GEMEINDE HOHENWESTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 37
„SÄGEREIWEG“

FÜR DAS GEBIET :

SÜDLICH „KIELER STRASSE“ UND SÜDLICH DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN KIELER STRASSE HAUS-NR. 29 - 47, WESTLICH DER „PARKSTRASSE“ (K 80) UND DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN PARKSTRASSE HAUS-NR. 3 + 4, NÖRDLICH DES SCHULGELÄNDES DER GRUND- UND HAUPTSCHULE UND ÖSTLICH DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN KIELER STRASSE HAUS-NR. 23

BEGRÜNDUNG
- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand : Gemeindevertretung vom 23.06.2004 Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser : BIS · SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Datum : 16.01.2004, ergänzt : 23.06.2004

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung

4. Planungsvorgaben

4.1 Entwicklungsgebot

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.3 Landschaftsplan

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung

5. Städtebauliche Zielsetzungen

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

7. Natur, Grünordnung und Eingriffsregelung

8. Immissionsschutz

9. Verkehr

10. Ver- und Entsorgung

11. Brandschutz

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

13. Kennzeichnungen

13.1 Altlastenverdachtsfläche

Anlagen :

- „Städtebauliche Konzeption - Variante 2b" zum Bebauungsplan Nr. 37 „Sägereiweg" der Gemeinde Hohenwestedt vom 16.05.2002, zuletzt ergänzt am 15.01.2004

- „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung" im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begleitung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Sägereiweg" der Gemeinde Hohenwestedt vom 06.01.2004, zuletzt ergänzt am 01.06.2004

- „Schalltechnisches Gutachten" zum Bebauungsplan Nr. 37 „Sägereiweg" der Gemeinde Hohenwestedt vom 02.01.2004

- „Untersuchungen zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse" (Kontaminationsuntersuchung) zum Bebauungsplan Nr. 37 „Sägereiweg" der Gemeinde Hohenwestedt vom 31.12.2003

  2. Bericht „Ergänzende Untersuchungen" vom 15.01.2004

  3. Bericht „Ergänzende Untersuchungen im Bereich BS 2" vom 21.01.2004

  4. Bericht „Eingrenzung der Befunde im Bereich Sägerei" vom 23.02.2004

- „Bodengrunduntersuchungen" zum Bebauungsplan Nr. 37 „Sägereiweg" der Gemeinde Hohenwestedt vom 23. / 27.12.2003

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Sägereiweg“ für den Bereich des Betriebsgeländes des Holz- und Baustoffhandels Homfeldt im rückwärtigen Bereich zwischen „Kieler Straße“, „Parkstraße“ und der Grund- und Hauptschule beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von maximal 9 Wohnbaugrundstücken als Einfamilienhäuser zu schaffen. Dies wird möglich, da der Eigentümer des Betriebsgeländes beabsichtigt den Holz- und Baustoffhandel in absehbarer Zeit aufzugeben und nach Räumung und Entsiegelung die dann zur Verfügung stehenden Flächen einer Wohnbebauung zuführen zu lassen.

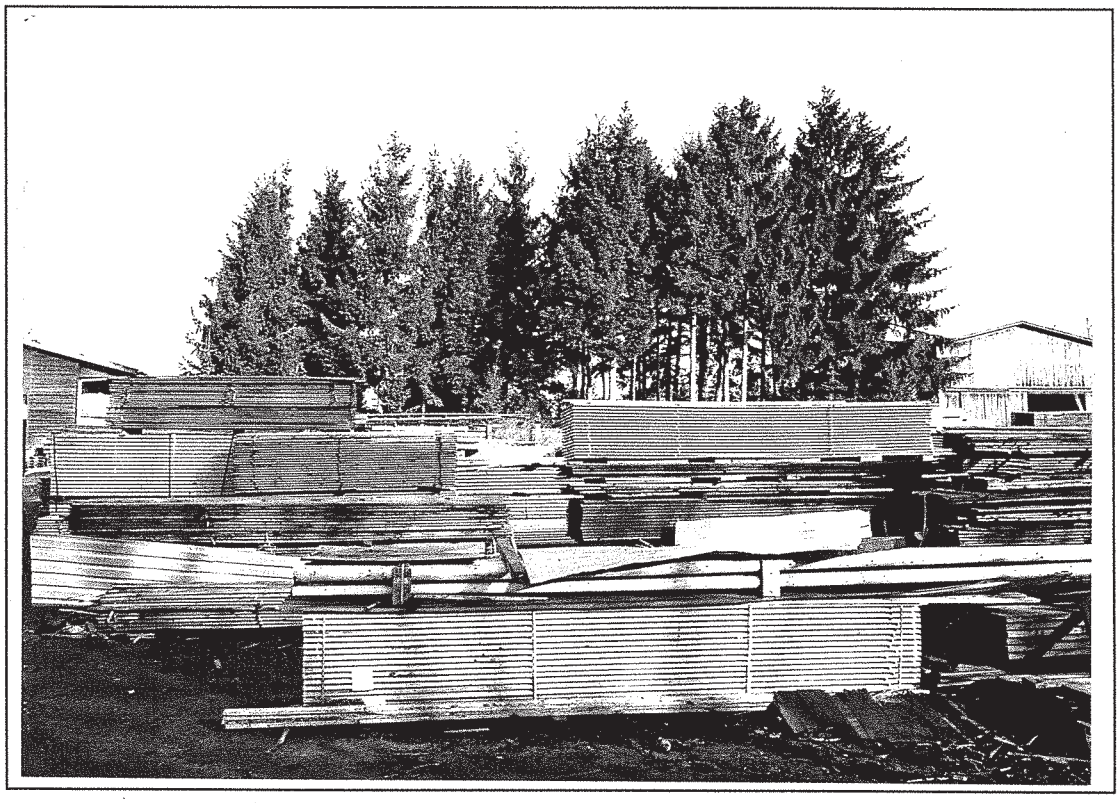

Abb. 1 : Blick auf die Lagerflächen auf dem Betriebsgelände im Bereich der Sägerei mit Blickrichtung nach Norden zu den rückwärtigen Grundstücksflächen Kieler Straße Haus-Nr.29, im März 2002

Mit der angestrebten Betriebsaufgabe und der geplanten Nutzungsänderung bietet sich für die Gemeinde Hohenwestedt die seltene Möglichkeit, an einer sehr zentral gelegenen innerörtlichen Stelle innerhalb der gewachsenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur eine wohnbauliche Entwicklung einzuleiten, die aufgrund ihrer Lage einen sehr hohen Wohnwert besitzt. Zudem kann mit der Nutzungsänderung eine Vitalisierung der Innenstadt erreicht werden.

Durch Sicherung einer Anbindung an die Kieler Straße können zudem Fußgänger leicht und bequem die Einrichtungen und Läden des Zentrums erreichen sowie der Schulweg zwischen den Wohngebieten nördlich der Kieler Straße wesentlich verkürzt und sicherer gelastet werden.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines qualifizierten landschaftsplanerischen Fachbeitrages als „Landschaftsplanerische Begleitung" und Einzelgutachten zum Immissionsschutz und zum Altlastenstandort soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung entsprechend den gemeindlichen Planungsabsichten auf Grundlage und in Fortführung der Zielsetzungen aus der Orts- und Landschaftsplanung gewährleistet werden.

Der von der Gemeindevertretung am 23.06.2004 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 37 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage der gemeindlich beschlossenen städtebaulichen Konzeption (Variante 2b vom 15.01.2004) und die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung.

Die Begründung ist entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt worden.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierbei kommen insbesondere auch örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. Abb. 2, Seite 6) umfasst das Betriebsgelände des Holz- und Baustoffhandels Homfeldt und wird begrenzt im Norden durch die „Kieler Straße" und die rückwärtigen Grundstücksflächen Kieler Straße Haus-Nr. 29 - 41, im Osten durch die „Parkstraße" (K 80) und durch die rückwärtigen Grundstücksflächen Parkstraße Haus - Nr. 3 + 4, im Süden durch das Schulgelände der Grund- und Hauptschule und im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksflächen Kieler Straße Haus-Nr. 23.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung, die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI bzw. durch das Katasteramt konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von 1,06 ha, davon :

