



Satzung der Gemeinde Schlottfeld Begründung für den Bebauungsplan Nr. 1 - „südlich des Weges Möhlenholt“

für das Gebiet
östlich der „Dorfstraße“ und südlich des Weges „Möhlenholt“

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt Stadtplaner
Feldschmiedekamp 33 25524 Itzehoe
T. 04821 / 6046-20 F. / 6046-29

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen
 2. Erfordernis der Planaufstellung
 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in sonstige übergeordnete Planungen
 4. Lage des Plangebietes
 5. Städtebauliche Maßnahmen
 6. Erschließung
 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen
 - 7.1 Elektrische Energie
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Abwasserbeseitigung
 - 7.4 Abfallbeseitigung
 - 7.5 Wertstoffsammlung
 - 7.6 Fernmeldeeinrichtungen
 - 7.7 Gasversorgung
 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 Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop und deren Ersatzregelung
 - 8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser
 - 8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden
 - 8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Landschaftsbild
 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 10. Flächenbilanz
 11. Kosten der Erschließung
- Anlage I „Nachweis des Ausgleichs für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz - Flächenbilanz“

1. Rechtsgrundlagen

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

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlotfeld hat am 10.05.1999 für das Gebiet westlich der „Dorfstraße“ und südlich „Möhlenholt“ die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 1** beschlossen.

In der Gemeinde Schlotfeld besteht die Notwendigkeit, der Nachfrage aus der Bevölkerung nach **Wohnraum** im **innerörtlichen Bereich** 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 sonstige übergeordnete Planungen

Für die Gemeinde Schlotfeld besteht **kein Flächennutzungsplan**. Die Aufstellung ist nicht erforderlich, da die bauliche Entwicklung in der sehr kleinen Gemeinde absehbar ist und eine geordnete städtebauliche Entwicklung über den Bebauungsplan sichergestellt ist [BauGB § 8 (2)].

Für den bebauten Teil des Innenbereiches der Gemeinde besteht nach § 34 BauGB (4) Absatz 1 „**Innenbereichssatzung**“.

Anmerkung:

Die Gemeinde hatte sich im Zuge der Vorplanung mit den Möglichkeiten die vorhandene Satzung in Teilbereichen nach Absatz 3 um eine „Abrundungssatzung“ zu ergänzen, intensiv auseinandergesetzt. Sie sah hierin einen für die Gemeinde geeigneten Planungsansatz die zukünftige städtebauliche Entwicklung außerhalb eines Flächennutzungsplanes zu ordnen. Insbesondere wären hierdurch die Möglichkeiten geschaffen, an verschiedenen Standorten im Innenbereich jeweils kleinere Ergänzungen der Wohnstandorte zu schaffen, die leichter baulich und sozial integrierbar wären, als ein in sich abgeschlossenes Neubaugebiet. Über die Satzung könnten in den Abrundungsbereichen die für die Entwicklung wesentlichen Dinge (Art und Maß der Nutzung, Baugrenzen) festgesetzt werden. Darüber hinaus hätte die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren eine klare Entscheidungsgrundlage für die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Der Gemeinde wurde jedoch nach Rücksprache mit der Landesplanung, dem Innenministerium und dem Kreis Steinburg signalisiert, daß eine solche Satzung für Schlotfeld kein geeignetes

Planungsinstrument sei und keine Aussicht auf Genehmigung bestünde.

Um im Verfahren weiterzukommen und für Schlotfelder Bürger in absehbarer Zeit die Möglichkeit zum Bau von Wohnhäusern innerhalb der Gemeinde zu schaffen, hat sich die Gemeinde der Entscheidung der Genehmigungsbehörden untergeordnet und das nunmehr vorliegende Bauleitplanverfahren aufgestellt.

Die Gemeinde hat für das gesamte Gemeindegebiet einen **Landschaftsplan** aufgestellt, der am 10.12.1998 festgestellt wurde. Die überplanten Flächen werden - neben anderen - im Landschaftsplan als grundsätzlich geeignet bezeichnet.

Die Gemeinde hat in Vorgesprächen die Landesplanung in die Frage der grundsätzlichen Übereinstimmung mit den **landesplanerischen Zielen** eingebunden. Mit einer Stellungnahme vom 2. Dezember 1998 wurde die Übereinstimmung festgestellt, wenn die planerische Flächenvorsorge für den Zeitraum von 1995 bis 2010 von **maximal 18 Wohnungen** nicht überschritten wird. Bis 1999 wurden zwischenzeitlich insgesamt 8 Wohnungen errichtet, so daß mit dem Angebot zum Errichten von **10 weiteren Wohnungen** in diesem Bebauungsplan der Bedarf der Gemeinde bis zum Jahr 2010 ausgeschöpft ist.

