

Begründung:

zum Bebauungsplan Nr. 4

der Gemeinde Hitzhusen

Kreis Segeberg

für das Gebiet nördlich des Kirchsteiges

zwischen Hohlweg und Feldkamp

Inhaltsübersicht

1. Entwicklung des Planes
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Inhalt des Bebauungsplanes
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Verkehrsflächen
 - Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
4. Ver- und Entsorgung
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Kosten

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Hitzhusen hat am 27.04.1993 und 03.03.1994 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 4 gefaßt. In der Gemeinde Hitzhusen besteht ein akuter Bedarf an Bauland für Einzel- und Doppelhäuser. Insbesondere für die jüngeren Hitzhusener Bürger, die gerne in Hitzhusen bleiben möchten, gibt es keine Bauplätze. Die auf den privaten Grundstücken bestehenden Baulücken stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Die Gemeinde plant, zur Entschärfung dieser Situation auf den gemeindeeigenen Flurstücken 51/4 und 51/3 Baugrundstücke auszuweisen.

Die Gemeinde will die Baugrundstücke nur an örtliche Bauinteressenten veräußern. Dies ist möglich, da die Gemeinde Eigentümerin dieser Fläche ist.

Die festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der am 17.08.1966, Az.: X 31 b-312/2-13.34, genehmigt worden ist, nicht überein. Aus diesem Grunde wird im Parallelverfahren die 4. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt, aus der der Bebauungsplan Nr. 4 entwickelt werden soll.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen unter Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert am 05.10.1994
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Hitzhusen Flur 3 Flurstücke 51/2, 51/3, 51/4, 51/5.

Es wird begrenzt:

im Norden durch das Flurstück 50/2,
im Osten durch das Flurstück 49/1,
im Süden durch das Flurstück 18/6,
im Westen durch das Flurstück 16/1 und teilweise durch das Flurstück 50/2.

Das Plangebiet umfaßt ca. 2,4 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan M. 1 : 25.000.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche von ca. 1,8 ha als WA-Gebiet überplant.

Insgesamt können ca. 22 Baugrundstücke entstehen, wovon 3 mit Doppelhäusern bebaut werden können. Für die übrigen 19 Baugrundstücke sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Baugrundstücke sind in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,35 oder 0,2 und einem Sattel- bzw. Walmdach mit einer Dachneigung von 28 Grad bis 45 Grad in eingeschossiger Bauweise zu bebauen. Innerhalb eines Wohngebäudes (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) sind nur 2 Wohnungen zulässig. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten soll die gewünschte kleinmaßstäbliche Gebietsstruktur sichern.

Um die Wohnqualität und die Wohnruhe zu gewährleisten, wurden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der nördlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb beabsichtigt, Intensivtierhaltung aufzunehmen. Um diesem Betrieb seine Entwicklungsmöglichkeiten uneingeschränkt zu gewährleisten, berücksichtigt die Planung einen Immissionskreis, der auf die künftige Betriebsgröße abgestellt ist.

Die Gemeinde Hitzhusen plante ursprünglich, das Baugebiet in Nord-Süd-Richtung, parallel zur vorhandenen Bebauung an der B 206, festzusetzen.

Der nördlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb würde durch die geplante Bebauung in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Aus diesem Grunde beschloß die Gemeinde, das Baugebiet auf den gemeindeeigenen Flurstücken 51/3 und 51/4 festzusetzen. Andere Flächen stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Der landwirtschaftliche Betrieb am Hohlweg kann sich schon jetzt nicht mehr erweitern, da die vorhandene Wohnbebauung nur 40 m entfernt liegt. Dieser Betrieb wird durch das Baugebiet nicht zusätzlich in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeengt.

Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet (Flurstücke 51/3 und 51/4) wird von der Hauptstraße (B 206) über eine vorhandene ausgebaute Straße (dem Hohlweg, Flurstück 66/1) erschlossen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt die Erschließung über eine neue noch auszubauende Straße in einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und einem 0,50 m breiten Grünstreifen. Die Stichstraße endet mit einem Wendehammer. Die Straße wird mit Quermulden und einem einseitigen Hochbord ausgebaut, um das Oberflächenwasser entsprechend ableiten zu können.

