



## Satzung der Gemeinde Hohenasppe Begründung für den Bebauungsplan Nr. 11

für das Gebiet  
südlich der Bebauung "Am Langenstücken" und  
östlich der Bebauung „Charlottenburger Weg“

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 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 Biotope 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 1     *"Gutachten über Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung"*  
              durch den Gutachter Prof. Dr. Jörg Oldenburg
- Anlage 2     *"Grünordnungsplan "*  
              durch Büro Thomas Bünz Itzehoe
- Anlage 3     *"Nachweis der Versickerung des Oberflächenwassers"*  
              durch Ingenieurbüro Losch und Partner, Neumünster

## 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 Hohenaspe hat am 10. Dezember 1998 für das Gebiet südlich der Bebauung "Am Langenstücken" und östlich der Bebauung „Charlottenburger Weg" die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 11** beschlossen.

In der Gemeinde Hohenaspe 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

Die Gemeinde Hohenaspe ist Bestandteil des Flächennutzungskonzeptes zur „**Entwicklungsplanung Itzehoe und Umland**" aus dem Jahre 1976.

Das **Plangebiet** ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche** ausgewiesen.

Die an das Plangebiet **angrenzenden Flächen** sind ausgewiesen:

- im Norden als Wohnbaufläche an der Gemeindestraße „Am Langenstücken" und in Teilbereichen als Mischbauflächen im Bereich „Kirchenweg"
- im Westen als Wohnbauflächen an der Kreisstraße „Charlottenburger Weg"
- im Süden als Wohnbauflächen
- im Osten als Landwirtschaftliche Nutzfläche.

#### 4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im **südöstlichen Teil der Gemeinde Hohenaspe**. Es stellt einen ersten Schritt zur Erschließung dieses Gemeindeteils mit größerflächigen Bauflächen, die im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan ausgewiesen worden sind.

Zusammen mit der bereits vorhandenen Bebauung am „Charlottenburger Weg und „Am Langenstücken“ bildet das Plangebiet eine bauliche Verdichtung und räumliche Entwicklung des alten Siedlungsbereiches von Hohenaspe.

Das Plangebiet wird zur Zeit als **landwirtschaftliche Fläche** genutzt, die als Grünland beweidet wird. Die angrenzenden Wohngrundstücke der benannten Straßen sind als Hausgärten genutzt.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. **6,76 ha**.

#### 5. Städtebauliche Maßnahmen

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

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

Das Plangebiet ist von **4 landwirtschaftlichen Betrieben** umgeben, die auch mittel- und langfristig an ihrem Standort durch Viehhaltung bewirtschaftet werden. Die Gemeinde hat für die Ermittlung der vorhandenen bzw. zukünftig zu erwartenden Gerüche ein entsprechendes *"Gutachten über Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung"* durch den Gutachter Prof. Dr. Jörg Oldenburg ausarbeiten lassen.

Im Ergebnis ist nur der **Betrieb** im Nord-Westen des Plangebietes mit seinem landwirtschaftlich genutzten Umfeld durch zeitlich begrenzt gelagerte **Flachsilo-plätze** im Nahbereich des Plangebietes für das Baugebiet von Bedeutung. Die anderen untersuchten Betriebe selbst haben durch die Entfernung eine geringere Geruchsimmission, die nicht zum Tragen kommen.

Der relevante Betrieb ist durch 2 Faktoren selbst an der Geruchsimmission beteiligt:

1. der geplante Flachsiloplatz auf der Hauskoppel, nördlich und im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet,
2. die Viehhaltung im Betrieb selbst,
3. sowie zur Zeit noch vorhandene Flachsiloplätze im Plangebiet durch benachbarte andere Betriebe, die jedoch im Zuge der Planaufstellung als Geruchsmitenten entfallen.

Die bewerteten Einflußfaktoren zusammen ergeben eine Geruchsbelastung, die mit 8,6 % der Jahresstunden deutlich über den unkritischen 3% bei einem "allgemeinen Wohngebiet" liegen.

