

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 4

mit integrierter grünordnerischer Begleitplanung

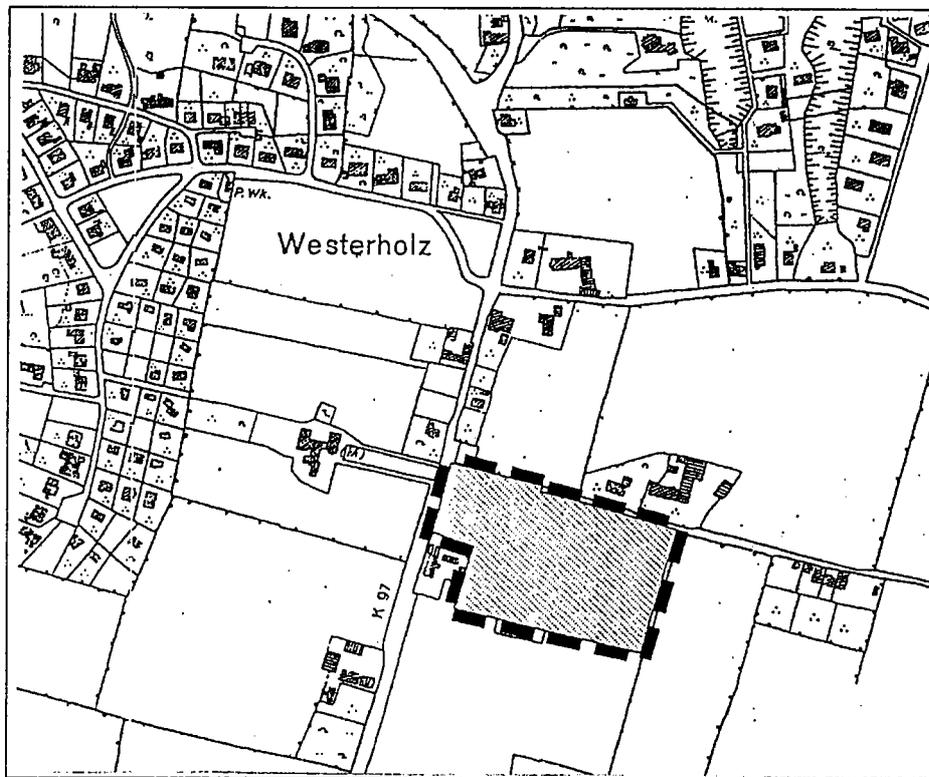
für den Bereich

"Petersilienstraße"

Gemeinde Westerholz, Amt Langballig,

Kreis Schleswig-Flensburg

- Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.02.2000 -



Februar 2000

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Westerholz,
Amt Langballig, Kreis Schleswig-Flensburg,

durch:

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kuhrt
Beratende Ingenieure VBI
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
Tel. 04835 / 9777-0, Fax. 04835 / 9777-22
e-mail: Sass_Kuhrt_@T-online.de

unter Mitarbeit von:

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung
Am Born 6b, 22765 Hamburg,
Tel.: 040 / 39 17 69, Fax: 040 / 39 17 70

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
2.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	1
3.0 Inhalt des Flächennutzungsplans	1
4.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes	2
6.0 Städtebauliches Konzept	3
7.0 Inhalt des Bebauungsplanes	4
7.1 Art der Nutzung	4
7.2 Maß der baulichen Nutzung	5
7.3 Bauweisen, Baugrenzen	5
7.4 Verkehrserschließung	6
8.0 Technische Infrastruktur	7
8.1 Oberflächenentwässerung	7
8.2 Schmutzwasserentsorgung	7
8.3 Wasserversorgung	7
8.4 Energieversorgung	7
8.5 Telekommunikation	7
8.6 Brandschutz	7
9.0 Schallschutz	8
10.0 Belange von Natur und Landschaft	9
10.1 Beschreibung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	9
10.2 Eingriffssituation	9
10.3 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption	11
10.4 Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung	17
11.0 Textliche Festsetzungen	20
12.0 Örtliche Bauvorschriften	20
13.0 Flächenbilanz und Kostenangaben	21
13.1 Flächenbilanz	21
13.2 Kostenangaben	21
14.0 Planungsverfahren	22

1.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das rund 2,3 Hektar große Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage Westerholz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 umfaßt den nordwestlichen Teil des Flurstücks Nr. 122/2, das Flurstück 184/2 sowie Teile des Flurstückes 184/1 der Flur 1, Gemarkung Westerholz.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Flurstücke 181/1, 122/3 (Straßenflurstücke Haffstraße / Kreisstraße 97) an. Die ebenfalls auf dem Flurstück 122/2 direkt an der Haffstraße stehende kleine Hofanlage wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die nördliche Grenze des Plangebietes verläuft am nördlichen Knickfuß des parallel zur Petersilienstraße verlaufenden Knicks.

Die südliche Grenze des Plangebietes verläuft in einem Abstand von etwa 120 m parallel zur Petersilienstraße. Im Osten wird das Plangebiet durch die Grenze zum benachbarten Flurstück Nr. 130/1 begrenzt, die östlich des dortigen Knicks verläuft.

2.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung Westerholz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen, um die Kontinuität in der Baulandentwicklung sicherzustellen. Nachfrage besteht seitens der örtlichen Bevölkerung vor allem nach Wohnbauland mit mittleren Grundstücksgrößen, für die die Lagevorteile des Bebauungsplans Nr. 3 von untergeordneter Bedeutung sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 soll ein aufgelockertes und durchgrüntes ländliches Wohngebiet mit etwa 20 bis 25 Baugrundstücken entstehen. Es sollen der ortstypischen Bebauung entsprechend ausschließlich eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die westlich des Plangebietes stehende denkmalgeschützte Windmühle soll bei der Planung in angemessener Weise Berücksichtigung finden. Ebenso sollen aus dem im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 geplanten Wohngebiet heraus Ausblicke in die Landschaft in der Umgebung möglich sein.

3.0 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4 ist im gültigen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Langballig und Westerholz noch als Außenbereich dargestellt. Im Rahmen des bereits eingeleiteten Verfahrens zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Darstellung der gesamten Fläche als Wohnbaufläche vorgesehen.

Im Landschaftsplan ist das gesamte Plangebiet als Baufläche dargestellt.

4.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Westerholz gehört dem Amt Langballig an und liegt gemäß der 1997 in Kraft getretenen *Landesverordnung zum zentralörtlichen System* im Nahbereich des etwa 15 km westlich gelegenen Oberzentrums Flensburg. Die Gemeinde Westerholz selbst hat keine zentrale Funktion.

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 wird die Gemeinde Westerholz als Teil eines "Raumes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung" eingestuft, der den gesamten östlichen Teil der Landschaft Angeln umfaßt.

Der nördlich der Landesstraße 199 an der Flensburger Förde gelegene Bereich, in dem auch die Gemeinde Westerholz liegt, ist darüber hinaus als "Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft" dargestellt.

Die Gemeinde Westerholz ist Teil des Planungsraumes V "Schleswig-Holstein Nord". Der Regionalplan für den Planungsraum V stammt aus dem Jahre 1976. Eine Überarbeitung oder Fortschreibung dieses Regionalplanes liegt - abgesehen von einer Teilfortschreibung im Bereich Windenergie - zum Zeitpunkt der Planaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4 noch nicht vor.

5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Petersilienstraße" liegt am südlichen Ortsrand von Westerholz direkt östlich der denkmalgeschützten Westerholzer Windmühle.