Die rückwärtigen Baugrundstücke werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Öffentliche Parkplätze stehen am Wendehammer bzw. im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Der Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Am 23.02.1994 hat die Gemeinde Hitzhusen den Antrag gestellt, sie von der Aufstellung eines Landschaftsplanes zu befreien. Am 18.03.1994 hat die Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 LNatSchG erteilt.

Beschreibung des Naturraumes

Naturräumlich ist die Gemeinde Hitzhusen der holsteinischen Geest zuzuordnen. Die holsteinische Vorgeest besteht aus Sanderflächen, die von den Schmelzwässern der Weichselvereisung aufgeschüttet wurden.

Die Ortschaft Hitzhusen befindet sich im Bereich der ehemaligen breiten Niederung der Bramau, einer weichseleiszeitlichen Schmelzwasserebene, an die sich südlich die höher gelegene (20-25 m) wartheiszeitliche Schmelzwasserebene anschließt.

Im Süden der Gemeinde Hitzhusen schließt sich die Bramau an, die über die Osterau und Schmalfelder Au (vom Kisdorfer Wohld kommend) zur Stör entwässert.

Bestand

Boden

Nach der Bodenkarte 2025 Bad Bramstedt (M. 1 : 25.000) vom Geologischen Landesamt Schleswig-Holstein befinden sich im Bearbeitungsgebiet Podsol-Braunerden. Die Podsohl-Braunerden im Bearbeitungsgebiet sind aus schwach lehmigen Sand über Fein- bis Mittelsand aufgebaut. Sie sind carbonatfrei, schwach podsoliert, haben ein mittleres bis geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe, eine geringe bis mittlere bzw. hohe nutzbare Feldkapazität, mittlere bis geringe bzw. hohe Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht tiefer als 200 cm unter Flur. Die Podsol-Braunerden eignen sich als mittlere Ackerböden und Gründlandböden.

Wasser

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich keine Still- und Fließgewässer.

Das Oberflächenwasser fließt mit der Hangneigung in Richtung Nordwesten, wobei sich nördlich der Bebauungsplangrenze die tiefste und somit im Frühjahr feuchteste Stelle befindet.

Klima

Da das Bearbeitungsgebiet an einem Hang auf der süd-westlichen Seite liegt, wird dieser im Tagesverlauf stark besonnt.

Aufgrund der Süd-West-Exposition des Bearbeitungsgebietes wird es im Frühjahr zu einer langsamen Erwärmung des Bodens kommen und es werden sich im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes bodennahe Kaltluftzonen ausbilden.

Lebensräume und Flächennutzung

Grünland

Das zukünftige Bebauungsplangebiet soll auf einer intensiv genutzten Weide entstehen. Dieses Grünland kann einerseits durch seine regelmäßige Umnutzung (Grünland/Acker) und andererseits aufgrund seiner Lage zum Ort nur eingeschränkt als Lebensraum für Tiere angesehen werden.

Auf den untersuchten Wirtschaftsgrünländereien im Bearbeitungsgebiet herrschen von Weidelgras dominierte Einsaatflächen vor. In diesen Beständen gedeihen in der Regel nur wenige weitere Pflanzenarten, wie Löwenzahn, Vogelmiere, stumpfblättriger Ampfer, Gänseblümchen und Weißklee.

Knicks, Einzelbäume

Östlich wird das Bebauungsgebiet von einem Knickwall begrenzt, südlich befindet sich der Hohlweg, welcher sich als Redder darstellt und östlich in die Landschaft zieht. Im westlichen Bereich befinden sich am Ortsrand noch einige Knickrelikte.

Die Knicks ermöglichen den Tieren eine Wanderung zwischen Flächen, die jede für sich als Lebensraum zu klein sind. Sie stellen somit ein Biotopverbundsystem dar.

Die Knicks im Bearbeitungsgebiet der Gemeinde Hitzhusen sind dem sogenannten Bunten-Knick Typus in Schleswig-Holstein zuzuordnen. Neben den Stieleichen, die Überhälter darstellen, finden sich ergänzende Gehölze wie Schwarzer Holunder, Weißdorn, Vogelbeere, Hainbuche, Hasel und Erle. Die meisten Knicks zu den landwirtschaftlichen Flächen sind in sehr gutem Pflegezustand.

