AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachung Nr. 143 des Amtes Breitenburg für die Gemeinde Münsterdorf

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Münsterdorf für das Gebiet Dägelinger Weg für den Bereich südlich der Straßen Welna und Hufnerstraße sowie östlich des Kuhteiches;

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Münsterdorf hat in ihrer Sitzung am 20. November 2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Münsterdorf für das Gebiet Dägelinger Weg für den Bereich südlich der Straßen Welna und Hufnerstraße sowie östlich des Kuhteiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Breitenburg, Osterholz 5 in 25524 Breitenburg, Zimmer 9, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Breitenburg, den 30. Dezember 2003

Amt Breitenburg
Der Amtsvorsteher
Milde

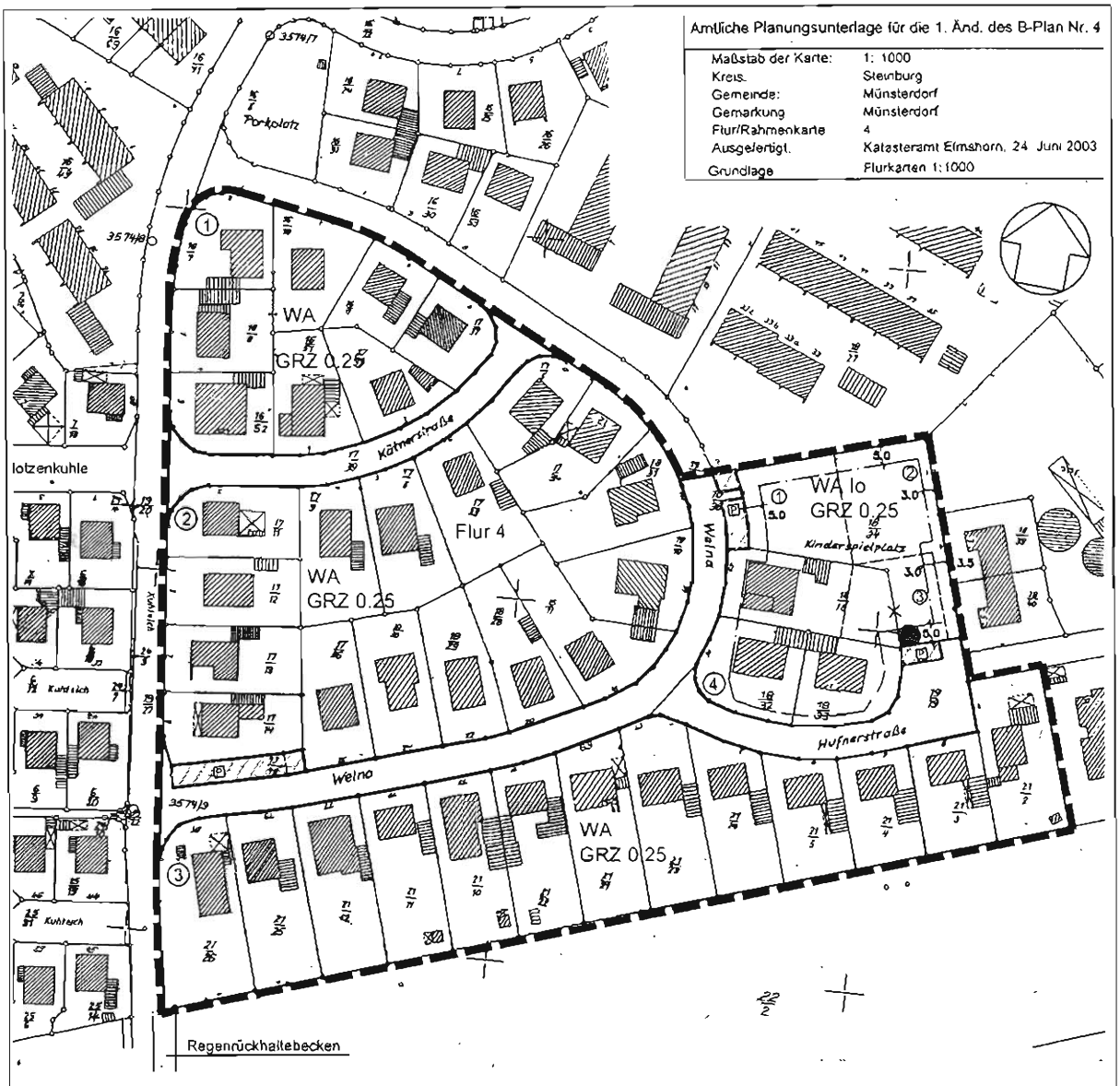
Veröffentlicht in der Norddeutschen Rundschau am 02.01.2004