Weitere Entwicklungsperspektiven können erst nach 2010 in Abstimmung mit der Landesplanung eröffnet werden.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im **südöstlichen Teil der Gemeinde Schlotfeld**.

Folgende Bereiche umgeben das Plangebiet:

- Im Westen befindet sich die Gemeindestraße „Dorfstraße“, die vom Plangebiet durch einen Knick abgetrennt ist.
- Im Norden verläuft die Gemeindestraße „Möhlenholt“, an deren Nordseite Wohngrundstücke liegen, die von der Dorfstraße erschlossen werden. Östlich schließt hieran eine großflächige landwirtschaftliche Nutzfläche an, die im Landschaftsplan auch als potentielle Eignungsfläche für eine Wohnbaufläche bewertet wurde.
- die Gemeindestraße „Möhlenholt“ ist eine als Spurbahn ausgebaute Wegefläche mit jeweils breiten befahrbaren Seitenstreifen und einem beidseitigem Knick. Die Straße führt in Richtung Osten zum bewaldeten Westhang des Landschaftsraumes „Rantzautal“, der sich etwa 500 m östlich vom Plangebiet in Nord-Südrichtung entwickelt und den Gemeindebereich großräumlich gliedert.
- Im Süden und Osten schließen sich zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Plangebiet wird als **landwirtschaftliche Fläche** genutzt, die wechselnd als Grünland oder Pflugland bewirtschaftet wird. Die angrenzenden Wohngrundstücke der benannten Straßen sind als Hausgärten genutzt.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. **0,96 ha**.

5. Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Die landwirtschaftliche Umgebung des Plangebietes - Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

In der Standortanalyse der Vorplanung wurde festgestellt, daß landwirtschaftliche Betriebe in der Ortslage vorhanden sind, die Entfernung jedoch ca. 600 m beträgt. Zwischen den Betrieben und dem Plangebiet befindet sich die gesamt Dorfkernlage. Hinzu kommt, daß die häufigste Windrichtung aus Süd-West mögliche Immissionen vom Plangebiet weg in den freien Landschaftsraum tragen.

Von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen selbst gehen keine unzumutbaren Immissionen aus, die eine Wohnbebauung ausschließen. Auch der Eintrag von Gülle bewegt sich auf die durchschnittliche Jahresstundenzahl im zumutbaren Rahmen.

Aus Sicht der landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ergeben sich keine gegenseitigen Einschränkungen.

5.2 Art der Nutzung

Die Plangebietsfläche besteht aus **1 Baublock** mit insgesamt 10 Grundstücken unterschiedlicher Größe.

Das Plangebiet soll geprägt werden durch eine **offene Bauweise** von freistehenden, **1-geschossigen Wohngebäuden**, die in Verbindung mit dem verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungssystemen bewußt die baulichen Traditionen fortsetzen sollen.

Das Plangebiet setzt nach § 4 BauNVO als Grundnutzung "**Allgemeines Wohngebiet**" - **WA** fest.

Es sollen Wohngebäude und alle anderen nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden können.

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

3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Der Charakter des geplanten Baugebietes und dessen Umgebung ist deutlich geprägt von überwiegender Wohnnutzung in einem dörflichen Bereich. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 3. bis 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen in Schlotfeld oder im Nahbereich von Hohenlockstedt und Itzehoe vollständig abgedeckt. Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Teil der Gemeinde nicht entsprechen.

Die Grundstücksgröße beträgt **mindestens 600 m²**. Diese Festlegung soll den Charakter des Baugebietes, der durch freistehende Wohnhäuser mit einem entsprechendem Freiraum und Gartenflächen geprägt sein soll, bewahren. Kleinere Grundstücksgrößen würden eine zu große Dichte zur Folge haben, die nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechen.

In jedem Wohngebäude ist maximal **1 Wohneinheit** zulässig.

Die Rechtsgrundlage für diese Nutzungsbeschränkung ist durch § 9 (1) Nr. 6 BauBG gegeben. Der Gemeinde erschien jedoch die Festsetzung alleine nicht ausreichend, um der möglichen Nachfrage von Grundstückseigentümern gerecht zu werden, für die im ländlichen Bereich durchaus gegebene Aufnahme von Familienmitgliedern (z.B. die Eltern) in bzw. in die Nähe des Haushaltes und angemessene Wohnbedingungen zu schaffen. Die „Freigabe“ einer zweiten Wohnung je Wohngrundstück als Festsetzung erschien überzogen und nicht bedarfsgerecht zu sein. Hieraus ist eine mögliche Erweiterung der Zulässigkeit von Wohnungen als „kann-Festsetzung“ entwickelt worden:

- Eine **zweite Wohneinheit kann** zugelassen werden, wenn diese der Hauptwohneinheit als **Einliegerwohnung deutlich untergeordnet** ist.