Der Ort Westerholz liegt direkt an der Flensburger Außenförde, wo es u.a. einen Badestrand, einen Campingplatz und im benachbarten Langballigau auch einen kleinen Hafen gibt. Das etwa 800 m vom Plangebiet entfernte Fördeufer sowie der etwa 300 m entfernte Ortskern von Westerholz sind über die an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufende Haffstraße (Kreisstraße 97) zu erreichen.

Die Kreisstraße 97 verläuft aus Richtung Langballig kommend, in einem Bogen bis zur Flensburger Förde und verbindet die Orte Langballigau und Westerholz mit der Landesstraße 199. Das Plangebiet soll über die an der nördlichen Grenze verlaufende Petersilienstraße an die Kreisstraße angebunden werden.

Direkt nördlich der Straßeneinmündung Haffstraße / Petersilienstraße steht das Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr Westerholz. Die auf der gegenüberliegenden westlichen Seite der Kreisstraße gelegene denkmalgeschützte Westerholzer Windmühle soll, nachdem sie einige Zeit leer stand, zukünftig wieder durch einen Hotel- und Gastronomiebetrieb genutzt werden. Die Zufahrt zur Mühle befindet sich direkt gegenüber der Einmündung der Petersilienstraße.

Nördlich der Einmündung Petersilienstraße beginnt beidseitig der Haffstraße die zusammenhängende Bebauung der Ortslage Westerholz, die in diesem Bereich in erster Linie aus jüngeren, rotgeklinkerten Einzelhäusern besteht.

Direkt westlich des Plangebietes steht auf dem westlichen Teil des Flurstücks Nr. 122/2 eine kleine, um die Jahrhundertwende errichtete Hofanlage, die nur noch dem Wohnen dient. Direkt südlich befindet sich an der Kreisstraße auch der OD-Stein, das Ortsschild steht noch etwas weiter südlich.

Das Plangebiet selbst wird wie die im Norden, im Osten und im Süden angrenzenden Flächen als Ackerfläche genutzt. Etwa 150 m südöstlich des Plangebietes liegt ein kleines Waldgebiet.

An der westlichen Grenze befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches direkt an der Haffstraße ein Nutzgarten mit Obstbäumen. Der Garten, der zu der benachbarten kleinen Hofanlage an der Haffstraße gehört, wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4 überplant.

Am nördlichen und am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufen zwei Knicks, die gemäß § 15 b Landesnaturschutzgesetz geschützt sind. Beide Knicks liegen vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Geländenniveau des Plangebietes liegt zwischen rund 31 m und 36 m über NN. Der westliche Teil liegt etwa 35 bis 36 m über NN. Der höchste Punkt befindet sich an der südwestlichen Grenze des Plangebietes mit etwa 36,5 m über NN. Am südlichen und am nordöstlichen Rand gibt es zwei Senken mit einem Geländenniveau von 31 m bzw. etwa 31,5 m über NN.

6.0 Städtebauliches Konzept

Das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 geplante Baugebiet soll der Lage am Ortsrand der ländlichen Siedlung Westerholz entsprechend als stark durchgrüntes, nur vergleichsweise locker bebautes Wohngebiet entwickelt werden. Es sollen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise entstehen. Um einen Bezug zur Landschaft herzustellen, werden Ausblicke aus dem Wohngebiet in die Umgebung ermöglicht. In diesem Zusammenhang werden im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die von Bebauung und von höheren Bepflanzungen freizuhalten sind.

Die bestehenden Knicks werden als geschützte Landschaftsbestandteile erhalten und sollen zukünftig neben ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auch der Eingrünung des neuen Wohngebietes dienen. Dieselbe Funktion wird eine freiwachsende Hecke erfüllen, die am südlichen Rand des Plangebietes neu angepflanzt werden soll.

Das neue Wohngebiet wird über eine von der Petersilienstraße abzweigende ringförmige Stichstraße erschlossen. An der Einmündung der Petersilienstraße in die Haffstraße (Kreisstraße 97) soll in Nachbarschaft zum Spritzenhaus sowie direkt gegenüber der denkmalgeschützten Windmühle ein kleiner dörflicher Platz entstehen, der gleichzeitig den Eingangsbereich des neuen Wohngebietes markiert. Hier soll eine kleine Wiesenfläche angelegt und ein standortgerechter großkroniger Laubbaum gepflanzt werden. An der neuen Erschließungsstraße wird es zwei weitere platzartige Erweiterungen geben, von wo aus jeweils ein Blick in die umgebende Landschaft möglich ist. Der östliche der beiden kleinen Plätze dient gleichzeitig als Wendeanlage.

7.0 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung als **allgemeine Wohngebiete** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Am südlichen Rand des Plangebietes wird im Bereich des dort festgesetzten allgemeinen Wohngebietes Nr. 2 eine 2,0 m breite **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt (Anpflanzfläche A1). Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 in Teil B soll dort - u.a. als Ausgleich für die Beeinträchtigung des parallel zur Petersilienstraße verlaufenden Knicks - eine freiwachsende Hecke neu angelegt werden. Die neu angelegte Hecke soll zusätzlich eine Ortsrandeingrünung bewirken.

Die bestehenden Knicks werden - abgesehen von den Flächen der im Zusammenhang mit der Erschließung des geplanten Wohngebietes notwendigen Knickdurchbrüche - als gemäß § 15b Landesnaturschutzgesetz geschützte Biotope nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Parallel zu den an der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches bestehenden Knicks sowie zu der an der südlichen Grenze neu anzupflanzenden Hecke ist gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 6** im Bereich eines 3 Meter breiten **Schutzstreifens** die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen ist lediglich die Errichtung von Zäunen. Durch diese Festsetzung werden Beeinträchtigungen, die mit der Errichtung baulicher Anlagen (z.B. Schuppen, Carports etc.) auf dieser Fläche verbunden wären, vermieden.

Der an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes im allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 bestehende Gehölzstreifen wird durch eine Festsetzung als **Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Vom Erhaltungsgebot ausgenommen ist lediglich ein 8 Meter langer Abschnitt des Gehölzstreifens, um den Bau einer Zufahrt zu den geplanten Baugrundstücken Nr. 1 + 2 zu ermöglichen.

Südlich der Einmündung der Petersilienstraße in die Haffstraße (Kreisstraße 97) erfolgt im Zusammenhang mit der in diesem Bereich geplanten Gestaltung eines kleinen dörflichen Platzes die Festsetzung einer 120 qm großen öffentlichen Grünfläche. Sie soll als kleine innerörtliche Wiesenfläche entwickelt werden.

Die im nordöstlichen Teil des Plangebietes gelegene Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB als **Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** mit der **Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken** festgesetzt. Es ist eine naturnahe Gestaltung der Fläche vorgesehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung liegt das Ziel zugrunde, im Plangebiet ein der dörflichen Siedlungsstruktur des Ortes Westerholz entsprechendes locker bebautes Wohngebiet zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang wird für **sämtliche Baugebiete** eine **GRZ von 0,25** sowie eine **eingeschossige Bauweise** festgesetzt. Die festgesetzte GRZ liegt deutlich unter der in § 17 der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete zulässigen Höchstgrenze von 0,4.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 1** wird für sämtliche Baugebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, daß die **Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 700 qm** haben müssen. Beim Bau von Doppelhäusern muß das **einer Doppelhaushälfte zugeordnete Grundstück eine Mindestgröße von 350 qm** haben.

7.3 Bauweisen, Baugrenzen

In **sämtlichen Baugebieten** wird gemäß § 22 BauNVO der dörflichen Umgebung entsprechend eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Die **Baugrenzen** werden weitgehend so festgesetzt, daß für die zukünftigen Bauherren ein größtmöglicher Spielraum für die Stellung der geplanten Gebäude besteht. Sie verlaufen in der Regel in einem Abstand von 5 Metern zur Grundstücksgrenze. Dort, wo die Grundstücksgrenzen im Bereich der bestehenden Knicks verlaufen, ergeben sich bedingt durch dort einzuhaltenden Knickschutzstreifen z.T. andere Abstände. An der südlichen Grenze des Plangebietes werden die Baugrenzen so festgesetzt, daß die dort bestehende Senke außerhalb der Baufenster liegt.

