

Gemeinde Schmalfeld

Bebauungsplan Nr. 11

Begründung

für die Ausweisung einer Wohnbaufläche nördlich der Bramstedter Landstraße, westlich vorhandener Bebauung am Dambeck 1 in der Gemeinde Schmalfeld auf einem Teilstück des Flurstücks 14 der Flur 13

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Erfordernis der Planaufstellung	3
3.	Umweltbericht	3
4.	Vorbereitende Bauleitplanung	3
5.	Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen	4
6.	Lage des Plangebietes	4
7.	Städtebauliche Maßnahmen	4
7.1	Die landwirtschaftlich Umgebung des Plangebietes	4
7.2	Art der Nutzung	5
7.3	Maß der Nutzung	5
7.4	Baugestaltung	6
7.5	Nebenanlagen nach § 14, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO	6
7.6	Grünflächen	7
8.	Erschließung	7
9.	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
9.1	Elektrische Energie	8
9.2	Wasserversorgung	8
9.3	Abwasserbeseitigung	8
9.4	Abfallbeseitigung und Wertstoff-Sammlung	8
9.6	Fernmeldeeinrichtungen	9
9.7	Gasversorgung	9
10.	Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in Natur und Landschaft	9
10.1	Gebot der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft	9
10.2	Unvermeidbare Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung	9
10.3	Eingriffe und Ausgleich in das Schutzgut Boden	10
10.4	Eingriffe in das Schutzgut Wasser, Klima und Luft	10
10.5	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild	10
11.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	10
12.	Flächenbilanz	11
13.	Kosten der Erschließung	11

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nach § 92 der Landesbauordnung (LBO).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der **Wohnbedarf** der Gemeinde in der Gemeinde Schmalfeld erfordert die kurzfristig mögliche Bereitstellung von Wohnbauflächen. Im Gemeindegebiet sind nur begrenzte Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in Natur und Landschaft ein effizientes Angebot an Wohnbauflächen schaffen und deren Verfügbarkeit kurzfristig absehbar ist.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmalfeld hat am 9. September 2002 für das Gebiet nördlich der "Bramstedter Landstraße" und westlich der vorhandenen Bebauung am "Dammbeck" 1 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 11 beschlossen.

3. Umweltbericht

Nach den Bestimmungen des § 2a BauGB hat die Gemeinde bereits in dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan einen Umweltbericht in diese Begründung aufzunehmen, wenn nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Weil die Inhalte des Bebauungsplans mit ca. 12.914 m² Baugrund bei einer GRZ von 0,25 zu einer maximal zulässigen Überbauung von 4.843 m² führen können, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung auch als allgemeine Vorprüfung für den Einzelfall nicht erforderlich.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Parallelverfahren wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schmalfeld aufgestellt und in das vorgeschriebene Verfahren gebracht.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schmalfeld weist das Verfahrensgebiet als "Wohnbaufläche" mit umgebenden Schutz- und Maßnahmenflächen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus.

Im bisherigen Flächennutzungsplan war die Fläche des Verfahrensgebietes als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ausgewiesen als:

- im Süden als "Kleinsiedlungsgebiet" an der Gemeindestraße "Bramstedter Landstraße",
- im Osten als "Dorfgebiet", westlich der Landesstraße 234 "Dammbeck), ebenso östlich der L 234,
- im Norden "Fläche für die Landwirtschaft",
- im Westen "Fläche für die Landwirtschaft".

5. Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 wird das Entwicklungspotential der Gemeinde bis 2015 nicht ausgeschöpft.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schmalfeld weist das Plangebiet als geeignet für Wohnbebauung aus.

Das Plangebiet liegt im "Untersuchungskorridor" der Trassenvarianten zur geplanten Autobahn 20. Die vom Land Schleswig-Holstein favorisierte Straßenführung umrundet die Plangebietsfläche mit einem Abstand von ca. 900 m. Da sich dieses Baugebiet innerhalb bestehender Siedlungsbereiche (Dammbeck, Oland / Schützenstraße) befindet, muß gegenwärtig von der Errichtung geeigneter Emissionsschutzmaßnahmen beim Autobahnbau ausgegangen werden.

6. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Schmalfeld. Abgegliedert durch die Niederung der "Schmalfelder Au" liegt hier ein Siedlungsbereich, der sich entlang des "Dammbeck", "Langenhorn" und "Bramstedter Landstraße" historisch entwickelt hatte. Die "Bramstedter Landstraße" hat nur in ihrem östlichen Bereich beidseitige Bebauung, im weiteren Bereich besteht südlich nur einseitige Bebauung, hier befindet sich das Plangebiet, mit dem die nordseitige Bebauung zur dörflichen Abrundung ergänzt werden soll.

Das Plangebiet ist durch einen Knick zur "Bramstedter Landstraße" abgegrenzt und wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das Plangebiet mit rund 2,3 ha Gesamtausdehnung schließt den zum Ausbau bestimmten Teil der "Bramstedter Landstraße" und die erforderlichen landschaftspflegerischen Ausgleichsflächen ein.

7. Städtebauliche Maßnahmen

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

7.1 Die landwirtschaftlich Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist von 2 landwirtschaftlichen Betrieben umgeben. Östlich direkt angrenzend liegt am Dammbeck 1 ein Betrieb, der seine Tierhaltung kurzfristig einstellen wird. Der innerhalb des Plangebietes noch bestehende Güllebehälter wird abgerissen und der angrenzende Stall wird für nicht landwirtschaftliche Zwecke umgenutzt.

Der südwestlich am Ende der Bebauung befindliche landwirtschaftliche Betrieb hat seine Bewirtschaftung eingestellt.

Weitere, das Plangebiet beeinflussende emittierende landwirtschaftliche Betriebe bestehen nicht.

7.2 Art der Nutzung

Das Plangebiet besteht aus 4 Baublöcken.

Im Baublock 1 sollen in offener Bauweise 1-geschossige Wohngebäude als Doppelhäuser mit maximal 1 Wohneinheit entstehen. In den Baublöcken 2 bis 4 werden ebenfalls in offener Bauweise 1-geschossige Wohngebäude als Einzelhäuser mit maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude zugelassen. Einliegerwohnungen können zugelassen werden, wenn Sie den Hauptwohneinheiten in ihren Ausdehnungen deutlich untergeordnet sind.

Mit der Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten will die Gemeinde eine unkontrollierte Gebietsentwicklung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept der gemeindlichen Entwicklung durch eine zu starke Wohnungsdichte und Nachverdichtung mit allen Folgeerscheinungen wie z.B. dem KFZ-Aufkommen u.a. entstehen könnte.

Das Plangebiet gliedert sich in 14 Einzelhaus- und 4 Doppelhausgrundstücke, die in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als

“Allgemeines Wohngebiet” - WA

festgesetzt werden. 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 1 bis 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

- 1. Betriebe des Beherbergungswesens,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für die Verwaltung,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen.

Der Charakter des geplanten Baugebietes ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 1 bis 5 dargestellt sind, wird in anderen Bereichen in Schmalfeld oder in der benachbarten Stadt Kaltenkirchen 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. Insbesondere soll sich der ruhende und fließende Verkehr auf das zur Wohnnutzung übliche Maß reduzieren.

7.3 Maß der Nutzung

Innerhalb der bebaubaren Flächen der Baugrundstücke, die durch Baugrenzen umschrieben sind, ist durchgängig die Grundflächenzahl **GRZ** von **0,25** zulässig.

Die Gebäudehöhen werden geregelt durch Festsetzungen

- der Sockelhöhen (= Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe) von maximal 60 cm über der mittleren Höhe der nächst erreichbaren angrenzenden Straßenverkehrsfläche zum jeweiligen Grundstück nach Abschluß der Erschließungsmaßnahme.

