



Satzung der Gemeinde Schmalfeld Begründung für die 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 11

Für das Gebiet nördlich der "Bramstedter Landstraße", westlich vorhandener Bebauung am "Dammbek" 1 auf einem Teilstück des Flurstücks 14 der Flur 13

Planverfasser

USI-Planung GmbH Viktoriastraße 27a 25524 Itzehoe, T. 04821 / 5302, F. / 5303

Gemeinde Schmalfeld

1. Änderung am Bebauungsplan Nr. 11

Begründung

für die 1. Änderung an der 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 für die 1. Änderung	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	Veränderungen zur Erstsatzung	4
7.2	Art der Nutzung	5
7.3	Maß der Nutzung	6
7.4	Baugestaltung	6
7.5	Nebenanlagen nach § 14, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO	7
7.6	Grünflächen	7
8.	Erschließung	7
9.	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
9.1	Elektrische Energie	8
9.2	Wasserversorgung	8
9.3	Abwasserbeseitigung	9
9.4	Abfallbeseitigung und Wertstoff-Sammlung	9
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	10
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	11
10.6	Veränderungen der Ausgleichsregelungen mit der 1. Änderung des B-Plans	11
11.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	11
12.	Flächenbilanz	11
13.	Kosten der Erschließung	12

1. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nach § 92 der Landesbauordnung (LBO).

2. Erfordernis für die 1. Änderung

Der Wohnbedarf der Gemeinde in der Gemeinde Schmalfeld erforderte eine kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmalfeld hat daher am 10. Juni 2003 für das Gebiet nördlich der "Bramstedter Landstraße" und westlich der vorhandenen Bebauung am "Dammbeck" 1 den Bebauungsplan Nr. 11 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Das Verfahrensgebiet wird von einem privaten Investor bewirtschaftet, hierfür besteht ein rechtskräftiger Städtebaulicher Vertrag.

Am 15. Dezember 2003 faßte die Gemeindevertretung den Beschluß zur 1. Änderung, um im gesamten Baugebiet ganzflächig auch **Holzfassaden** und auf den "Grundstücken 1 - 4 auch **Ketten- und Reihenhäuser**" zuzulassen. Hierbei handelt es sich um den Baublock 1.

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 wurde 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 der 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 11 wird das Wohnflächenangebot im Verfahrensgebiet nicht verändert und somit das in der Landesraumordnungsplanung vorgegebene Entwicklungspotential der Gemeinde bis 2015 auch nicht weiter 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. Mit der 1. Änderung sind keine weiteren Belange hinsichtlich der Autobahnplanung berührt.

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" hatte nur in ihrem östlichen Bereich beidseitige Bebauung, im weiteren Bereich bestand südlich nur einseitige Bebauung. Das Plangebiet ergänzte die nordseitige Bebauung zur dörflichen Abrundung.

Das Plangebiet ist durch einen Knick zur "Bramstedter Landstraße" abgegrenzt und wurde vorher 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

7.1 Veränderungen zur Erstsatzung

Verändert wurden Inhalte wie folgt:

1. Die Festlegung für bestimmte Hausformen wurde im Baublock 1 entfernt, offene Bauweise ist weiterhin festgesetzt. Somit ist jetzt hier die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit den Grenzabständen gemäß Landesbauordnung zulässig.

Die Veränderung orientiert sich an dem Marktbedürfnis zu kleineren Wohneinheiten auf gering bemessenen Grundstücken, die auch in Hausgruppen realisierbar sind. Aus diesem Grunde wurde für den Baublock 1 auf die Festsetzung für eine Mindest-Grundstücksgröße verzichtet, nicht aber auf die Verpflichtung, die durchzuführenden Grundstücksteilungen durch die Gemeinde genehmigen zu lassen.

Der Städtebauliche Vertrag enthält eine Höchstgrenze für die Zahl der zu errichtenden Wohneinheiten. Sie gilt unverändert, weil die Gemeinde weiterhin an dem in diesem Bereich vertraglichen Wohnflächenwachstum festhalten will. Um diese Höchstgrenze weiter-

hin einhalten zu können, wurde für den Baublock 1 die Höchstgrenze für die Zahl der zu errichtenden Wohneinheiten auf 6 festgesetzt (Punkt 1.3 der Satzung, Teil "B"). Diese Festsetzung ist so praktikabel, weil die Gesamtfläche sich zum Zeitpunkt der Grundstücksteilungen im Eigentum eines Unternehmers befindet. Er kann somit diese Festsetzungen in die Kaufverträge übertragen.

Weil die möglichen Grundstücksteilungen im Baublock 1 nun nicht mehr vorformuliert sind war sicherzustellen, daß auch das nördlichste Grundstück an die private Erschließung des Geh-, Fahr- und Leistungsrechts angeschlossen bleibt, ohne es selbst damit zu belasten. Aus diesem Grunde wurde das "GFL" in Punkt 7.1 der Satzung (Teil "B") mit einer flexiblen Länge festgesetzt. In den Grundstücks-Kaufverträgen ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis an die zu bildende Grundstücksgrenze des nördlichsten Grundstücks zu verankern.