Die Übereinstimmung der oben abgedruckten Kopie der öffentlichen Bekanntmachung mit dem Original wird hiermit beglaubigt.

Breitenburg, den 07. 6. 07
i.A.

Simone Widmann

AMT BREITENBURG
KREIS STEINBURG



Übersichtsplan

Begründung zur Satzung der Gemeinde Münsterdorf
Bebauungsplan Nr. 4 - 1. Änderung

für das Gebiet „Dägelinger Weg“
für den Bereich südlich Welna und Hufnerstraße sowie östlich des Kuhteichs

Planverfasser

Klaus Kunert Architekt + Stadtplaner
Feldschmiedekamp 33 - 25524 Itzehoe
Tel. 04821 / 6046-0 Fax / 6046-29

Gliederung

1 Rechtsgrundlagen 3

2 Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung – Umweltverträglichkeit 3

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

4 Lage des Plangebietes 4

5 Städtebauliche Maßnahmen 4

5.1 Städtebauliche Zielsetzung 4

5.2 Art der Nutzung und Nutzungseinschränkungen 4
5.2.1 Baublöcke 1, 2 und 3 4
5.2.2 Baublock 4 5

5.3 Maß der Nutzung 6
5.3.1 Baublöcke 1, 2 und 3 - Baugrenzen und Grundflächenzahlen 6
5.3.2 Baublock 4 – Baugrenzen und Grundflächenzahlen 6
5.3.3 Baublöcke 1, 2 und 3 - Gebäudehöhen 7
5.3.4 Baublock 4 - Gebäudehöhen 7

5.4 Gebäudegestaltung 7
5.4.1 Baublöcke 1, 2 und 3 - Gebäudegestaltung 7
5.4.2 Baublock 4 - Gebäudegestaltung 7

6 Erschließung 8

6.1 Baublöcke 1, 2 und 3 - Fahrverkehr 8
6.2 Baublock 4 - Fahrverkehr 8
6.3 Baublöcke 1, 2 und 3 - Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze 8
6.4 Baublock 4 - Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze 8

7 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen 8

8 Maßnahmen der Landschaftspflege – Einriffs – und Ausgleichsregelungen 9

8.1 Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum 9
8.2 Gebot der Minimierung von unvermeidlichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum 9
8.3 Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe 10
8.3.1 Allgemeines 10
8.3.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser 10
8.3.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden 10
8.3.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Klima und Luft 12
8.3.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften 12
8.3.7 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung 12

9 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens 12

10 Flächenbilanz 12

11 Kosten der Erschließung 13

12 Bemerkung 13

1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL. I S. 2141), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) und nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000, in den derzeit geltenden Fassungen.

2 Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung – Umweltverträglichkeit

In der Gemeinde Münsterdorf besteht der Bedarf nach Wohngebietsflächen im innerörtlichen Bereich.

Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte im Gebiet der Gemeinde Münsterdorf unter Einbeziehung und Abwägung aller relevanten Belange nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB überprüft.
Im Ergebnis sind aus Sicht der Gemeinde Münsterdorf die Flächen für das Gebiet „Dägelinger Weg" für den Bereich zwischen den Straßen Welna und Hufnerstraße für eine **kurzfristige Umsetzung** am besten geeignet.