Die Sockelhöhe soll:

- einerseits einer unangemessenen Höhenlage und einer “schleichenden” Entwicklung von

eigenständigen Sockelgeschossen vorbeugen,

- andererseits allen Gebäudeseiten einen angemessenen Bezug zu den Freianlagen und eine Niederschlagsentwässerung im Freigefälle von den Gebäuden weg ermöglichen.
- der Traufhöhe von minimal 2,50 m bis maximal 3,50 m bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen.
- der Firsthöhe mit maximal 9,00 m bezogen auf die Oberkante der Sockelhöhen.

Die Höhenfestsetzungen gewährleisten dörflich angepaßte Vertikalausdehnungen, die den Charakter einer baubestimmten Kulisse bewahren.

7.4 Baugestaltung

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

- an Außenwänden soll grundsätzlich ungeputztes Mauerwerk dominieren, dessen Anteil an der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung mindestens 50 % betragen muß. Die Restflächen können aus anderem Material beschaffen sein. Es wird empfohlen, die Materialvielfalt der Restflächen auf ein Minimum zu beschränken, damit der Zusammenhalt des neuen Baugebietes deutlich wird.
- Dächer über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens 35° bis höchstens 48° auszubilden. Die Dacheindeckung ist aus massivem Material wie Pfannen oder asbestfreien Faserzementstoffen herzustellen.
- Untergeordnete Dachaufbauten sind Aufbauten, die die Dachflächen überragen. Sie können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden, soweit sie:
 - in ihrem oberen Dachabschluß nicht höher als 50 cm an die lotrechte Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden,
 - in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden und
 - höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluß (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.

Die Festsetzungen zu den untergeordneten Dachaufbauten sollen die städtebauliche Wirkung der Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer über den Hauptgebäuden und der Wandgestaltung unterstützen. Es soll damit vermieden werden, daß sich über die Dachlandschaft ein ungewolltes und nicht eingrenzbares "Eigenleben" in Form und Nutzungsintensität entwickelt.

- Die Dachformen und die Außenwandflächen von Carports, Garagen und Nebenanlagen können abweichend von den Festsetzungen ausgeführt werden.

7.5 Nebenanlagen nach § 14, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO

Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig

Mit dieser Regelung soll die Großzügigkeit im begrüntem Straßenraumprofil und der schützende

Abstand zu naturwirksamen Flächen sichergestellt werden..

Die im Baublock 1 dargestellten Gemeinschaftsgaragen und/oder -stellplätze sind Gemeinschaftsanlagen des Baublock 1.

7.6 Grünflächen

In Verlängerung der beiden Stichstraßen werden zwei schmale Streifen als **öffentliche Grünflächen** angelegt, die nördlich der Baufläche miteinander verbunden werden. Diese Flächen erhalten einen Rundwanderweg mit naturschonender wassergebundener Oberfläche und randlich eine naturnahe Eingrünung. Sie dienen einerseits der Möglichkeit zur oberflächlichen Abführung von auf den Straßenflächen anfallendem Niederschlagswasser, andererseits als interne Fußwegverbindung zwischen den beiden Stichstraßen.

Die öffentlichen Grünflächen beiderseits der Bramstedter Landstraße sind Straßenrandbegrünung. Sie sollen weitgehend dem Bestand entsprechen und enthalten die vorhandenen und erforderlichen Grundstückszufahrten

Im östlichen Bereich des Baublock 1 ist abgrenzend zur östlichen Plangebietsgrenze und um die ausgewiesenen PKW-Stellplätze ist eine gärtnerisch anzulegende **private Grünfläche** mit dem Gebot zur Pflanzung von kleinkronigen Bäumen ausgewiesen. Sie dient der landschaftsgerechten Einbindung dieser Baubereiche zu angrenzenden Flächen.

8. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Schmalfeld durch zwei **verkehrsberuhigte Stichstraßen** ("Spielstraßen") über die "Bramstedter Landstraße" an die L 234 ("Dammbeck") angebunden.

Die beiden Stichstraßen mit einer Breite von jeweils 5,50 m erhalten Kehren mit 10,75 m Außenradius (6,25 m Innenradius) um den dreiachsigen Fahrzeugen der örtliche Abfallentsorgung die Befahrung zu ermöglichen. Der für die Feuerwehr nutzbarere Innenradius beträgt mindestens 5,75 m. Innerhalb der Kehren-Mittelpunkte werden jeweils **4 öffentliche PKW-Stellplätze** ausgewiesen um das Parken in der Bramstedter Landstraße zu unterbinden.

Private PKW-Stellplätze sind in jeweils ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Dieses wird im Baufreistellungsverfahren nach § 74 LBO geregelt.

Interne Erschließungen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten geregelt. Die GFL in den Wohngebietsflächen werden anteiliges Gemeinschaftseigentum und Zuwegung der jeweiligen Anliegergrundstücke und haben die erforderlichen, im Baugebiet verfügbaren Ver- und Entsorgungsleitungen aufzunehmen. Das GFL im Baublock 1 dient gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt und soll gemäß DIN 14090 hergerichtet werden. In den GFL zum nördlichen grünen Rand soll die Möglichkeit zur Abführung der Niederschlagswasser aus den Kehren bestehen. Das GFL zwischen den Baublöcken 2 und 3 soll bei Bedarf auch den befahrbaren Zugang zum nördlich angrenzenden Grundstück ermöglichen.

Die Gemeindeeigene "**Bramstedter Landstraße**" ist bisher als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg mit Asphaltbeton in einer Breite von ca. 3,20 m ohne feste Kanten ausgebaut. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes soll sie bedarfsgerecht auf 4,50 m Breite ausgebaut und an ihrer Süd-

che Fahrbahnrand bleibt ohne feste Kante und erhält lediglich eine überfahrbare Bankette, um den auch möglichen Begegnungsverkehr z.B. zwischen landwirtschaftlichen Maschinen und Müllfahrzeug zu erlauben.

9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

9.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die **Schleswag AG** mit Strom versorgt. Zum Anschluß geeignete Leitungen liegen in der Bramstedter Landstraße. Gemäß Anforderung der Schleswag soll zur Plangebietsversorgung am Rand der Bramstedter Landstraße zum Baublock 1 eine Kabelstation errichtet werden. Vor Baubeginn erfolgt eine Absprache vor Ort bezüglich der vorhandenen und geplanten Leitungen.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale **Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Schmalfeld**. eine Erweiterung der in der Bramstedter Straße liegenden Versorgungsleitungen notwendig. Zum Anschluß für die Trinkwasserversorgung im Bereich der Bauflächen des Bebauungsplanes ist eine geeignete Leitung in der Bramstedter Landstraße vorhanden.

In diesem Zusammenhang wird auch die **Löschwasserversorgung** sichergestellt. Sie wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24.08.1999 -IV-334-166.701.400- in dem überplanten Baugebiet sichergestellt, wenn nicht zum Zeitpunkt der Erschließungsgenehmigung eine gleichwertige andere Lösung vereinbart wird.

9.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Schmalfeld betreibt eine **Abwasserbeseitigungsanlage** als Mischsystem. Eine zum Anschluß geeignete Leitung befindet sich in der Bramstedter Landstraße, die im weiteren Verlauf als Düker die Schmalfelder Au zu den Klärteichen quert. Zur Klarstellung einer für das Baugebiet ausreichenden zusätzlich Aufnahmekapazität wurde ein gesondertes Gutachten erstellt. Hiernach kann die vorhandene Leitung die zusätzlichen Abwassermengen aufnehmen.

