



Gemeinde Heiligenstedten

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8
für das Gebiet östlich der Juliana - Schule zwischen der
Alten Landstraße und dem Ellerbrook / Fischdiek**

Begründung

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt Stadtplaner
Wallstraße 29 25524 Itzehoe
T. 04821 / 3975 F. / 5498

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen
4. Lage und Beschreibung des Plangebietes
5. Städtebauliche Maßnahmen
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 7.1 Elektrische Energie
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Abwasserbeseitigung
 - 7.4 Müllbeseitigung
 - 7.5 Wertstoff-Container
 - 7.6 Fernmeldeeinrichtungen
 - 7.7 Gasversorgung
 - 7.8 Fernwärmeversorgung
8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum
 - 8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum
 - 8.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser
 - 8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden
Anlage: Nachweis des Ausgleiches im Plangebiet
 - 8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten der Erschließung

Anlage 1 Grünordnungsplan

Anlage 2 Schichtenverzeichnis der Rammkernsondierbohrung

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und nach der Landesbauordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 321).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heiligenstedten hat am 1. März 1994 beschlossen für den Bereich östlich der Julianka Schule und der Wohnbebauung "Steckfortkamp" (B-Plan Nr.3a), nördlich der Bebauung "Ellerbrook" (B-Plan Nr. 2), westlich des Waldes "Ellerbrook", südlich der "Alten Landstraße" den **Bebauungsplan Nr. 8** aufzustellen.

In der Gemeinde Heiligenstedten besteht die Notwendigkeit, der **dringenden Nachfrage** aus der Bevölkerung nach **Wohnraum** in unterschiedlichen Nutzungsformen kurzfristig nachzukommen.

Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte überprüft. Das oben genannte Gebiet entsprach den Kriterien am stärksten und eignet sich besonders zur Entwicklung als Wohngebiet.

Um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die vorhandene städtebauliche Situation einzufügen, und mit den bestehenden Nutzungen abzustimmen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist die nord-östliche Begrenzung des Plangebietes definiert durch die Trasse einer Hochspannungsleitung, die den Planungsbereich schräg von Nordwesten nach Südosten begrenzt. Die Leitung ist jedoch nicht mehr vorhanden, da die SCHLESWAG als Versorgungsträger durch Erdkabelverlegung das Gebiet nicht mehr tangieren. In Abstimmung mit dem Kreis Steinburg wurde einvernehm-

lich festgelegt, daß das Plangebiet sich über die ehemalige Trasse hinaus nach Osten und Norden bis an die vorhandenen natürlichen und topografischen Entwicklungsgrenzen der beiden Waldgebiete - die nachfolgend noch genauer definiert werden - erstrecken kann und aus dem grundsätzlichen Planungsgedanken der vorbereitenden Bauleitplanung als entwickelt verstanden wird ohne den Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich zu ändern. In einer späteren Überarbeitung des Flächennutzungsplanes wird dieses dann zu berücksichtigen sein.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ausgewiesen:

- im Süden als Wohnbaufläche
- im Westen als Fläche für Gemeinbedarf "Schule"
- im Osten als Fläche für die Erhaltung und Entwicklung der Landschaft "Wald"
- im Norden als land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche

andere angrenzende Planungen:

Im Süden schließt sich unmittelbar an das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 2 an ("Ellerbrook"), der die anschließenden Flächen als allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Im Westen schließt sich nördlich der Schule unmittelbar an das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 3a ("Steckfortkamp") an, der die anschließenden Flächen als allgemeines Wohngebiet festsetzt.

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Ort

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Heiligenstedten zwischen den beiden oben erwähnten Wohnbaugebieten, die in den letzten 20 Jahren besiedelt wurden.

Der historische Ortskern mit den öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen befindet sich südlich im Zentralbereich an der Stör.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 12,1 ha groß.

Natürliche Einbindungen

Im Norden und Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die beiden Waldflächen "Ellerbrook" und "Alte Landstraße". Der Ellerbrook ist ein feuchter Erlenbruchwald von ökologisch hochrangiger Bedeutung. Der Wald an der Alten Landstraße ist ein überalterter und ausgewachsener Nadelwald, der schon in Teilbereichen durch Windbruch geschädigt ist. Die ökologische Bedeutung ist mit dem Erlenbruchwald nicht vergleichbar.