Es soll die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten insgesamt für die Gemeinde übersehbar bleiben, um den Gebietscharakter und die damit verbundenen kommunalen Infrastrukturmaßnahmen in einem angemessenen Verhältnis zu erhalten und die von der Landesplanungsbehörde vorgegebene Anzahl für die gemeindliche Wohnungsentwicklung einhalten zu können.

Eine eigene Haushaltsführung wäre in solchen Fällen möglich, jedoch in engerem Bezug zum Haupthaus mit deutlicher Unterordnung. Genauere quantitative (z.B. Wohnungsgröße) oder qualitative Begrenzungen (z.B. bestimmte Nutzungsbereiche nur in Verbindung mit der Hauptwohnung) erscheinen rechtlich nicht möglich. Der abgesichertste Begriff einer „untergeordneten Wohneinheit“ war nur im II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) § 11 erkennbar und entlehnbar, da in anderen Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO) dieser nicht geregelt ist.

Die Gefahr einer schleichenden Verselbständigung der Einliegerwohnung als echte 2. Wohnung ist durch die Koppelung an das Wohngebäude und durch die Mindestgröße des Grundstückes (bei Teilungen) nicht gegeben.

Die Gemeinde Schlotfeld will durch diese Einschränkungen eine Gebietsentwick-

lung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept durch eine zu starke Wohnungsdichte, unkontrollierbare Nachverdichtung mit allen Folgeerscheinungen wie KFZ-Aufkommen u. a. und einer Überlastung der Infrastruktur entgegenstehen könnte. Der Bezug auf die Grundstücksgröße im allgemeinen soll die Festsetzung sicherstellen, da der Bebauungsplan die endgültige Grundstücksteilung nicht abschließend regelt, sondern nur voraussichtliche Teilungen ausweist aber nicht festsetzt.

5.3 Maß der Nutzung

A. Baugrenzen und Grundflächenzahlen

Innerhalb der bebaubaren Flächen der Baugrundstücke, die durch **Baugrenzen** umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen **GRZ** von **0,28** zulässig.

Die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke im Verhältnis zur Grundstücksgröße orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Je nach Einzelfall sind Grundflächenzahlen von 0,18 bis 0,32 vorhanden. Nach der BauNVO § 17 können in allgemeinen Wohngebieten bis zu 0,40 festgesetzt werden. Die Ausschöpfung der Höchstgrenze entspräche jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Festsetzung einer gemittelten Zahl von **0,28** soll einen Entwicklungsspielraum in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ermöglichen, zu große Baudichten jedoch verhindern.

- * Im Südwesten oberhalb der künftigen Bauparzelle 5 verläuft eine elektrische Freileitung des Energieversorgungsunternehmens Schleswig AG. Gegenüber der Freileitung ist grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten, d.h. Baulichkeiten innerhalb dieses 3-m-Streifens dürfen dort nicht errichtet werden.

destruktur in der Nachbarschaft und den traditionellen Bauformen in der Gemeinde. Hierdurch soll eine **Kontinuität** des **Ortsbildes** in seinen Hauptmerkmalen erreicht werden. Weiter soll innerhalb des Plangebietes die Sicherheit für die Grundstückseigentümer geschaffen werden, daß alle Gebäude sich in allgemeine Regeln der Baukörperausbildung einfügen und dadurch keine „bösen“ Überraschungen durch unangemessen hohe Sockel-, Trauf- oder Firsthöhen entstehen.

Im **Ortsbild** sind - bezogen auf die **Gebäudehöhen** und mit einer Zahl von Varianten - **zwei Grundtypen** von Gebäuden erkennbar:

- das **eingeschossige Wohnhaus**
entwickelt aus dem kleinen vorindustriellen Landhaus mit ursprünglicher Reeteindeckung, später gefolgt von der Tonpfanneneindeckung,
 - Sockelhöhe je nach Geländelage ebenerdig (Einfahrten) bis 2 Stufen = 25 cm (wasser- und schmutzgeschützte Eingänge)
 - Traufhöhen niedriggezogen, um das Mauerwerk vor Wasser zu schützen, zwischen 2,0 und 2,5 m