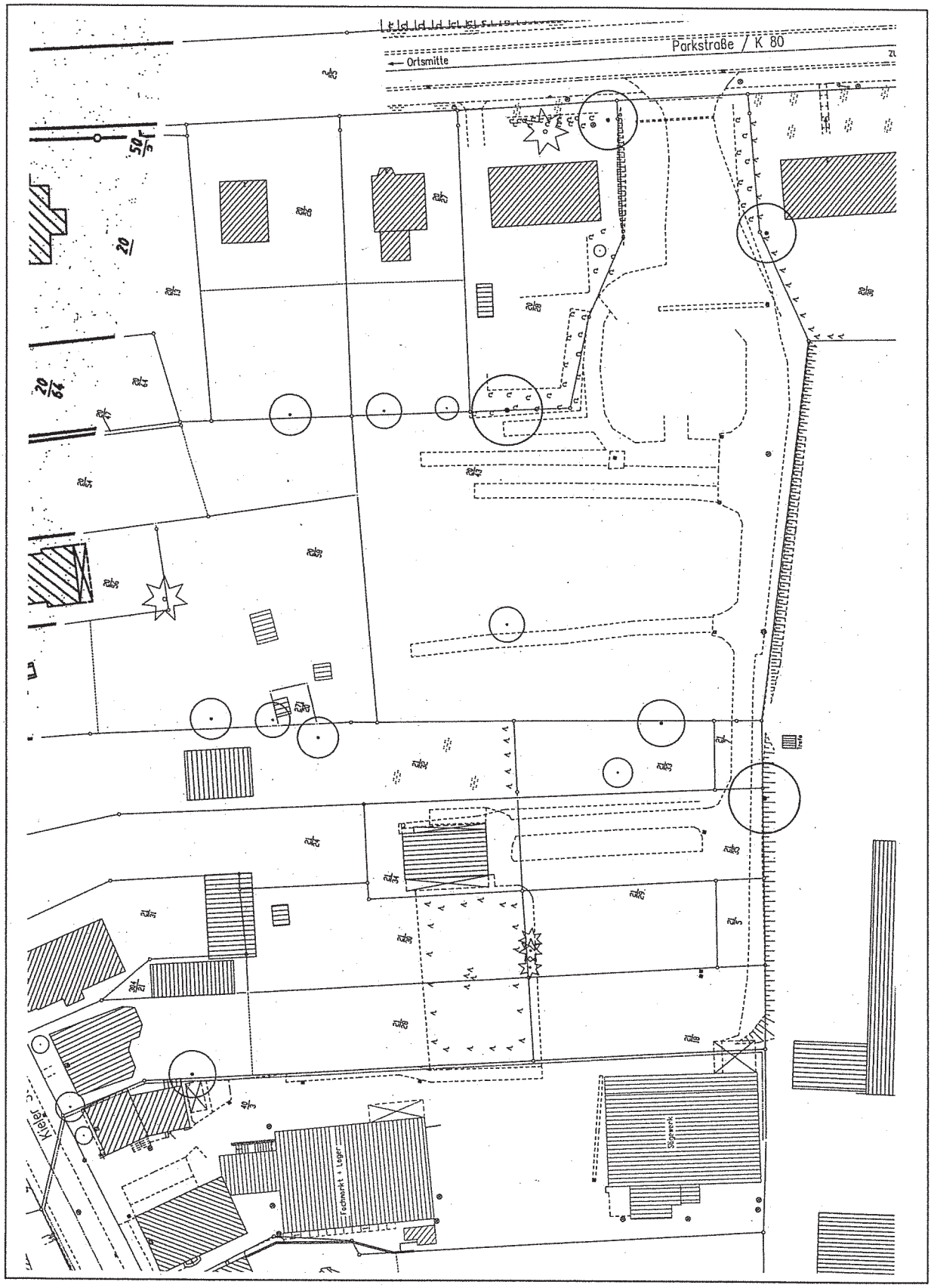

Abb. 2: Planausschnitt des amtlichen Lage- und Höhenplanes mit Darstellung der vorhandenen baulichen Anlagen, versiegelten Flächen und der vorhandenen Gehölzen / Bäume

1.165	m²	Besondere Wohngebiete (WB)
7.105	m²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
2.295	m²	Verkehrsflächen
40	m²	Flächen für Versorgungsanlagen

4. Planungsvorgaben

Die verbindliche Bauleitplanung baut grundsätzlich auf den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen aus der vorbereitenden Bauleitplanung in Form der genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes auf.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Sägereiweg" kann das „Entwicklungsgebot" nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, nach Auffassung der Gemeindevertretung eingehalten werden. Dies Planungsauffassung wurde durch das Beteiligungsverfahren grundsätzlich bestätigt. Anderweitige Hinweise wurden nicht vorgebracht.

Der Begriff des „Entwickeln" bedeutet (entsprechend der einschlägigen Kommentierungen zum BauGB) nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn für die Bauleitplanung, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes, d.h. seiner „Grundzüge" in diesem Sinne halten muss. Deshalb erweist sich das „Entwickeln" des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan in Richtung auf eine gegenständliche wie auch auf eine räumliche Spezifizierung als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption.

Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns" im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

Die Darstellung des Plangebietes und seines direkten bzw. unmittelbaren Umfeldes, ausgehend von der Ortsmitte von Hohenwestedt, in der genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (vgl. Abb. 3, Seite 8) als Besonderes Wohngebiet (WB) steht mit der zentrumsnahen Lage des Planbereichs und der gewachsenen Nutzungsstruktur im Zusammenhang. Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte hat jedoch in den Randbereichen der Ortsmitte einher gehend zu dem Strukturwandel im Handel und Gewerbe auch zu Nutzungsveränderungen geführt, so dass die allgemeine Wohnnutzung in den Randbereichen des Plangebietes überwiegt.

Aus der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 37 heraus sind die Grundzüge der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung dahingehend berücksichtigt worden, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die über Jahrzehnte gewachsene Ortsstruktur an der „Kieler Straße" unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungsänderung der rückwärtigen Grundstücksflächen im Sinne einer „Vitalisierung von Gewerbestandorten" untersucht worden ist.

Hierbei wurde dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ebenso entsprochen, wie der Gliederung der Bauflächen zueinander durch eine entsprechende abgestufte Nutzungszonierung nach den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

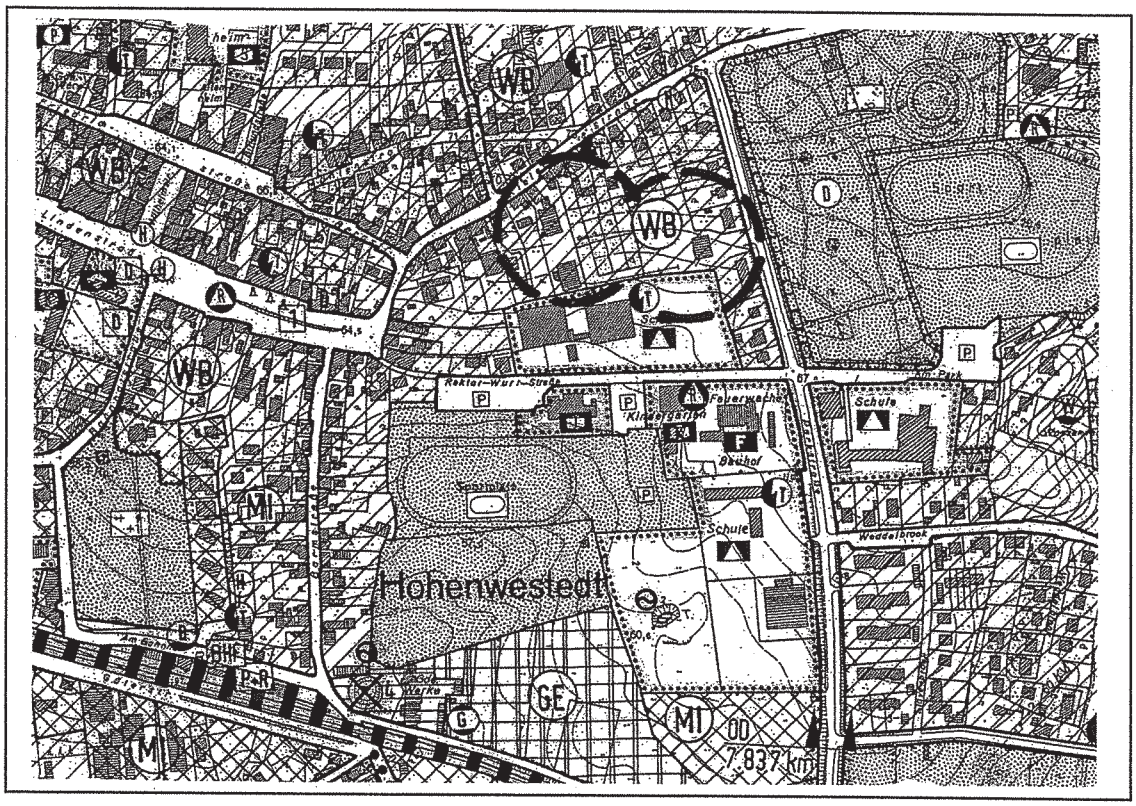

Abb. 3 : Planausschnitt aus der genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes das Plangebiet und die Ortsmitte der Gemeinde Hohenwestedt betreffend (Stand: Erlass vom 04.02.2002), unmaßstäblich

Die in der Satzung zum Bebauungsplanes Nr. 37 teilgebietsbezogenen Festsetzungen zur besonderen Art der baulichen Nutzung (WB / WA) stehen den mit der Flächennutzungsplanung verfolgten Zielen und Inhalten aufgrund der vorgenannten Konkretisierungen nach Auffassung der Gemeindevertretung grundsätzlich nicht entgegen. Die Beteiligungsverfahren nach BauGB haben zu keinem anderen Planungsergebnis geführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998" entfällt die Anzeigepflicht für einen Bebauungsplan nur dann, wenn der Bebauungsplan sich aus den Darstellungen der rechtskräftigen Flächennutzungsplanung der Gemeinde entwickelt.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Die Gemeinde Hohenwestedt übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System" die Aufgaben und Funktionen eines „Unterzentrums".

Mit dieser Funktionszuweisung ist die Gemeinde Hohenwestedt aufgefordert, über den örtlichen Bedarf hinaus Wohnbauflächen auch im Rahmen der „Angebotsplanung" für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und Bevölkerungsgruppen vorzuhalten.

Die Funktion eines „Unterzentrums" beinhaltet somit keine Beschränkung der wohnbaulichen Entwicklung in bezug auf die Wohneinheiten für den Planungszeitraum (des Landesraumordnungsplanes 1998) bis zum Jahre 2010, sondern ist gemäß Landesraumordnungsplan 1998 an eine landschaftsplanerisch und städtebaulich geordnete und aufeinander abgestimmte Entwicklung im Gemeindegebiet gebunden.

Die Gemeindevertretung geht in ihren Planungszielen, die mit der städtebaulichen Konzeption (siehe Anlage zu dieser Begründung) und dem darauf aufbauenden Bebauungsplansatzung qualifiziert konkretisiert wurden, davon aus, dass die angestrebte wohnbauliche Entwicklung des derzeit noch gewerblich genutzten Betriebsstandortes an dieser innerörtlichen Stelle zu einer angemessenen Konzentration und maßstäblichen Entwicklung innerhalb der gewachsenen Ortslage führen wird.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses innerörtlichen Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wurde durch die Darstellung des Plangebiets als potentielle Wohnbaufläche in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und im festgestellten Landschaftsplan Rechnung getragen.

Landschaftsplanerische Belange stehen aufgrund der langjährigen Nutzung der Fläche als gewerblicher Betriebsstandort nicht entgegen.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 05.05.2004 wird bestätigt, dass dem Bebauungsplan Nr. 37 keine raumordnerischen Belange entgegenstehen.

4.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Sägereiweg" werden keine erstmaligen bzw. schwereren als bisher geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da es sich bei dieser verbindlichen Bauleitplanung um die städtebaulich geordnete Umnutzung und Neuordnung des Betriebsgeländes eines Holz- und Baustoffhandels innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur von Hohenwestedt handelt.

Die Gemeindevertretung hat sich bereits sehr frühzeitig mit der Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung befasst. Die orts- und landschaftsplanerischen Belange zu den innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Hohenwestedt wurden auch durch die Planungsebene der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes fachlich für die gemeindliche Entscheidung vorbereitet. Mögliche Konfliktbereiche wurden im Rahmen der Landschaftsplanung für das innerörtlich gelegene Betriebsgrundstück nicht ermittelt.

