



Satzung der Gemeinde Oldendorf Begründung für den Bebauungsplan Nr. 11

für das Gebiet
südlich "Zwölf Berge" K 36, nördlich "Dreschkamp",
östlich Bebauung "Kaiserberg"

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 Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem
„Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums
für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998“

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 Oldendorf hat am **12.02.1998** für das Gebiet südlich der "Zwölf Berge" K 36, nördlich "Dreschkamp", östlich Bebauung "Kaiserberg" die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 11** beschlossen.

In der Gemeinde Oldendorf 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 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 Oldendorf 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 Verkehrsfäche der Kreisstraße K 36,
- im Westen als Wohnbauflächen
- im Süden als Wohnbauflächen und als Standort des Dorfgemeinschaftshauses.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im **zentralen Teil der Gemeinde Oldendorf**.

Das Plangebiet wird zur Zeit als **landwirtschaftliche Fläche** genutzt, die als Grünland beweidet wird.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. **0.6624 ha**.

5. Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Art der Nutzung

Die Plangebietsfläche besteht aus zwei **Baublöcken**.

Der Planbereich wird geprägt durch eine durchgängig **offene Bauweise** von freistehenden, 1-geschossigen **Einzel- und Doppelhäusern**, 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 **9 neue Grundstücke**, 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 Oldendorf 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.

Im Planbereich sollen sich Wohngebäude entwickeln, die sich um verkehrsberuhigte Erschließungsflächen in Form freistehenden Einzel- oder auch Doppelhäuser gruppieren.

In jedem Wohngebäude sind maximal **2 Wohneinheiten zulässig**. Doppelhäuser gelten in diesem Sinn als 1 Gebäude. Die Gemeinde will durch diese Einschränk-

kungen eine unkontrollierbare Gebietsentwicklung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept der gemeindlichen Entwicklung durch eine zu starke Wohnungsdichte mit allen Folgeerscheinungen wie KFZ-Aufkommen u.a. entgegenstehen könnte.

5.2 Maß der Nutzung

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

Die Gebäudehöhen werden geregelt durch die Festsetzung

- der **Sockelhöhen** (= Erdgeschoßfußbodenhöhe Fertigmaße) von **max. 50 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,
- der **Traufhöhe** auf max. **3,50 m** und der **Firsthöhe** von max. **9,00 m** jeweils bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen.

5.3 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.
- **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.
- **Untergeordnete Dachaufbauten** können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden. Untergeordnete Dachaufbauten sind Teile von Dächern, die die Flächen des Hauptdaches überragen und
 - in ihrem oberen Dachabschluß maximal 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.

5.4 Spielplatzanlagen

Im Plangebiet wird **kein öffentlicher Spielplatz** festgesetzt. Im unmittelbaren Nahbereich befindet sich das Gemeindehaus mit Spiel- und Freizeitflächen. Innerhalb des Plangebietes wird die Erschließungsstraße verkehrsberuhigt ausgebaut mit Spiel- Ruhe- und Grünzonen für die Kleinkinder.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Oldendorf durch die Planstraße im Süden über die Gemeindestraße "Dorfstraße" an die Kreisstraße K 36 angebunden.

Die **Planstraße** führt von Westen aus der Gemeindestraße nach Osten und erschließt

- in einem geraden Verlauf den zentralen Teilbereich des Plangebietes (Grundstücke 2 bis 9) und
- mit einer Wendemöglichkeit den östlichen Teil des Plangebietes (Grundstück 1).

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

Die Gesamtbreite des Verkehrsraumes der "**Planstraße**" beträgt einschließlich der höhengleichen Mischfläche zwischen allen Verkehrsteilnehmern **7,50 m**. Im Osten des Plangebietes soll ein **Fußweg** aus dem Bereich der Wendeschleife eine Verbindung zur Kreisstraße herstellen. Die Ausbaubreite mit ca. **3,50 m** und das Material des Unterbaues wird so eingerichtet, daß die Fläche auch von Rettungsfahrzeugen in **Notfällen** befahren werden kann. Das allgemeine Befahren durch den KFZ-Verkehr wird jedoch durch geeignete Maßnahmen verhindert.

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.

In dem Plangebiet werden **keine öffentliche Parkplätze** festgesetzt. 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. 9 bis 12 Wohneinheiten errichtet werden. Es ergibt sich ein Parkplatzbedarf von ca. **3 - 4 P.** Der genaue Standort wird 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. Bei Bedarf wird an geeigneter Stelle im Plangebiet in Abstimmung mit der Schleswag eine Umspannstation festgesetzt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet" bzw. Wasserleitungsgenossenschaft Oldendorf. In diesem Zusammenhang wird die **Löschwasserversorgung** durch Unterflurhydanten sichergestellt.

7.3 Abwasserbeseitigung

- a. Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Anlage zur Abwasserbeseitigung zugeführt. Die Anbindung wird über die Planstraße und den Straßenzug "Dorfstraße" 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 der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt. Die Anbindung wird über die Planstraße und den Straßenzug "Kaiserberg" vorgehalten.