Die Gemeinde strebt an, daß im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, nicht jedoch Reihenhäuser und Geschößwohnungen entstehen. Deshalb wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO festgesetzt, daß in **sämtlichen Baugebieten nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind. Diese Festsetzung soll gewährleisten, daß im Plangebiet eine aufgelockerte, durchgrünte Einzel- und Doppelhausbebauung ohne größere Baukörper entsteht.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 2** wird festgelegt, daß **pro Wohngebäude nur die Errichtung von 2 Wohnungen** zulässig ist. Bei Doppelhäusern ist pro Haushälfte nur eine Wohnung zulässig. Hierdurch soll verhindert werden, daß im Plangebiet erheblich mehr als die angestrebte Zahl von maximal etwa 25 bis 30 WE entstehen. Außerdem soll vermieden werden, daß größere, dorfuntypische Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen errichtet werden.

Im südlichen Teil des Baugebietes Nr. 2 werden zwei Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Flächen, die von der **Bebauung freizuhalten sind**, festgesetzt, auf denen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig sind. Diese Flächen sollen als "Landschaftsfenster" von hohen baulichen Anlagen und Bepflanzungen freigehalten werden, um von der Planstraße A aus einen Blick in die südlich an das Plangebiet angrenzende freie Landschaft zu ermöglichen.

7.4 Verkehrserschließung

Die Straßenerschließung des geplanten Wohngebietes soll über die Petersilienstraße sowie über eine neue, in das Wohngebiet führende Stichstraße (Planstraße A) erfolgen. Im östlichen Teil des Plangebietes gibt es von der Planstraße A aus einen Fuß- und Radweg zur Petersilienstraße, der auch als Durchfahrtmöglichkeit für die Müllabfuhr dienen kann. Ein geringer Teil der Baugrundstücke wird direkt an die Petersilienstraße sowie an die Haffstraße (K 97) angebunden.

Die Petersilienstraße ist an die Kreisstraße 97 (Haffstraße) angebunden. Der Ausbau des Straßenknotens Haffstraße / Petersilienstraße wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Flensburg erfolgen. Die im Bereich der Straßeneinmündung gemäß EAE 85/95, Punkt 5.2.2.5 freizuhaltenen Sichtfelder (Anfahrtsicht) sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches auf öffentlichen Straßenflächen. Auf die darüber hinausgehende Festlegung einer Annäherungssicht wird gemäß EAE 85/95 aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage verzichtet.

Die Planstraße A sowie die im Plangebiet gelegenen Teile der Petersilienstraße werden als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Das gilt auch für die Flächen der zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke 19 - 22 notwendigen Durchbrüche im Bereich des parallel zur Petersilienstraße verlaufenden Knicks. Im westlichen Abschnitt der Petersilienstraße zwischen der Haffstraße und der Planstraße A soll die Fahrbahn auf 4,5 m verbreitert werden.

Die **Planstraße A** wird durchgängig als **Straßenverkehrsfläche** in 7,5 m Breite festgesetzt. Die 7,5 m breite Verkehrsfläche ermöglicht eine Gestaltung des Straßenraums zum Beispiel mit 4,0 m breitem Asphaltstreifen und beidseitigen, 1,5 bzw. 2,0 m breiten Randstreifen mit Schotterrasen. So wird in Ausnahmefällen eine Begegnung PKW / LKW (z.B. Müllfahrzeug) ermöglicht. Außerdem kann auf den Randstreifen im Bedarfsfall geparkt werden.

Die Verkehrsfläche der Planstraße A ist einschließlich der Wendeanlage so bemessen, daß ein dreiaxsiges Müllfahrzeug dort fahren und wenden kann. Nach Fertigstellung des Baugebietes ist es erforderlich, daß die Anlieger der nicht direkt an der Planstraße A bzw. der Petersilienstraße und der Haffstraße gelegenen Grundstücke 14 und 19 ihre Abfallbehälter am Abfuhrtag an Straßen bereitstellen, die für Müllfahrzeuge befahrbar sind.

Parallel zum westlichen Abschnitt der Petersilienstraße soll südlich des bestehenden Knicks ein separater Gehweg angelegt werden. Die beiden im Rahmen des Bebauungsplans geplanten Geh- und Radwege werden als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"** in 2 bzw. 3 Meter Breite festgesetzt.

Auf der Süd- oder Westseite der Planstraße A sollen gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 3** im öffentlichen Straßenraum mindestens **22 heimische und standortgerechte Laubbäume** als Straßenbäume gepflanzt werden. Mögliche Baumstandorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Darüber hinaus sind im WA-Gebiet Nr. 2 auf dem zukünftigen Baugrundstück Nr. 3, das direkt an den parallel zur Petersilienstraße festgesetzten Geh- und Radweg angrenzt, gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 4** je drei heimische und standortgerechte Laubbäume an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zu pflanzen.

8.0 Technische Infrastruktur

8.1 Oberflächenentwässerung

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll soweit wie möglich auf den straßenbegleitenden Grünflächen versickert werden. Der übrige Teil wird über unterirdische Leitungen dem an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes geplanten Regenwasserrückhaltebecken zugeführt. Es ist ein Überlauf in den in einen in diesem Bereich unterirdisch verlaufenden Vorfluter vorgesehen.

Das von den Dachflächen und den versiegelten privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser soll, soweit es nicht für die Gartenbewässerung oder für hausinterne Grauwasserkreisläufe gesammelt werden kann, überwiegend dem Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden.

8.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung soll über die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Westerholz erfolgen. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Langballig zugeführt, die über ausreichende Kapazitäten verfügt.

8.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Nordangeln gesichert. Eine im westlichen Teil des Plangebietes bestehende Trinkwasserleitung soll im Rahmen der Erschließungsplanung verlegt werden.

8.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die SCHLESWAG. Die beiden derzeit noch durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufenden oberirdischen Stromleitungen werden in Abstimmung mit der SCHLESWAG verlegt.

Die SCHLESWAG beabsichtigt, im Plangebiet eine Trafostation zu errichten. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird in Abstimmung mit der Schleswag ein geeigneter Trafo-Standort bestimmt.

8.5 Telekommunikation

Ein über eine Lizenz gemäß § 8 Telekommunikationsgesetz verfügender Lizenznehmer wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 ein Telekommunikationsnetz aufbauen und betreiben.

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Plans im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung zu verlegen.

8.6 Brandschutz

In der Gemeinde Westerholz besteht eine freiwillige Feuerwehr. Im Rahmen der Erschließungsfachplanung erfolgt eine Abstimmung mit dem Ortswehrführer, um die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

9.0 Schallschutz

Eine Lärmbelastung ist durch die an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Haffstraße (K 97) gegeben. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Straßenabschnitt beträgt 50 km/h.

Für diesen Straßenabschnitt der K 97 liegen keine Angaben über die Verkehrsmenge vor. Aus diesem Grund wurde durch das Büro Sass + Kuhrt am Donnerstag den 01.07.1999 in der Zeit von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr eine Verkehrszählung durchgeführt.

Hieraus geht hervor, daß die Verkehrsbelastung in den drei Nachmittagsstunden, in denen die Zählung durchgeführt wurde, relativ gleichmäßig war. Für diesen Zeitraum ergibt sich eine durchschnittliche Verkehrsmenge von 171 Fahrzeugen (davon 145 motorisierte Fahrzeuge) pro Stunde bei einem LKW-Anteil von rund 9 %.