- Die Struktur der benachbarten Wohnnutzung in diesem Bereich entsprechen den Zielsetzungen,
- der Planbereich ist über die vorhandenen Straßen bereits vollständig erschlossen.

Aus Sicht der Gemeinde Münsterdorf sind - nach Abwägung aller Belange - die genannten Flächen die geeignetsten Standorte für die kurzfristige Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde.

Umweltverträglichkeit

Nach UVPG (Neufassung, § 3c (1) in Verbindung mit Anlage 1, Nr. 18.7) beträgt bei dem „Bau eines Städtebauprojekts für bauliche Anlagen" der Prüfwert für die **Allgemeine Vorprüfung** die **20.000 m²** bebaubare Fläche.

In der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 beträgt im beurteilungsrelevanten **Baublock 4** die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer GRZ von **0.25** und einer noch bebaubaren Gesamtfläche von ca. **2.200 m²** im Bereich der WA-Ausweisung. Die **Baublöcke 1 bis 3** sind schon jetzt in wesentlichen Teilen bebaut und können (s. Punkt 5.3.1) im Rahmen einer Nachverdichtung um 5 % zusätzlich bebaut werden. Hierdurch entstehen weiteren Bauflächen von etwa **2.000 m²** (einschließlich einer Erhöhung um Nebenanlagen nach § 14 BauNVO).

Zusammen entsteht durch die 1. Änderung des B-Planes eine zusätzliche Bebaubarkeit von ca. **4.200 m²**. Das Vorhaben liegt somit deutlich unter der Grenze der allgemeinen Vorprüfung von 20.000 m².

Eine Verpflichtung zu einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** § 3a und 3c UVPG bestehen aus den genanten Gründen **nicht**. Der nach § 2a BauGB ggf. erforderliche **Umweltbericht** ist somit für dieses Planverfahren entbehrlich und **wird nicht aufgestellt**.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

Der Bebauungsplanes Nr. 4 ist aus dem Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland entwickelt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die Bereiche als **W - Wohnbauflächen** aus. Ausgenommen hiervon ist die im F-Plan ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Diese wird im Zuge dieser B-Planänderung hiervon abweichend als WA-Gebiet festgesetzt und ist

deshalb nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Diese Abweichung wird bei der nächsten Änderung des FNP aufgenommen.

4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der zentralen Ortslage der Gemeinde Münsterdorf.

Es wird im wesentlichen begrenzt:

- im Nord-Osten zwischen der Bebauung süd-westlich der Kirchenstraße und Welna
- im Westen durch die Straße Kuhteich
- im Süden durch die Bebauung südlich der Straßen Welna und Hufnerstraße.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **35.480 m².**

5 Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde will in den vorhandenen Wohngebieten der **Baublöcke 1, 2 und 3** die Entwicklungsmöglichkeiten verbessern und im **Baublock 4** die Neuansiedlung von Wohnungen für Bürger der Gemeinde in einem beschränkten Maß ermöglichen.

Die **Baublöcke 1, 2 und 3** sind als **allgemeines Wohngebiet – WA** für die Baublöcke 1 und 2 – und als **Kleinsiedlungsgebiet WS** für den Baublock Nr. 3 festgesetzt worden. Diese Festsetzungen entsprachen den damaligen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde. Das WS-Gebiet hat sich jedoch im Laufe der Zeit durch die einsetzende Veränderung im Wohnverhalten (kleine Siedlungshäuser mit Stallungen für Tierhaltung und große Gartengrundstücke) vollständig zu einem allgemeinen Wohngebiet gewandelt. Die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet ist im Ursprungssinne heute in diesem Bereich der Gemeinde Münsterdorf nicht mehr zeitgerecht.