Die Wälle sind stabil, der Aufbau der Strauchschicht vielfältig und nicht überaltert. Die Überhälter stehen in unregelmäßigen Abständen von 10 bis 15 m. Die Beschattung des Knickwalles läßt die Entwicklung von Gräsern kaum zu.

In weniger gutem Zustand befinden sich die Knicks entlang des Hohlweges. Der Knickwall ist durch Abspülung degeneriert.

Der östlich an der Bebauungsplangrenze nach Norden abgehende Knick wurde dieses Frühjahr geknickt. Der Knick ist degeneriert, da er aufgrund von Beweidung und bei anderer Nutzung durch Pflügen bis an den Wallfuß deutliche Schäden aufweist. Eine Krautschicht ist hier im nördlichen Bereich aufgrund der Dichte des Knicks nicht vorhanden, es dominieren Gräser. Im südlichen Bereich (Ostgrenze des Bebauungsplanes) steht auf dem Knickwall nur eine Eiche. Auch hier dominieren auf dem Wall die

Gräser des Grünlandes.

Als ortsrandprägende Einzelbäume sind im Bearbeitungsgebiet die südlich liegenden Hofeichen und die sich nordwestlich befindliche Eiche, Linde und Weide zu nennen. Alle Bäume weisen keine nennenswerten Schäden auf.

Vorhandene Bebauung

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsgebietes, Flurstücke 51/2 und 51/5, befindet sich ein vorhandenes, bereits bebautes Grundstück. Das Wohnhaus wurde in eingeschossiger Bauweise erstellt. Die Flächennutzung des umliegenden Grundstückes wird durch Gartenland geprägt.

Relief

Die Acker- und Grünflächen von 4 - 6 ha Größe werden durch Knicks voneinander getrennt. Durch die Gehölzbestände am Ortsrand ist ein guter Übergang in die Landschaft gewährleistet. Besonders reizvoll stellt sich der Hohlweg dar. Dieser und der dahinterliegende Bereich können sehr gut zu Erholungszwecken (Wandern, Spazieren gehen) genutzt werden.

Eine besondere Situation ergibt sich aufgrund der hohen Reliefenergie der Grundmoräne, deren Geländeoberfläche innerhalb des Bearbeitungsgebietes um ca. 9 Meter auf einer Länge von 200 m nach Südwesten abfällt. Bei Durchführung des geplanten Vorhabens treten weitreichende Veränderungen ein.

Dies sind im einzelnen:

- Änderung der Nutzung von heute landwirtschaftlich genutzter Flächen;
- Beeinträchtigung vorhandener Lebensräume und Landschaftselemente;
- Versiegelung von Grünland zum Bau von Gebäuden, Erschließungsstraßen und Stellflächen;
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes;
- Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen;
- Veränderung des natürlichen Reliefs durch Abgrabung und Aufschüttung.

Alle diese Maßnahmen stellen im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch sie werden sowohl die Nutzung und die Gestalt von Grundflächen verändert, ebenso wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt.

Bewertung der Leistungsfähigkeit der Natur und der Landschaft

Folgende Kartiereinheiten werden den Wertigkeitsstufen schwerpunktmäßig zugeordnet:

Der 1. Stufe - ökologisch gering wertvoller Bereich - sind Äcker sowie das intensiv genutzte Gartenland.

Der 2. Stufe - ökologisch mittel wertvoller Bereich - wurde der nördlich an der Bebauungsgrenze liegende Knickwall, der Knickwall mit einzelnen Bäumen, der sich an der östlichen Grenze des Bearbeitungsgebietes fortsetzt, das Grünland, Einzelbäume sowie der degenerierte, westlich an der Bearbeitungsgrenze liegende Knick.

Unter der Stufe 3 - ökologisch hoch wertvoller Bereich - fällt der Redder (Hohlweg), der sich südlich an das Bearbeitungsgebiet anschließt und nach Osten fortsetzt sowie die anderen Knicks im Bearbeitungsgebiet. Der Redder (Hohlweg) wurde, trotz seines beeinträchtigten Knickwalles hier eingeordnet, da er u.a. aufgrund seiner Arten- und Strukturvielfalt, seiner Funktion als Vernetzungselement sowie seiner Bedeutung als Rückzugsraum für Tiere wesentliche Funktionen für den Naturhaushalt und die Landschaft erfüllt.