Der Landschaftsplan (vgl. Abb. 4, Seite 10) gilt als festgestellt. In der abschließenden Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 07.05.2001 wurden das Plangebiet betreffend keine Widersprüche geltend gemacht.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach § 92 LBO berücksichtigt.

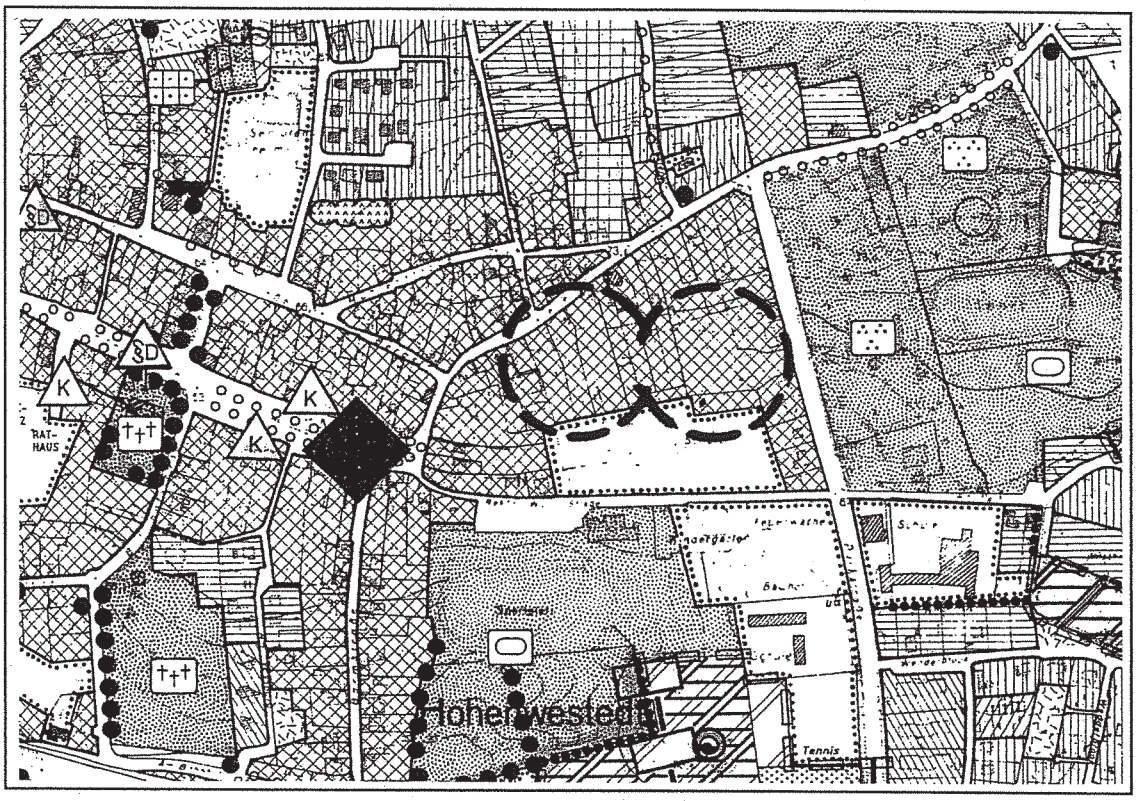

Abb. 4 : Ausschnitt aus dem festgestellten Landschaftsplan, Blatt 12 -Planung- (1999), das Plangebiet und die Ortsmitte der Gemeinde Hohenwestedt betreffend, unmaßstäblich

Die in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 37 (Planungsstand vom 23.06.2004) getroffenen grünordnerischen Maßnahmen nehmen auf die landschaftsplanerischen Belange in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und dem Planungsziel zur Vitalisierung und Neuordnung von gewerblich genutzten Flächen in einem ausreichenden Maße Rücksicht.

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme im Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht" geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Bei einer Flächengröße von insgesamt ca. 1,06 ha wird es innerhalb des Plangebiets zu einer planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung von voraussichtlich (gerundet) ca. 5.200 m² durch die geplante Wohnbebauung einschließlich Verkehrsflächen bei gleichzeitiger Entsiegelung von (gerundet) ca. 5.600 m² kommen. Die Neuversiegelung wird nicht den Umfang bestehender Versiegelungen überschreiten. Der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 1 BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Bestands- und Ausgangssituation :

Das vorhandene Betriebsgrundstück ist heute durch die mit dem Betrieb einer Holz- und Baustoffhandlung einschließlich eines Baufachmarktes verbundenen baulichen Anlagen und insbesondere durch die flächenhaften Lagerflächen geprägt (vgl. Abb.1 , Seite 4). Das Betriebsgrundstück besitzt zwei entgegengesetzte Zufahrtsbereiche.

Mit einer wohnbaulichen Entwicklung dieser Betriebsflächen sind alle baulichen Anlagen und Flächenversiegelung zu beseitigen. Da es sich bei dem Holzhandelbetrieb mit Sägerei entsprechend den Kartierung des Kreises Rendsburg - Eckernförde um einen Altlastenstandort handelt, wurden die Belange des Boden- und Umweltschutzes gemäß BBodSchV frühzeitig und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde hinreichend (vgl. Anlagen und Berichte zu den Untersuchungen zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu dieser Begründung) untersucht.

Im Rahmen der Erarbeitung und Detaillierung der städtebaulichen Konzeption wurden auch die Möglichkeiten einer wohnbaulichen Entwicklung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der „Kieler Straße" diskutiert. Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat die Gemeindevertretung dem Wunsch der dortigen Anlieger entsprochen, auf eine bauliche Entwicklung dieser Grundstücksflächen aus der inneren Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 37 heraus zu verzichten und die rückwärtigen Flächen in ihrem heutigen Bestand als (Nutz-)Gärten zu belassen.

Mit der beabsichtigten Betriebsaufgabe bietet sich die Möglichkeit, an sehr zentraler Stelle in der Gemeinde attraktive Wohngrundstücke auszuweisen, die aufgrund der Lage und der verkehrlichen Anbindung an die beiden örtlichen Hauptverkehrsstraßen sowohl für den berufsbezogenen Verkehr als auch für den fußläufigen, innenstadtorientierten Einkauf des täglichen Bedarfs besondere Bedeutung haben. Zudem sind auf kurzem Wege alle wesentlichen öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Schulen, Sporthalle usw.) für die junge Familie erreichbar. Die Grundstücksflächen besitzen aufgrund ihrer rückwärtigen, straßenabgewandten Lage und den umgebenden Hausgärten ein hohes Erholungspotential und eine hohe Wohnumfeldqualität mitten im Ort.

Abb. 5 : Blick über die gärtnerisch genutzten Teilbereiche am nordöstlichen Bereich des Betriebsgeländes in Richtung der Wohnbebauung Parkstraße, im März 2002

Gegenüber den im Süden direkt angrenzenden schulischen Einrichtungen, insbesondere gegenüber dem Pausenhof, sind innerhalb des geplanten Wohngebietes geeignete Maßnahmen zur optischen Abschirmung und zur Sicherung der Privatsphäre in geeigneter Form vorzusehen, gleichwohl die schulische Nutzung innerhalb eines Wohngebietes als sozialadäquat anzusehen ist. Die Ergebnisse und Empfehlungen des „Schalltechnischen Gutachtens" sind in die Bebauungskonzeption und in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 37 eingearbeitet worden.

Außerschulische Nutzungen, die zu möglichen Belastungen des geplanten Wohngebietes führen könnten, finden in diesem Bereich der Schule nicht statt, so dass die benachbarten Nutzungen grundsätzlich miteinander verträglich sein sollten. Die Verträglichkeit beider Nutzungen ist im Rahmen eines der schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen worden.

Aufgrund der sehr großen und langen Grundstücksflächen entlang der „Kieler Straße" und auch der „Parkstraße" besitzt dieser Teilbereich inmitten der zentralen Siedlungsstruktur ein durch Hausgärten unterschiedlichster Art und Ausprägung gebildeten eigenständigen Gebietscharakter, in dem sich die neue Wohnbebauung einfügen (⇒ Bebauungsdichte, Grundstücksgröße im Sinne einer maßstäblichen Ergänzung) soll.

Planungsziele :

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, mit Betriebsaufgabe des Gewerbestandortes die zuvor beschriebenen Betriebsflächen neu zu ordnen und entsprechend der umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur wohnbaulich zu entwickeln, wurde auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden Maßnahmen der Grün- und Erschließungsplanung eine gemeinsame Konzeption in mehreren Bearbeitungsschritten erarbeitet, deren Zielsetzungen in der gemeindlich abschließend beschlossenen Fassung (Variante 2b) sich wie folgt charakterisieren lassen :

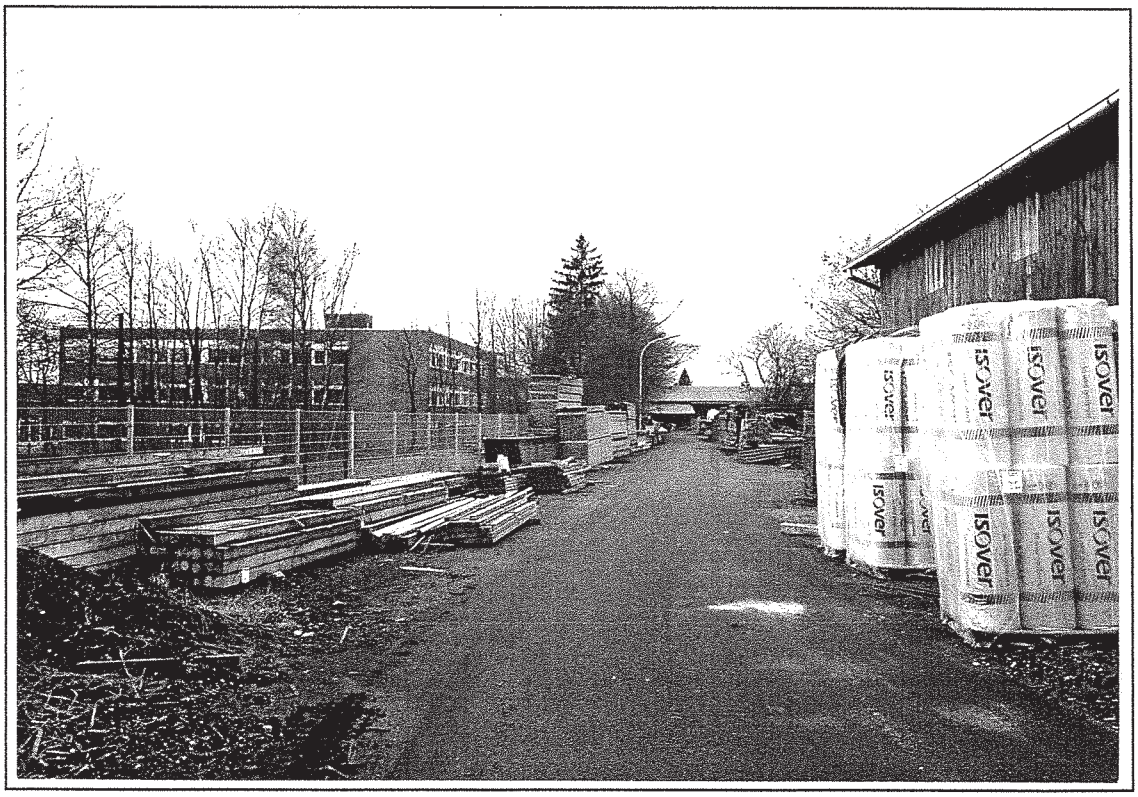

Abb. 6 : Blick aus Richtung „Parkstraße" entlang der Lagerflächen und Fahrstraßen auf dem Betriebsgelände das ehemalige Holzlager rechts am Rand (abgebrannt) in Richtung Sägerei und Grund- und Hauptschule, im März 2002