Im **Baublock 4** befindet sich eine kleinere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Spielplatz**. Die Gemeinde Münsterdorf hat im Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohnbauflächen im weiteren räumlichen Umfeld andere Spielplätze in sehr hochwertiger Form mit großen Freiflächen und vielfältigen Spielgeräten eingerichtet. Die Nachfrage im unmittelbaren Nahbereich der vorhandenen kleinen Spielplatzfläche ist aus Sicht der Gemeinde nicht mehr gegeben, die Fläche wird von Kindern nicht genutzt. Aus diesem Grund gibt die Gemeinde diese öffentlichen Flächen auf und wird sie für die Bebauung mit Wohnhäusern in Weiterentwicklung der umgebenden Bebauung freigeben und verkaufen.

Das Flurstück 18/18 soll so geteilt werden, dass insgesamt drei neue Grundstücke bebaubar sind.

5.2 Art der Nutzung und Nutzungseinschränkungen

5.2.1 Baublöcke 1, 2 und 3

Die Plangebietsfläche besteht aus **3 Baublöcken** mit insgesamt **37 Grundstücken** unterschiedlicher Größe. Alle Grundstücke sind im wesentlichen bereits bebaut.

Die **Baublöcke Nr. 1** im Norden und **Nr. 2** südlich hieran anschließend sind in der jetzigen Planfassung als **allgemeines Wohngebiet WA** festgesetzt worden. Diese Festsetzung wird **nicht geändert**.

Der **Baublock Nr. 3** im Süden des Plangebiets ist bisher als **Kleinsiedlungsgebiet WS** ausgewiesen worden. Dieses entspricht nicht mehr dem heutigen Anspruch an das Wohnen in diesem Teil der Gemeinde. Das Gebiet hat sich faktisch im Verlauf der letzten Jahrzehnte schon gewandelt in Richtung

eines allgemeinen Wohngebiets. Es soll deshalb neu festgesetzt werden als **allgemeines Wohngebiet WA.**

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und die Nutzungen im Sinne von Wohnen etabliert sind, ist aus Sicht der Gemeinde nicht zu befürchten, dass andere Nutzungen zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Sinne der BauNVO § 5 Abs. 2 und 3 den Gebietscharakter verändern würden. Deshalb wird hier von einer Regelungsmöglichkeit abgesehen.

5.2.2 Baublock 4

Die Plangebietsfläche besteht aus **1 Baublock** mit insgesamt **6 Grundstücken** unterschiedlicher Größe von den 3 Grundstücke bereits bebaut sind.

Das Plangebiet soll geprägt werden durch die Fortsetzung einer offenen Bauweise von freistehenden, 1-geschossigen Wohngebäuden, die bewusst die baulichen Traditionen fortsetzen sollen.

Das Plangebiet setzt nach § 5 BauNVO als Grundnutzung "allgemeine Wohngebiete – WA" fest.

Da die Baugebietsflächen bisher in wesentlichen Teilen noch nicht bebaut sind, macht die Gemeinde von den Regelungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung im § 5 Gebrauch.

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach BauNVO § 5 Abs. 3 werden deshalb in Punkt 1 bis 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 1. bis 5. aufgeführt werden, wird in anderen Teilen der Gemeinde 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 **500 m²**.

Diese inhaltliche Festlegung soll den Charakter des Baugebietes bewahren, der durch freistehende Gebäude mit einem entsprechendem Freiraum und Gartenflächen geprägt sein soll. Kleinere Grundstücke würden eine zu große bauliche Dichte zur Folge haben, die nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechen.

Eine unkontrollierte Teilbarkeit der Grundstücke mit einer entsprechenden Bebauung und Erhöhung der Wohnungsanzahl würde die Ortsentwicklungsziele aus dem Einflussbereich der Gemeinde verlagern. Nur die Gemeinde selbst will bestimmen, wo der aus landesplanerischer Sicht zugestandene Entwicklungsrahmen im Ort mit seinen Schwerpunkten liegt.

Bei Grundstücksteilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Teilung eines Grundstückes genehmigungspflichtig auf der Grundlage von § 19 Abs. 1 BauGB. Die erforderliche Satzung zur Teilungsgenehmigung wird als Bestandteil des Bebauungsplanes eingebunden, die erforderliche Bekanntmachung dieser - sonst eigenständigen Satzung - erfolgt in entsprechender Anwendung von § 10 Abs. 3 Satz 5 BauGB mit der Bekanntmachung.