Ableitung landschaftspflegerischer Zielvorstellungen

Durch den Bau eines neuen Wohngebietes in Hitzhusen treten Veränderungen der landwirtschaftlichen Flächen und der anliegenden Landschaftsstrukturen auf.

Um Beeinträchtigungen durch die zukünftige Bebauung zu minimieren, sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen zu beachten:

- Es sind Schutzstreifen von 2 m und 3 m (keine intensive Nutzung) zur Sicherung der einzelnen Strukturen wie dem Hohlweg, den Knicks und dem Gehölzstreifen einzuhalten.
- Das Bebauungsplangebiet ist durch Bepflanzung der nördlich und östlich vorhandenen Knickwälle in die Landschaft und in das bestehende Knicknetz miteinzubinden.
- Es wird angeregt, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Entlang der Erschließungsstraße sind Baumpflanzungen durchzuführen.
- In der Gestaltung und Nutzung der Grünflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen.

Auswirkungen des Eingriffs

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft stellen sich wie folgt dar:

- Veränderung des Bodenhaushaltes durch Versiegelung
- Veränderung des Wasserhaushaltes z.B. durch Flächenversiegelung. Reduzierung der Versickerung und damit Verringerung der Grundwasserneubildung
- Veränderung des Kleinklimas z.B. durch Flächenversiegelung. Entfernung von kaltluftproduzierenden Vegetationsflächen
- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung der Tierwelt
- Erhöhte Lärm- und Schadstoffemissionen durch Zunahme des Straßenverkehrs
- Beeinträchtigung der Lebensräume Knick.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind die durch einen Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft hervorgerufenen Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Soweit dieses nicht möglich ist, sind geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese Forderung wird bei der vorliegenden Planung eines Wohngebietes durch die folgenden Maßnahmen angestrebt.

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die Grüneinbindung des Baugebietes wird der Übergang des Ortsrandes in die Landschaft nicht stark beeinträchtigt, da vorhandene Knickrelikte durch Neupflanzungen mit bestehenden Knicks verbunden werden.

Um vorhandenen Bewuchs (umliegende Knicks) vor Beeinträchtigungen zu bewahren, ist dieser soweit wie möglich zu schonen. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Auswirkungen ist für die Grundstücke das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,35 festgesetzt worden.

Ganzflächig versiegelnde Materialien, insbesondere Asphalt und Beton für die Befestigung von Wegen, Plätzen und Hofflächen sind auf privaten Grundstücken unzulässig.

Aufgrund der Bodenverhältnisse (Podsol-Braunerde, mit schwachlehmigem Sand über Fein- bis Mittelsand, der hohe Wasserdurchlässigkeit gewährleistet) ist es möglich, das Oberflächen- und Dachflächenwasser auf den Grundstücken versickern zu lassen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird die Stellung der Gebäude, giebelständig zur Straße und eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Ein 2 m bzw. 3 m breiter Geländestreifen vor dem Knickfuß ist festgesetzt. Dieser Geländestreifen ist extensiv zu nutzen. Der Geländestreifen ist als Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt worden. Im nördlichen und östlichen Bereich ist diese Festsetzung in Verbindung mit dem Pflanzgebot zu sehen. Da diese Maßnahmen sich auch auf Privatgrundstücken befinden, ist eine Anrechnung als Ausgleich nicht möglich.

Entlang der Straße A wird einseitig und entlang der Stichstraße B wird beidseitig eine Baumreihe aus einer Baumart angelegt. Der Pflanzabstand beträgt ca. 30 m (variiert wegen Einfahrten). Die Pflanzung erfolgt auf den privaten Flächen. Auf den Grundstücken, auf denen keine Straßenbäume gepflanzt werden, ist der Eigentümer verpflichtet, 1 Hochstamm, Stammumfang 15 - 20 cm, zu pflanzen. Diese Maßnahme gilt als Eingriffsminimierung gegenüber dem Landschaftsbild und der Versiegelung. Gleichzeitig tragen die Schatten der Bäume dazu bei, daß die Straße nicht so stark aufgeheizt wird. Neben der Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse durch Staubbindung und Sauerstoffproduktion können Anwohner auch gleichzeitig die jahreszeitlichen Aspekte wahrnehmen.