Das topografische Relief ist eine ebenmäßig von Nordwesten nach Südosten in sich kaum gewellte, gleichmäßig abfallende Fläche, mit einem Höhenunterschied von 9 m (Höhenschichtlinie 19 m im Norden bis 10 m im Süden am Ellerbrook). Es wird oberflächennahes Schichtenwasser vermutet, was den gesamten oberen Bereich vom Juliakadamm entwässert und den Bruchwald "Ellerbrook" speist.

Die Plangebietsfläche selbst besteht zur Zeit aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Viehweiden und teilweise aus Flächen zum Anbau von Futtergetreide (Mais).

Im südlichen Bereich befindet sich ein ausgewachsener Knick mit verschiedenen Großbäumen von herausragender Bedeutung. Der Knick verläuft in gesamter Ausdehnung des Plangebietes in West-Ostrichtung und verbindet den Juliakadamm mit dem Ellerbrook.

Im mittleren Bereich verläuft ebenfalls in West-Ostrichtung die Spur eines ehemaligen Knicks, der jedoch durch jahrzehntelange landwirtschaftliche Intensivnutzung (Durchweidung, Viehtritt, Pfluglandnutzung,) praktisch nicht mehr nachvollziehbar ist.

Die Gemeinde stellt neben dem Bebauungsplan zeitgleich einen Grünordnungsplan auf, der auf die Flächennutzungen eingeht und bewertet. Der Grünordnungsplan wird von dem Landschaftsarchitekten Thomas Bünz aus Itzehoe erarbeitet und ist als *Anlage I* der Begründung beigelegt.

Erschließung und äußere Anbindungen

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Kreisstraße (K 36) "Juliakadamm". Nur von hier aus besteht die Möglichkeit einer Erschließung des Gesamtgebietes. Die Anbindung an die benachbarten Wohngebiete ist ausdrückliches Planungsziel der Gemeinde. Jedoch ist der Individualverkehr hiervon ausgenommen. Entsprechende bauliche Maßnahmen im Straßenraum sollen die Anbindung verhindern, den Notfahrzeugen jedoch vom Steckfortkamp eine zweite Zufahrt ermöglichen.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Die Plangebietsfläche wird geprägt durch eine durchgängig offene Bauweise von freistehenden und / oder in Hausgruppen zusammengefaßten überwiegend eingeschossigen Wohnhäusern, die in Verbindung mit dem verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungssystem einen für diesen neueren Bereich Heiligenstedtens unverwechselbaren Charakter prägen soll. Dominant bleiben die das Wohngebiet nach Norden und Osten angrenzenden Waldbereiche, vor denen die Wohnbauflächen mit gebührendem Abstand zurückweichen.

Das Plangebiet gliedert sich in die verschiedene Bereiche der Baublöcke 1 bis 15, die in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als

"Allgemeines Wohngebiet" - WA

festgesetzt werden, in der Wohnform und Bauweise jedoch unterschiedliche Angebote darstellen. Es sollen Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden können.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden in Punkt 4 und 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 4. und 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen Heiligenstedtens 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 ~~Stadt~~
Gemeinde nicht entsprechen.

Nachfolgend werden die einzelnen Baublöcke zusammenfassend beschrieben, die durch gleiche Festsetzungen charakterisiert sind. Die erste Beschreibung umfaßt alle Festsetzungen, die folgenden lediglich die Abweichungen von der Hauptbeschreibung:

5.1 Baublöcke 2, 2a und 14

Die Baublöcke 2 und 2a befinden sich im südlichen Bereich, der Baublock 14 im nördlichen Bereich. Alle Blöcke sind in ost-westlicher Richtung ausgerichtet. Das Plangebiet hat hier - bedingt durch die vorgegebene Lage der beiden Knicks - die geringste zusammenhängende Flächentiefe von ca. 50 m in unterschiedlicher Länge. An dieser Stelle sollen sich Wohngebäude entwickeln, die sich in verdich-

teter Form um eine verkehrsberuhigte Erschließungsfläche als kleine **Wohngruppen** von etwa 4 Grundstücken mit einer zentralen gemeinsamen Erschließungsfläche und einem Baum oder Pflanzungen gruppieren. Innerhalb der **bebaubaren Flächen**, die durch **Baugrenzen** umschrieben sind, können Gebäude errichtet werden.