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

Es soll die **Anzahl** der neu geschaffenen **Wohneinheiten** durch diese Festsetzung in Verbindung mit der Mindestgröße der Grundstücke (s. o.) für die Gemeinde insgesamt übersehbar bleiben, um

- den Gebietscharakter (Dichte, Nachbarschaft, Wohnqualität, Freiräume)
- 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.

Die Rechtsgrundlage für diese Nutzungsbeschränkung ist durch § 9 (1) Nr. 6 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.

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 Münsterdorf will durch diese Einschränkungen eine Gebietsentwicklung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept durch eine zu starke Dichte, 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

5.3.1 Baublöcke 1, 2 und 3 - Baugrenzen und Grundflächenzahlen

Die Strukturen sind in den letzten Jahren gewachsen und haben zu einem sehr homogenen Bild im Plangebiet geführt. Die zulässige GRZ von 0,20 ist relativ knapp bemessen, insbesondere für die kleineren Grundstücke könnte ein Entwicklungsraum durch Nutzungserweiterungen für den lebendigen Charakter förderlich sein.

Innerhalb der bebaubaren Flächen der Baugrundstücke, die durch Baugrenzen umschrieben sind, wird die Grundflächenzahlen GRZ von 0,20 auf **0,25** erhöht.

5.3.2 Baublock 4 – Baugrenzen und Grundflächenzahlen

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

Die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke im Verhältnis zur Grundstücksgröße orientieren sich an der umgebenden Bebauung. 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 0,25 soll einen Entwicklungsspielraum in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ermöglichen, zu große Baudichten jedoch verhindern.

5.3.3 Baublöcke 1, 2 und 3 - Gebäudehöhen

Die vorhandenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden nicht geändert.

5.3.4 Baublock 4 - Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung der Sockelhöhen, der Traufhöhen und der Firsthöhen geregelt. Die Festsetzung orientiert sich an der Gebäudestruktur 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.

Es ergeben sich für die Höhenlagen folgende Festsetzungen:

die **Sockelhöhe** (= Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigmaße) beträgt maximal 0,50 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenbereiches des jeweiligen Grundstücks,

Die **Traufhöhe** beträgt minimal **2.75 m** und maximal **3,75 m**, sie ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfertigboden und dem Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen,

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

5.4 Gebäudegestaltung

5.4.1 Baublöcke 1, 2 und 3 - Gebäudegestaltung

Die vorhandenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden nicht geändert.

5.4.2 Baublock 4 - Gebäudegestaltung

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:

Außenwände sind herzustellen als ungeputzte Mauerwerksfassade. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerksflächen in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung muß mindestens 50 % betragen. Die vom Mauerwerk umschlossenen Wandöffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen.

Die **Außenwandflächen** von **Carports, Garagen und Nebenanlagen** können abweichend von den Festsetzungen ausgeführt werden

Dächer über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens **35°** bis maximal **48°** auszubilden. Die Dacheindeckung ist herzustellen aus massiven Pfannen oder asbestfreien Faserzementstoffen.

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 0,50 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 Wirkungen 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 von Carports, Garagen und Nebenanlagen können abweichend von den Festsetzungen ausgeführt werden.

6 Erschließung

6.1 Baublöcke 1, 2 und 3 - Fahrverkehr

Das Plangebiet wird an das Verkehrsnetz der Gemeinde Münsterdorf angebunden über die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Welna, Kuhteich und Kätnerstraße. Die vorhandene Anbindung wird nicht geändert.

6.2 Baublock 4 - Fahrverkehr

Das Plangebiet wird an das Verkehrsnetz der Gemeinde Münsterdorf angebunden über die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Welna und Hufnerstraße. Die vorhandene Anbindung wird nicht geändert.

