



Übersichtsplan M = 1 : 5.000

Satzung der Gemeinde Peissen über den Bebauungsplan Nr. 2

für den Bereich westlich der oberen Dorfstraße zwischen
dem Spielplatz und dem Feuerwehrhaus

Begründung

<p>Planverfasser</p> <p>Klaus Kunert Architekt Stadtplaner Wallstraße 29 25524 Itzehoe T. 04821 / 3975 F. / 5498</p>	<p>Bearbeitungsstand:</p> <p>Öffentliche Auslegung Satzung</p>
--	---

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2 für den Bereich westlich der oberen Dorfstraße zwischen dem Spielplatz und dem Feuerwehrhaus

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
 2. Erfordernis der Planaufstellung
 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 4. Lage und Beschreibung des Plangebietes
 5. Städtebauliche Maßnahmen
 - 5.1 Die landwirtschaftliche Umgebung des Plangebietes
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Nutzung und Baugestalt
 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 Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz
- Anlage 2 Flächenbedarf für ein 3-achsiges Müllfahrzeug
Obere Dorfstraße(K 57) / Weg

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) und nach der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 321), in den derzeit geltenden Fassungen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Peissen hat am 18.09.97 für den Bereich westlich der oberen Dorfstraße zwischen dem Spielplatz und dem Feuerwehrhaus die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.

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

Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte überprüft und mit der Landesplanung und der Fachabteilung des Kreises Steinburg abgestimmt. Das oben genannte Gebiet entsprach den Kriterien am stärksten, andere Flächen kamen wegen einer weiteren Zersiedlung der Gemeinde nicht in Betracht.

Wegen der dort in unmittelbarer Nähe befindlichen intensiven Landwirtschaft (Schweinehaltung) ist hier die Konfliktsituation am größten. 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

Die Gemeinde Peissen verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde und liegt an einem landschaftlich sehr reizvollen leichten Westhang hinter der vorhandenen Bebauung an der Oberen Dorfstraße (Kreisstraße 57).

Im Nordwesten und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich, im Westen befinden sich Teichanlagen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird zur Zeit als Weide intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 2.07 ha.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Die Lage des Plangebietes in der Dorfrandlage mit der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben macht es erforderlich, die grundsätzlichen Rahmenbedingungen zu erklären.

5.1 Die landwirtschaftliche Umgebung des Plangebietes

Das Plangbiet ist von 3 **landwirtschaftlichen Betrieben** umgeben, die auch mittel- und langfristig an ihrem Standort durch Viehhaltung bewirtschaftet werden. Die Gemeinde hat für die Ermittlung der vorhandenen bzw. zukünftig zu erwartenden Gerüche ein entsprechendes "**Gutachten über Geruchsmissionen aus der Tierhaltung**" durch den Gutachter Prof. Dr. Jörg Oldenburg ausarbeiten lassen.

Im Ergebnis ist nur der **Betrieb** im Süd-Osten des Plangebietes von **Herrn Reese** für das Baugebiet von Bedeutung. Die anderen beiden untersuchten Betriebe haben durch die Entfernung eine geringere Geruchsmission, die nicht zum Tragen kommen.

Der Betrieb Reese ist durch 2 Faktoren an der Geruchsmission beteiligt:

1. die unbefestigten Flachsiloplätze auf der Hauskoppel, im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet,
2. der Güllebehälter, etwa 75 m von der südlichen Grenze des Plangebietes entfernt.

Beide Einflußfaktoren zusammen ergeben eine Geruchsbelastung, die mit 6,8 % der Jahresstunden deutlich über den zumutbaren 2% bei einem "allgemeinen Wohngebiet" liegen.

Im Gutachten wird erläutert, daß der Betrieb Reese mittelfristig eine **Verlagerung der Flachsiloplätze** in südliche Richtung bis nahe an die Hauptstraße / K 35 beabsichtigt. Dadurch würden die Immissionen aus diesem Bereich für das Baugebiet nicht mehr wirksam werden. Diese Maßnahme ist für den Betrieb zumutbar und erschwert die Betriebsabläufe nicht. Wegen der bereits in der Nähe des jetzigen Standorts der Siloplätze befindlichen Wohnbebauung kann dieses wegen Gebot Rücksichtnahme gefordert werden.