- Abriss aller betrieblichen Anlagen und Freilegung des Betriebsgrundstücks

- Untersuchung des Altlastenstandortes und Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse / ggf. fachgerechtes Entfernen von belasteten Böden oder Baumaterialien
- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Verkehrssysteme („Kieler Straße" und „Parkstraße" K 80)
- Erschließung des Plangebietes als Sackgasse nur von der „Parkstraße" und Vermeidung von Durchgangs- und Schleichverkehren
- Gewährleistung einer fußläufigen Anbindung an die „Kieler Straße" zur Ortsmitte
- Entwicklung einer ortsstrukturell angepaßten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im rückwärtigen, innenliegenden Bereich der bebauten Ortslage
- Erhalt der ortsbildprägenden, straßenbegleitenden Bebauung an der „Kieler Straße" in ihrer Kubatur
- Einbindung und Einfügung der geplanten Bebauung in die gewachsene Ortsstruktur
- Funktionale Verbindung und soziale Integration der Wohnbaugrundstücke mit direkter Anbindung an die vorhandene Ortsstruktur / Ortsmitte über die „Kieler Straße" und zu den gemeindlichen Einrichtungen über die „Parkstraße"
- Erhalt und Schutz von Einzelbäumen auf dem Betriebsgelände (vgl. Abb. 2, Seite 6)
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß
- Bereicherung und Aufwertung des Baugebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Gliederung des Straßenraumes / Parkplätze durch Baumpflanzungen
- Vollständige Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers einschließlich des Dachflächenwassers
- Markierung der Grenze zwischen dem öffentlichen Raum (Schulgelände) und der privaten Grundstücke und optische Abschirmung zur Wahrung der Privatsphäre durch eine Gehölzpflanzung auf einer 1,3 m hohen Erdverwallung auf gesamter Länge zum Schulgrundstück an der Südseite des Plangebiets
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen der Bebauungskonzeption und in der Satzung zum Bebauungsplan
- Minimierung der Eingriffe in das Ortsbild durch Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber dem Pausenhof der Grund- und Hauptschule

Diese vornehmlichen ortsstrukturellen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept werden mit dem vorliegenden Planentwurf planungsrechtlich umgesetzt.

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und den Belangen des Immissions- und Nachbarschaftsschutzes unter den o.g. planerischen Grundsätzen für den Bebauungsplan Nr. 37 entwickelt worden.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, durch die Neuordnung und Vitalisierung eines innerörtlichen Gewerbestandortes vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇨ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG n.F. i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Dem in der Gemeinde Hohenwestedt an dieser Stelle vorherrschenden Ortsbild und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend, aber auch unter Berücksichtigung der Nachfrage aus der Bevölkerung heraus, ist ausschließlich eine Einfamilienhausbebauung in Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur auch unter den Anforderungen an eine orts- und gebietstypische Bauweise vorgesehen. Der Grundstückszuschnitt und die geplanten Grundstücksgrößen der geplanten Bebauung sind derart gewählt und planungsrechtlich festgesetzt, dass eine dem Standort und der Örtlichkeit angemessen großzügige Grundstücksparzellierung vorgenommen werden soll und kann.

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes von mindestens 650 m² bis 750 m² sind derart gewählt, dass die Gebäudestellung auch unter Berücksichtigung der Lage der Baugrundstücke zur Himmelsrichtung möglichst flexibel und nach den Wünschen der jeweiligen Bauherren möglichst frei gewählt werden kann.

Die Planung verbindet nach Auffassung der gemeindlichen Gremien in der als Satzung beschlossenen Planfassung grundsätzlich die ortsstrukturellen Anforderungen mit den immissionsschutzrechtlichen und erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb eines abschließend optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung :

Die für eine Bebauung nach Räumung und Freilegung des Betriebsgeländes vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA), wie vorangestellt städtebaulich begründet, festgesetzt.

Der vorhandene Gebäudebestand an der „Kieler Straße" wird unter Bezugnahme auf die angrenzende bzw. gegenüberliegende Bebauung nach der besonderen Art ihrer Nutzung als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Ortsbildes werden für die allgemeinen und besonderen Wohngebiete Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

In Verbindung mit einer überwiegenden teilgebietsbezogenen „Bauteppich" - Festsetzung (WA) bzw. einer grundstücksbezogenen „Baukörper" - Festsetzung (WB), einer gestaffelten Mindestgrundstücksgröße in Verbindung mit einer gestaffelten höchstzulässigen Grundfläche wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung als Arrondierung und Fortentwicklung zu der vorhandenen Bebauungsstruktur „Kieler Straße / Parkstraße" gesichert.

Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch eine gestaffelte Mindestgrundstücksgröße und durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen wird für die geplante Neubebauung zur Eingriffsminimierung als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt. Die jeweils festgesetzte höchstzulässige Grundfläche beinhaltet auch die Grundfläche für notwendige Terrassen einschließlich (Stütz-) Mauern. In Abhängigkeit zu der teilgebietsbezogen festgesetzten Mindestgrundstücksgröße kann somit eine verdichtete Bauweise vermieden und zugleich aber auch für die Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke ausreichend flexibel gehalten werden.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Gemeindevertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Abwägung keinen Gebrauch gemacht.

Die Gemeindevertretung hat sich im Rahmen der Erörterungen zur Anzahl und Größe der (beiden) Wohneinheiten pro Wohnbaugrundstück, die sich aufgrund der festgesetzten max. Grundflächen ergeben können, auch mit dieser Thematik auseinandergesetzt. Die Gemeindevertretung sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO 2000 ergeben, ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeindevertretung nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen :
(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude gelten für die geplanten Baugrundstücke und für die bereits bebauten Grundstücke an der „Kieler Straße" die gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Danach dürfen die festgesetzten höchstzulässigen Grundflächen (der Hauptgebäude) durch die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% überschritten werden. Ein Erfordernis zur Festsetzung von abweichenden Regelungen hierzu hat die Gemeindevertretung nicht feststellen können.

Mindestgrundstücksgröße :

Die Staffelung der Mindestgrundstücksgrößen ergibt sich aus der jeweiligen räumlichen Lage der Teilgebiete zur inneren Erschließungsstraße bzw. der geplanten Baugrundstücke und aus den besonderen Rahmenbedingungen aufgrund des Zuschnitts des ehemaligen Betriebsgeländes.

Hierbei liegen die größeren Grundstücksflächen im südlichen und westlichen Planbereich. Auch die nördlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen weisen mögliche Grundstücksgrößen über 650 m² auf.

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße soll bei gleichzeitig Festsetzung der überbaubaren Flächen als „Bauteppiche" sicherstellen, dass nicht mehr Baugrundstükke als in der gemeindlich beschlossenen Konzeption (Variante 2b, siehe Anlage dieser Begründung) entstehen und zu einer stärkeren Verdichtung führen können.

Höhe baulicher Anlagen :

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Bebauung im Umfeld haben die gemeindlichen Gremien eine besondere Aufmerksamkeit auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes gelegt und eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe als absolute Höhe vorgenommen.

Sie sollen einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten sicherstellen.

Die Bezugshöhen (unterer Bezugspunkt) werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und aufgrund der Lage des geplanten Grundstücke beiderseits der geplanten Erschließungsstraße „A" / „Weg A" gewählt und im Teil B (Text) entsprechend festgesetzt. Für die Baugrundstücke wird entsprechend dem derzeitigen Planungsstand aus der nachgeordneten Erschließungsplanung der Bezugspunkt auf die jeweils angrenzende mittlere Fahrbahnoberkante der „Planstraße A" / „Weg A" bezogen.

Eine Umrechnung der geplanten Fahrbahnoberkanten auf Normal Null ist städtebaulich nicht zwingend erforderlich, da die Fristhöhen (max. 9,0 m) der neuen Gebäude so ausreichend bemessen sind, dass die Gebäudegrundfläche (Sockelhöhe) nicht unterhalb der Straße liegen muss.

Bauweise :

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser" haben die gemeindlichen Gremien in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 37 Festsetzungen derart aufgenommen, dass für alle Teilgebiete, die eine neue Bebauungsmöglichkeit festsetzen, eine Mindestgrundstücksgröße eingehalten werden muss.

Diese Festsetzung steht in inhaltlicher Verbindung mit den Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption nach heutiger Einschätzung hinreichend gesichert ist. Ein gänzlicher Ausschluss der o.g. „bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäuser" als Einzelhäuser kann aufgrund der derzeit geltenden Rechtslage des BauGB bei gleichzeitigem gemeindlichen Planungsziel einer angemessenen „Baufreiheit" nicht erreicht werden.

Eine sogenannte „Teilungssatzung" nach § 19 Abs. 2 BauGB, nach der die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen bedarf, ist aufgrund der vorgenannten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nach Auffassung der gemeindlichen Gremien derzeit nicht erforderlich. Dies bleibt jedoch der weiteren Entwicklung des Plangebietes entsprechend der politischen Willensbildung vorbehalten.

