jedoch die Regelung der "Abwassertechnischen Vereinigung" (ATV) Blatt A 138 verbindlich sein und sind zu berücksichtigen. Ansonsten wird auf die Ausführungen unter **Punkt 7.3 Abwasserbeseitigung** verwiesen.

## 8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Planungsgebietes durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden die Bodenflächen neu versiegelt. Der Umfang der neuen Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist in der *Anlage 2* als "**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**" geführt worden. Die vorhandenen Nutzungen und Bebauungen im Bestand bleiben bei dem Nachweis unberücksichtigt.

Danach ergibt sich ein **quantitativer Eingriff** in das Schutzgut Boden durch Erschließungs- und Baumaßnahmen durch

1. **Bauflächen** als WA - Gebietsausweisungen mit unterschiedlichen Nutzungsdichten - GRZ - von 0.25 bis 0.30 einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen in einer Fläche von maximal 5.335 m<sup>2</sup>, die auszugleichen sind mit mindestens

**1.529 m<sup>2</sup>,**

2. **Verkehrsflächen** mit unterschiedlichen Oberflächenbefestigungen von voll versiegelten Oberflächen (Haupterschließungsstraßen), über teilversiegelten Oberflächen (Pflasterungen) bis gering versiegelten Oberflächen (Fußwege mit Grandoberflächen) in einer Fläche von maximal 1.880 m<sup>2</sup>, die auszugleichen sind mit mindestens

**514 m<sup>2</sup>.**

Insgesamt ergibt sich ein quantitativer Ausgleichsbedarf von mindestens

**2.043 m<sup>2</sup>.**

---

Als **qualitativer Ausgleichsansatz** für die einzelnen Baublöcke - außerhalb der öffentlichen Flächen - wird festgesetzt:

- auf jedem Grundstück sind je angefangene **500 m<sup>2</sup>** Grundstücksgröße **1 Baum** aus der **Pflanzliste des Landschaftsplanes (s. Anlage 1)** nach freier Wahl zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten,

Hieraus reduziert sich der **quantitative** Ausgleichsbedarf (s. Anlage 2) auf rechnerisch mindestens

**1.904 m<sup>2</sup>.**

Innerhalb des Planungsgebietes werden dafür keine weiteren Flächen festgesetzt werden, da an anderer Stelle ökologisch wesentlich sinnvoller vorhandene Biotopstrukturen unterstützt und die Ausgleichsbilanz global damit deutlich verbessert werden kann.

In Abstimmung mit der Unterern Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg wird in einer auf mehrere Gemeinden bezogenen Sammelausweisung in der

**Gemeinde Hodorf**  
**in der Flur 1,**  
**auf dem Flurstück 75 / 27**  
**eine Fläche von 2.000 m<sup>2</sup>**

als **Ausgleichsmaßnahme** festgesetzt und im Zusammenhang mit den umgebenden Flächen zu einem Biotop vernetzt. Der Standort ist als Planausschnitt beigefügt (s. Anlage 2.1).

Diese Maßnahme ist freiwillig und wird nicht als Maßnahme auf die Grundstückskosten umgelegt.

Dem rechnerisch **erforderlichen Ausgleich** von **1.905 m<sup>2</sup>** steht ein Flächenangebot außerhalb des Planungsgebietes von **2.000 m<sup>2</sup>** gegenüber. Die Bilanz der **Eingriffs- und Ausgleichsregelung** ist damit **ausgeglichen !**

**Neben diesen quantitativen und qualitativen Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen festgesetzt, die die positive Gesamtbilanz unterstreichen:**

- Die **öffentlichen Grünflächen** werden in enger Abstimmung mit dem Landschaftsplaner der Gemeinde Kleve mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Im Plangebiet werden alle vorhandenen landschaftstypischen Busch- und Gehölzstreifen erhalten.
- Die **öffentlichen Verkehrsflächen** sind in ihrer Grundanlage auf ein Minimal-

konzept an Erschließungsaufwand reduziert worden. Durch die Ausweisung von verkehrsberuhigten Zonen in wesentlichen Teilen des Planbereiches soll lediglich der aus dem Gebiet entspringende Ziel- und Quellverkehr zugelassen und eine übergeordnete Durchfahrt unmöglich gemacht werden. Durch die An- und Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz der benachbarten Wohnbereiche mit allen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen soll von vorne herein die private Autofahrt verzichtbar sein und das Verkehrsaufkommen durch den Individualverkehr reduziert werden.

- Die **Gestaltung der verkehrsberuhigten Erschließungsbereiche** sollen ebenfalls sich ausdrücklich an dem Grundkonzept der minimalen Oberflächenversiegelung orientieren:
  - die **Flächen** werden soweit nötig mit Beton-Stein-Oberflächen **gepflastert**, durch den hohen Fugenteil soll das Mikroklima verbessert und die Staubbindung in diesen Bereichen erhöht werden,
  - die **Seitenbereiche** werden im Rahmen des Gestaltungskonzeptes mit heimischen und landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste des Landschaftsplanes (s. Anlage 1) **bepflanzt**, die wiederum Bestandteil des gesamten Grünkonzeptes sind.

#### **8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild**

Der Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb des großräumlichen Zusammenhangs durch das Baugebiet muß für sich gesehen als nicht sehr hochrangig eingestuft werden. Aus dem freien Landschaftsraum der Moorflächen und der Marsch wird sich von Süd-Westen das Baugebiet durch der Lage auf bzw. gedrückt vor dem Abgrabungshang am Geestrücken kaum abzeichnen.

#### **9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen, die zukünftig als allgemeines Wohngebiet genutzt werden und deren Erschließungsflächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Gemeinde Kleve.

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

## 10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil %
a.	Allgemeines Wohngebiet	13.840	56,8
b.	Mischgebiet	4.490	18,4
c.	Verkehrsflächen	3.080	12,6
d.	Kinderspielplatz und öffentliche Grünflächen	820	3,4
e.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.140	8,8
	<b>Gesamtflächen</b>	<b>24.370</b>	<b>100,00</b>

## 11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der Schmutzwasserkanalisation betragen

**DM 950.000,-**

Anteil der Schmutzwasserkanalisation

**DM 110.000,-**

Von den Gesamtkosten von

**DM 840.000,-**

sind 90 % von den Anliegern anzufordern.

Das entspricht einem Betrag von

**DM 756.000,-**

Die Kosten für die Schmutzwasser und Regenwasserkanalisation sind gemäß Abwassergebührensatzung der Gemeinde Kleve anzufordern.

Für die Gemeinde Kleve sind Kosten von **DM**

**84.000,-**

aufzubringen, die nicht durch Beiträge gedeckt sind. Die Kosten werden entsprechend des geplanten Erschließungsablaufes im Haushalt der Gemeinde Kleve eingeplant.

Kleve 07. JAN. 1997



Der Bürgermeister -

## **Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Kleve**

1. **Landschaftsplanerische Bewertung im Rahmen des Landschaftsplanes mit Pflanzliste**  
Auszug aus dem Entwurf des Landschaftsplanes von Landschaftsarchitekt Thomas Bünz aus Itzehoe,
2. **Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**
  - 2.1 **Planausschnitt der Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde Hodorf**
3. **Baugrunduntersuchung mit Schichtenverzeichnis**  
von Dipl. Geologe T. Serbay aus Mönkeberg bei Kiel