Zur überschlägigen Ermittlung des DTV kann die in der Stunde mit der maximalen Verkehrsbelastung ermittelte Verkehrsmenge mit dem Faktor 10 multipliziert werden. Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung eines Verkehrsmengenzuwachses (Faktor 1,175) ein DTV von etwa 2.000 bei einem LKW-Anteil von 9 %.

Auf dieser Grundlage wurde für das Bebauungsplangebiet Nr. 4 eine überschlägige Berechnung (graphische Ermittlung) der Schallimmissionen gemäß der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) durchgeführt.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung wurden die DIN 18005 sowie die 16. BImSchV herangezogen. Nach der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sollten in Wohngebieten Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts möglichst nicht überschritten werden. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist wünschenswert, jedoch ist in begründeten Fällen eine Überschreitung denkbar. Die in der 16. BImSchV festgelegten Grenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts sollten nach der gängigen Beurteilungspraxis jedoch nicht überschritten werden.

Im Bereich der in 13 m Entfernung zur Fahrbahnmitte festgesetzten Baugrenze ergeben sich ein Tagwert von 59 dB(A) und ein Nachtwert zwischen 49 und 50 dB(A). Damit wird der in der 16. BImSchV festgelegte Tagwert erreicht und der Nachtwert leicht überschritten. In diesem Zusammenhang werden für die in der Planzeichnung gekennzeichnete, die beiden zukünftigen Baugrundstücke Nr. 1 und 2 umfassende Fläche in der textlichen Festsetzung Nr. 8 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die auf Teilflächen der angrenzenden Grundstücke gegebene geringfügige Überschreitung der in der DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte wird von der Gemeinde Westerholz als vertretbar angesehen. In allen anderen Teilen des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten.

10.0 Belange von Natur und Landschaft

10.1. Beschreibung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und angrenzende Bereiche, die mit dem Vorhaben in räumlich- funktionalen Zusammenhang stehen, erfolgte durch örtliche Begehungen im Frühjahr und Sommer 1999 eine ökologische Kartierung zu den Biotopstrukturen und der Flächennutzung. Die Flächennutzung wird im Kapitel 5.0 "Zustand und Umgebung des Plangebietes" beschrieben.

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil von intensiv genutzter Ackerfläche eingenommen (21.360 qm). Bedingt durch häufigen Umbruch und intensive Nutzung ist die Vegetation sehr struktur- und artenarm. Außer der Anbauart sind nur wenige Pflanzenarten der Ackerbegleitflora vertreten. Aus diesen Gründen sind auch die Lebensraumbedingungen für Tiere sehr ungünstig.

Die Knicks am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes bestehen aus intakten Knickwällen und einem für Knicks typischen Laubgehölzbestand. Während im westlichen Abschnitt des nördlichen Knicks der Gehölzbestand lückig ist, sind die übrigen Knickabschnitte dicht mit Sträuchern und einigen Überhälterbäumen (Eichen, Buchen, Erlen) bewachsen. An der westlichen Grenze des Plangebietes zur Haffstraße (Kreisstraße 97) verläuft eine dichte Hecke aus Laubsträuchern von dem südwestlich außerhalb des Plangebietes liegenden Hausgrundstück bis etwa 15 m vor der Einmündung der Petersilienstraße in die Haffstraße. Hinter dieser Hecke am Hausgrundstück befindet sich ein ca. 300 qm großer Gartenbereich mit hochstämmigen Obstbäumen. Die Haffstraße ist in diesem Abschnitt angrenzend an das Plangebiet beiderseits von Bäumen (Schwedische Mehlbeere) gesäumt.

Im Plangebiet sind die vorhandenen Knicks positiv landschaftsbildprägend. Der westliche Abschnitt des nördlichen Knicks, in dem auch die Ackerzufahrt liegt, bedarf jedoch einer Aufwertung durch zusätzliche Bepflanzung. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes besitzt eine besondere Funktion für das Ortsbild, da dieser den Übergang zum angrenzenden Ortskern bildet und direkt an die Kreisstraße grenzt. Die hier vorhandene Hecke bildet eine optische Begrenzung des Straßenraumes der Kreisstraße. Der Obstbaumbestand ist von der Kreisstraße sowie von der Petersilienstraße kaum einsehbar und daher nicht landschaftsbildprägend.

In einer Bewertung der Biotopbereiche im Plangebiet gemäß der Anlage zum gemeinsamen Erlaß des Ministeriums für Natur und Umwelt und des Innenministeriums zur Eingriffsregelung vom 3. Juli 1998 ist der Großteil des Plangebietes als Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen (Ackerfläche). Die im Plangebiet vorhandenen Knicks sind gemäß § 15 b LNatSchG geschützt. Als "sonstige schutzwürdige Bereiche" werden die Hecke am westlichen Plangebietsrand und der Gartenbereich bewertet.

10.2 Eingriffssituation

Boden:

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Dabei stellen gerade diese Faktoren eine wichtige Schutzfunktion gegenüber dem Grundwasser dar. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem. Durch Versiegelung fällt Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fort.

Die anzunehmende Flächengröße der gesamten Versiegelung im Plangebiet ergibt sich aus der Addition der zu versiegelnden Flächen in den Verkehrsflächen sowie der durch die Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten versiegelbaren Flächen.

Für die Angabe der Bodenversiegelung in den allgemeinen Wohngebieten wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO von 50 % der GRZ zugrundegelegt.

Im Nordwesten liegt ein Teil der asphaltierten Petersilienstraße innerhalb des Plangebietes. Auf 175 qm Fläche ist hier bereits Versiegelung vorhanden.

Für die neuen öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A, Fuß- und Radwege) wird aufgrund der vorgesehenen Straßenraumgestaltung von 80 % neu versiegelter Fläche ausgegangen. In der Petersilienstraße, sowie in der Anbindung der Planstraße A und einzelner Grundstücke im Baugebiet Nr. 1 an die Petersilienstraße, ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 180 qm zu erwarten.

Aus folgender Flächenberechnung (Angabe der Flächengröße in qm) ergibt sich die anzunehmende neuversiegelte Fläche im Plangebiet.

	Gebietsfläche:	vorhandene Versiegelung	neu bzw. zusätzl. versiegelbare Fläche
Allgemeine Wohngebiete Baugeb. 1 + 2 (GRZ 0,25)	18.392	0	6.897
Öffentl. Verkehrsflächen:	3.123	175	2.277
<u>Gesamte Neuversiegelung:</u>			<u>9.174</u>

Insgesamt wird voraussichtlich eine Fläche von 9.174 qm im Plangebiet vollversiegelt.

Grundwasser:

Die direkte Wirkung der Bodenversiegelung betrifft auch den Oberflächenabfluß des Niederschlagswassers. Unter normalen Umständen versickert der größte Teil des Niederschlages im Boden. Ein Teil trägt zur Grundwasserneubildung bei, ein Teil wird durch Transpiration und Evaporation wieder an die Atmosphäre abgegeben.

Durch Bodenversiegelung wird jedoch der Oberflächenabfluß erhöht, die Grundwasseranreicherung reduziert und der natürliche Wasserkreislauf unterbrochen. Im Bestand sind hier bereits Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserkreislaufes vorhanden, da versickertes Wasser in den Senken durch Drainagerohre abgeleitet wird.