- Firsthöhen in Abhängigkeit von der Gebäudebreite und der Dachneigung zwischen 5 und 6 m ab Oberkante Dachraum, ab OK Erdgeschoßfußböden also zwischen 7 und 8,5 m, Dachflächen weithin sichtbar und die Mauerwerksanteile überragend,
 - Dachneigungen materialbedingt (Reet, Tonpfannen) zwischen 40° und 45 °
- das landwirtschaftliche kombinierte **große Wohn- und Wirtschaftsgebäude** in einer selten gewordenen vorindustriellen Grundform als reetgedecktes Hallenhaus mit den vergrößerten Merkmalen des o.g. kleinen Landhauses, dann jedoch in der Zeit der **Industrialisierung** ergänzt und abgelöst durch das „moderne“ Wirtschaftsgebäude mit den Merkmalen anderer Bautechniken und Baustoffe
- Sockelhöhe je nach Geländelage ebenerdig (Einfahrten) bis 3 Stufen = 45 cm (wasser- und schmutzgeschützte Eingänge) in ausgeprägte Wohneingänge mit unterlüfteten Holzfußböden,
 - Traufhöhen durch ein zweites Geschöß über dem Wohnteil (Wohnbereiche von Helfern) und Stauraum über dem Stallteil zwischen 6 und 7 m
 - Firsthöhen durch die flachgeneigten Dächer unwesentlich über den Traufhöhen und damit im Nahbereich des Hauses optisch nicht wirksam bei 1,5 bis 2,0 m über der Traufe, also ca. 7,5 bis 9,0 m über Erdgeschoß,
 - Dachneigung durch die neuen Teerpappen deutlich flacher als die bisherigen Materialien zwischen 10° und 20 °.

Aus der Grundanalyse ergeben sich für die **Höhenlagen** folgende Festsetzungen:

- die **Sockelhöhe** (= Erdgeschoßfußbodenhöhe Fertigmaße) beträgt von **max. 60 cm** über der **mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche** nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen, diese wird von der Gemeinde vor Erschließungsbeginn festgestellt und im Ausbauplan der Erschließungsflächen den Grundstückseigentümern zugänglich gemacht, die Sockelhöhe soll:
 - einer unangemessenen Höhenlage und einer „schleichenden“ Entwicklung von eigenständigen Sockelgeschossen vorbeugen,
 - bei Grundstücken mit leichter Hanglage allen Gebäudeseiten einen angemessenen Bezug zu den Freiflächen ermöglichen und keine Seite unter Geländeniveau anbinden,
- Die **Traufhöhe** beträgt max. **3,50 m**, sie ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßfertighoden und dem Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen.

Hiervon **kann** auf den östlichen Grundstücken zum freien Landschaftsraum (Nr. 3, 4, 8, 9 und 10) abgewichen werden, wenn der Einsatz von Niedrig-

energiehäuser dieses erfordert, jedoch höchstens bis zu einer Höhe von 5,0 m. Diese Ausnahme soll in begründeten Fällen neue Bauformen ermöglichen, um andere Fassadenausbildungen in Verbindung mit abweichenden Dachneigungen zuzulassen (s. „Dachneigungen“).

- Die **Firsthöhe** beträgt max. **9,00 m** jeweils bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen. Ausnahmen von dieser absoluten Zahl sind wegen der Gesamthöhenentwicklung nicht zugelassen.

5.4 Baugestaltung

Im **historischen Ortsbild** sind - bezogen auf die **Baugestaltung** und mit einer Zahl von modernen Varianten - **folgende Grundtypen** im Wand- und Dachbereich erkennbar:

Wandgestaltung:

- In vorindustrieller Zeit - bis etwa Mitte des 19. Jh. - vorwiegend in Fachwerkbauweise mit Ausmauerungen aus gebrannten rot-orangen Ziegelsteinen,
- zunehmend abgelöst durch reine Ziegelsteinfassaden wegen der Anfälligkeit der Holzteile im Sockelbereich, zuerst an den Straßengiebeln, dann auch in den rückwärtigen Bereichen,
- in der Zeit der Industrialisierung härter und gleichmäßiger gebrannte Ziegelsteine, mit sparsam eingesetzten Putzornamenten an den Wandöffnungen und Gesimsen,
- in der Zeit nach 1920 wieder Einsatz von Ziegelsteinen, kaum aufgesetzte Stuckornamente,
- im historischen Ortsbild wurden zu keiner Zeit Mauerwerksflächen in größerem Umfang geputzt,
- die Giebel der historischen Gebäude waren in der Regel auf den Straßenseiten mit Holz verkleidet, oft traten die Rückseiten gestalterisch zurück und waren im Dachmaterial als Vollwalm oder abgestuft als Halb- oder Krüppelwalm verkleidet,
- die hohen landwirtschaftlichen Gebäude aus der Jahrhundertwende waren oberhalb des Erdgeschosses - meistens im Stallbereich mit grüner Holzverschalung, etwa ab 1920 zunehmend mit verzinkten Blechtafeln (sog. „Siegener Pfannenblech“) bekleidet.