Das Gutachten ist **Anlage 1**

Die Aufnahmekapazitäten in der Klärteichanlage sind ausreichend vorhanden.

Zur Entlastung von Abwasserspitzen und zur Förderung des natürlichen lokalen Wasserkreislaufs soll dennoch Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen Flächen weitgehend örtlich über einen belebten Bodenhorizont versichert werden.

9.4 Abfallbeseitigung und Wertstoff-Sammlung

Die Müllbeseitigung erfolgt über eine zentrale Abfuhr des **Wegezweckverband des Kreis Segeberg**.

Das gleiche Unternehmen ist auch für die zentrale Sammlung zu entsorgender Wertstoffe zuständig. Für die Benutzung der Entsorgungsfahrzeuge wurden die Stichstraßen entsprechend ausgelegt.

9.6 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der **Telekom AG** versorgt werden. Zum Anschluß geeignete Leitungen liegen in der Bramstedter Landstraße. Die Detag beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Plans, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationseinrichtungen vorzusehen.

9.7 Gasversorgung

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH (Hein Gas) versorgt werden. Eine zum Anschluß geeignete Leitung liegt in der Bramstedter Landstraße.

10. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in Natur und Landschaft

10.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Gemeinde Schmalfeld hat einen festgestellten Landschaftsplan. In diesem Plan sind alle aus landschaftspflegerischer Sicht für Wohnbauflächen infrage kommenden Flächen untersucht worden. Auch der in diesem B-Plan festgesetzte Bereich ist in diesem Sinne eine geeignete Fläche. Die anderen sich ebenfalls gleichwertig eigenenden Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet wegen des Grundbesitzes und der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen nicht zur Verfügung.

Der unvermeidliche Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen minimiert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB wurde ein **Landschaftspflegerischer Begleitplan** erarbeitet, der als **Anlage 2** beigefügt wird.

10.2 Unvermeidbare Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop und deren Ersatzregelung

Das Plangebiet wird von der "Bramstedter Landstraße" durch einen im Landschaftspflegerischen Begleitplan als überwiegend hochwertig eingestuften Knick abgetrennt. Knicks sind gemäß § 15b LNatSchG (Landes-Naturschutzgesetz) geschützt.

Die Erschließung des Plangebiets erfordert 2 jeweils ca. 7,40 m breite Durchbrüche für die Durchführung der Erschließungsstraßen mit den erforderlichen Einfahrt-Radien. Die seitlich erforderlichen Arbeitsräume und Wall-Anschrägungen erfordern zusätzliche Eingriffe, so daß sich die gesamten Beeinträchtigungen auf 21 m summieren. Als wertgleicher Ausgleich müßten im Verhältnis 1 : 2, also insgesamt 42 m neue Knicks angelegt werden. Dies ist nach Angabe im landschaftspflegerischen Begleitplan in der näheren Umgebung nicht sinnvoll möglich. Deshalb wird der erforderliche Ausgleich für den Knick in den Ersatz durch gleichwertige Fläche umgerechnet. Die nördlich und westlich umgebende Ausgleichsfläche erhalten vielfachen Lebensraum-Ersatz und Biotop-Verbundfunktionen, die auch ohne den knicktypischen Wall einen angemessenen Ersatz darstellen. Die Knickeingriffe werden entsprechend den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes in 126 m² Ausgleichsfläche kompensiert.

Zur Minderung des Eingriffs in den Knick wird ihm zu den Baugrundstücken eine 2,50 m breiter Schutzstreifen vorgelagert, der einen knicktypischen Graben erhalten wird und von jeglicher gärtnerischer oder sonstiger den Knick schädigender Nutzung frei zu halten ist.