Straßenseitige Einfriedigungen der Vorgärten sind zur Erhaltung der Einheit des Straßenbildes nur mit geschnittenen Hecken zulässig, deren Höhe, außer für die Grundstücke 3, 2 und 1, im Endzustand 80 - 100 cm nicht überschreiten darf. Für die Hecke der Grundstücke 3, 2 und 1 wird eine Endhöhe von 50 - 70 cm festgesetzt, da sich die Grundstücke im Sichtdreieck der Straße befinden.

Pflanzliste für Knickes

Bäume für die Knickpflanzung

Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Quercus robur	- Stieleiche
Populus tremula	- Zitterpappel

Einheimische standorgerechte Sträucher

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus div. spec.	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Rosa tomentosa	- Filzrose
Rosa villosa	- Weiche Rose
Salix div. spec.	- Weiden
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball.

Ausgleichsmaßnahmen

Der nur als Wall vorhandene Knick am Ost- und Nordrand des Bebauungsplangebietes wird durch Gehölzpflanzungen ergänzt. Dafür werden standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher verwendet (s. Pflanzenliste für Knicks, Seite 11 - 12).

Bilanzierung

Die bisher aufgeführten Maßnahmen tragen zu einer Verringerung der durch den Eingriff in den Naturhaushalt und Landschaft hervorgerufenen Beeinträchtigungen bei, ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs ist jedoch bei dem Ausmaß der Veränderungen im Geltungsbereich nicht möglich.

Die Bilanzierung wurde nach dem Runderlaß "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt durchgeführt.

In der Ausgleichsbilanzierung geht die Bebauungsplanfläche abzüglich der Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft", d. h. den Knick und den Randstreifen sowie das bebaute Grundstück, das an der Ecke Hohlweg und Planstraße A liegt, ein.

Der Sicherheitsabstand zu den bestehenden Knicks soll den Nutzungsdruck einschränken.

Die Streifen an sich stellen eine Aufwertung zu der voran durchgeführten Nutzung dar gehen aber nicht , da es sich um private Flächen handelt, in die Bilanzierung ein.

Als Eingriffsminimierung, die nicht in der rechnerischen Bilanzierung berücksichtigt wurden, gelten die Anpflanzungen der Straßenbäume, der Bäume auf den privaten Grundstücken sowie der Heckenpflanzung an der Straße.

Für den Ausgleich der Bauflächen sind nach dem Runderlaß die zulässige Überbauung und die durchschnittlich zusätzliche Versiegelung zu ermitteln. Die Eingriffsfläche im Bearbeitungsgebiet stellt sich als intensiv genutztes Grünland dar. Durch die ausgewiesene Grundflächenzahl der Bebauung (0,2 und 0,35) ist eine Versiegelung von 30 % und 45 % (zulässige Bebauung + durchschnittlich zulässige Versiegelung) möglich. Da es sich um Flächen für den Naturschutz mit allgemeiner Bedeutung handelt, wird ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,3 angenommen. D.h. 30 % der Flächen müßten in eine naturnahe Fläche umgewandelt werden.

Ebenso verhält es sich mit der Erschließungsstraße B, dem nördlichen (erst zu erstellenden) Teil der Erschließungsstraße A und den Zuwegungen. Auch hier wird ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,3 angenommen.

Als Ausgleich werden die Grundflächen der Knicks in Ansatz gebracht.

Flächenaufstellung:

Bebauungsplangebiet	= 24.000 qm
vorhandene Bebauung	= 1.300 qm
vorhandene Bepflanzung	= 800 qm
vorhandene Zufahrt einschl. Nebenflächen bis Neubau "Straße A"	= 2.500 qm
Bebauung geplant (30 % Versiegelung möglich)	= 11.700 qm
Bebauung geplant 45 % Versiegelung möglich)	= 3.400 qm
Erschließungsstraße geplant	= 1.900 qm
Zufahrten geplant	= 600 qm
Knick (Grundfläche) geplant	= 600 qm

Randstreifen geplant = 1.200 qm
Maßnahmenfläche = 8.000 qm

<u>Eingriff</u>	<u>Ausgleichsverhältnis</u>	<u>Ausgleichspflichtig</u>	<u>Ausgleich/landschafts- pflegerische Maßnahmen</u>
Bebauung 11.700 qm 30 % = 3.510 qm GRZ	1 : 0,3	1.053 qm	geplanter Knick 600 qm
3.400 qm 45 % = 850 qm GRZ	1 : 0,3	255 qm	
Erschließungsstr./ Zufahrten 2.500 qm	1 : 0,3	750 qm	
		<hr/> 2.058 qm	<hr/> 600 qm