Dachgestaltung

- in der vorindustriellen Zeit waren bis zur Mitte des 19. Jh. die vorherrschenden Dacheindeckungsmaterialien
 - Stroh als landwirtschaftliches Nebenprodukt in der Getreideernte in Handarbeit - und das sich hiervon wenig unterscheidende
 - Reet als natürlich nachwachsendes Produkt in der Gemeinde an den Wasserläufen der „Rantzau“ und der „Stör“ und kleineren „Reetkuhlen“
 - das Weichdachmaterial wurde zunehmend abgelöst durch das haltbarere

und feuersichere Tonpfannendach, das sich problemlos auf die steilen Dachwerke der Weichdächer aufdecken ließ, dieses Material ist in der gleichen Struktur durch andere Materialien (etwa eingefärbter Beton) bis heute ortsbildprägend auf den steilen Wohnhausdächern

- die flachgeneigten Dächer der hohen landwirtschaftlichen Gebäude aus der Jahrhundertwende wurden mit dunkelgrauen bis schwarzen Teerpappdächern eingedeckt, die gestalterisch wegen der Höhe und flachen Neigung kaum in Erscheinung traten. Diese sind bis heute in der Eindeckung üblich, in jüngster Zeit ergänzt durch Metalldacheindeckungen
- Dachaufbauten - also Erker, Giebel und Gauben - waren in der früheren Zeit sehr aufwendig in der Herstellung, wurden deshalb nur sehr sparsam dort errichtet, wo sie unumgänglich waren: etwa als Schutzdach vor dem Eingang bei Weichdächern oder um einige Räume im Hausinnern zu belichten und belüften (Erntekammern). Im historischen Ortsbild sind Dachaufbauten deshalb nur wenig vertreten, die Hauptdachflächen bleiben immer übergeordnet und dominieren die Erscheinung des Daches.

Um eine deutliche Verbindung mit den **traditionellen Bauformen und eine Kontinuität auch im Materialgefüge** im Gemeindegebiet herzustellen, werden zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen im Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

- an Außenwändflächen soll grundsätzlich **ungeputztes Mauerwerk** das vorherrschende Material sein, 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
- auf den **Grundstücken** Nr. 3, 4, 8, 9 und 10 sind abweichend hiervon Außenwandflächen vollständig aus **Holz oder Holzbaustoffen** zulässig, wenn diese aus dem Einsatz von **Niedrigenergiehäusern** erforderlich werden
- **Dächer** über Hauptgebäuden sind in einer **Neigung** von mindestens **30°** bis höchstens **48°** auszubilden. Die Dacheindeckung ist herzustellen in massiven Materialien im Farbspektrum rot, braun, anthrazit, grau bis schwarz
- auf den **Grundstücken** Nr. 3, 4, 8, 9 und 10 sind abweichend hiervon geringere Dachneigungen, jedoch von mindestens **15 ° zulässig**, wenn diese konstruktiv aus dem Einsatz von begrünten Dachflächen erforderlich werden.
- **Untergeordnete Dachaufbauten** sind Aufbauten, die die Dachflächen überragen. Sie können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden, soweit sie:
 - in ihrem oberen Dachabschluß nicht höher als 1,0 m an die lotrechte

- Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden, **und**
- in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden, **und**
- höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluß (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.

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

- Die **Dachformen** und die **Außenwandflächen** von **Carports, Garagen und Nebenanlagen** können abweichend von den Festsetzungen ausgeführt werden.
- **Nebenanlagen** sind grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen zulässig. An allen Grundstücksseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und den jeweiligen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.5 Öffentliche Grünflächen

Spielplatzanlagen

Im Plangebiet wird **kein öffentlicher Spielplatz** festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, daß das gesamte dörfliche Umfeld des Plangebietes genügend natürliche Spielmöglichkeiten für Kinder bietet. Darüber hinaus werden die Erschließungsstraßen für jeweils 5 Grundstücke in einer Breite von 5,0 m als verkehrsberuhigte Mischfläche fußgänger- und kinderfreundlich gestaltet. Die Grundstücksgrößen von i.d.R. über 700 m² bieten weiter genügend Raum für private Spielflächen für Kleinkinder, die sich im Nahbereich des Hauses aufhalten sollen.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Schlotfeld durch die beiden Planstraßen

- im Norden über die Gemeindestraße „Möhlenholt“ angebunden, diese mündet
- im Westen in die Gemeindestraße „Dorfstraße“ ein.
- Die Dorfstraße führt in südlicher Richtung zur Bundesstraße B 206, die Entfernung beträgt etwa 600 m,
- die B 206 führt in westlicher Richtung nach Itzehoe und in östlicher Richtung nach Hohenlockstedt / Kellinghusen / Wrist.