Außerhalb der Baugrenzen können errichtet werden - soweit nicht durch andere Rechte eingeschränkt (Landesbauordnung, Grenzabstände, Abstände zu anderen Schutzgütern) - :

- **untergeordnete Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
- **Garagen und Stellplätze** mit ihren Zufahrten.

Auf die Gesamtgrundstücke sind Grundflächenzahlen festgesetzt (**GRZ**) auf maximal **0,3**.

Um neben der freistehenden Hausform auch das verdichtete Wohnen durch das gemeinsame bebauen der Grenzen zu ermöglichen, ist hier die **offene Bauweise** durch "o" festgesetzt,

Die **Gebäudehöhen** werden geregelt durch Festsetzungen bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertighöhe)

- des Sockels von **max. 60 cm** über die jeweils zugehörige Mitte der Straßenverkehrsflächen,
- der Traufhöhe auf **max. 3,50 m**, und
- der Firsthöhe durch die **Dachneigung** von mindestens **35 °** bis **maximal 48 °**. Bei **begrüntem Dächern** kann konstruktiv begründet auch eine geringere Dachneigung zugelassen werden, die jedoch **mindestens 15 °** betragen muß.

Um eine deutliche Verbindung mit den traditionellen Bauformen in der Gemeinde herzustellen wird zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen festgesetzt, daß an Außenwandflächen grundsätzlich **ungeputztes Mauerwerk** das vorherrschende Material sein muß, dessen Anteil in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung mindestens **50 %** betragen muß. Die Restflächen können aus anderen Materialien beschaffen sein. Es wird empfohlen die Materialvielfalt der Restflächen auf ein Minimum zu beschränken, damit der Zusammenhalt des neuen Baugebietes deutlich wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und **Garagen**, die mit dem Hauptgebäude unmittelbar baulich verbundenen sind, müssen sich den gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude anpassen. Die Flächenanteile werden auf die der Hauptgebäude angerechnet.

(Anm. dadurch können diese Bauteile z.B. vollständig aus Holz hergestellt werden)

5.2 Baublöcke 5, 7, 8 und 9

befinden sich im Zentralbereich des Plangebietes, östlich bzw. nördlich der geplante Erschließungsstraße "B" bzw. "D". Hier sollen sich Wohngebäude entwickeln, die in aufgelockerter Form als freistehende oder auf eine gemeinsame Grenze gebaute Doppelhäuser die traditionelleren Wohnformen auf relativ großen Grundstücken ermöglichen. Als **Bauweise** ist entsprechend **ED** (nur Einzel und Doppelhäuser zulässig) festgesetzt worden. Die Grundflächenzahlen (**GRZ**) sind durchgängig auf **0,25** bzw. **0,28** (Block 7) festgesetzt. Alle anderen Festsetzungen sind identisch mit denen der vorgenannten Baublöcken.

5.3 Baublöcke 3, 4, 13 und 15

befinden sich am östlichen bzw. nördlichen Rand des Plangebietes. Sie grenzen jeweils einerseits an die Erschließungsstraßen "C" andererseits an die Randzonen der beiden Waldgebiete. Hier sollen sich Wohnformen entwickeln, die in sehr aufgelockerter Form als freistehende oder auf eine gemeinsame Grenze gebaute Doppelhäuser offene und stark durchgrünte Wohnformen im Übergang zu den Waldflächen auf den größten Grundstücken innerhalb des Plangebiets ermöglichen. Als **Bauweise** ist entsprechend **ED** (nur Einzel und Doppelhäuser zulässig) bzw. "o" (Block 3) festgesetzt worden. Die Grundflächenzahlen (**GRZ**) sind auf **0,25** (Block 13 + 15) bzw. **0,28** (Block 3 + 4) festgesetzt. Die Höhenentwicklung ist identisch mit denen der vorgenannten Baublöcken.

Wegen der besonderen Lage an der Vernässungs- und Schutzzone zum Ellerbrock wird **nur** für den **Baublock Nr. 3 + 4** festgesetzt, daß

- keine Keller hergestellt werden dürfen.
- keine dauerhaften grundwasserabsenkenden Maßnahmen (Drainagen) durchgeführt werden dürfen.

Die Größe der Grundstücke und deren Ausnutzbarkeit erlaubt ausreichende Kellerersatzräume im Erdgeschoß. Alle anderen Festsetzungen sind identisch mit denen der vorgenannten Baublöcken.