6.3 Baublöcke 1, 2 und 3 - Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze

Die vorhandenen Festsetzungen zum ruhenden Verkehr werden nicht geändert.

6.4 Baublock 4 - Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze

Die Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken an geeigneter Stelle unterzubringen. Auf eine Spezifizierung der Standorte wird verzichtet, da dieses von der individuellen Grundstücksnutzung abhängt und im Rahmen der Baugenehmigung nach §§ 68, 75 bzw. nach § 74 im Baufreistellungsverfahren bei Wohngebäuden und Nebenanlagen nach der LBO durch die Nutzer nachzuweisen ist.

Die vorhandenen Parkflächen an der Hufnerstraße und im Welna werden um etwa 3 Plätze reduziert um die Erschließung der dahinterliegende Grundstücke zu sichern. Der Fortfall ist aus Sicht der Gemeinde hinnehmbar, da das tatsächliche KFZ-Aufkommen und der Bedarf an Parkplätzen in diesem Bereich mehr als ausreichend ist. Auf den Privatgrundstücken sind für Besucher in der Regel ausreichende Flächen vorhanden. Für andere Besucher reichen die verbleibenden Parkplätze im öffentlichen Raum aus.

7 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Bedingungen der Ver- und Entsorgung haben sich gegenüber dem bisherigen Planstand nicht geändert, bedürfen deshalb keiner besonderen Erläuterung.

Die **Wasserversorgung** innerhalb der Gebäude soll zukünftig nicht mehr durch Kupferleitungen erfolgen. Der Kohlensäureanteil im Trinkwasser löst bei Kupferleitungen Ionen aus, die zu einer Belastung

des gemeindlichen Klärschlammes führt. Alternative Materialien für die Leitungen können geeignete Kunststoffe oder Edelstahl sein, die zu keinen belastenden Auslösungen führen.

Die mögliche Erhöhung der Grundflächenzahl um 5 % auf eine GRZ von 0.25 in den Baublöcken 1,2 und 3 und die mögliche Neubebauung im Baublock 4 mit GRZ 0.25 soll nicht zu einer Erhöhung des in die Vorflut des Sielverbandes eingeleiteten **Oberflächenwassers** führen.
Die Beseitigung des Oberflächenwassers soll auf den Grundstücken selbst erfolgen. Ein Anschluss an den öffentlichen Oberflächenwasserkanal kann nicht erfolgen.
Der Bodenaufbau ist nach der Baugrundsondierung mit Begutachtung ausreichend sickerfähig. Hierzu sind geeignete technische Anlagen vorzusehen, wie z. B. Flächen-, Mulden-, Rigolen- und Muldenrigolenversickerungen. Eine Schachtversickerung ist wegen der geologischen Bodenschichtungen nicht möglich und deshalb auszuschließen.
Die Durchsetzung dieser Maßnahmen wird die Gemeinde Münsterdorf über die Antragsstellung der Bauanträge bzw. im Baufreistellungsverfahren nach § 74 LBO für alle Baublöcke erfassen. In diesen Verfahren ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Kreiswasserbehörde zu beantragen ist.

Von den Privatgrundstücken darf kein Oberflächenwasser in den öffentlichen Verkehrsraum dringen. Durch geeignete Maßnahmen wie Ablaufrinnen, entsprechende Pflasterausbildungen oder anderes ist dieses sicherzustellen.

8 Maßnahmen der Landschaftspflege – Einriffs – und Ausgleichsregelungen

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

Der von der Gemeinde Münsterdorf festgestellte Bedarf von allgemeinen Wohnbauflächen erfordert die Bereitstellung von entsprechenden Flächen. Im Gemeindegebiet sind nur wenige Flächen vorhanden, die mit vertretbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum ein effizientes Angebot schaffen und somit sparsam mit den insgesamt verfügbaren Flächen umgehen.

Für den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen kommen andere Flächen zur Zeit nicht in Frage oder würden durch zusätzliche Erschließungs- und Baumaßnahmen einen deutlich stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten. Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum innerhalb des Gemeindegebietes – an welcher Stelle auch immer – sind somit unvermeidbar.