Im Gutachten wird erläutert, daß in diesem Kummulationsbereich die Festsetzung von einem „allgemeinen Wohngebiet“ nicht möglich ist und ein entsprechender Abstand zu wahren ist. Die im Gutachten in einem Planausschnitt definierte Freihaltezone ist aufgenommen. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

## 5.2 Art der Nutzung

Die Plangebietsfläche besteht aus 11 **Baublöcken** unterschiedlicher Größe.

Der Bereich der **Blöcke 1 bis 11** wird geprägt durch eine durchgängig **offene Bauweise** von freistehenden, 1-geschossigen **Wohngebäuden**, die in Verbindung mit dem verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungssystem einen für diesen Teil der Gemeinde eigenständigen Charakter erhält, der jedoch bewußt die baulichen Traditionen fortsetzt.

Das Plangebiet gliedert sich in **72 neue Grundstücke** für den Bereich der Blöcke 1 bis 11, die in gleicher Weise nach § 4 BauNVO als **"Allgemeines Wohngebiet" - WA** festgesetzt werden. 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. Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 3. bis 5. aufgeführt werden, wird in anderen Bereichen in Ho-

henaspe oder im Nahbereich 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.

Für die Baublöcke 1, 2, 3, 4, 6, und 8 sind maximal **1 Wohneinheit pro Wohngebäude** zulässig. Für die Baublöcke 5, 7, 9, 10 und 11 sind in jedem Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (*redaktionelle Anmerkung = Doppelhäuser*). Die Gemeinde will durch diese Einschränkungen eine ungeplante und unkontrollierbare Gebietsentwicklung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept der gemeindlichen Entwicklung durch eine zu starke Wohnungsdichte und Nachverdichtung mit allen Folgeerscheinungen wie KFZ-Aufkommen u.a. entgegenstehen könnte.

### 5.3 Maß der Nutzung

Innerhalb der bebaubaren Flächen der Baugrundstücke, die durch **Baugrenzen** umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen **GRZ** von **0,28** bis maximal **0,30** zulässig. Die Unterschiedlichkeit der Ausnutzung trägt den unterschiedlichen Grundstücksgrößen Rechnung.

Die Gebäudehöhen werden geregelt durch die Festsetzung

- der **Sockelhöhen** (= Erdgeschoßfußbodenhöhe Fertigmaße) 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:
  - einerseits einer unangemessenen Höhenlage und einer „schleichenden“ Entwicklung von eigenständigen Sockelgeschossen vorbeugen,
  - andererseits - besonders bei den Grundstücken mit leichter Hanglage - allen Gebäudeseiten einen angemessenen Bezug zu den Freiflächen ermöglichen und keine Seite unter Geländeniveau anbinden,
- der **Traufhöhe** auf max. **3,50 m** und der **Firsthöhe** von max. **9,00 m** jeweils bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen.

### 5.4 Baugestaltung

Um eine deutliche Verbindung mit den **traditionellen Bauformen** im Gemeindegebiet herzustellen, werden zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen 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.

- **Im Baublock 1 Grundstücke 5 bis 8** sind abweichend hiervon Außenwandflächen 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 bis schwarz.
- **Im Baublock 1 Grundstücke 5 bis 8** 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 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** 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 ein **öffentlicher Spielplatz** festgesetzt. Zusätzlich werden die verkehrsberuhigten Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes mit Spiel- Ruhe- und Grünzonen für die Kleinkinder ausgestaltet.

### Parkfläche

Im Nordwesten des Planbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkfläche - festgesetzt. In diesem Bereich soll ein „grüner Auftakt“ des Baugebiets eingerichtet werden, der genügend Raum schafft für die Entwicklung der vorhandenen großen Laubbäume und weitere festgesetzte Baumanpflanzungen. Weiter soll innerhalb der Grünfläche ein Fußweg hergestellt werden. Die Grünfläche wird geteilt durch eine Erschließungsstraße in Richtung Kirchenweg mit einem an der Nordseite der Straßenfläche angebotenen öffentlichen Parkplatz.