5.4 Baublöcke 6, 11 und 12

befinden sich am östlichen bzw. westlichen Bereich des Plangebietes. Sie grenzen jeweils an die Erschließungsstraßen "C" / "B", die Blöcke 11 + 12 stellen im Westen eine Verbindung mit dem Baugebiet Steckfortkamp her.

Hier sollen sich Wohnformen entwickeln, die in dichter Form als Hausgruppen bzw. Reihenanlagen die relativ kleinen Grundstücke durch eine gemeinsame Grenzbebauung zu beiden Seiten sehr ökonomisch ausnutzen können. Entsprechend ist die **Bauweise** als **offen** festgesetzt. Die Grundflächenzahlen (**GRZ**) sind für die

Blöcke 6 + 11 auf 0,3, für den Block 12 (wegen der tiefen Grundstücke) auf 0,25 festgesetzt. Alle anderen Festsetzungen sind identisch mit denen der vorgenannten Baublöcken.

5.5 Baublock 10

befindet sich am westlichen Rand des Plangebietes. Er grenzt im Osten an die Erschließungsstraßen "C" und im Westen an das Grundstück der Schule.

Hier soll sich eine Wohnformen entwickeln, die in noch dichter Form als Hausgruppen bzw. Reihenanlagen die sparsam zugeschnittenen Grundstücke durch eine gemeinsame Grenzbebauung zu beiden Seiten sehr ökonomisch ausnutzen können. Entsprechend ist die **Bauweise** als **offen** festgesetzt. Die Grundflächenzahlen (**GRZ**) sind durchgängig auf 0,35 festgesetzt. Abweichend von den Höhenfestsetzungen der anderen Blöcke soll hier eine höhere Bebauung ermöglicht werden, damit auch andere Nutzungsformen möglich sind. Es wird festgesetzt, daß die **Traufhöhen** über die gesamte Grundstücksbreite bis zu **maximal 6,50 m** betragen kann, an mindestens **einer Traufseite** durch entsprechende Ausformungen oder eigenständige Anbauten eine zusätzlich optisch wirksame Traufe von **maximal 3,50 m** über mindestens **50 %** der Traulänge betragen muß. Dadurch soll die Ausnutzbarkeit der Grundstücke verbessert werden, gleichzeitig aber der städtebauliche Maßstab der baulichen Umgebung gewahrt werden. Alle anderen Festsetzungen sind identisch mit denen der vorgenannten Baublöcken.

5.6 Baublock 1

befinden sich am westlichen Rand des Plangebietes. Er grenzt im Norden an die Erschließungsstraßen "A" und im Westen an die Grenze des Plangebietes an den Juliankadamm.

Hier soll durch entsprechende Festsetzungen die Möglichkeit der Einrichtung eines **Ladens** für den **täglichen Bedarf** geschaffen werden. Die Lage an der Kreisstraße zwischen dem neuen und den vorhandenen Wohngebieten und an der Schule ergibt aus gemeindlicher Sicht die Notwendigkeit in Ergänzung zur Versorgung aus dem Ortskern hier Vorsorge zu treffen.

Der Bereich wird festgesetzt als **WA** - Gebiet, in **offener Bauweise** mit einer zulässigen **GRZ** von 0,35. Die Baugrenzen auf dem Grundstück sind so gelegt, daß eine Verkaufsfläche von etwa 200 m² zuzüglich dem entsprechenden Nebenraumangebot realisiert werden könnte. Zusätzlich soll durch die Festsetzung einer **Traufhöhe von maximal 6,50 m** im westlichen Bereich eine ergänzende Wohnnutzung im 1. Obergeschoß ermöglicht werden. Im östlichen Bereich beträgt die maximale **Traufhöhe 3,50 m**. Diese Beschränkung soll den benachbarten Wohnhäusern die Besonnung von Südwesten erhalten.