Die beiden neuen Planstraßen erschließen als Wohnstraße in einer Breite von 5,0 m jeweils 5 Grundstücke. Die Straßen sollen als **verkehrsberuhigte Anliegerstraßen** ausgebaut werden.

Die Planstraße „Möhlenholt“ ist bereits als Gemeindestraße vorhanden und als Spurbahn für den landwirtschaftlichen Verkehr in einer Breite von 2,50 m mit jeweils befestigten Bankettstreifen auf insgesamt **4,75 m** ausgebaut. Nördlich und südlich grenzen hieran ca. 3,50 m breite Grünstreifen bis zu den beidseitigen Knicks, der den Straßenraum säumt. Die Gemeinde geht davon aus, daß der Charakter des Weges durch den geplanten Ausbau nicht verloren geht. Es ist beabsichtigt, den Straßenraum „Möhlenholt“ von der Dorfstraße bis zur Einmündung des östlichen Wohnweges in einer Breite von 4,75 m auszubauen, um die Erschließung zu sichern. Der beidseitige Grünstreifen bis an die Knicks heran soll erhalten bleiben. Die Befestigung der Straße soll durch unterschiedliche Pflasterungen den Charakter der vorhandenen Spurbahn gestalterisch und zur funktionalen Gliederung aufnehmen.

Die **Stellplätze** sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet. Alles weitere wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Bauanzeige durch die Landesbauordnung geregelt.

Nach dem Stellplatzerlaß - StErl - vom 04. September 1995 werden **keine** gesonderten Hinweise für die Ermittlung von **öffentlichen Parkplätzen** mehr ausgeführt. Nach EAE 85, Ziffer 5.2.1.2 werden jedoch 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze empfohlen. Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß ca. **10 Wohneinheiten** errichtet werden. Es ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. **3 öffentlichen Parkplätzen**.

In dem Plangebiet werden **keine öffentliche Parkplätze** festgesetzt. Diese werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Bereich der verkehrsberuhigten Verkehrsflächen untergebracht. Die genauen Standorte werden bei der Ausbaumaßnahme in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde festgelegt. Für den Ausbau der Planstraßen erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Steinburg erstellt wird.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schleswag mit elektrischem Strom versorgt. Vor Baubeginn erfolgt eine Absprache vor Ort bezüglich der vorhandenen und geplanten Leitungen.

- * Im Südwesten oberhalb der künftigen Bauparzelle 5 verläuft eine elektrische Freileitung des Energieversorgungsunternehmens Schleswag AG. Gegenüber der Freileitung ist grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten, d.h. Baulichkeiten innerhalb dieses 3-m-Streifens dürfen dort nicht errichtet werden.

~~Sonstige Maßnahmen sind durch die Anordnung der Landesbauordnung geregelt.~~

selbst für jedes Grundstück oder in Grundstücksgemeinschaft herzustellen. Die Genehmigungen zur Grundwasserentnahme sind beim Kreis Steinburg - Untere Wasserbehörde - zu beantragen. Das Grundwasser enthält einen relativ **hohen Eisen- und Mangananteil**. Aus diesem Grund sollte das Wasser durch geeignete Anlagen **aufbereitet** werden.

Da die Aufbereitung des mit Eisen und Mangan angereicherten Grundwassers aufwendig und damit kostspielig ist, wird darauf hingewiesen, daß der Zusammenschluß zu Gemeinschaftsanlagen sehr sinnvoll sein kann. Der Zusammenschluß ist jedoch von den Grundstückseigentümern vorzunehmen, die Gemeinde regt hierzu jedoch ausdrücklich an.