Klima:

Durch die Bodenversiegelung wird das Mikroklima verändert (Verminderung der Luftfeuchte durch geringe Verdunstung, Erhöhung der mittleren Temperatur durch geringe Verdunstung und Aufheizen der Oberflächen). Durch die Errichtung von Gebäuden werden die Luftaustauschbahnen verändert und die Windgeschwindigkeit herabgesetzt. Durch die offene Bebauung entstehen jedoch keine breiten Barrieren. Die negativen Auswirkungen werden durch Gehölzpflanzungen (Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes) sowie durch das Freihalten von Flächen von Bebauung und hoher Bepflanzung vermindert und zumindest teilweise kompensiert, so daß insgesamt keine gravierenden Änderungen der klimatischen Situation zu erwarten sind.

Biotopstruktur:

Durch den geplanten Eingriff werden ca. 21.535 qm Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen (Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen, Straßen und Wegen, Gestaltung der Privatgrundstücke, Regenrückhaltebecken). Zudem wird der Knick am nördlichen Rand des Plangebietes an vier Stellen durchbrochen (Anbindung der Planstraße, des Geh- und Radweges am RRB und von Grundstücken im Baugebiet Nr. 1 an die Petersilienstraße). Somit werden ca. 78 qm Fläche eines gemäß § 15 b LNatSchG geschützten Bereiches in Anspruch genommen. Insgesamt wird der gesamte Knickabschnitt im nördlichen Plangebietsrand durch die Knickdurchbrüche in seiner Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt, da der Biotopverbund des Knicks an diesen Stellen unterbrochen wird. Die Hecke am westlichen Plangebietsrand wird bis auf einen 8 m langen Abschnitt für die Erschließung von Grundstücken im Baugebiet Nr. 2 als zu erhalten festgesetzt. Zusammen mit dem Obstbaumbestand werden somit ca. 316 qm schutzwürdiger Flächen in Anspruch genommen.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von Gebäuden beeinträchtigt.

10.3 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption

Die grünordnerischen Maßnahmen (Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen) müssen sich an den eingriffsbedingt beeinträchtigten Funktionen und Werten orientieren. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sind in Übereinstimmung mit den Gegebenheiten des entsprechenden Naturraumes und den regionaltypischen Biotopformen und Tier- und Pflanzenarten zu gestalten und zu entwickeln.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind zur Minderung der Eingriffsfolgen und zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung der geplanten Baumaßnahme zu verstehen und gliedern sich in:

- Minimierungsmaßnahmen
- Erhaltungsgebote
- Ausgleichsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen

Da die Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen sollen, sind Überlegungen zur Begrenzung der Eingriffe erforderlich.

Eine Minimierung der o.g. Eingriffe ist u.a. durch eine gezielte Begrenzung der versiegelten Flächen zu erreichen. Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen zur Minimierung bei:

Durch die Festsetzung der GRZ in angemessener Größenordnung mit 0,25 wird die Bodenversiegelung durch Bebauung in den Baugebieten begrenzt.

Durch die Festsetzung von Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten, die von Bebauung und hoher Bepflanzung freizuhalten sind, wird der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Bebauung vermindert. Die das Plangebiet umgebende Landschaft bleibt vom Plangebiet aus erlebbar. Durch die Erhaltung der Knicks und der Hecke wird die neue Bebauung von drei Seiten eingegrünt und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermindert.

Beim Ausbau der Erschließungsstraße wird die Versiegelung minimiert, indem die Dimensionen auf das unbedingt Notwendige ausgelegt werden (Orientierung an der EAE 95).

Aus ökologischer Sicht gilt es, Regenwasser möglichst nahe an seinem Entstehungsort zu speichern, zu gebrauchen oder zu versickern, statt es wie bisher üblich auf schnellstem Wege direkt oder indirekt über die Kanalisation abzuleiten. Aufgrund der natürlichen Bodenverhältnisse ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens jedoch eingeschränkt. Der nicht versickerbare und nicht in den Privatgrundstücken bzw. -häusern für Grauwassernutzung bzw. Gartenbewässerung verwertbare Teil des Oberflächenwassers im Straßenraum und in den Baugrundstücken soll daher weitgehend einem geplanten Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden.

Erhaltungsgebote

Die vorhandenen Knickabschnitte am nördlichen und am östlichen Rand des Plangebietes sind nach § 15 b LNatSchG geschützt und werden mit Ausnahme der Bereiche im nördlichen Knick, die für Zufahrten vorgesehen sind, erhalten. Für diese Knickdurchbrüche werden Ausnahmegenehmigungen gemäß § 15b LNatSchG gestellt. Zum Schutz der Knicks ist die Errichtung von Nebenanlagen einschließlich der Einrichtung von Lagerplätzen und Kfz-Stellplätzen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 nur im Abstand von 3 m vom vorhandenen Knick zulässig.

Während der Bauzeit ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial unzulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen und Maßnahmen gliedern sich in:

1. Straßenbaumpflanzungen
2. Baumpflanzungen im WA-Gebiet Nr. 2
3. Heckenpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes
4. Grünfläche
5. Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
6. Externe Ausgleichsmaßnahmen
7. Realisierung

zu 1. Straßenbaumpflanzungen

In der Planstraße A sind auf der West- und Südseite bzw. in Platzsituationen auch an anderen Seiten der Straßenverkehrsfläche insgesamt 22 heimische und standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume zu pflanzen. In der Planzeichnung werden hierfür Standorte vorgeschlagen. Es sind Baumarten aus folgender Artenliste mit der Mindestpflanzqualität "Hochstamm 3xv, StU 12 - 14" zu pflanzen:

Acer platanoides (Spitzahorn) Quercus robur (Stieleiche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Tilia cordata (Winterlinde)

Zusätzlich wird für eine Baumpflanzung im Bereich der Kurve im Südwesten der Planstraße innerhalb der Straßenverkehrsfläche ein Pflanzstandort in der Planzeichnung festgesetzt. Für diesen Pflanzstandort ist eine großkronige Baumart aus der o.g. Artenliste auszuwählen (Spitzahorn, Stieleiche oder Winterlinde) und in der Mindestpflanzqualität "Hochstamm, 3xv, StU 18 - 20" zu pflanzen.

Mit der Artenauswahl und dem Vorschlag bzw. Festsetzung von Pflanzstandorten soll eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes erreicht werden. Zusammen mit den von Bebauung freizuhaltenen Landschaftsfenstern sollen Blickbeziehungen vom Straßenraum in die umgebende Landschaft erhalten und gestalterisch betont werden. Durch die Mindestpflanzqualität ist eine größere Anwuchssicherheit gegeben als bei Gehölzen geringerer Qualität. Zum anderen weisen die Bäume in dieser Qualität bereits unmittelbar nach der Pflanzung den Charakter von Straßenbäumen auf. Ein weiterer Standort für Straßenbaumpflanzungen wird südlich der Einmündung der Petersilienstraße in die Haffstraße (K 97) festgesetzt. Für diesen Pflanzstandort ist ebenfalls eine großkonige Baumart aus der o.g. Artenliste auszuwählen (Spitzahorn, Stieleiche oder Winterlinde) und in der Mindestpflanzqualität "Hochstamm, 3xv, StU 18 - 20" zu pflanzen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird die Anzahl der insgesamt in der öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzenden Straßenbäume festgesetzt.

zu 2. Baumpflanzungen im WA-Gebiet Nr. 2

Um den Eingangsbereich des neuen Wohngebietes gestalterisch zu betonen und auch für Fußgänger eine attraktive Wegeverbindung zu schaffen, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 4 die Pflanzung von drei heimischen Laubbäumen im WA-Gebiet angrenzend an den Geh- und Radweg festgesetzt. Für diese Pflanzstandorte ist eine Baumart aus der in Punkt 1 enthaltenen Artenliste auszuwählen und in der Mindestpflanzqualität "Hochstamm, 3xv, StU 12-14" einheitlich zu pflanzen.

zu 3. Heckenpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes

Am südlichen Rand des Plangebietes soll in der dort festgesetzten Anpflanzfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 eine Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern der folgenden Artenliste mit den dort angegebenen Pflanzqualitäten angepflanzt werden. Durch die anzupflanzende Hecke soll das zukünftige Wohngebiet zur freien Landschaft abgegrenzt und der neu geschaffene Ortsrand wirksam und landschaftsgerecht eingegrünt werden. Die Heckenpflanzung schützt zudem das zukünftige Wohngebiet vor Beeinträchtigungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche).