Die Gerüche aus dem **Güllebehälter** wirken im Regelbetrieb bei den vorhandenen Windverhältnissen bis etwa 50 m störend, beeinflussen das Plangebiet in dieser Zeit also nicht negativ. Bei der sog. "Homogenisierung" der Gülle, wie es vor dem Aufbringen auf die Felder nötig ist, beträgt der störende Geruchskreis mindestens 200 m, also über das geplante Baugebiet weit ins Dorf hinein. Diese Phase tritt nach Aussagen des Gutachters allerdings nur an wenigen Tagen und zusätzlich bei kritischen Windrichtungen ein. Um unter den Grenz-

wert von 2 % der Jahresstunden für ein Wohngebiet zu bleiben, dürfte die Oberfläche nur maximal an 29 Tagen aufgerührt oder bewegt werden. Die vom Betrieb Reese beantragte und genehmigte Anlage füllt die Gülle über eine Pumpanlage von unten in den Sammelbehälter, ohne die sich bildende feste Schwimmschicht zu stören. Hierfür hat die Gemeinde auch ihr Einverständnis erteilt. Andere Betriebsformen, zum Beispiel die offene Befüllung von oben, wären wegen der benachbarten schon jetzt vorhandenen Wohnbebauung in der Dorflage nicht genehmigungsfähig gewesen. Bei ordnungsgemäßem Betrieb können also keine Geruchsimmissionen entstehen, die die umgebende Wohnbebauung stören. Falls die Anlage doch anders betrieben sein sollte als beantragt, müsste durch eine technische Nach- oder Umrüstung der genehmigte Stand hergestellt werden.

Als **konkrete Maßnahmen** für zumutbare Geruchsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind demnach durchzuführen:

1. Verlagerung der unbefestigten Flachsilopläte auf der Hauskoppel aus dem unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet in Richtung Süden auf dem Betriebsgelände.
2. Umrüsten des vorhandenen Güllebetriebes auf den genehmigten Stand mit einer Befüllung von unten, um die sich bildende Schwimmschicht nicht durch ständiges Neubefüllen von oben aufzubrechen.

Die vom Gutachter angeregte Festsetzung eines "Dorfgebietes", in dem höhere Geruchsschwellen (5 % der Jahresstunden) zumutbar wären, entspricht nicht den Planungszielen der Gemeinde. Das "Dorfgebiet" dient der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, auf deren Belange "vorrangig Rücksicht" zu nehmen ist. Die Gemeinde will neben den Belangen der Landwirtschaft auch den Bedürfnissen nach Wohnen in der Gemeinde Peissen nachkommen, um auch zukünftig ein lebendiger Lebensstandort - vor allem auch für junge Familien - sein zu können. Wenn die genannten Veränderungen in der Betriebsführung von Herrn Reese durchgeführt werden, sind Bedingungen geschaffen, die neben einer funktionierenden Landwirtschaft auch gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse in Peissen anbieten.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Nutzung und Baugestalt

Die neue Plangebietsfläche wird geprägt von einer durchgängig **offene Bauweise** mit 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 Plangebiet gliedert sich in die Bereiche der **Baublöcke 1,2 und 3**, 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 Peissens 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.

Hier sollen sich Wohngebäude entwickeln, die sich um verkehrsberuhigte Erschließungsflächen 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. **0,40 m** über der mittleren Höhe des Grundstücks, 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 Gemeindegebiet herzustellen wird zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen festgesetzt, daß an Außenwändflächen grundsätzlich **ungeputztes Mauerwerk** das vorherrschende Material sein soll, 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.

Im Baugebiet werden etwa 12 neue Grundstücke geschaffen, 5 Grundstücke sind bereits bebaut.

Im Westen des Plangebietes sind Flächen festgesetzt nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**. Dieser Bereich im Planungsgebiet soll sich von der vorhandenen Weide in ein Feuchwiesenbiotop entwickeln, der als Ausgleich für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum dient (s. Punkt 8 der Begründung).

6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Peissen angebunden über den vorhandenen **landwirtschaftlichen Weg** an die Kreisstraße 57 (Obere Dorfstraße). Der Weg wird bis zur Einmündung in die Erschließungsstraße **ausgebaut** auf eine Gesamtbreite von **5,50 m**, im Einmündungsbereich beträgt die Breite - bedingt durch die vorhandenen Gebäude und Grundstückssituationen - maximal **4,75 m**. Dieses erscheint ausreichend, um auch große Fahrzeuge (3-achsige Müllfahrzeuge) unter Ausnutzung der Gesamtbreite der Straße einmünden zu lassen. In der Anlage sind die vom Ing.-Büro Losch & Partner untersuchten Schleppkurven beigefügt.

Die **Planstraße "A"** führt vom **landwirtschaftlichen Weg** nach Süden und mündet hier in einem **Wendeplatz**. Die Erschließungsflächen werden **ausgebaut** als **verkehrsberuhigter Bereiche**. Die Gesamtbreite des Verkehrsraumes beträgt **5,50 m** **ausgebaut** als **höhengleiche Mischfläche** zwischen allen Verkehrsteilnehmern.

Über den **landwirtschaftlichen Weg** und die **Planstraße A** werden die Grundstücke **1 bis 11** erschlossen.

Die Grundstücke **12 bis 15** sind bereits bebaut und über die **Obere Dorfstraße (K 57)** erschlossen.