Der unvermeidliche Eingriff wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

8.2 Gebot der Minimierung von unvermeidlichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum

Die Standortwahl für die Umsetzung der Nutzungen sind bereits als Minimierung der unvermeidbaren Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum selbst zu bewerten.

Die vorhandenen bzw. neu festgesetzten allgemeinen Wohngebietsflächen WA werden in einem Bereich angeordnet, der überwiegend bebaut ist. In den Baublöcken 1, 2 und 3 werden weitere Verdichtungen zugelassen.

Der Bereich des Baublockes Nr. 4 wird neu als WA-Gebiet festgesetzt und versiegelt tatsächlich gegenüber der zur Zeit vorhandenen Grünfläche den Boden. Dieser Eingriff ist städtebaulich begründet und aus der Vorsorgepflicht der Gemeinde zur Bereitstellung von geeigneten Baulandflächen für die Bürger nicht vermeidbar. Durch die Reduzierung der möglichen Festsetzung im Rahmen der BauNVO auf 0.25 wird der Rahmen nicht ausgeschöpft sondern auf ein Minimum reduziert.

8.3 Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe

8.3.1 Allgemeines

Als Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe sowie die Ermittlung aus der naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 (Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 604) herangezogen. Nach Auffassung der Gemeinde Münsterdorf handelt es sich bei den darin beschriebenen Anforderungen und Arbeitsschritten um ein in diesem Fall fachlich geeignetes Verfahren.

In Abwägung mit den übrigen Belangen hat sich die Gemeinde Münsterdorf für einen **Ausgleich** der unvermeidbaren Eingriffe zum Bebauungsplan Nr. 4 – 1. Änderung - im Plangebiet entschieden.

8.3.2 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser kann in den allgemeinen Wohngebietsflächen grundsätzlich nicht anfallen und durch unkontrolliertes Eindringen in den Boden das Grundwasser gefährden.

Das **Oberflächenwasser** von den **Dachflächen** sowie den **Zufahrten** und **Stellplätze** im Plangebiet wird abwassertechnisch nicht behandelt. Nach den abgestimmten wasserrechtlichen Anforderungen ist die Einhaltung ein ausreichender Gewässerschutz. Eine Gefährdungen des Schutzgutes Wasser ist damit ausgeschlossen. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Anforderungen wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Ein entsprechender Ausgleich ist damit **nicht erforderlich.**

8.3.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden

Baublöcke 1, 2 und 3

Durch eine weitere mögliche Bebauung auf GRZ 0.25 wird 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"** geführt worden.

Danach ergibt sich ein **quantitativer Eingriff** in das Schutzgut Boden durch Baumaßnahmen:

Tabelle 1: Ermittlung des **möglichen** Eingriff- und der erforderlichen Ausgleichsflächen

WA- Bereich	Fläche in m²	Differenz GRZ	Zulässige Versiegelung in m²	50 % zulässige Überschreitung	= Eingriff durch Versiegelung	AF	Flächenbedarf
Baublock 1	4.740	0,05	237	119	356	0,5	178
Baublock 2	11.420	0,05	571	286	857	0,5	429
Baublock 3	10.760	0,05	538	269	807	0,5	404
Summen	**26.920**		**1.346**	**674**	**2.020**		**1.011**

Zum Ausgleich in die Schutzgüter **Landschaftsbild und Artenvielfalt** sind auf jedem Grundstück mindestens 1 heimischer Baum aus der Liste in Tabelle 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Tabelle 2 : Ausgleichspflanzungen **Bäume**,

deutsch	botanisch	Größe - Qualität	Pflanzgröße Hochstamm
Eberesche	Sorbus aucuparia	3 x v m. Ballen	14 – 16
Stieleiche	Quercus robur	3 x v m. Ballen	14 – 16
Hainbuche	Carpinus betulus	3 x v m. Ballen	14 – 16
Feldahorn	Acer campestre	3 x v m. Ballen	14 – 16
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	3 x v m. Ballen	14 – 16
Spitzahorn	Acer platanoides	3 x v m. Ballen	14 – 16

Es handelt sich um Arten, die durch ihre Standortbindung eine hohe Klimabeständigkeit und Schädlingsresistenz entwickelt haben und damit eine sehr geringe Pflegebedürftigkeit besitzen.