Die vorhandene Bebauung, die aufgrund ihres Gebäudebestandes bereits heute nicht die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück einhalten kann, wird als eine von der offenen Bauweise abweichende festgesetzt. Die Abweichungen werden für die betreffenden Gebäudeseiten entsprechend in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Das Baulastenverzeichnis ist, soweit entsprechende Baulasten fehlen, zu ergänzen.

Ansonsten ist die Bebauung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) in offener Bauweise festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen" in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Firsthöhen, Dachneigung usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Zufahrten) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des innerörtlichen Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung (Versickerung) erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit" in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen. Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Schlussbetrachtung :

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude stellen zwar ein hohes Maß an Regelungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Gemeinde Hohenwestedt und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger und „Altanlieger") vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte.

Dies geschieht zum Schutz und zum behutsamem Fortentwicklung des Ortsbildes, zur Wahrung der vorhandenen Siedlungsstruktur und insbesondere zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

7. Natur, Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich liegt innerörtlich und umfaßt die gewerblich genutzte Betriebsfläche des Holz- und Baustoffhandels Homfeldt.

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung gewerblich genutzt und sind in einer Flächengröße von ca. 5.100 m² überbaut bzw. versiegelt (vgl. hierzu die Auflistung in der „Landschaftsplanerischen Begleitung" auf Seite 4).

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient der Neuordnung eines Gewerbestandortes und ist somit zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Umnutzung der Betriebsflächen nach Aufgabe und Freilegung aller Flächen vorrangig im Sinne des „Ordnungsprinzips" nach § 1 Abs. 3 BauGB und nachgeordnet als „Angebotsplanung" für eine wohnbauliche Entwicklung im Sinne des „Entwicklungsprinzips" anzusehen.

Nach § 21 BNatSchG n.F. sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich außerhalb des Plangebiets erfolgen soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung" im Rahmen einer landschaftsplanerischer Begleitung zum Bebauungsplan erforderlich. Aufgrund der geringen Flächengröße, die mit ca. 1,06 ha deutlich unter dem Orientierungswert von ca. 2 ha liegt, und dem Planungsziel einer Neuordnung und Umnutzung eines innerörtlichen Gewerbestandortes ist ein Grünordnungsplan mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 LNatSchG aus naturschutzfachlicher Sicht in diesem Planungsfall nicht erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung nach § 6 Abs. 1 Satz 4 LNatSchG liegt mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 13.01.2004 vor.

Die „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung" als landschaftsplanerische Begleitung zum Bebauungsplan stellt die mit dem Bebauungsplan Nr. 37 vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt schutzgutbezogen dar und ermittelt durch eine Gegenüberstellung der bereits heute vorhandenen Versiegelung zu den geplanten Versiegelungen die Eingriffssituation.

Als Ergebnis dieser Bilanzierung kann festgestellt werden, dass durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 37 planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe <u>keine</u> Eingriffe in die Natur und Landschaft geplant werden, die über die bestehenden Eingriffe und Nutzungen hinaus gehen. Es sind daher keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die ggf. noch zu erwartenden Beeinträchtigungen der örtlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach § 92 Abs. 4 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu verwirklichen.

8. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Verkehrslärm :

Eine Beeinträchtigung oder Belastung der schützenswerten Nutzungen innerhalb der geplanten Bebauung im rückwärtigen, innenliegenden Bereich zwischen der Gemeindestraße „Kieler Straße" und der „Parkstraße" (K 80) ist nach Auffassung der Gemeindevertretung nicht zu erwarten, da die geplante Bebauung durch die jeweils vorhandene Bebauung weitgehend abgeschirmt werden und zudem einen hinreichend Abstand zu den vorgenannten Straßen aufweisen.

Die Anforderungen an den Wärmeschutz (Isolierverglasung) führen bereits zu einer wesentlichen Abschirmung der Innenräume vor den äußeren Geräuscheinflüssen, so dass zusätzliche Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeindevertretung nicht erforderlich werden und durch die Gebäudestellung bzw. Grundrissgestaltung ggf. im Einzelfall optimiert werden können.

Pausenhoflärm :

Um Planungssicherheit für alle Beteiligten und zukünftigen Bewohnern zu erhalten, hat die Gemeindevertretung vor Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens beschlossen, die Schallimmissionen, die von der Grund- und Hauptschule mit ihrem Pausenhofgelände sowie den geplanten Pkw-Stellplätzen ausgehen und bei den nächstgelegen geplanten Wohnraumfenstern zu erwarten sind, durch ein Prognoseverfahren im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens ermitteln und bewerten zu lassen.

Das „Schalltechnische Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Hohenwestedt vom 02.01.2004" liegt zur näheren Erläuterung der Berechnungsverfahren und der Prognoseverfahren sowie der Betriebsannahmen dieser Begründe als Anlage bei. Das Ergebnis ist zudem in zusammengefaßter Form als *Hinweis* für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes in die Satzung aufgenommen worden.

Die Untersuchungen im Rahmen dieses schalltechnischen Gutachtens ergaben, dass die von der Grund- und Hauptschule verursachten Geräusche - insbesondere Pausenhofgeräusche - die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Baugrenzen der geplanten Teilgebiete WA 3 bis WA 5 unter Berücksichtigung der Betriebsbeschreibung sowie der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zum vorbeugenden Gesundheitsschutz normalerweise eingehalten oder unterschritten werden.

Den Berechnungen wurden folgende Maßnahmen zu Grunde gelegt :

- Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 1,3 m hohe Erdverwallung herzurichten und mit standortgerechten Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch diese Maßnahme in Verbindung mit dem etwa 0,2 bis 0,5 m tiefer liegenden Pausenhof (Nord) wird insbesondere der Erdgeschossbereich der geplanten Wohnbebauung optisch und in geringer Weise auch akustisch abgeschirmt.
- Die Bauherren sollten in geeigneter Weise, z.B. durch einen Hinweis in der Genehmigung oder innerhalb der Bebauungsplansatzung, darauf aufmerksam gemacht werden, dass ihr Grundstück durch die Grund- und Hauptschule, insbesondere durch den Pausenhoflärm, vorbelastet ist, die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden können und sie sich aufgrund eigener Entscheidung diesen erhöhten Lärmimmissionen aussetzen.

Die Anforderungen der TA Lärm an Maximalpegel können ebenfalls erfüllt werden, da die zu erwartenden Maximalpegel den für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen zulässigen Wert von 85 dB(A) für tags an den südlichen Baugrenzen der Teilgebiete WA 3 bis WA 5 im allgemeinen nicht überschreiten.

Bei der Ermittlung der Pausenhofgeräusche wurde von einer annähernd gleichmäßigen Verteilung der Schüler auf den Pausenhofflächen ausgegangen.

Sollte in besonderen Fällen eine stärkere Konzentration der Schüler auf dem Pausenhof (Nord) in der Nähe der südlichen Grenze des Plangebietes erfolgen und / oder die Kinder über einen längeren Zeitraum sehr laut schreien, kann es nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes der für WA-Gebiete zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) überschritten wird. Der für Mischgebiete zulässige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) dürfte jedoch - von selten Ereignissen abgesehen - eingehalten werden.

Die Gemeindevertretung ist im Rahmen ihrer gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss aufgrund der vorgenannten Untersuchungsergebnissen zu der Entscheidung gelangt, dass mit den vorangestellten Maßnahmen und den für die Untersuchung ermittelten Betriebsannahmen die öffentlichen Interessen der Grund- und Hauptschule Hohenwestedt in Einklang mit den gemeindlichen Planungsabsichten zur Neuordnung und wohnbaulichen Entwicklung des Betriebsgelände gebracht werden können. Diese Planungsauffassung wurde durch die Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Kiel als zuständige Fachbehörde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bestätigt.

Unverhältnismäßige Belastungen für die zukünftigen Anwohner können entsprechend den vorangestellten Ergebnissen des Schallgutachtens ausgeschlossen werden bzw. die besondere räumliche Lage ist bereits beim Grundstückskauf dem Erwerber bekannt.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Parkstraße" (K 80) und der „Kieler Straße" als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das innerörtliche Straßennetz mit Anbindung an die B 430 in Richtung Neumünster - Heide und an die B 77 in Richtung Rendsburg - Itzehoe.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Kraftfahrzeugverkehr ausschließlich von der „Parkstraße" (K 80) im Bereich der heutigen Zufahrt zum Betriebsgrundstück.

In Vorabstimmung mit dem Straßenbauamt Rendsburg und nach Beratung in den gemeindlichen Gremien soll aus verkehrstechnischen Gründen im Einmündungsbereich der inneren Erschließungsstraße, Teilabschnitt „Planstraße B", in die „Parkstraße" als K 80 zur Sicherung der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der übergeordneten Hauptverkehrsstraße die Straßenbreite der Plangebietserschließung auf 5,50 m verbreitert werden, bis das tiefer liegende Niveau der geplanten Wohnbebauung annähernd erreicht ist.. Die Einmündung ist entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und dem Straßenbauamt Rendsburg auszubauen.

Die für die oben genannten verkehrstechnischen Maßnahmen erforderlichen Unterlagen werden durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung in Rückabstimmung mit dem Straßenbauamt Rendsburg erarbeitet und in dem erforderlichen Umfange zu gegebener Zeit zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Bevor die Bauarbeiten an dem Knotenpunkt durchgeführt werden, ist eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbauamt Rendsburg zu schließen.

An der Einmündung der inneren Erschließungsstraße in die „Parkstraße" (K 80) sind Sichtfelder entsprechend der RAS-K-1 nachzuweisen. Die Sichtfelder selbst kommen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der K 80 zu liegen und führen nach derzeitigen Planungsstand nicht zu Nutzungseinschränkungen auf den benachbarten Grundstücksflächen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Bauantragsunterlagen für den Einmündungsbereich durch das beauftragte Ing.- Büro.

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, wie an anderer Stelle dargelegt, von der „Parkstraße" aus als Stichstraßensystem mit einem ausreichend dimensionierten Wendeplatz (R = 11,0 m) am westlichen Plangebietsrand mit einer daran anschließenden fußläufigen Verbindung in 2,0 m Breite an die „Kieler Straße".

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der örtlichen Siedlungsstruktur entsprechend hat die Gemeindevertretung beschlossen, die inneren Erschließungsflächen („Planstraße A" und „Planstraße B" ") als Verkehrsflächen ohne weitergehende Zweckbestimmungen festzusetzen und die weitere Ausgestaltung des Straßenraumes innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zu konkretisieren.