Im zentralen Innenbereich ist eine Fläche für die Einrichtung eines **öffentlichen Spielplatzes** festgesetzt. Sie befindet sich zwischen den Baublöcken 5 bis 9 und wird erreicht über die verkehrsberuhigten Planstraßen "C" im Norden und zusätzlich über den Fußweg im Süden, der die Verbindung herstellt zur Planstraße "B". Die Fläche des Spielplatzes wird mit landschaftsgerechten Mitteln gestaltet.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Heiligenstedten - dem Juliankadamm - angebunden über die Planstraße "A" in Richtung West-Ost. Innerhalb des Plangebietes erschließen 2 Kategorien von öffentlichen Straßen die Baublöcke:

Haupterschließung Planstraßen "A"

ausgebaut als bereichsinterne Sammelstraße südlich des vorhandenen Knicks

- Gesamtbreite 7,50 m, davon
- Fahrbahnbreite 5,50 m einschließlich besonders gepflasterter Entwässerungsrinne, befahrbar im 2-Richtungsverkehr, und
- Gehwegbreite 2,00 m
- auf der Nordseite zum Knick ein grüner Schutzstreifen von 1,50 m Breite,
- der Knick selbst in einer Gesamtbreite von ca. 5,00 m,
- nördlich des Knicks mit entsprechend 1,50 m Schutzstreifen der kombinierte Geh- und Radweg auf der Spur des ehemaligen landwirtschaftlichen Zuweges in einer Breite von 2,50 m zuzüglich 0,50 m Seitenstreifen zum Schulgrundstück.

Planstraße "B":

ausgebaut als verkehrsberuhigter Bereich in Fortsetzung der Planstraße "A", jedoch zu beiden Seiten des vorhandenen Knicks

- in einer jeweiligen Gesamtbreite von 5,00 m mit 1,50 m Schutzstreifen zum Knick ausgebaut als verkehrsberuhigter Bereich
- Straße jedoch nur befahrbar im 1- Richtungsverkehr als Umfahrung des Knicks als grüne Insel
- und als Dorfanger beim Steckfortkamp,

Planstraße "C"

ausgebaut als verkehrsberuhigter Bereich in Fortsetzung der Planstraße "B",

- in einer Gesamtbreite von 7,00 m ausgebaut als verkehrsberuhigter Bereich
- Straße befahrbar im 2- Richtungsverkehr als Bereicherschließung

Planstraße "D"

ausgebaut als reiner Wohn- und Spielstraßenbereich

- in einer Gesamtbreite von 5,00 m ausgebaut als verkehrsberuhigter Bereich
- Straße befahrbar im 2- Richtungsverkehr der Anlieger

Die **Haupteerschließung** der "Planstraße A" führt von **Westen** über die geplante Anbindung an den **Juliankadamm (K 36)** südlich entlang des vorhandenen **Knicks**, bis nach etwa 180 m sich der verkehrsberuhigt ausgebaute Bereich des Plangebietes entwickelt in Form der **Planstraße "B"**, beidseitig des Knicks als 1-Richtungsverkehr.

Die Planstraße setzt sich dann nach Norden fort als **Planstraße "C"** und führt als **Haupteerschließung** in einer großen Schleife durch das Plangebiet und wieder zurück von Norden kommend in den Einmündungsbereich der Planstraße "B"

Im Nord-Westen des Plangebietes zweigt von der Planstraße "C" eine großräumige Verbindung zum Bebauungsgebiet "Steckfortkamp" nach Westen ab, die sich im Straßenprofil analog der Planstraße "B" als kleiner Einbahnstraßenring mit stark durchgrünter Mitte in Form eines "Dorfangers" darstellt. Eine Umfahrung des Ringes ist möglich, jedoch keine Durchfahrt zum Steckfortkamp. Ausgenommen hiervon sind Notfahrzeuge und zu jeder Zeit Fußgänger und Radfahrer.

Die Grundstücke der Baublockes Nr. 3, 6 + 10 werden an die Haupteerschließung über **private Flächen** angebunden, die **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zugunsten der jeweils zu erschließenden Grundstücke festgesetzt sind.

Die **Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle selbst unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird mit Ausnahme der Baublöcke Nr. 6,10 + 12 verzichtet. Hier werden wegen des besonderen Charakters der höheren Bebaubarkeit die Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen im Bereich zwischen den Grundstücken und der Haupteerschließungsstraße festgesetzt. Auf diesen Flächen sind nur Carports mit Abstellraum zulässig. Weitere Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken der Baublöcke 6,10 + 12 nicht zulässig. Alles weitere wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Landesbauordnung geregelt.