Innerhalb des Landschaftsfensters im Osten des Baugebietes Nr. 2, das von Bebauung und hoher Bepflanzung freizuhalten ist, sollen in diesem 10 m langen Heckenabschnitt keine Bäume gepflanzt, sondern eine lückige Strauchpflanzung angelegt werden, um hier freien Ausblick in die Landschaft zu erhalten und zugleich eine zusammenhängende Eingrünung der neuen Wohnbebauung zu erreichen. Die Hecke ist ansonsten in der gesamten Breite der Anpflanzfläche (2 m) in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 1,5 qm anzulegen. Das Verhältnis von 1 Baum zu 30 Sträuchern ist insgesamt einzuhalten.

Artenliste:

Bäume (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2xv, StU 10 - 12):

Acer campestre (Feldahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Ulmus glabra (Bergulme)

Sträucher (Mindestpflanzqualität 2xv):
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Salix sp. (Weidenarten)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Zum Schutz der Hecke wird in der textlichen Festsetzung Nr. 6 festgesetzt, daß ein 3 m breiter Streifen in der WA-Fläche entlang der Hecke von Bebauung freizuhalten ist.

zu 4. Grünfläche

Im Bereich der Einmündung der Petersilienstraße in die Haffstraße soll ein kleiner dörflicher Platz entstehen. Die öffentliche Grünfläche soll als Wiesenfläche angelegt werden. In der Grünfläche sollen darüber hinaus keine Bepflanzungen erfolgen. Ein großkroniger Laubbaum soll nördlich angrenzend in der Straßenverkehrsfläche gepflanzt werden.

zu 5. Gestaltung Regenwasserrückhaltebecken

Das geplante Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet soll in seiner Uferausbildung und -bepflanzung naturnah gestaltet werden. Zur Uferbepflanzung sind ausschließlich heimische Pflanzenarten zu verwenden.

zu 6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung (Kap. 10.4) verbleibt für den Bebauungsplan ein Ausgleichsdefizit, welches nicht durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB werden daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt. Da im Gemeindegebiet Westerholz keine gemeindeeigenen Flächen zur Verfügung stehen, die für ökologische Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, ist beabsichtigt, die Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet Grundhof, Amt Langballig, durchzuführen. Die Fläche und die dort durchzuführende Ausgleichsmaßnahme werden den Eingriffen im B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Westerholz zugeordnet. Die Gemeinde Westerholz wird Eigentümerin dieser Ausgleichsfläche. Es erfolgt eine grundbuchliche Sicherung der Fläche als Ausgleichsfläche, in der die Nutzung ausschließlich für Zwecke zum Schutz der Natur zulässig ist.

Lage der Fläche:

Das Flurstück 42/2 der Flur 4 Gemarkung Bönstrup liegt im Westen des Gemeindegebietes Grundhof (siehe Abb.1). Das Flurstück grenzt an das Flurstück 42/1, das als ökologische Ausgleichsfläche den Bebauungsplänen 4.1 "Süderfeld 1" und 4.2 "Süderfeld 2" der Gemeinde Grundhof zugeordnet ist. Im Zusammenhang damit erfolgte eine Teilung des ursprünglichen Flurstücks 42 in die Flurstücke 42/1 und 42/2 (siehe Abb. 2). Das Flurstück 42/1 grenzt südwestlich an die Schula. Als Ausgleichsmaßnahme für die B-Pläne 4.1 und 4.2 der Gemeinde Grundhof wird die Fläche dieses Flurstücks aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und der ungestörten Vegetationsentwicklung (Sukzession) überlassen. Zusätzlich werden im Bereich der Böschungskanten sowie innerhalb der Fläche Gehölzpflanzungen

durchgeführt.

Im Flurstück 42/2 wird eine 0,44 ha große streifenförmige Teilfläche, auf der gesamten Länge angrenzend an das Flurstück 42/1, als Ausgleichsfläche dem B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Westerholz zugeordnet.

Bestand:

Das Flurstück 42/2 wird zur Zeit landwirtschaftlich intensiv als Weideland genutzt. Das Gelände in den Flurstücken 42/1 und 42/2 weist zur Schulau-Niederung ein Gefälle auf.

Maßnahmen:

Das in der Abbildung 2 dargestellte Teilstück des Flurstücks 42/2 von 0,44 ha Flächengröße wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und durch natürliche ungestörte Vegetationsentwicklung (Sukzession) zu einem naturbetonten Biotop entwickelt. Das Teilstück wird zu der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Teilfläche des Flurstücks eingezäunt. Die Ausgleichsfläche schließt sich direkt an das Flurstück 42/1 an, so daß eine Einzäunung des Flurstücks 42/1 nicht notwendig ist.

Durch diese Maßnahme wird der durch die landwirtschaftliche Nutzung erfolgende Nährstoffeintrag in den Boden und somit auch in das Fließgewässer verringert, die ökologische Strukturvielfalt und Naturnähe der Fläche sowie das Lebensraumpotential für wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhöht. Gemeinsam mit dem Flurstück 42/1 wird ein ca. 36 m breiter Streifen entlang der Schulau als Sukzessionsfläche entwickelt. Im Landschaftsplan der Gemeinde Grundhof wird dieser Bereich als Fläche für Naturschutzmaßnahmen (Pufferzone entlang des Fließgewässers) dargestellt.

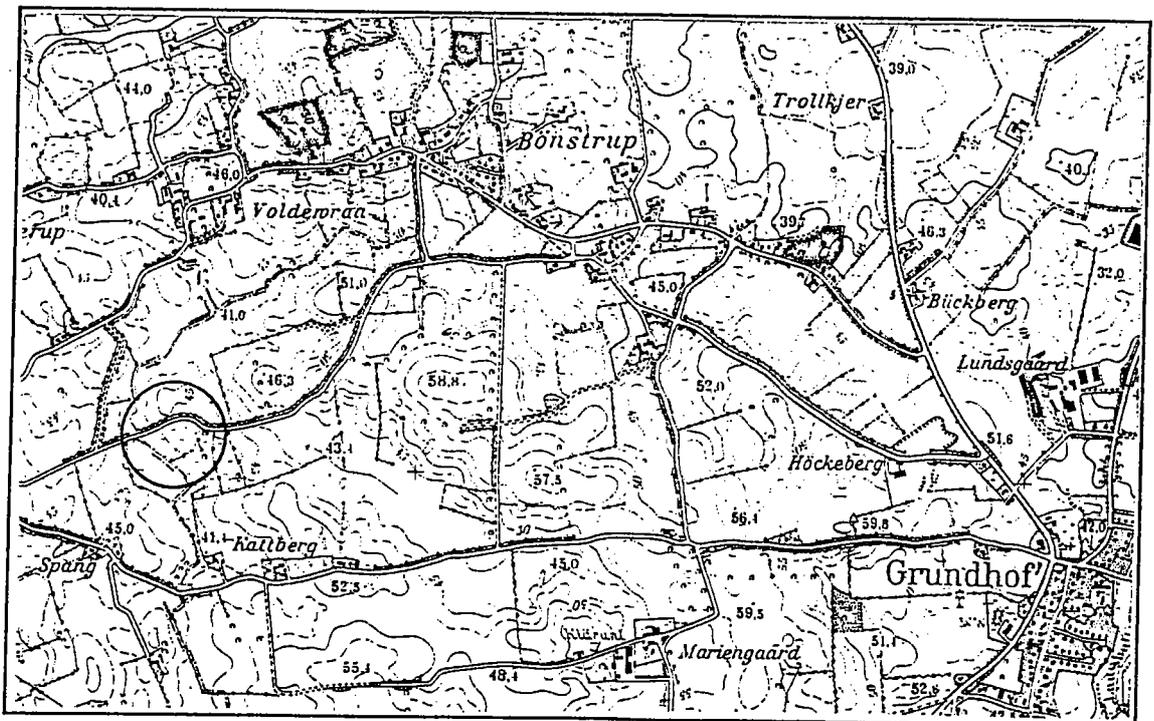


Abb. 1: Übersichtsplan (Top. Karte M 1:25.000)
mit Kennzeichnung der Lage der externen Ausgleichsfläche