Aufgrund des Sackgassencharakters der Erschließungsstraße und der geringen baulichen Dichte innerhalb des Plangebietes sowie zur Sicherung des zu erwartenden fußläufigen Verkehrs und zur Durchsetzung der innerhalb von in sich geschlossenen Wohngebieten angestrebten Geschwindigkeitsreduzierung ist entsprechend den Anforderungen der EAE 85/95 ein Straßenregelquerschnitt von 6,5 m gewählt worden.

Innerhalb dieses Straßenquerschnittes ist an der Nordseite der Straße die Anordnung von Parkplätzen mit Baumpflanzungen und dazwischen gelagerten Ausweichbuchten vorgesehen. Auf der Südseite der Straße ist ein durchgehender Fußweg mit Anschluss im Bereich des Wendeplatzes an den Gehweg zur „Kieler Straße" im Norden und im Osten an den vorhandenen Geh- und Radweg entlang der „Parkstraße" vorgesehen. Die Fahrbahn selbst soll eine Breite von 2,75 m erhalten, wobei in den Bereichen der Ausweichbuchten eine Fahrbahnbreite von 5,0 m sichergestellt werden kann.

Mit dieser Reduzierung des Straßenraumquerschnittes auf das unbedingt erforderliche Maß, unter besonderer Berücksichtigung des fußläufigen Verkehrs, werden die Grundstückszufahrten der südlich gelegenen Wohnbaugrundstücke indirekt vorgegeben, da diese dann nur in den Bereich der gegenüberliegenden Ausweichen angeordnet werden können, denn ein problemloses Ausfahren von den Grundstücken ist in den übrigen Bereichen, in denen Parkplätze mit Baumpflanzungen angeordnet sind, aufgrund der reduzierten Fahrbahnbreite nicht möglich. Die Ausweichbuchten und die Anlage der Parkplätze mit Baumpflanzungen sind auf das städtebauliche Konzept (Grundstückserschließung) abgestimmt.

Der detaillierte Ausbau der „Planstraßen A / B und Weg „A" bleibt der nachgeordneten Erschließungsplanung und der politischen Willensbildung vorbehalten.

Unterstützend für einen geschwindigkeitsreduzierten Ausbau der Plangebietsstraße wirkt die leicht geschwungene Straßenführung von der Parkstraße hinunter in das Plangebiet in Verbindung mit der platzartigen Aufweitung am Rande der neuen Wohngebietes. Zudem können bei der Oberflächengestaltung der Erschließungsstraße, der Anlage und Gestaltung der Parkplätze sowie der Wendeplatzanlage durch eine durchdachte Material- und Farbauswahl besondere Verkehrsführungen, Platzbereiche und Verkehrsabläufe besonders betont werden. Die straßenbegleitende Baumpflanzung kann diese Gestaltungsmerkmale zudem weiter betonen.

Parkplätze werden, wie beschrieben, begleitend zur Fahrbahn innerhalb der „Planstraße A" und im Eingangsbereich des Wohngebietes bereitgestellt.

Die dargestellte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen reicht nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung und nach Erfahrungswerten aus anderen Bereichen im Gemeindegebiet für dieses kleinere Baugebiet durchaus auch zukünftig aus. Da mit dem Stellplatzerlass vom Oktober 1995 die bisherigen Regelungen zum ruhenden Verkehr (auch in der Bauleitplanung) aufgehoben worden sind, bezieht sich die Gemeindevertretung zu ihrer Entscheidung auf Erfahrungen vor Ort; öffentliche Belange wurden im Beteiligungsverfahren nicht geltend gemacht.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Aus ortsplanerischen Gründen ist darauf zu achten, dass diese möglichst ohne Beeinträchtigungen der jeweils angrenzenden Terrassen und Freiflächen errichtet werden.

Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen, wie durch § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung vorgeschrieben, die eine Unterbringung der privaten Stellplätze in der Gebäude- bzw. Vorgartenzone aufgrund der Flächenbegrenzung eigentlich aus sich heraus erfordert, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag bzw. in der Bauanzeige.

Die Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

10. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen „Kieler Straße" und „Parkstraße" angeschlossen.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

Am Wendeplatz ist eine Fläche für die erforderlich werdende Pumpstation festgesetzt. Die freie Zugänglichkeit ist durch die Lage am Wendeplatz gewährleistet. Das aus dem Plangebiet gesammelte Schmutzwasser wird mittels Druckrohrleitung an das Leitungsnetz in der „Parkstraße" gedrückt.

10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Frischwasserversorgung der Gemeindewerke Hohenwestedt mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Grundstück angeschlossen. Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers ist entsprechend den Ergebnissen aus der Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage dieser Begründung) auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

Bei einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Die Gemeindewerke Hohenwestedt sind auch für die Versickerung auf den privaten Grundstücken zuständig.

Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten. Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Die ggf. erforderlich werdenden hydraulischen Nachweise zur Ableitung des anfallenden und abzuleitenden Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen.

Für den Anschluss des Regenwasserkanals an das vorhandene Leitungsnetz wird im südwestlichen Plangebietsbereich auf dem geplanten Grundstück (2) ein Leitungsrecht an der westlichen Grundstücksgrenze zugunsten des Versorgungsbetriebes festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt vom Wendeplatz aus.

10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen für den südlichen und westlichen Teil des Plangebiets erforderlich.

Die Gemeindevertretung geht aufgrund der bisherigen Praxis davon aus, dass die Deutsche Telekom AG in den betreffenden Bereichen des Plangebietes, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung verlegen wird.

Eine überirdische Verlegung von Kommunikationskabeln in der bebauten Ortslage wird mit den gemeindlichen Planungszielen zum Bebauungsplan Nr. 37 nicht für angemessen gehalten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung schriftlich anzuzeigen.

10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die E.ON HANSE AG das Gebiet der Gemeinde Hohenwestedt mit Strom.

Aufgrund des kleinen Baugebietes und der umgebenden Wohnbebauung sowie den vorhandenen Trafostationen in den Randbereichen des Plangebietes wird nicht davon ausgegangen, dass ein zusätzlicher Standort für eine Trafostation erforderlich sein wird.

Über das Gebiet läuft ein 20 kV-Erdkabel, dass mit Erschließung des Plangebiets umgelegt werden muss. Hierfür ist im Teilgebiet WA 4 zwischen den geplanten Grundstücken (4) und (5) ein 2,0 m breites Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsbetriebes vorgesehen und planzeichnerisch festgesetzt. Die Koordinierung erfolgt vor Ort durch das Beauftragte Ing.- Büro.

Bei den Verlegungsarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Bereich des mit Erhaltungsgebot festgesetzten Baumes in Abstimmung mit dem beauftragten Ing.-Büro zu treffen. Eine nachhaltige Schädigung des Baumes ist auszuschließen.

10.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Gemeindewerke Hohenwestedt das Gemeindegebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen müssen bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Gemeindewerke Hohenwestedt zu beachten.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Leitungstrassen ist mit den Gemeindewerken Hohenwestedt abzustimmen. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen ist zu vermeiden.

10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Der Hinweis der AWR Rendsburg-Eckernförde auf die ungünstig gelegene Einfahrt in den Wendeplatz wurde seitens der Gemeindevertretung im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung zur Kenntnis genommen.

Eine tangential angesetzte Einfahrt ist aufgrund der Lage der Plangebietserschließungsstraße zu den südlich davon geplanten Wohnhäusern und der unmittelbar angrenzenden Plangebietsgrenze im Norden nicht möglich bzw. würde zu einem ungünstigeren Zuschnitt der Wohnbaugrundstücke führen. Das ordnungsgemäße Befahren der Wendeanlage aus der inneren Plangebietserschließung wurde im Vorwege der Erschließungsplanung geprüft. Um insgesamt eine optimale Grundstücksparzellierung zu erreichen und um zusätzliche versiegelte Flächen zu vermeiden, bleibt es in diesem Planungsfall bei der Anordnung der Wendeplatzanlage, wie in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzt.

Die Abfälle werden auf eine vom Kreis Rendsburg-Eckernförde genehmigte Deponie transportiert.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Hohenwestedt und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird kann nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist mit der „Kieler Straße" und der „Parkstraße" als äußere Erschließung vorhanden.

Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für die inneren Erschließungsflächen und für den Ausbau des Einmündungsbereiches der inneren Erschließungsstraße in die K 80 werden im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage aus einem zu schließenden Erschließungsvertrag durch den Erschließungsträger zu seinen Lasten erstellt.

Die Erschließungskosten werden entsprechend dem derzeitigen Planungsstand der Erschließungsplanung mit ca. brutto € 340.000,-- (Stand vom Januar 2004) geschätzt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

13. Kennzeichnung

13.1 Altlastverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. BBodSchG)

Vor Einleitung des förmlichen Beteiligungsverfahren haben die gemeindlichen Gremien es zur Absicherung ihrer gemeindlichen Planungsabsichten bezüglich einer wohnbaulichen Entwicklung auf dem Betriebsgelände für erforderlich gehalten, das Plangebiet auf mögliche Kontaminationen untersuchen zu lassen.

Das Betriebsgelände ist aufgrund der langjährig ausgeübten Nutzungen durch den Holz- und Baustoffhandel Homfeldt mit Sägereiwerk als Altlastenverdachtsfläche einzustufen.

Diese Altlastenverdachtsfläche bezieht sich auf den vorhandenen Gebäudebestand und die Betriebsflächen, die für die Lagerung von Baustoffen und Holz genutzt werden und wurden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für diesen Altlastenstandort ein Untersuchungserfordernis nicht ursächlich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 resultiert, sondern entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bereits heute auch nach § 34 BauGB anzuwenden ist, sobald im Rahmen von Umnutzungen, Umbau- oder Erweiterungsbauten altlastenverdächtige Bereiche berührt sein könnten.

Im Vorwege der Untersuchung erfolgte eine Abstimmung des Untersuchungsprogramms mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Dabei wurde sowohl das vom Gutachter vorgeschlagene Beprobungsraster als auch der geplante Parameterumfang der chemischen Analytik als der vorherigen Nutzung angemessen durch die Fachbehörden akzeptiert.

Die Untersuchungsergebnisse sind den beiliegenden Untersuchungsberichten 1. bis 4. dieser Begründung zu entnehmen. Danach ist der Bereich des Sägereiwerkes mit PAK belastet. Im Rahmen weitergehender Untersuchungen wurden die Verunreinigungen eingegrenzt und Empfehlungen zur Beseitigung der Kontamination seitens des Gutachters vorgeschlagen. Die PAK-Belastungen des Bodens beschränken sich auf den Bereich unmittelbar an dem Sägereigebäude. Als Ursache sind Bestandteile der Bedachung dieses Gebäudes anzunehmen.