Öffentliche Parkplätze werden festgesetzt im Bereich der Planstraßen "A", "B" und "C". Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß ca 90 Wohneinheiten errichtet werden. Nach dem Runderlaß des Innenministeriums vom 16. Juni 1978 für die "Stellplätze, Garagen und Parkplätze in B-Plänen" sind in anderen (als reinen Wohngebieten) Gebieten 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze herzustellen. Es ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. **30 P.** In den Planstraßen "A", "B" und "C" werden an verschiedenen Stellen dezentral und an 3 Stellen zentral ausgewiesene Parkplätze errichtet. Der

genaue Standort wird bei der Ausbaumaßnahme in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt. Für den Ausbau der Planstraßen A, B und C erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

In Ergänzung zu den Gehwegflächen in den verkehrsberuhigten Straßenräumen werden weitere **Gehwege** eingerichtet:

- im Norden in Verlängerung der Planstraßen und in Anbindung an vorhandene Wege bzw. Wirtschaftswege im Randbereich des Waldes an der alten Landstraße in einer Parzellenbreite von ca. 7,00 m, um damit den Wegen einen organisch gestalteten Verlauf geben zu können und entsprechende Eingrünung und Abschirmung gegenüber den angrenzenden Privatgrundstücken zu erhalten;
- im Süden als Verbindung des neuen Plangebietes zum kleinen Kinderspielplatz;
- im Süd-Westen als kombinierter Geh- und Radweg auf der Nordseite des Knicks auf der Spur des ehemaligen Wirtschaftsweges;
- im Nord-Westen in Verbindung mit dem "Dorfanger" am Steckfortkamp.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die SCHLESWAG mit elektrischem Strom versorgt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserbeschaffung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband

7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zur Entsorgung zugeführt,
- b. Das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken wird nicht von der

Gemeinde abgenommen, sondern ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Damit soll der natürliche oberflächennahe Schichtenwasserhaushalt innerhalb des Plangebietes möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Im Bauantragsverfahren ist für die Versickerung bzw. die Einleitung von Oberflächenwasser in oberirdische Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Kreiswasserbehörde zu beantragen ist.

- c. Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Verkehrswegen soll ebenfalls im Plangebiet verbleiben. Es soll entlang der Straßenräume aufgenommen und versickert werden. Falls die hydraulischen Verhältnisse es erfordern, ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen in Form einer naturnah gestalteten Teichanlage im südlichen Planbereich am östlichen Rand zum "Ellerbrook".

Falls das geplante Versickerungssystem - aus hydrogeologischen oder anderen Gründen - nicht zum Tragen kommt, wird eine Sammlung des Oberflächenwassers in einem Rohrsystem geplant und dann dem genannten Rückstaubecken am Ellerbrook zugeführt.

In jedem Fall werden die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gemäß Bekanntmachung des MNUL vom 25.11.1992 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 829) berücksichtigt.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt.

7.5 Wertstoff-Container

Innerhalb des Planungsgebietes wird kein Standort für Wertstoff-Container ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, daß auf dem Grundstück der Schule an der Kreisstraße ein geeigneter Standort ausgewiesen wird, der neben dem Plangebiet auch die bereits bebauten Wohnbaugebiete Steckfortkamp und Ellernbrook entsorgt, ohne einen Wohnbereich zu stören.

7.6 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost TELEKOM versorgt werden.

7.7 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich.

7.8 Fernwärmeversorgung

Es wird zur Zeit noch überprüft, ob innerhalb des Plangebietes ein Blockheizkraftwerk errichtet wird, das den Nahbereich - also über den eigentlichen Planbereich hinausgehend - mit Fernwärme versorgt. Als möglicher Träger für das Kraftwerk kommt die SCHLESWAG und die Stadtwerke Itzehoe infrage.

8. Maßnahmen der Landschaftspflege und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum

8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Der dringende Wohnbedarf in der Gemeinde Heiligenstedten erfordert die kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen. Im Gemeindebereich sind nur wenige Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot an Wohnbauflächen schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Der überplante Bereich ist in diesem Sinne eine solche Fläche:

- Die Fläche ist im **rechtskräftigen Flächennutzungsplan** bereits überplant und als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Sie befinden sich im unmittelbaren Zusammenhang zwischen den bereits vollständig besiedelten Wohngebieten im Nordwesten Bereich "Steckfortkamp" und im Süden Bereich "Ellerbrook".
- Andere gleichwertige Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung oder würden einen deutlich stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Das Gebot der Vermeidung nach dem Landesnaturschutzgesetz kann in Abwägung mit diesen Belangen deshalb nicht eingehalten werden.