10.3 Eingriffe und Ausgleich in das Schutzgut Boden

Mit der Bebauung und Erschließung werden Bodenflächen unvermeidbar neu versiegelt und damit der filternden Funktionen im Niederschlagskreislauf und als Lebensraum entzogen. Das Maß der Eingriffe wurde auf ein vertretbares Minimum gesenkt durch

- eine mit GRZ = 0,25 relativ geringen baulichen Dichte,
- die Verpflichtung gem. Punkt 4.3 (Teil B) zur oberflächlichen Abführung anfallenden Niederschlagswassers in die peripheren Ausgleichsflächen,
- die Möglichkeit zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers in Flächen und Gräben der peripheren Ausgleichsflächen (A1 bis A3) und damit zur Rückführung in den lokalen Kreislauf,
- die Verpflichtung gem. Punkt 4.4 zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung.

Die unvermeidbare Eingriffe durch Bodenversiegelungen werden gemäß den Empfehlungen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung mit 3.672 m² Ausgleichsfläche (A1 bis A3) kompensiert. Die Ausgleichsflächen sind anzulegen und zu bepflanzen gemäß den Angaben in der Landschaftspflegerischen Begleitplanung und der dortigen Pflanzenliste.

10.4 Eingriffe in das Schutzgut Wasser, Klima und Luft

Die Eingriffe in den lokalen Wasserhaushalt durch Versiegelung sind bereits mit dem Schutzgut Boden gewürdigt. Die Niederschlagsversickerung ist auf unbelastete Flächen beschränkt und läßt über belebten Bodenhorizonten keine weiteren Nachteile erwarten.

Hinsichtlich der bisherigen Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird positive Wirkung erwartet.

Kleinklimatisch ist gem Landschaftspflegerischer Begleitplanung keine nachteilige Wirkung zu erwarten.

10.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Gemeinde Schmalfeld ist überwiegend dörflich geprägt und wird in seiner Fernwirkung durch großkronige Bäume dominiert. Im Bereich des Plangebietes wird mit dem vorhandenen Knick ein historisch gewachsener "Grüngürtel" überschritten und Baufläche in die freie Landschaft davor gestellt.

Zur Kompensation dieses Eingriffs werden die erforderlichen Ausgleichsflächen (A1 und A2) am nördlichen und westlichen Baugebietsrand angelegt. Sie erhalten eine Bepflanzung gemäß Liste der Landschaftspflegerischen Begleitplanung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern, die nach wenigen Jahren den grünen Ortsrand wieder herstellen wird.

Der Bereich am östlichen Rand des Baublock 1 ist durch das Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Wiesen, Gartenflächen und Obstbäumen geprägt. Zur Wahrung des kleinräumigen Landschaftsbildes soll ein grüner Rand mit ebenfalls kleinkronigen Bäumen angelegt werden. Die Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste der Landschaftspflegerischen Begleitplanung anzulegen.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen, die zukünftig als allgemeines Wohngebiet

biet genutzt werden, deren Erschließungs- und Ausgleichsflächen, sowie der vom Verfahrensgebiet eingeschlossene Knick befinden sich im Privatbesitz.

Gemäß städtebaulichen Vertrag werden die öffentlichen Flächen der Erschließung (die verkehrsberuhigten Stichstraßen einschließlich der Kehren), die öffentlichen Grünflächen und die Ausgleichsflächen A1 und A2 nach Abschluß des Verfahrens der Gemeinde unentgeltlich übereignet.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteil
1.	Allgemeines Wohngebiet	12.914	55%
2.	Stichstraßen, Kehren	1.045	4%
3.	Öffentliche Grünflächen	638	3%
4.	Private Grünflächen	278	1%
5.	Private und öffentliche Ausgleichsflächen	3.890	17%
6.	Knick	1.092	5%
7.	Bramstedter Landstraße	3.463	15%
Summen	Verfahrensgebiet	23.320	100%

13. Kosten der Erschließung

Die Kosten der gesamten Erschließung werden vom privaten Erschließungsträger übernommen.

Schmalfeld, den 4.9.2003



(Herbert Kraft)
- Der Bürgermeister -