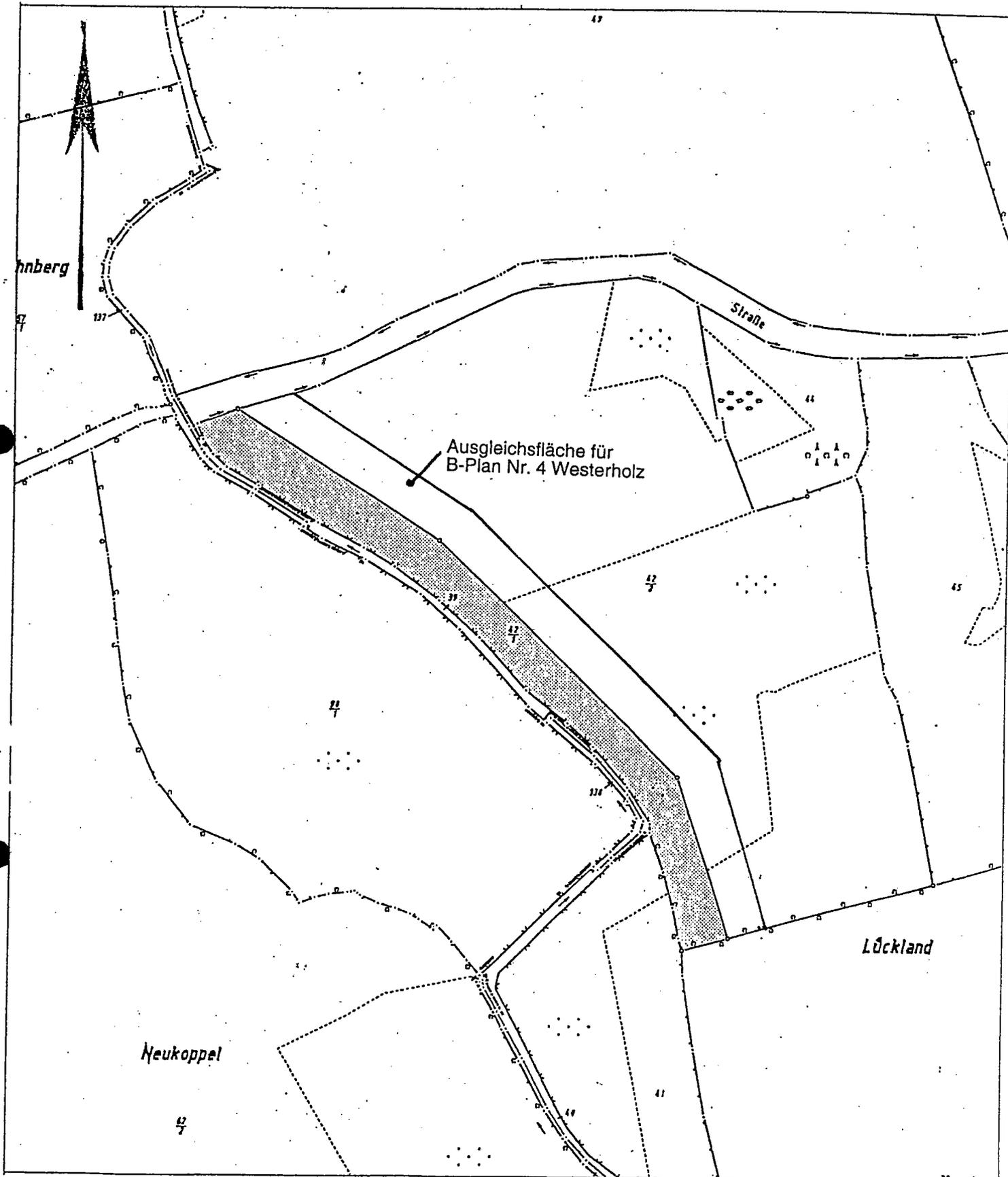


Abb. 2: Flurkartenausschnitt (M. 1: 2.000) mit Kennzeichnung der Ausgleichsfläche als Teilfläche des Flurstücks 42/2, Gemarkung Bönstrup, Gemeinde Grundhof

zu 7. Realisierung

Im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung sind auch die grünordnerischen Maßnahmen zu verwirklichen. Folgende Zeiträume für die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen sind einzuhalten, um sicherzustellen, daß nach Beendigung der Bautätigkeit keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Die Zeiträume werden bezogen auf die Bautätigkeiten im jeweiligen Plangebiet.

Die Heckenpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes ist in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Fertigstellung der Erschließung anzulegen. Die Straßenbäume sind in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Fertigstellung der Straße zu pflanzen.

10.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Nachfolgend werden die Eingriffsfolgen des Vorhabens bezogen auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts aufgezeigt und jeweils der zum Ausgleich erforderliche Kompensationswert ermittelt. Die Bilanzierung orientiert sich an der Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 3. Juli 1998. In einem zweiten Schritt wird jeweils das Ausgleichserfordernis den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt und der Bedarf an externen Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Boden

Überbauung und Versiegelung führen zu einem Verlust der Bodenfunktion. Bodeneingriffe erfolgen vor allem auf "Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt".

Soweit Entsiegelungsmaßnahmen als Ausgleich nicht realisiert werden können, sieht der Erlass für überbaute oder vollversiegelte Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt ein Ausgleichserfordernis im Verhältnis von **1 zu 0,5** vor, nach dem entsprechend Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als naturbetontes Biotop zu entwickeln sind. Die Berechnung der Eingriffe und Ausgleichswerte ist in folgender Tabelle zusammengestellt.

Berechnung des Ausgleichserfordernisses für das Schutzgut Boden auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz:

Eingriff	Fläche in qm	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis / Kompensationswert in qm
Versiegelung durch Überbauung	6.778	0,5	3.389
Vollversiegelung für Straßen, Wege	2.199	0,5	1.100
Ausgleichserfordernis			4.489

In den als "schutzwürdiger Bereich" eingestuften Flächen (Gartenbereich, Heckenabschnitt) werden 119 qm Fläche in dem Baugebiet Nr. 2 versiegelt. Im Bereich der geschützten Knicks werden 78 qm durch Straßenanbindungen versiegelt. Einen Verhältniswert zum Ausgleich der Flächenversiegelung (Schutzgut Boden) in diesen Bewertungskategorien sieht die Anlage zum gemeinsamen Runderlaß nicht vor. Es wird das Flächenverhältnis 1:1 versiegel-

ter Fläche zur Ausgleichsfläche zum Ansatz gebracht, so daß sich hier ein Ausgleichserfordernis von 197 qm ergibt. Das Ausgleichserfordernis für die Knickdurchbrüche im Schutzgut Biotope wird auf der folgenden Seite im entsprechenden Unterkapitel erläutert.