Die Gemeinde Heiligenstedten stellt parallel zum Verfahren dieses Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan auf. Die Ergebnisse dieser Fachplanung fließen in die Bebauungsplanung ein und werden nach - Abwägung aller Belange - als Festsetzungen in die Satzung übernommen.

Der unvermeidliche Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen minimiert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Nach der bis jetzt aktuellen Gesetzeslage (s. Grünordnungsplan) und aktuellen Rechtsprechung und Kommentierung hat sich herausentwickelt, daß bei solchen Flächen die Schutzgüter

- Wasser / Grundwasser
- Boden
- Landschaftsbild

einen Ausgleichsbedarf haben.

8.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Normal- und stark verschmutztes Niederschlagswasser wird - soweit durch die Nutzungsänderung bedingt - nicht in den Boden eindringen und das Grundwasser gefährden.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Ausdrücklich werden jedoch die Regelung der "Abwassertechnischen Vereinigung" (ATV) Blatt A 138 verbindlich und sind zu berücksichtigen.

Ansonsten wird auf die Ausführungen unter **Punkt 7.3 Abwasserbeseitigung** verwiesen

8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Landschaftsraum innerhalb des Planungsgebietes durch die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zu bewerten.

Durch die Bebauung und die Erschließung werden die Bodenflächen versiegelt. Der Umfang der Versiegelung nach der Nutzungsänderung wird innerhalb des Grünordnungsplanes bewertet und Ausgleichsregelungen vorgeschlagen.

Der erforderliche Ausgleich wird **innerhalb** des Plangebietes realisiert. Darüberhinaus werden als Ausgleichsregelung innerhalb des Plangebietes verschiedene Ein-

zelmaßnahmen festgesetzt, die im wesentlichen keine flächigen Ersatzmaßnahmen darstellen, sondern punktuell bzw. linear und grundstücksbezogen den vorhandenen Landschaftsraum ergänzen und aufwerten.

In der nachfolgenden Tabelle wird der erforderliche Ausgleich errechnet und nachgewiesen.

8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb des großräumlichen Zusammenhangs durch das Baugebiet muß für sich gesehen als bedeutend eingestuft werden. Gleichwohl von den umgebenden öffentlichen Straßen optisch das Landschaftsbild aus der Perspektive des Betrachters aus der normalen Augenhöhe sich kaum wahrnehmbar ändern wird. Die aus der Ferne dominaten Waldsäume bleiben auch nach der Bebauung vorrangig für das Erscheinungsbild.

Durch das räumliche Konzept soll zum Ausgleich bzw. als Minderung durch eine starke Begrünung das gewandelte Landschaftsbild in die noch naturnahe Umgebung angepaßt werden. Die nötigen Abstandsflächen der Bebauung zu den Waldrändern von 30 m sind grundsätzlich eingehalten worden, im Bereich des Ellerbrooks sogar auf 40 m ausgeweitet worden.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen sind Eigentum der Gemeinde Heiligenstedten.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelungen nach § 80 BauGB sowie die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke nach § 85 BauGB kommen nicht zur Anwendung.

Gemeinde Heiligenstedten					Anlage zu 8.3.	
Bebauungsplan Nr. 8						
Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz						
A. Eingriffe						
1. Bauflächen						
1.1 Eingriffe durch Versiegelungen						
Baublock Nr.	Fläche m ²	GRZ	überbaubare Fläche m ² max.	zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen nach § 19 BauNVO	Gesamtsumme Versiegelung m ²	Grundstücksfl ächen unversiegelt
				50%		
				40%		
1.	2.034	0,35	712	356	1.068	1.322
2. + 2a	11.271	0,30	3.381	1.691	5.072	7.890
3.	2.126	0,28	595	238	833	1.531
4.	3.570	0,28	1.000	400	1.399	2.570
5.	1.426	0,25	357	178	535	1.070
6.	2.843	0,30	853	426	1.279	1.990
7.	625	0,28	175	88	263	450
8.	4.000	0,25	1.000	500	1.500	3.000
9.	4.755	0,25	1.189	594	1.783	3.566
10.	6.225	0,35	2.179	1.089	3.268	4.046
11.	1.500	0,30	450	225	675	1.050
12.	2.000	0,25	500	250	750	1.500
13.	7.400	0,25	1.850	925	2.775	5.550
14.	8.448	0,30	2.534	1.267	3.802	5.914
15.	3.332	0,25	833	417	1.250	2.499
Summe	61.554		17.607	8.644	26.251	43.947
voraussichtlicher Anteil Nebenanlagen durch Gebäude	40%		=	3.458		
voraussichtlicher Anteil Nebenanlagen durch Wegebefestigungen	60%		=	5.186		
1.2 Ausgleichsbedarf						
Gebäudeflächen	1 : 0,3	0,30	5.282			
Nebenanlagen (Gebäude)	1 : 0,3	0,30		1.037		
Nebenanlagen (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen)	1 : 0,2	0,20		1.037		
Ausgleichsbedarf Wohnbebauung					7.357	