Beim Abbruch des Sägereigebäudes ist besondere Sorgfalt beim Abbruch des Daches geboten. Das vermutlich PAK-haltige Dachpappen- und Bitumenmaterial ist durch einen Fachbetrieb separat zu demontieren und fachgerecht zu entsorgen.

Die Nachweise zu einer, wie oben beschrieben und den Untersuchungsberichten zu entnehmen ist, ordnungsgemäßen Entsorgung der kontaminierten Bauteile sind im bauaufsichtlichen Verfahren durch den Grundstückseigentümer zu führen.

Die belasteten Flächen (Sägereigebäude) werden im Bebauungsplan Nr. 37 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entsprechend gekennntzeichnet.

Hohenwestedt, den 29. Juli 2004

GEMEINDE HOHENWESTEDT 3 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

.....
- Bürgermeister -

Gemeinde Hohenwestedt

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

im Rahmen einer
landschaftsplanerischen Begleitung
zum

Bebauungsplan Nr. 37

„Sägereiweg“

Auftraggeber:	Gemeinde Hohenwestedt
Verfasser:	Günther & Pollok Landschaftsplanung 25524 Itzehoe
In Kooperation mit	Büro für integrierte Stadtplanung Scharlibbe 24613 Aukrug
Bearbeiter:	Dipl.-Biol. Reinhard Pollok Landschaftsplaner
Datum:	06. Januar 2004 zuletzt geändert 01. Juni 2004

1. Rechtliche Grundlagen der Eingriffsregelung

Die Ausweisung von Bauflächen durch den Bebauungsplan Nr. 37 kann gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 LNatSchG zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Durch die Umsetzung der Planung kann die Veränderung der Nutzungen der Grundflächen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Dieses basiert auf der vorgesehenen Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 21 BNatSchG in Verbindung mit dem § 1a BauGB zu entscheiden.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Es wird grundsätzlich der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 3.7.1998 angewendet.

Die Gemeinde geht nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde davon aus, dass kein vollständiger Grünordnungsplan zu erstellen ist insbesondere die Fertigung einer landschaftsplanerischen Bestands und Entwicklungskarte nicht erforderlich wird, da die ca. 1 ha große Fläche entsprechend der behördlichen Vorabstimmungen entwickelt wird (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan). Die Fläche ist ferner von geringer Größe ist (< 2 ha) und die für die Beurteilung wesentlichen Darstellungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Ferner ist beachtlich, dass die Fläche durch eine Holz- und Baustoffhandlung bereits auf größeren Flächenanteilen baulich geprägt ist. Es handelt sich um eine innerörtliche Fläche, die im Norden, Westen und Osten durch Wohn- und Gewerbenutzungen sowie im Süden durch die angrenzende Schule geprägt ist. Die geeigneten landschaftsplanerischen Inhalte und Zielsetzungen werden im Bebauungsplan dargestellt.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan und im festgestellten Landschaftsplan als Baufläche dargestellt. Der Landschaftsplan beinhaltet keine weiteren Einzeldarstellungen.

Der Betrieb des Holz- und Baustoffhandels soll an diesem Standort nicht fortgeführt werden. Zur Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Hohenwestedt ist eine Vermeidung des Eingriffs nicht möglich.

2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG), Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 175 S.40 und in der Richtlinie 97/11/EG vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, Amtsblatt Nr. L 73 S.5, die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Objekte festgelegt. Die Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27.7.2001. Das UVPG wurde u. a. durch Einfügung der §§ 3a bis 3f ergänzt (UVP-Pflicht), das BauGB wurde u. a. durch Aufnahme des „§ 2a Um-

weltbericht" geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist in § 17 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Die Gemeinde prüft die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der Abwägung.

Nach UVPG (Neufassung) Anlage 1, Nr. 18.7.1, bedarf der Bau eines Städtebauprojektes im Außenbereich vom 100.000 m² oder mehr zulässiger Grundfläche einer UVP, nach Nr. 18.7.2 bedürfen Städtebauprojekte von 20.000 bis unter 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG (s. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG).

Für das Land Schleswig-Holstein wurde das Thema „Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht" im Erlass des Innenministeriums IV63-511.51 vom 20.11.2001 bearbeitet. Der Erlass greift die Größenwerte des UVPG auf.

Das Vorhabensgebiet ist ca. 1 ha groß. In diesem Gebiet wird nur ein Anteil von ca. 5.108 m² versiegelbar sein bei einem derzeitigen Versiegelungsbestand von 5.643 m². Die Neuversiegelung wird nicht den Umfang bestehender Versiegelungen überschreiten.

Die Größenwerte des UVPG zur Durchführung einer Vorprüfung oder einer UVP werden durch die geplante Bebauung nicht erreicht.

3 Teilflächen und gegenwärtige Nutzungen

Im Geltungsbereich liegen folgende Teilflächen (Flurstücke), die wie folgt genutzt werden:

Flurstück 40/3: Nutzung für Wohngebäude, Baufachmarkt, Lagerhalle, Sägerei, Lager- und Rangierflächen; kleinere Anteile als Grün- und Gartenfläche mit Obst- und Ziergehölzen geringer Größe

Flurstück 21/18, 21/29, 21/35, 21/33, 21/7, 21/5: Nutzung als Rangier- und Lagerfläche für Baustoffe und Holz; kleinere Anteile Grünfläche

Flurstück 20/43: Nutzung als Rangier- und Lagerfläche für Baustoffe und Holz; größere Anteile brach liegender Garten- und Grünfläche; ein Holzlagerschuppen ist vor kurzem abgebrannt

Für den gesamten Bereich der Satzung wurde eine Erfassung der größeren Bäume durchgeführt, die der Darstellung des Bebauungsplans entnommen werden können. Gemäß § 7 (2) Nr. 8 ortsbildprägende Bäume sind nicht vorhanden, aber dennoch sind einige Bäume erhaltenswert (s. u.).

Sonstige geschützte Flächen oder Objekte einschließlich FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind nicht vorhanden.

4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Schutzgüter

4.1 Schutzgut Boden

Für die Eingriffsbereiche liegt keine Bodenkarte der TK 25 Blatt 1923 vor.

Nach der Geologischen Karte und der petrographischen Karte stehen im Gebiet Grundmoränen aus tonigem Sand an.

Für das Bearbeitungsgebiet wurden Sondierungsbohrungen niedergebracht. Es wurden unter dem Mutterboden Fein- und Mittelsande festgestellt, die an einigen Stellen von Geschiebelehm unterlagert sind.

Erhebliche Flächenanteile sind bereits voll- oder teilversiegelt.

Die Vorhabensflächen sind seicht wellig ausgebildet, wobei die Flächen von Norden nach Süden abfallen.

Aufgrund der bisherigen und der früheren Nutzung wurde für Teilbereiche des Geltungsbereichs eine Untersuchung auf mögliche Bodenkontaminationen durchgeführt (Rohde / Widell / Ziegenmeyer 2003).

Bewertung: Hinweise auf seltene, empfindliche oder besonders schützenswerte Bodenarten / -typen liegen für die geplanten Eingriffsflächen nicht vor. Die Böden sind von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bezüglich möglicher Bodenkontaminationen sind die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchungen zu beachten. Es wurde festgestellt, dass auf einer Teilfläche Bodenverunreinigungen bestehen. Die Flächen sind für die geplante Bebauung grundsätzlich geeignet, sofern im Zuge der Vorhabensrealisierung die für einen Teilbereich aufgeführten Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. (Details: Untersuchung zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vom 31.12.2003, erstellt von Rohde / Widell / Ziegenmeyer, 25436 Tornesch).

Vermeidung: Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nicht zu vermeiden.

Minimierung: Die Planung erfolgt in einem Bereich, der bereits in erheblichem Maße baulich genutzt wird. Die Flächen der bestehenden Versiegelungen sind bei der Ermittlung der Neuversiegelung zu berücksichtigen.

Es sind folgende Oberflächenversiegelungen vorhanden:

Vollversiegelungen für Gebäude, Rangier- und Lagerflächen, Terrassen, Nebenanlagen, Zufahrten	5.530 m²
Teilversiegelungen für Wege und Lagerflächen mit Grand / Schotterbefestigung	215 m²

Es ist erforderlich, in Teilbereichen des Geltungsgebiets Maßnahmen zur Sanierung des Bodens vorzunehmen. Details sind durch die Fachbehörden festzulegen und nähere Angaben sind der Untersuchung zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vom 31.12.2003, erstellt von Rohde / Widell / Ziegenmeyer, 25436 Tornesch, zu entnehmen.

Kompensation: Für die geplanten Bebauungen und die Erschließungsstraße ist gemäß des städtebaulichen Konzeptes und des aktuellen Vorentwurfs des Bebauungsplans mit folgenden Versiegelungen zu rechnen:

Teilfläche	Max. Versiegelung je Grundstück			Anzahl Grundstücke	Versiegelung gesamt m²
WB 1	GR max.	240	m²	1	360
	Nebenanlagen	120	m²		
	Summe	360	m²		
WB 2	GR max.	125	m²	1	188
	Nebenanlagen	63	m²		
	Summe	188	m²		
WA 2	GR max.	190	m²	2	570
	Nebenanlagen	95	m²		
	Summe	285	m²		
WA 3	GR max.	190	m²	2	570
	Nebenanlagen	95	m²		
	Summe	285	m²		
WA 4	GR max.	220	m²	3	990
	Nebenanlagen	110	m²		
	Summe	330	m²		
WA 5 Grundstück 1	GR max.	200	m²	1	300
	Nebenanlagen	100	m²		
	Summe	300	m²		
WA 5 Grundstück 2	GR max.	200	m²	1	300
	Nebenanlagen	100	m²		
	Summe	300	m²		
Verkehrsflächen mit Stellplätzen, Pumpstation	Gesamt: 1.690 m²			1	1.690
Fußweg	Gesamt: 140 m²			1	140
Summe				**15**	**5.108**

Hinweis: Die Kennzeichnung WA1 ist im B-Plan nicht vorhanden.

Die Summe der geplanten Versiegelungen beträgt 5.108 m². Dem stehen vorhandene Versiegelungen von 5.643 m² gegenüber (5.530 m² Vollversiegelung, 215 m² Teilversiegelung, letzte mit Faktor 0,5 angerechnet und gerundet).