Das Gesamt-Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden beträgt somit 4.686 qm.

Als Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet können gegengerechnet werden:

Festsetzungen mit flächenhaftem Anpflanzgebot:

- Heckenpflanzung

Grundfläche 350 qm, davon anrechenbar 75%: 263 qm

Als Ergebnis ist festzustellen, daß im Schutzgut Boden nur ein Teilausgleich erreicht wird. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von 4.423 qm (0,44 ha).

Grundwasser

Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts resultieren in erster Linie aus der Bodenversiegelung und der damit einhergehenden verminderten Grundwasserneubildung. Nach dem erwähnten Runderlaß gelten Eingriffe durch bauliche Entwicklung als ausgeglichen, wenn "... gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert wird", bzw., falls eine solche Versickerung nicht vollständig möglich ist, notwendige Regenwasserrückhaltebecken naturnah gestaltet werden. Entsprechend der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung "Technische Bestimmungen zum Bau und zum Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation" vom 25. Nov. 1992 ist das Oberflächenwasser von Wohngebieten (unter Einschluß der Wohn-Erschließungsstraßen) als "gering verschmutzt" einzustufen. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Untergrund ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich. Der nicht versickerbare Anteil wird daher weitgehend dem naturnah zu gestaltenden Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet.

Der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser wird daher als ausgeglichen angesehen.

Biotope

Durch die Eingriffe werden vor allem Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Schutzwürdige Bereiche (Gartenbereich, 8m langer Heckenabschnitt) werden auf 316 qm Fläche betroffen. Geschützte Knickbereiche werden an vier Stellen durchbrochen (insg. 78 qm Fläche), wodurch der Biotopverbund des gesamten Knickabschnittes beeinträchtigt wird.

Durch die Anlage einer dichten, 2 m breiten Hecke aus heimischen Gehölzen werden neue Biotopstrukturen geschaffen, so daß die Beeinträchtigungen des Knicks sowie die Eingriffe in den Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Plangebiet ausgeglichen werden. Als Ausgleich für die Knickdurchbrüche wird dabei gemäß Knickerlaß das Verhältnis 1 : 2 (entspricht 156 qm) angesetzt, wobei die Anpflanzung einer Hecke in 2 m Breite aus heimischen als gleichwertig einer Knickpflanzung angesehen wird.

Ein Ausgleich für die betroffenen schutzwürdigen Bereiche (Gartenbereich, Heckenabschnitt) im Schutzgut Biotope erfolgt im Plangebiet nicht. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von 316 qm.

Landschaftsbild

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die Eingrünung nach Süden, durch die Baumpflanzungen im Straßenraum und die Neugestaltung des Eingangsbereiches im Nordwesten des Plangebietes als ausgeglichen anzusehen.

Zusammenfassung

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für das geplante Vorhaben ergibt, daß für Teilbereiche ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet erreicht wird. Dies gilt für die Schutzgüter Landschaftsbild, Grundwasser und Klima.

Defizite, welche nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, verbleiben im Schutzgut Boden sowie in geringem Maße im Schutzgut Biotope. Zur Kompensation dieser Defizite werden auf 0,44 ha zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes wie in Kapitel 10.3 beschrieben durchgeführt.

11.0 Textliche Festsetzungen

Im Teil B des Bebauungsplanes werden 8 textliche Festsetzungen getroffen, die in den jeweiligen Kapiteln zur Erläuterung der städtebaulichen Konzepte und der Belange von Natur und Landschaft mit erläutert und begründet werden.

12.0 Örtliche Bauvorschriften

Damit keine für die Region untypischen Flachdachhäuser entstehen, wird in der **Örtlichen Bauvorschrift Nr. 1** für die Hauptgebäude eine **Mindestdachneigung von 28** festgesetzt.

Durch die in der **Örtlichen Bauvorschrift Nr. 2** vorgenommenen **Begrenzung der Sockelhöhe** soll verhindert werden, daß im Plan gebiet ortsuntypisch hohe "warftartige" Gebäudestrukturen entstehen.

Um die Errichtung von unangemessen hohen, dem dörflichen Erscheinungsbild von Westerholz widersprechenden Gebäuden zu verhindern, wird in der **Örtlichen Bauvorschrift Nr. 3** festgesetzt, daß die **Firsthöhe maximal 9 m** über dem Erdgeschoßfußboden im Rohbau betragen darf.

In der **Örtlichen Bauvorschrift Nr. 4** wird festgesetzt, daß Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der im nordwestlichen Teil des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche nur als Laubgehölzhecken, die eine **Höhe von 1,00 m** nicht überschreiten, zulässig sind.

Andere gesetzliche Regelungen oder Vorschriften, die eine noch geringere Höhe vorschreiben, bleiben hiervon unberührt. Diese Bauvorschrift soll in Verbindung mit der in der textlichen Festsetzung Nr. 3 festgesetzten Neupflanzung von Straßenbäumen dazu beitragen, daß ein homogener Straßenraum entsteht. Außerdem sollen durch die Höhenbegrenzung der straßenseitigen Einfriedungen in Verbindung mit den im südlichen Teil des Wohngebietes Nr. 2 festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Ausblicke in die Landschaft der Umgebung ermöglicht werden.

13.0 Flächenbilanz und Kostenangaben

13.1 Flächenbilanz

1. Allgemeine Wohngebiete

WA Nr. 1 (GRZ 0,25)	7.438qm
WA Nr. 2 (GRZ 0,25)	<u>10.954 qm</u>
Summe WA - Gebiete	18.392 qm

2. Verkehrsflächen (Gemeinde Westerholz)

Planstraße A	2.445 qm
Petersilienstraße	493 qm
Fußweg parallel zur Petersilienstraße	106 qm
Fußweg am FRB	<u>79 qm</u>
Summe öffentl. Verkehrsflächen	3.123 qm

3. Fläche für die Wasserwirtschaft 626 qm

4. Knicks

(geschützte Biotop gem. LNatSchG)

Knick parallel zur Petersilienstraße	543 qm
Knick am östl. Rand des Plangebietes	<u>330 qm</u>
Summe geschützte Biotop	873 qm

5. Öffentliche Grünfläche 120 qm

Gesamtfläche des Plangebietes 23.134 qm = 2,3 ha.

13.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Westerholz werden keine Kosten zur Realisierung des Bebauungsplanes entstehen. Ein privater Erschließungsträger wird mit der Gemeinde Westerholz einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Erschließungskosten abschließen. Nach Durchführung der Maßnahme werden die neuen öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche der Gemeinde Westerholz übereignet. Auch die Übernahme der Kosten für die Realisierung externer Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde Westerholz vertraglich geregelt.

14.0 Planverfahren

Am 25.05.1999 hat die Gemeindevertretung Westerholz die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4 "Petersilienstraße" beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 16.09.2000 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung stattgefunden, auf der die Planung vorgestellt wurde und Anregungen vorgebracht werden konnten.

In ihrer Sitzung am 14.12.1999 hat die Gemeindevertretung Westerholz die vorliegende Planfassung als Entwurf (Stand Dezember 1999) beschlossen und den Begründungstext gebilligt.

Auf derselben Sitzung am 14.12.1999 wurde beschlossen, mit der vorliegenden Planfassung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Über die von den Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern geäußerten Anregungen und Hinweise wurde am 29.02.2000 in der Gemeindevertretung beraten und beschlossen. Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes.

Im Anschluß daran wurde auf derselben Sitzung am 29.02.2000 der Bebauungsplan Westerholz Nr. 4 "Petersilienstraße" als Satzung beschlossen.


- Bürgermeister -
Gemeinde Westerholz, im März 2000