Die Grundstücke **16 und 17** werden über die Grundstücke **14 und 15** mit jeweils **begünstigenden eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** erschlossen.

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.

oder im Rahmen der Bauanträge nach § 74 LBO

Nach dem Stellplatzerlaß - StErl vom 4. September 1995 werden **keine** gesonderten Hinweise für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen** mehr ausgeführt. Nach der EAE 85, Ziffer 5.2.1.2 werden jedoch 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze festgesetzt. Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß für den neu überplanten Bereich ca. **12 Wohneinheiten** errichtet werden. Daraus ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. **4 P**. Für die im wesentlichen schon jetzt erschlossenen Grundstückslagen wird auf einen Parkplatznachweis im öffentlichen Raum verzichtet, da die Grundstücke relativ groß sind und auf den Flächen selbst über ausreichend Raum für mehr als den privaten Stellplatz verfügen.

Die Standorte der **4 P** werden als Bestandteil der verkehrsberuhigt ausgebauten Planstraße "A" im Bereich des Wendeplatzes festgesetzt. Die genauen Standorte werden bei der Ausbaumaßnahme in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt.

Für den Ausbau aller Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

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

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserleitungsgenossenschaft Peissen.

7.3 Abwasserbeseitigung

- 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 zu beantragen ist.

- c. Das Oberflächenwasser aus den privaten und öffentlichen **Verkehrswegen** wie alle Straßen- und Wegeflächen, die Hof- und Stellplatzflächen wird in dichten Leitungen der Vorflut zugeführt.

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 Abfallbeseitigung 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 am Feuerwehrhaus sich ein Wertstoffcontainer befindet.

7.6 Fernmeldeeinrichtungen

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

7.7 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist zur Zeit nicht 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 Peissen 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. Der überplante Bereich ist eine Weide und befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang am Siedlungsrand des Dorfes.

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. Zudem stimmt die Landesplanung keinem anderen Standort in Vertretung ihre Belange zur Abrundung des Siedlungsgefüges zu.

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

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 1* 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 1.571 m², die auszugleichen sind mit mindestens

1.351 m²,

2. **Verkehrsflächen** mit Oberflächenbefestigung aus Pflaster in einer Fläche von maximal 546 m², die auszugleichen sind mit mindestens

153 m².

Insgesamt ergibt sich ein quantitativer Ausgleichsbedarf von mindestens

1.504 m².

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

- auf jedem Grundstück sind je angefangene **500 m²** Grundstücksgröße 1 standortgerechter **Baum** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Hieraus reduziert sich der **quantitative** Ausgleichsbedarf (*s. Anlage 1*) von 60 m² auf rechnerisch mindestens

1.444 m².

Innerhalb des Planungsgebietes wird dafür folgende Fläche festgesetzt als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft", qualitativ verbessert und aufgewertet:

- Im Westen des Plangebietes ca. 1.500 m² durch die Herausnahme aus der Beweidung und Umgestaltung der Flächen in Ausweitung des bereits vorhandene Feuchtbiotops mit entsprechender Uferrandausbildung und Vegetation, Ausführung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg.

Dem rechnerisch erforderlichen Ausgleich von 1.504 m² steht ein Flächenangebot innerhalb des Planungsgebietes von etwa 1.523 m² 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 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 werden.
- Die Gestaltung des verkehrsberuhigten Erschließungsbereiches soll sich ausdrücklich an dem Grundkonzept der minimalen Oberflächenversiegelung orientieren:
 - die Flächen werden soweit nötig mit Beton-Stein-Oberflächen gepflastert, durch den hohen Fugenanteil 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 bepflanzt.

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. Durch die umgebende Bebauung stellt die überplante Fläche lediglich eine Abrundung zum Siedlungsraum dar.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen neuen Grundstücksflächen, die zukünftig als allgemeines Wohngebiet genutzt werden und die Erschließungsfläche - Planstraße A - befinden sich im Eigentum der Gemeinde Peissen. Die weiteren neuen Grundstücksflächen sind Privateigentum.

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

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteil %
a.	Allgemeines Wohngebiet	16.650	80,4
b.	Verkehrsflächen	2.579	12,5
c.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.478	7,1
	Gesamtflächen	20.707	100,0

11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der Schmutzwasserkanalisation betragen DM

Anteil der Schmutzwasserkanalisation DM

Von den Gesamtkosten von DM
sind 90 % von den Anliegern anzufordern.

Das entspricht einem Betrag von DM.

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

Für die Gemeinde Peissen sind Kosten von

DM

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

Peissen 11. 11. 97

- Der Bürgermeister -

W. H. Prozel



Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Peissen

1. Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz
2. Flächenbedarf für ein 3-achsiges Müllfahrzeug
Obere Dorfstraße (K57) / Weg
M 1 : 250