Die Gegenüberstellung der Flächen zeigt, daß bei der vorliegenden Planung den Ausgleichserfordernissen des Landesnaturschutzgesetzes nicht vollständig Genüge getan wird. Es verbleibt eine Ausgleichs- bzw. ersatzpflichtige Fläche von 1.458 qm. Ein vollständiger Ausgleich kann im Baugebiet nicht geschaffen werden, weil die Gemeinde sonst auf Baugrundstücke verzichten müßte und damit dem Gebot der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung nicht entsprechen könnte. Auch angrenzende Flächen stehen für Ersatzmaßnahmen nicht zur Verfügung, da die Gemeinde nicht Eigentümerin dieser Flächen ist und sie auch nicht erwerben kann. Aus diesem Grunde werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zurückgestellt.

Die Gemeinde Hitzhusen ist jedoch bereit, im Norden des Gemeindegebietes auf einem Teil des Flurstückes 38/1 der Flur 1 eine freiwillige Maßnahme durchzuführen. Diese Fläche stellt sich als Grünlandfläche dar. Nach Osten hin schließt sich hinter einem Graben eine größere Grünlandfläche an. Südlich befindet sich eine Aufforstung der verschiedensten Gehölze, wie z.B. Lärche, Vogelbeere, Apfel, Kirsche und Weißdorn. Die Aufforstung ist stark verunkrautet. Westlich der Fläche schließt sich ein zugewachsener Landwirtschaftsweg an. Hauptgehölzarten sind Eiche, Hasel, Holunder und Hainbuche. Dahinter befindet sich eine Ackerfläche. Nördlich schließt sich eine Sukzessionsfläche an, die am Ortsrand einen dichteren Gehölzbestand z.T. aus Erle, Eiche, Esche, Holunder, Weißdorn, Vogelbeere und Brombeere aufweist und im nördlicheren Bereich stellenweise durch feuchte Bereiche charakterisiert wird, die mit Binsen bestanden sind.

Die Maßnahmenfläche fällt zum Gewässer Nr. 16 des Wasser- und Bodenverbandes Bramau nach Osten leicht ab.

Anliegende Grünlandflächen entwässern in das Gewässer, das gleichmäßige Böschungen (1 : 1) aufweist und sich ca. 0,8 m unter dem Geländeniveau befindet.

Die Gesamtfläche für die landschaftspflegerischen Maßnahmen umfaßt ca. 0,80 ha. Die vorhandene, intensiv genutzte Grünlandfläche wird aus der Nutzung genommen und durch Abgrabung an 2 Stellen um 0,20 - 0,30 m werden feuchtere Standorte zur Ansiedlung von Röhrichten oder Sukzession geschaffen (siehe Anlage 7). Weiterhin wird eine einseitige Böschungsabflachung (1 : 3 bis 1 : 4) vorgesehen, damit sich eine gewässerbegleitende Vegetation ansiedeln kann. Auf eine Initialpflanzung kann verzichtet werden, da durch im Nahbereich befindliche wertvolle Vegetationsbestände und deren Samenflug eine fortschreitende Besiedlung der Fläche stattfinden wird.

Der durch die Abgrabungen gewonnene Boden in der Maßnahmenfläche wird nördlich und östlich an der Bebauungplangrenze auf dem vorhandenen flachen Knickwall aufgebracht. Der restliche Mutterboden muß abgefahren werden.

Im östlichen Bereich der Maßnahme sind ebenfalls Flächen, die der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Westlich schließt sich eine anzupflanzende Gehölzfläche an. Eine einzurichtende Gehölzfläche, welche beide anliegenden Gehölzflächen im Norden und Süden verbindet, wird die Entwicklung im neuen Lebensraum unterstützen. Die Fläche stellt ein Verbindungsglied zwischen zwei Gehölzstrukturen dar. Durch diese Maßnahme wird sowohl die betroffene Fläche als auch die sich südlich befindliche Fläche aufgewertet.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Hitzhusen sieht nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit, im Bebauungsplangebiet oder im naturräumlichen Zusammenhang einen vollständigen Ausgleich zu realisieren.