### Naturbelassene Grünfläche

Im Osten und teilweise im Süden des Planbereiches wird ein Schutz- und Pflegestreifen von 2 Meter Breite für den angrenzenden Knick angelegt.

## 6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Hohenaspe durch die Planstraße

- im Nordwesten über die Gemeindestraße "Kirchenweg"
  - im Nordosten über die Gemeindestraße „Am Langenstücken“
- an die Kreisstraße K 53 - Charlottenburger Weg angebunden.

Die **Planstraße** innerhalb des Gebiets ist als ringförmige **Haupterschließung** festgesetzt. Für eine spätere **Gebietserweiterung** sind zwei Anbindungen nach Südwesten und Südwesten festgesetzt worden. An die Haupterschließung sind schmalere **Wohnstraßen** angebunden, die jeweils bis zu 4 Grundstücke erschließen.

Alle Straßen werden als **verkehrsberuhigter Bereich** ausgebaut.

Die **Gesamtbreite** des Verkehrsraumes der "Planstraßen" betragen einschließlich der höhengleichen Mischfläche zwischen allen Verkehrsteilnehmern

- |  |               |
|--|---------------|
| - <b>Haupterschließungsring</b>        | <b>8,50 m</b> |
| - <b>südliche Gebietserweiterungen</b> | <b>5,50 m</b> |
| - <b>Wohnstraßen</b>                   | <b>5,00 m</b> |



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 festgesetzt. Der Stell- und Parkplatzbedarf für das "Allgemeine Wohngebiet" ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß ca. **85 Wohneinheiten** errichtet werden. Es ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. **28 öffentlichen Parkplätzen**.

In dem Plangebiet werden **10 öffentliche Parkplätze** im Bereich der nordwestlichen Grünfläche festgesetzt.

Die weiteren **18 Parkplätze** werden 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 Plangebiet wird im Süd-Westen neben dem Pumpwerk in Abstimmung mit der Schleswag eine Umspannstation festgesetzt.

### 7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet". Für die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplanes ist eine Erweiterung der Versorgungsleitungen notwendig. In diesem Zusammenhang wird die **Löschwasserversorgung** durch Unterflurhydanten sichergestellt.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Hohenasppe zur Abwasserbehandlung in Trennkanalisation zugeführt. Das Leitungssystem wird entsprechend der Topografie im Freigefälle verlegt und dem tiefsten Bereich in der Südostecke zugeleitet. Hier befindet sich ein Pumpwerk, das die Abwässer

der Kläranlage zuleitet. Die Kapazitäten sind ausreichend, die Klärfunktion entspricht dem Stand der Technik Die Anbindung wird über den Straßenzug "Kirchenweg" vorgehalten.

- b. Das **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** von den **Dach- und Terrassenflächen** sowie den **privaten Zufahrten** und **Stellplätze** wird von der Gemeinde abgenommen und über ein Leitungssystem in den öffentlichen Verkehrsflächen dem neu zu schaffenden Regenwasserklär- und -rückhaltebecken - südlich des Plangebietes - zur Abwasserbehandlung zugeführt und in die Vorflut eingeleitet.

Zur **dezentralen Regenrückhaltung** und als Reservoir für Niederschlagswasser sollen auf den Grundstücken geeignete Schächte (Zisternen) mit Überlauf in das öffentliche Kanalsystem eingerichtet werden. Die „private“ Regenrückhaltung über Schächte wird im Plan nicht festgesetzt, sondern über die Grundstücksverträge geregelt.

Die Gemeinde begrüßt und gestattet die Einrichtung von **dezentralen Versickerungssystemen** innerhalb der privaten Grundstücksflächen, kann aber die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes nicht abschließend übersehen und hierfür garantieren. Deshalb wird ein Abwassersystem für Oberflächenwasser vorgehalten und ist Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen.