Weil im Baublock 1 nun auch die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist, war die Festsetzung für Gemeinschaftsstellplätze obsolet. Die Eigentümer der Einzelhausgrundstücke hätten gem. § 55 LBO den erforderlichen Stellplatzbedarf auf ihren Grundstücken nachzuweisen. Bei einer ebenfalls möglichen Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen wäre die Anlage von ausreichenden Gemeinschaftsstellplätzen im Einfahrtbereich zum Baublock 1 jedoch dringend zu empfehlen.

2. Auf allen Grundstücken im Baugebiet soll nunmehr auch die Errichtung von Holzhäusern möglich sein.

Für die Errichtung von Holzhäusern gab es verstärkte Nachfrage, der sich die Gemeinde als Option für alternative Gebäudegestaltung zu dem sonst vorwiegenden ungeputzten Mauerwerk nicht verschließen wollte. Häuser mit Holzfassaden können sich hier am Ortsrand zur Landschaft nach Auffassung der Gemeindevertretung landschaftlich gut einfügen. Dies bedeutet aber nicht gleichzeitig, daß die sonstigen Gestaltungs-Regeln zur örtlichen Baukultur aufgehoben werden sollen, insofern bleibt es im weiteren bei den Festsetzungen für überwiegend ungeputzten Mauerwerksfassaden.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Holzhäusern ist in der Satzung (Teil "B") in Punkt 3.1 festgesetzt und gilt aus Gründen des vorsorgenden Brandschutzes nur für Einzelhäuser.

7.2 Art der Nutzung

Das Plangebiet besteht aus 4 Baublöcken für die Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet".

Im Baublock 1 sollen in offener Bauweise 1-geschossige Wohngebäude entstehen. Die Art der Wohngebäude ist nicht festgelegt, somit können Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen entstehen. Die planerisch zu begrenzende Zahl der Wohneinheiten ist im Baublock 1 begrenzt auf maximal 6. In den Baublöcken 2 bis 4 werden 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 somit in 16 Einzelhausgrundstücke (Block 2 bis 4) und vermutlich

6 Grundstücken, in denen die Hausformen nicht festgelegt sind (Block 1). die in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als

“Allgemeines Wohngebiet” - WA

festgesetzt sind. 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 baumbestimmten 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 entweder ungeputztes Mauerwerk oder - an Einzelhäusern - Holz dominieren. Bei den Mauerwerksfassaden muß der Anteil an der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung mindestens 50 % betragen, um damit noch dem traditionellen Effekt dominanten Mauerwerks zu erreichen. 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 eingrenzbare "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 begrünten Straßenraumprofil und der schützwürdige Abstand zu naturwirksamen Flächen sichergestellt werden.

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 Straßenrandbegrü-

nung. Sie sollen weitgehend dem Bestand entsprechen und enthalten die vorhandenen und erforderlichen Grundstückszufahrten

Im östlichen Bereich des Baublock 1 ist die 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 als Zuwegung der jeweiligen Anliegergrundstücke und haben die erforderlichen, im Baugebiet verfügbaren Ver- und Entsorgungsleitungen aufzunehmen. 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 entsprechend dem Stand der Technik ausgebaut und an ihrer Südseite durch einen mit Hochbord abgetrennten Gehweg in 1,50 m Breite ergänzt werden. Der nördliche 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. Die Straße erhält DIN-gerechte Beleuchtung. Gemäß Städtebaulichem Vertrag ist der DIN-gerechte Straßenausbau mit der DIN-gerechten Straßenbeleuchtung Erschließungsaufgabe des Unternehmers.

9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

9.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die **E.ON Hanse AG** mit Strom versorgt. Zum Anschluß geeignete Leitungen liegen in der Bramstedter Landstraße. Gemäß Anforderung der E.ON Hanse 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**. 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. Zur mit der Gemeinde vereinbarten Erschließungsleistung des Unternehmers gehört die Herstellung eines Feuerlöschbrunnens, der, nach einer Erstversorgung von 30 Minuten aus dem Trinkwassernetz, den weiteren Löschwasserbedarf bei einer Leistung mit 48 m³/h sicherstellt.

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 der Erstsatzung.

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 **Wegezwecverband 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 E.ON Hanse AG 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 eignenden 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 der Erstsatzung beigefügt wurde.

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-Verbindungsfunktionen, 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.

10.6 Veränderungen der Ausgleichsregelungen mit der 1. Änderung des B-Plans

Die erste Änderung im Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Schmalfeld enthält keine qualitativen Veränderungen hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Aussagen des landschaftspflegerischen Begleitplans zur Erstsatzung gelten somit weiterhin. Die qualitativen Festsetzungen zum Ausgleich sind somit nicht verändert worden.

Weil im Baublock 1 die Gestaltung der Gemeinschaftsstellplätze geringfügig verändert wurde, waren auch die Standorte für zu pflanzende Bäume geringfügig anzupassen.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen, die zukünftig als allgemeines Wohngebiet 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 m²	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 27.4.2004



(Herbert Kraft)
- Der Bürgermeister -