Es besteht somit kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, da die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht stärker in die Natur eingreifen als es nach dem heutigen Stand der Fall ist.

4.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind in den Eingriffsflächen nicht vorhanden.

Das von den Oberflächen ablaufende Wasser wird bereits jetzt dem südwestlich des Gebietes verlaufenden Leitungsnetz zugeführt.

Im Rahmen von Sondierungsbohrungen wurden Grundwasserstände mindestens 3,8 m unter Gelände angetroffen, in den meisten Bohrungen wurde bis zur Endtiefe von 6 m kein Grundwasser festgestellt.

Es gibt keine Hinweise auf oberflächennah anstehendes Grundwasser.

Bewertung: Die Eingriffsflächen sind bezüglich des Schutzgutes Wasser von allgemeiner Bedeutung.

Die Versiegelung der Bodenoberfläche durch die Errichtung von Gebäuden oder die Anlage von Stellplatzflächen sowie Zufahrten und Wegen führt zu keiner höheren Versieglung als derzeit vorhanden ist.

Vermeidung: Es sind keine Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens ist nicht erforderlich.

Minimierung: Da keine Eingriffe zu erwarten sind, liegen keine Möglichkeiten zur Minimierung vor.

Kompensation: Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser sollte dennoch grundsätzlich auf den Eingriffsflächen zur Versickerung gebracht werden, sofern aufgrund der Bodenverhältnisse eine ausreichende Versickerungsfähigkeit gegeben ist. Dieses ist im Rahmen der Vorhabensumsetzung auf Grundlage der bestehenden Baugrunduntersuchungen zu prüfen. Wegen des anstehenden Geschiebelehms kann in Teilbereichen sein, dass eine Oberflächenwasserversickerung nicht möglich wird.

Das Wasser wird im vorhandenen Leitungssystem der Gemeinde abgeführt, wenn eine Versickerung nicht möglich wird.

4.3 Schutzgut Klima / Luft

Detaillierte Klimadaten liegen für das Plangebiet nicht vor. Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind für den Vorhabensbereich nicht bekannt.

Bewertung: Aufgrund der Geländesituation und aufgrund des Vorhabenscharakters ist keine Planungsrelevanz des Schutzguts Klima / Luft anzunehmen.

Kompensation: Gemäß Runderlass sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Vorhabensgebiet wird durch die vorhandene Nutzung einer Holz- und Baustoffhandlung wesentlich geprägt. Im nordöstlichen Teilbereich sind Gartennutzung bestimmend (vergl. hierzu auch die Aufstellung in Kap. 3).

Nach § 15a und § 15b LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und grenzen auch nicht in planungsrelevanter Nähe an das Gebiet.

Vorhandene Bäume mit Bedeutung für das Ortsbild sind an folgenden Stellen vorhanden:

Nr.	Lage	Art	StØ [m]	KrØ [m]	Anmerkungen
1	Fl.st. 21/28	Birke	0,3	8	Auf Nachbargrundstück
2	Fl.st. 21/35	Rotbuche	0,5	12	Genau auf der Grenze zum Schulgelände
3	Fl.st. 21/32	Kirsche	0,4	7	Auf Nachbargrundstück
4	Fl.st. 20/58, Westseite	Birke	0,4	6	Auf Nachbargrundstück
5	Fl.st. 20/58, Westseite	Zeder	0,3	7	Auf Nachbargrundstück
6	Fl.st. 20/28, Westseite	Eiche	0,5 2stämmig	12	Hitzeschaden an SW-seite Auf Nachbargrundstück
7	Fl.st. 20/28, an Parkstr.	Eiche	3x0,25	10	Auf Nachbargrundstück
8	Fl.st. 20/30, Nordseite	Ahorn	5x0,2	10	Auf Nachbargrundstück; Hitzeschaden an NW-seite

Im Geltungsbereich sind weitere Obstbäume und Nadelgehölze vorhanden, die jedoch aufgrund ihrer geringeren Größe, bestehender Schäden oder der fehlenden naturschutzfachlichen Bedeutung als nicht heimisches Gehölz nicht einzeln aufgeführt werden.

Flurstücke 21/18 und 21/29 liegen südlich eines kleinen Fichtengehölzes der Gartenflächen der Flurstücke 21/28 und 21/30.

Eine in ca. 3 m Höhe gekappte Fichtenhecke besteht an der Nordseite des Flurstücks 20/30. Diese Gehölze weisen zum Großteil Hitzeschäden auf.

Die Teilflächen mit Gartennutzung bestehen aus unterschiedliche Anteilen von Zier- und Nutzflächen mit einer insgesamt intensiven Pflege. Auf dem Flurstück 20/43 sind brach liegende Gartenflächen vorhanden mit einzelnen Obstbäumen und teilweise dichtem Brombeergestrüpp. Die Fläche wird teilweise als Lagerplatz für die Holz- und Baustoffhandlung genutzt.

Angaben über besondere Tiervorkommen liegen für die Eingriffsflächen nicht vor.

Bewertung: Die Eingriffsflächen weisen aufgrund der bisherigen Nutzungen, der Auswirkungen eines Hallenbrandes (durch den einige große Obstbäume verloren gingen), der häufigen Störungen und der intensiven Pflege Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §§ 15a und 15b LNatSchG sind nicht vorhanden.

Die oben aufgelisteten Bäume sind erhaltenswert. Sie erreichen nicht die Größe ortsbildprägender Großbäume (§ 7 LNatSchG).

Das faunistische Potenzial der vorhandenen Biotoptypen ist als gering bis mittel zu bewerten.

Vermeidung: Eine Vermeidung von Eingriffen ist nicht möglich, da die Bebauung zur Beanspruchung bisher unbebauter Grundflächen führen wird.

Minimierung: Es werden nur Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft vom

Eingriff betroffen.

Kompensation: Gemäß Erlass beeinträchtigt die Umwandlung in Bau- und Gartenflächen dieses Schutzgut nicht erheblich, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Die Garten- und die gewerblichen Betriebsflächen sind als solche zu bewerten.

Es ist daher keine Kompensation erforderlich.

4.5 Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Die Vorhabensgebiet liegen innerhalb der Ortschaft Hohenwestedt. Die Flächen werden im Wesentlichen durch eine Holz- und Baustoffhandlung genutzt. Dieser Betrieb verfügt insbesondere auf dem Flurstück 40/3 über großmaßstäbliche Hallen und zusammenhängende Hofflächen. An der Kieler Straße reihen sich zwei Wohngebäude in die recht enge Straßenrandbebauung ein, während die Hallen auf den rückwärtigen Grundstücksanteilen nach Süden ausgerichtet sind.

Der mittlere und der östliche Teil des Geltungsbereichs ist ohne Gebäude, da eine Lagerhalle im Frühjahr 2002 abgebrannt ist und nicht wieder aufgebaut wurde. In diesem Teilbereich sind ebenfalls umfangreiche Oberflächenversiegelungen vorhanden.

An den Rändern bestehen folgende Strukturen:

- im Osten großmaßstäbliche Gebäude an der Parkstraße; Parkgelände mit hochgewachsenen Bäumen östlich der Parkstraße
- im Süden das Schulgelände mit einem Schulhof im Südosten und dem Schulgebäude im Südwesten; auf dem Schulgelände stehen mehre größere Bäume, die eine Eingrünung des Gebäudes bewirken
- im Westen liegen Gartenflächen mit Zuordnung zu Wohngebäuden an der Kieler Straße
- im Norden sind Wohn- und Gewerbegebäude entlang der Kieler Straße vorhanden mit Gärten in Richtung Süden zum Geltungsbereich

Das Gelände ist seicht von Norden nach Süden geneigt.

Sonstige prägende Landschaftsstrukturen mit Bedeutung für die Planung sind auf den Flächen nicht vorhanden.

Bewertung: Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung wesentlich vorgeprägt. Es bestehen keine großen Sichtweiten und keine besonders zu schützenden Sichtbeziehungen bzw. Sichtachsen.

Aufgrund der geringen Entfernung zum südlich gelegenen Schulgebäude ist hier auf eine Eingrünung der Grundstücke zu achten.

Vermeidung: Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes sind nicht zu vermeiden.

Minimierung: Die geplanten Gebäude werden in die gewachsene Ortsstruktur eingefügt. Es werden insgesamt keine Flächen ohne bauliche Vorprägung beansprucht.

Es werden keine Bebauungen entstehen, die eine größere Raumwirkung erzielen. Die Firsthöhen der geplanten Gebäude werden auf maximal 9 m festgelegt; an der Kieler Straße muss sich die Gebäudehöhe in den Bestand einfügen.

Zur Entwicklung eines dörflichen Bildes wird empfohlen, auf den Hausgrundstücken pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche einen Laubbaum zu pflanzen.

Weitere Baumpflanzungen sollen zur Durchgrünung des Gebietes entlang der Nordseite der Haupterschließungsstraße, bei einer Stellplatzanlage nahe der Parkstraße und am Wendehammer erfolgen.

Zur Sicherung einer effektiven Eingrünung und Abschirmung gegenüber der intensiv genutzten Flächen des Schulgeländes wird empfohlen, Entlang der Südseite des Geltungsbereichs einen ca. 1,3 m hohen Erdwall mit der Sohlbreite von ca. 3,0 m anzulegen und diesen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Zur Ergänzung der inneren Durchgrünung wird empfohlen, die Möglichkeit zum Bau von Gründächern zu geben.

Kompensation: Es werden keine gesonderten Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in dieses Schutzgut erforderlich, da keine erheblichen Eingriffe geplant werden. Das Gebiet ist baulich vorgeprägt aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung der wesentlichen Flächenanteile.

4.6 Weitergehende Maßnahmen

Durch die Planung werden keine Eingriffe in die Natur und Landschaft geplant, die über die bestehenden Eingriffe bzw. Nutzungen hinaus gehen. Es sind daher keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Unter Anwendung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 werden aufgrund der oben beschriebenen Situation keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

5. Kosten für Kompensationsmaßnahmen

Es entstehen keine Kosten für Kompensationsmaßnahmen.

Nicht als Kompensation gelten:

- Abzäunungen
- Gestalterische Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke einschließlich einer Abschirmung zum angrenzenden Schulgelände
- Maßnahmen für die Oberflächenwasserversickerung
- Maßnahmen zur Sanierung verunreinigter Böden
- Gesetzliche Mehrwertsteuer