- c. Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen **Verkehrsanlagen** und **Grünanlagen** wird in dichten Leitungen dem neu zu schaffenden Regenwasserklär- und -rückhaltebecken - südlich des Plangebietes - zur Abwasserbehandlung zugeführt. Von hier aus wird das Oberflächenwasser in den Untergrund versickert. Der Nachweis der Versickerung wird durch eine entsprechende Begutachtung geführt und ist der Begründung als Anlage 3 beigefügt. Die Vorflut wird durch dieses Verfahren nicht belastet.
- d. Die herzustellenden **Versickerungsanlagen** bedürfen der **Genehmigung** des Landrates des Kreises Steinburg.

#### 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-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 Post AG TELEKOM versorgt werden.

## 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 Hohenaspe 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 **Flächennutzungsplanes** weist in Abstimmung mit dem **Landschaftsplan** diesen Bereich in der Gemeinde Hohenaspe als **Wohnbaufläche** aus.

Die Gemeinde Hohenaspe hat einen festgestellten **Landschaftsplan**. In diesem Zusammenhang sind alle aus landschafts-pflegerischer Sicht infrage kommenden Wohnbauflächen untersucht worden. Auch der in diesem B-Plan festgesetzte Bereich ist in diesem Sinne eine geeignete Fläche. Die anderen sich ebenfalls gleichwertig eignenden Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet wegen des Grundbesitzes und der ausgeübten 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 Biotop und deren Ersatzregelung

Das Plangebiet ist umgeben von einem sehr schön erhaltener **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. 11,50 m (= 23 m) breite Knickdurchbrüche für die beiden in Ost-West-Richtung verlaufenden Planstraßen. Als Ausgleich werden folgende neue Knicks aufgesetzt und dauerhaft unterhalten:

---

- nördlich Baublock Nr. 6	46 m
- südlich Baublock Nr. 8	56 m
- südlich Baublock Nr. 2, Grundstück 55 und 56	40 m
<b>Summe =</b>	<b>142 m</b>

Der erforderliche **Ausgleich** von  $1 : 2 = 46$  m wird damit weit überschritten und ist damit **nachgewiesen**.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine schutzwürdige **Eiche** (StU 3,0 m, Kronendurchmesser ca. 15 m). Die Erschließung des Plangebiets erfordern das Heranführen der Planstraße in den Nahbereich des Baumes. Alternative Erschließungsmöglichkeiten mußten trotz intensiver Bemühungen verworfen werden, da die erforderlichen Grundstücke von der Gemeinde nicht erworben werden konnten.

Zur **Eingriffsminderung** werden von der Gemeinde als Maßnahmenträger folgende Vorkehrungen getroffen:

- im Kronentraufbereich sind keine Abgrabungen und Gründungen zulässig,
- die befahrbare Fläche wird durch geeignete Absperrungen auf ein Minimum reduziert,
- die Fahrbahnoberfläche wird wasser- und luftdurchlässig ausgeführt,
- die Zufahrt soll im diesem Bereich keine Fahrzeugbegegnungsfälle ermöglichen, es wird eine Wartespur eingerichtet,
- das Fahrzeuggewicht wird beschränkt,
- Baustellenverkehr wird über diese Zufahrt nicht zugelassen,
- zur Kompensation nicht ausgleichbarer Beeinträchtigungen werden im unmittelbaren Nahbereich ca. 20 Eichen gepflanzt.

Andere gesetzlich geschützte Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

### 8.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in 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 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 neu versiegelt. Der Umfang der neuen Versiegelung nach der Nutzungsänderung und der notwendige Ausgleich ist in der **Anlage 2 - Grünordnungsplan** - 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:

1. **Bauflächen** als WA- Gebietsausweisungen mit unterschiedlichen Nutzungsdichten - **GRZ** - von **0.28** bzw. **0.32** einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen in einer Fläche von maximal **22.549 m<sup>2</sup>**, die auszugleichen sind mit mindestens **11.275 m<sup>2</sup>**.
2. **Verkehrsflächen** mit teilversiegelten Oberflächen (Pflasterungen) in einer Fläche von **10.212 m<sup>2</sup>**, die auszugleichen sind mit mindestens **1.584 m<sup>2</sup>**.
3. Durch öffentliche Grünflächen (Park- und Spielplatzfläche) ergibt sich ein „Eingriffsguthaben“ von **- 1.658 m<sup>2</sup>**.