7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Das **Schmutzwasser** wird über eine **Gebietskläranlage** abgeführt, an die alle Grundstücke anzuschließen sind. Der Standort befindet sich im öffentlichen Grünstreifen des Straßenraumes „Möhlenholt“. Das Leitungssystem wird in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und entsprechend der Topografie im Freigefälle verlegt. Die Kläranlage wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen errichtet. Die Genehmigungen zur Errichtung der Anlage ist beim Kreis Steinburg - Untere Wasserbehörde - zu beantragen.
- b. Das **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** von den **Dach- und Terrassenflächen** sowie den **privaten Zufahrten und Stellplätze** wird von der Gemeinde nicht abgenommen und soll auf den privaten Grundstücken durch geeignete Anlagen versickern. Der Untergrund ist nach den vorliegenden Erkenntnissen der Gemeinde entsprechend aufnahmefähig.
- c. Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen **Verkehrsanlagen und Grünanlagen** wird in flache Gräben in den öffentlichen Grünflächen des Straßenraumes „Möhlenholt“ geleitet. Von hier aus wird das Oberflächenwasser in den Untergrund versickern. Der Nachweis der Versickerung wird durch eine entsprechende Begutachtung im Rahmen der Ausbauplanung geführt. Die Vorflut wird durch dieses Verfahren nicht belastet.
- d. Die herzustellenden **Versickerungsanlagen** bedürfen der **Genehmigung** des Landrates des Kreises Steinburg - Untere Wasserbehörde.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Steinburg geregelt. Im Einmündungsbereich der Straßen „Möhlenholt“ / „Dorfstraße“ wird eine Sammelstelle für die privaten Abfallbehälter eingerichtet, da die Straßenräume nicht für die gängigen Müllfahrzeuge ausgebaut werden sollen (Straßenbreiten, Wenderadien). Die Grundstückseigentümer haben den Müll am Abfuhrtag von ihrem Grundstück zur Sam-

melstelle zu bringen. Alle weiteren Einzelheiten des Verfahrens regeln die Grundstückskaufverträge.

7.5 Wertstoff-Sammlung

Innerhalb des Planungsgebietes wird kein Standort für Wertstoff-Container ausgewiesen, da diese sich an anderer Stelle in der Gemeinde befinden.

7.6 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet soll durch Anschluß an das Netz der Deutschen TELEKOM AG versorgt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes wird die Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich angezeigt.

7.7 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist vorgesehen.

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 Wohnbedarf in der Gemeinde Schlotfeld erfordert die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Im Gemeindebereich sind nur begrenzte 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 **Landschaftsplan** weist - unter anderen - diesen Bereich in der Gemeinde Schlotfeld als **Wohnbaufläche** aus.

Die Gemeinde Schlotfeld hat im Zusammenhang mit der Aufstellung des Landschaftsplanes alle aus landschaftspflegerischer Sicht infrage kommenden Wohnbauflächen untersucht. Auch der in diesem B-Plan festgesetzte Bereich ist in diesem Sinne eine geeignete Fläche. Die anderen sich ebenfalls gleichwertig eignenden Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet wegen des Grundbesitzes und der ausgeübten landwirtschaftlicher Nutzungen nicht zur Verfügung.

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

8.2. Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung

Das Plangebiet ist umgeben von einem sehr schön erhaltenen **Knicksystem**, weiter gliedert ein Knick in Nord-Süd-Richtung im östlichen Drittel das Plangebiet. Alle Knicks stehen nach § 15 b LaNSchG unter Schutz.

Die Erschließung des Plangebiets erfordern 2 jeweils ca. 7,5 m (= 15 m) breite Knickdurchbrüche für die beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraßen. Als Ausgleich werden folgende neue Knicks aufgesetzt und dauerhaft unterhalten:

- südliche Baugebietsabgrenzung	130 m
- östliche Baugebietsabgrenzung	55 m
Summe =	185 m

Der erforderliche **Ausgleich** von $1 : 3 = 45$ m wird damit weit überschritten und ist damit **nachgewiesen**.

Andere gesetzlich geschützte Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen an das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser fällt im "allgemeinen Wohngebiet" nicht an und kann deshalb nicht in den Boden eindringen und das Grundwasser gefährden.

8.4 Eingriffe und Ausgleichsregelungen an 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 neu versiegelt. Der Umfang der neuen Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist als "**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**" nachfolgend geführt worden. Die Ermittlung der Einzelflächen wurde in „**Anlage 1 - Flächenermittlung**“ aufgestellt. Auf die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes wird wegen der geringen Gebietsgröße verzichtet.

Danach ergibt sich ein **quantitativer Eingriff** an das Schutzgut Boden durch Erschließungs- und Baumaßnahmen:

1. **Bauflächen** als WA- Gebietsausweisungen mit unterschiedlichen Nutzungsdichten - **GRZ** - von **0,28** einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen in einer Fläche von maximal **2.835 m²**, die auszugleichen sind mit mindestens **50 % = 1.418 m²**.

2. **Verkehrsflächen** mit teilversiegelten Oberflächen (Pflasterungen) in einer Fläche von **895 m²**, die auszugleichen sind mit mindestens **50 % = 448 m²**.

Insgesamt ergibt sich ein quantitativer Ausgleichsbedarf von gerundet **1.900 m²**.