Daher werden zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen als freiwillige Leistung der Gemeinde auf dem Flurstück 38/1 in der Flur 1 Gemarkung Hitzhusen erfolgen.

Bei der Maßnahmenfläche wurde davon ausgegangen, daß der neu geschaffene Biotoptypus (aus Grünlandfläche entsteht Gehölz-, Röhricht- und Sukzessionsflächen, der Graben wird einseitig abgeflacht) wesentlich hochwertiger ist, als der Bestand.

Der vorliegende Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, die sich aus diesem Projekt ergebenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild soweit wie möglich zu vermindern und durch Kompensationsmaßnahmen einen Ausgleich und/oder Ersatz zu schaffen. Nach Durchführung der Bestandsaufnahme wurde eine Bewertung der Landschaft vorgenommen und die sich durch die Nutzungsänderung ergebenden Auswirkungen ermittelt.

Die Ausgleichsmaßnahme ermöglicht jedoch keine volle Kompensation des Eingriffs. Die Gemeinde will die entstehenden Beeinträchtigungen auf einer ihr zur Verfügung stehenden Fläche in der Flur 1 Flurstück 38/1 durchführen/ausgleichen.

Durchführung der Ausgleichs- und freiwilligen Maßnahmen

Die Herstellung der Maßnahmenfläche erfolgt im Zusammenhang mit den Erdarbeiten zur Herstellung der Erschließung, da der Oberboden der Maßnahmenfläche (Abgrabungen) auf die vorhandenen Knickwälle im Bebauungsplangebiet aufgebracht werden kann. Die Anlage der Gehölzanpflanzungen wird in der dem Abschluß der Erdarbeiten folgenden Pflanzzeit durchgeführt.

Während der Baumaßnahme sind die Gehölzbestände durch geeignete Maßnahmen zu schützen. (Siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Die Fläche für die freiwillige Maßnahme der Gemeinde befindet sich in privatem Eigentum. Vertraglich hat die Gemeinde gesichert, daß diese Fläche für den Naturschutz zur Verfügung gestellt wird.

4. Ver- und Entsorgung

Frischwasserversorgung

Die Stadt Bad Bramstedt liefert das Trinkwasser. Die Verteilung erfolgt über die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Hitzhusen.

Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im Trennsystem zum Klärwerk der Stadt Bad Bramstedt geleitet.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser einschließlich Dachflächenwasser soll, ~~soweit es der Untergrund zuläßt~~, auf den eigenen Grundstücken versickern. Das abzuleitende Oberflächenwasser ^{der Straßen} wird über einen Regenwasserkanal an die vorhandene Kanalisation angeschlossen und einer noch zu bauenden Oberflächenwasserbehandlungsanlage (Regenrückhaltebecken bzw. Klärbecken) zugeführt. Von hieraus wird es in die Braumau

Bürgermeister
GEMEINDE HITZHUSEN
KREIS SEEBERG
gestrichen bzw. ...
aufgrund des Hinweises
zum geltenden
Rechtsvorsatz vom 6.12.1993
d. d. Herrn Landrat
des Kreises Seeburg.



geleitet.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

Feuerlöscheinrichtungen

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im

Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Katastergrundstücksbezeichnungen und Flächenangaben enthalten.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Hitzhusen voraussichtlich folgende zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerb und Ausbau der Straßen	<u>653.000,-</u>	DM
vorgesehene Beleuchtung	<u>49.000,-</u>	DM
Regenwasserentwässerung	<u>50.000,-</u>	DM
Gesamtkosten	<u>752.000,-</u>	DM
	=====	
abzüglich Erschließungsbeiträge	<u>676.800,-</u>	DM
Gemeindeanteil	<u>75.200,-</u>	DM

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde Hitzhusen gemäß § 129 Abs. 1 BauGB 10 %.

Die Gemeinde führt die Erschließung in eigener Regie durch. Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.

Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 (4) BauGB), wie Kosten für Abwasser, Wasser, Gas und Elektrizitätsversorgung werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.

Gemeinde Hitzhusen
Der Bürgermeister

Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
Abt. Bauleitplanung



J. Wiese
(Bürgermeister)
stellv. Bürgermeister

B. Kühl-Kaner
(Planaufsteller/in)