Baublock 4

Durch die Bebauung 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"** geführt worden.

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

Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen

Bereich	Fläche in m²	GRZ	Zulässige Versiegelung in m²	50 % zulässige Überschreitung	= Eingriff durch Versiegelung	AF	Flächenbedarf
WA-Bereich Bestand	1.960	0,25	490	245	0	0	0
WA-Bereich geplant	2.150	0,25	538	269	807	0,5	404
Erschließungsfläche vorhanden	60	-	-	-	-	-	0
Summen	**4.170**		**1.028**	**514**	**807**		**404**

Zum Ausgleich in die Schutzgüter **Landschaftsbild und Artenvielfalt** sind auf jedem Grundstück mindestens 1 heimischer Baum aus der Liste in Tabelle 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ein Ausgleichsdefizit von **1.400 m²** ermittelt, welches nicht durch Maßnahmen im Bebauungsplan kompensiert werden kann. Es bedarf daher der Bereitstellung externer Ausgleichsflächen. Zur Zeit besteht für die Gemeinde keine Möglichkeit entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde verpflichtet sich daher, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg einen Vertrag mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft über die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche im Naturraum Geest zu schließen. Mit der Ausgleichsfläche soll eine Beitrag zur Realisierung des überörtlichen Biotopverbundsystem geleistet werden.
Der Ausgleich erfolgt auf dem **Flurstück 109/13**, der **Flur 1** in der **Gemeinde Hohenfelde**.
Das Flurstück liegt im Schwerpunktbereich 53 des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Entwicklungsziel ist die Moorrenaturierung durch Herstellen des natürlichen Wasserstandes und der Sukzession.

8.3.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Klima und Luft

Durch die zukünftigen Nutzungen werden im Bereich der Schutzgüter Klima und Luft keine Veränderungen erwartet. Ein auszugleichender Eingriff findet nicht statt.

8.3.6 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die zukünftigen Nutzungen werden im Bereich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften keine wesentlichen Veränderungen erwartet. Gegenüber dem derzeitigen Bestand der intensiven Gartennutzungen bzw. des Spielplatzes werden durch die vergleichbare Gartennutzung vergleichbare Störungen eintreten. Hiervon werden Kleintiere und die Bruthabitate der gehölzbewohnenden Vogelarten im Knickbereich nicht wesentlich betroffen, da diese sich hierauf als Kulturfolger schon eingestellt haben.

Als Minderung der Eingriffe in die Lebensräume sollen die bestehenden Gehölzstrukturen – besonders in den Randbereichen des Baublockes Nr. 4 - weitgehend erhalten werden. Aus Sicht der Gemeinde sind diese Eingriffe ausreichend ausgeglichen worden.

8.3.7 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Durch die zukünftigen Nutzungen werden im in diesen Bereichen keine Veränderungen erwartet. Ein auszugleichender Eingriff **findet nicht statt.**

9 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich vorhandenen Grundstücksflächen befinden sich im privaten und öffentlichen Besitz.

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

10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

	Bereich	Fläche m²	Anteil %
a.	WA-Gebiet	31.030	87.5
b.	Verkehrsflächen	4.450	12.5
	Summe	**35.480**	100

11 Kosten der Erschließung

Kosten für die Erschließung werden für die Gemeinde Münsterdorf nicht anfallen.

12 Bemerkung

Ansonsten gilt weiterhin die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Münsterdorf.

Gemeinde Münsterdorf

- Der Bürgermeister -

Münsterdorf, den 11. Dez. 2003

GEMEINDE MÜNSTERDORF 2 KREIS STEINBURG