Die **Ausgleichsflächen** in der Größe von ca. **2.000 m²** werden außerhalb des Plangebietes jedoch innerhalb der **Gemeinde Schlotfeld, Gemarkung Schlotfeld**, im Landschaftsraum „**Rantzautal**“ **Flur 7, Flurstück Nr. 40/2 (1.336 m²) und 40/3 (Anteil aus 1.256 m²)** durch Erwerb von Flächen durch die **Stiftung Naturschutz** des Landes **Schleswig-Holstein** und anteilige Herausnahme aus der derzeitigen Nutzung und Umgestaltung durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg geschaffen. Am Verbandsvorfluter Rantzau ist der Uferrandstreifen beidseitig in einer Breite von 5 Metern bei den in Aussicht genommenen Ausgleichsmaßnahmen freizuhalten.

Die Gemeinde Schlotfeld versichert durch Beschluß der Gemeindevertretung die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme.

8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen an das Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb des großräumlichen Zusammenhangs durch das Baugebiet muß für sich gesehen als nicht sehr hochrangig eingestuft werden. Der Bereich fügt sich in die vorhandene Bebauung des Ortskernes ein und wird in Richtung freier Landschaftsraum im Süden und Osten durch die ergänzten **Knicke 185 lfm.** abgeschirmt.

Als Ergänzung zum Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets werden folgende Regelungen festgesetzt:

- Auf jedem **Baugrundstück** ist 1 standortgerechter Baum zur Auswahl nach Art und Größe der in der Begründung aufgeführten Liste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Grundstücksbildungen von mehr als 900 m² Grundstücksfläche ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 1 weiterer **Baum** zu pflanzen.

Bei den unter 1 genannten Bäumen und Sträuchern sind Pflanzen aus der **nachfolgender Pflanzliste** zu verwenden

Artenliste Sträucher:

Eingriffiger Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Salweide	(Salix carea)
Grauweide	(Salix cinerea),
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra),
Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus),
Feldahorn	(Acer campestre),
Faulbaum	(Rhamnus frangula)

Artenliste Bäume: Pflanzgröße H, 3 x v, 14 - 16 cm,

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Stieleiche	(Quercus robur),
Hainbuche	(Carpinus betulus),
Feldahorn	(Acer campestre),
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
Spitzahorn	(Acer platanoides).

Neben diesen quantitativen und qualitativen Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen durchgeführt, die die positive Gesamtbilanz unterstreichen:

- ⇒ Die **öffentlichen Verkehrsflächen** sind in ihrer Grundanlage auf ein Minimalkonzept an Erschließungsaufwand reduziert worden.
- ⇒ Die **Gestaltung der verkehrsberuhigten Erschließungsbereiche** sollen sich ebenfalls ausdrücklich an dem Grundkonzept der minimalen Oberflächenversiegelung orientieren:
 - ⇒ die **Flächen** werden soweit nötig **gepflastert**, durch den hohen Fugenanteil soll das Mikroklima verbessert und die Staubbinding in diesen Bereichen erhöht werden,
 - ⇒ die **Seitenbereiche** werden im Rahmen des Gestaltungskonzeptes mit heimischen und landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern **bepflanzt**, die wiederum Bestandteil des gesamten Grünkonzeptes sind.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücksflächen, die zukünftig als allgemeines Wohngebiet genutzt werden und deren Erschließungsflächen, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schlotfeld.

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

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteile
a.	Allgemeines Wohngebiet	7.560	78,5%
b.	Verkehrsflächen mit seitlichen Grünflächenanteilen	1.161	12,0%
c.	Knickflächen: vorhanden	460	4,8%
	neu	436	4,5%
d.	Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser und Müllsammelplatz)	25	0,2%
	Gesamtflächen	9.642	100,0%

11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung betragen einschließlich der Schmutz- und Regenwasserkanalisation **DM 283.000,00**

Der Anteil der Schmutzwasserkanalisation beträgt **DM 115.000,00**

Von den Gesamtkosten von **DM 168.000,00**

sind 90 % von den Anliegern anzufordern.

Das entspricht einen Betrag von **DM 151.200,00**

Die Kosten für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation sind gemäß Abwassergebührensatzung anzufordern.

Für die Gemeinde sind Kosten von **DM 168.000,00**

aufzubringen, die nicht durch Beiträge gedeckt sind. Die Kosten werden entsprechend des geplanten Erschließungsablaufes im Haushalt der Gemeinde eingeplant.

Schlotfeld, den 9. Aug. 2001



Gemeinde Schlotfeld
- Der Bürgermeister -

[Handwritten signature]