2. Verkehrsflächen						
2.1 Eingriffe durch Versiegelungen						
			Versiegelung voll	Versiegelung Pflaster	Versiegelung Grand	
Planstraße "A"	1.850		1.850			
Planstraße "B"	1.600			1.600		
Planstraße "C"	5.320			5.320		
Planstraße "D"	875			875		
private Fahrstraßen	1.130			1.130		
Parkplätze	331			331		
Fußwege, gleichzeitig Notzufahrten	790				790	
Summe	11.896		1.850	7.656	790	
2.2 Ausgleichsbedarf						
versiegelnde Oberflächen- befestigungen						
voll	1 : 0,30	0,30	555			
Plaster	1 : 0,28	0,28		2.144		
Grand	1 : 0,20	0,20			158	
Ausgleichsbedarf Straßenbau					2.857	
Ausgleichsbedarf insgesamt					10.213	

B. Ausgleichsregelungen					
Ausgleichsmaßnahmen					
				Bewertung durch Werterhöhung gegenüber dem Bestand	
1. Abstandsfläche zum Wald im Norden Sukzessionsfläche nach Grünordnungsplan		4.875	100%	4.875	
2. Abstandsfläche zum Ellernbrook im Osten abzüglich Regenrückhaltebereich Sukzessionsfläche nach Grünordnungsplan		6.189	100%	6.189	
3. Abstandsfläche zum Ellernbrook im Osten südliche Teilfläche Sukzessionsfläche nach Grünordnungsplan		900	100%	900	
4. Knickneuaufsatz in West-Ostrichtung und am Westrand zur Schule und zum Steckfortkamp Knickfußbreite 3,0 m		1.335	120%	1.602	
5. Baumanpflanzungen im öffentlichen Raum Ausgleichsansatz 5 m ² / Baum 60 Stück im Straßenraum		300	100%	300	
6. Baumanpflanzungen im öffentlichen Raum Angerfläche am Steckfortkamp Gesamtfläche 40 m ² mit 14 hochwertigen Bäumen		40	150%	60	
7. Baumanpflanzungen im privaten Raum Ausgleichsansatz 3 m ² / Baum 1 Stück je 500 m ² Grundstücksgröße ca. 90 Grundstücke		270	120%	324	
8. Die Fortsetzung von ca. 40 m Knick zwischen den Baublöcken 3 + 4 wird nicht bilanziert, da sie als unmittelbarer Ausgleich für die beiden Knickdurchfahrten (ca. 2 x 8 m) angesetzt werden					
		Summen		13.909	14.250
4. Ausgleichsbilanz					
auszugleichende Flächen durch Versiegelung					10.213
Ausgleichsflächen mit werterhöhenden Maßnahmen					14.250
Die Ausgleichsbedarf ist durch die Maßnahmen mehr als ausgeglichen					

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteil %
a.	Allgemeines Wohngebiet	62.230	51,4
b.	Verkehrsflächen	11.580	9,6
c.	Waldflächen	29.070	24,0
d.	Grünflächen		
	öffentliches Schutzgrün zu den Waldrändern	13.200	10,9
	öffentliche Knickflächen	1.450	1,2
	Kinderspielplatz	2.200	1,8
e.	Wasserflächen als Rückstaubereich für Oberflächenwasser	1.200	1,0
d.	Flächen für Ver- und Entsorgung	40	0,1
	Gesamtflächen	120.970	100,0

11. Kosten der Erschließung

Die Kosten für die Erschließung durch die Straßen- und Wegebaumaßnahmen werden vom Ingenieurbüro zur Zeit noch ermittelt.

Heiligenstedten

- Der Bürgermeister -

Wente