Insgesamt ergibt sich ein **externer** quantitativer Ausgleichsbedarf von gerundet **11.200 m<sup>2</sup>**.

Die **Ausgleichsflächen** in der Größe von ca. **11.200 m<sup>2</sup>** werden außerhalb des Plangebietes und außerhalb der Gemeinde Hohenaspe im „Ökokonto“ des Amtes Itzehoe-Land in der **Gemeinde Oldendorf, Flur 4, Flurstück Nr. 2** durch anteilige Herausnahme aus der derzeitigen Nutzung und Umgestaltung durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg geschaffen. Die Gemeinde Hohenaspe versichert durch Beschluß der Gemeindevertretung die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme.

### **8.5 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in 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 Westen durch die vorhandenen und die ergänzten Knicks abgeschirmt.

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

1. Innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Planstraße sind **67 Bäume** zu pflanzen, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m<sup>2</sup>, deren Standorte erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen festgelegt werden.
2. Innerhalb der **öffentlichen Grünflächen (Parkfläche und Spielplatz)** sind **27 Bäume** zu pflanzen, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m<sup>2</sup>, deren Standorte im Plan festgesetzt oder erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen festgelegt werden.

3. Auf jedem **Baugrundstück** ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 standortgerechter **Baum** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die benannten Doppelhausgrundstücke gelten als 1 Grundstück.
4. Bei den unter 1 bis 3 genannten Bäumen und Sträuchern sind Pflanzen aus der **Pflanzliste** des Grünordnungsplan zu verwenden, die als Anlage der Begründung Bestandteil zum Bebauungsplan werden.

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

- ⇒ Die **öffentlichen Verkehrsflächen** sind in ihrer Grundanlage auf ein Minimal-konzept an Erschließungsaufwand reduziert worden.
- ⇒ Die **Gestaltung der verkehrsberuhigten Erschließungsbereiche** sollen ebenfalls sich ausdrücklich an dem Grundkonzept der minimalen Oberflächenversiegelung orientieren:
  - ⇒ die **Flächen** werden soweit nötig **gepflastert**, durch den hohen Fugenanteil soll das **Mikroklima** verbessert und die Staubbindung in diesen Bereichen erhöht werden.
  - ⇒ die **Seitenbereiche** werden im Rahmen des Gestaltungskonzeptes mit heimi-schen 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 all-gemeines Wohngebiet genutzt werden und deren Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hohenaspe .

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 <sup>2</sup>	Anteile
a.	Allgemeines Wohngebiet	52.182	77,2 %
b.	Dorfgebiete	82	0,1 %
c.	Verkehrsflächen	10.212	15,1 %
d.	öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz - Parkanlage - Naturbelassene Grünfläche	3.205	4,7 %
e.	Knickflächen	1.837	2,8 %
f.	Flächen für Versorgungsanlagen	82	0,1 %
	<b>Gesamtflächen</b>	<b>67.600</b>	<b>100%</b>

## 11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung betragen einschließlich der Schmutz- und Regenwasserkanalisation **DM 4.000.000,-**

Der Anteil der Schmutzwasserkanalisation beträgt **DM 810.000,-**

Von den Gesamtkosten von **DM 3.190.000,-**

sind 90 % von den Anliegern anzufordern.

Das entspricht einen Betrag von **DM 2.871.000,-**

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

Für die Gemeinde sind Kosten von **DM 319.000,-**

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

Hohenaspe  
- Bürgermeister -