Die Gemeinde begrüßt und gestattet die Einrichtung von dezentralen Versickerungssystemen innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist im unmittelbaren Nahbereich (Baugebiet Kaiserberg und Dorfhaus) stark von bindigem Boden durchsetzt, der in unregelmäßigen

Flächen und Mächtigkeiten ansteht. Deshalb wird ein Abwassersystem für Oberflächenwasser vorgehalten und ist Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen.

- c. Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen **Verkehrswegen** wie alle Straßen- und Wegeflächen, die Hof- und öffentlichen Stellplatzflächen werden in dichten Leitungen der zentralen Anlage zur Abwasserbeseitigung zugeführt. Die Anbindung wird über die Planstraße und den Straßenzug "Dorfstraße" vorgehalten.
- d. Die erforderlichen **Einleitungsgenehmigungen** nach dem Landeswassergesetz für die Oberflächenentwässerung durch die Kreiswasserbehörde werden eingeholt.

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 Oldendorf 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 **Flächennutzungsplan** weist in Abstimmung mit dem **Landschaftsplan** diesen Bereich in der Gemeinde Oldendorf als **Wohnbaufläche** aus.

Die Gemeinde Oldendorf hat einen **Landschaftsplan** aufgestellt, der bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg abgestimmt und zur formalen Feststellung eingereicht ist. In diesem Zusammenhang sind alle aus landschaftspflegerischer Sicht infrage kommenden Wohnbauflächen untersucht worden. Die im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche stimmt inhaltlich mit den Feststellungen des Landschaftsplanes überein. Der in diesem B-Plan festgesetzte Bereich ist in diesem Sinne aus der vorbereitenden Bauleitplanung als geeignete Fläche entwickelt worden. Andere - sich ebenfalls gleichwertig eignende - Flächen stehen zur Zeit im Gemeindegebiet wegen des Grundbesitzes und der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen nicht zur Verfügung.

Der Eingriff ist deshalb nicht vermeidbar. Er wird durch entsprechende Festsetzungen minimiert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

8.2. Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung

Im Süden des Plangebietes grenzt ein **Knick**, der nach § 15 b LNatSchG unter Schutz steht, die Baugrundstücke zur Erschließungsstraße ab. Dieser Knick kann nicht durchgängig erhalten werden, da die Erschließung der Grundstücke von Norden über die Kreisstraße nicht möglich ist. Es handelt sich um ca. **130 lfdm** mit **4 großkronigen Bäumen**. Die Bäume werden in jedem Fall erhalten, der Knick in Teilbereichen in Abhängigkeit von den Grundstückserschließungen. Da der Zusammenhang gestört ist, muß zumindest von einer Teilaufgabe der ökologischen Funktion ausgegangen werden.

Für den entfallenden Knick ist ein Ersatz im Verhältnis 1 : 2 - also **260 m** - zu schaffen. Soweit dieses nicht möglich ist, soll als Ersatzmaßnahme über die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft ein anderweitiger Ausgleich erfolgen. Eine Befreiung von der Pflicht zum Erhalt nach § 15 b LNatSchG wird durch das B-Planverfahren geregelt. Der Ersatz ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg abgestimmt und wird in die Satzung als Festsetzung übernommen:

- Für den entfallenden Knick im Süden des Plangebietes ist ein **Ersatz herzustellen** durch einen **Wall** mit einer **Wallfußbreite** von ca. 3 m und einer Höhe von ca. 1,20 m über mittlerer Höhe des Plangebiets auf einer Länge von insgesamt ca. **200 m** entlang des gesamten nördlichen Plangebietsverlaufes zur K 36. Dieser ist mit **heimischer Knickvegetation** in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftsplan zu bepflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Hierfür wird eine Ersatzlänge von **100 m** angerechnet, da der Knick wegen der Nähe zu den privaten Wohnnutzungen und der Kreisstraße keine vollwertige Ausgleichsfunktion einnimmt.

-
- Die Differenz zum erforderlichen Ersatz in Höhe von **160 m** wird durch die Bereitstellung einer anderweitigen Ausgleichszahlung durch die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft im Umfang von 50 DM / m Knick = **8.000 DM** ausgeglichen.
 - Die vorhandenen **4** großkronigen **Bäume** im Bereich des aufgehobenen Knicks sind mit einem angemessenen Knicksockel in einer Breite von mindestens 5,0 m je Seite (Kronentraufbereich), der die Lebensfähigkeit sichert, zu erhalten. In diesem Bereich sind **keine Grundstückszufahrten** zulässig.

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 I* - "**Nachweis des Ausgleiches für die Eingriffe nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz**" geführt worden. Die vorhandenen Nutzungen und Bebauungen im Bestand bleiben bei dem Nachweis unberücksichtigt.

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

1. **Bauflächen** als WA- Gebietsausweisungen mit unterschiedlichen Nutzungsdichten - **GRZ** - von max. **0.28** einschließlich der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen in einer Fläche von maximal **2.116 m²**, die auszugleichen sind mit mindestens **1.000 m²**,
2. **Verkehrsflächen** und **sonstige** teilversiegelten Oberflächen (Pflasterungen) in einer Fläche von **1.587 m²**, die auszugleichen sind mit mindestens **792 m²**.

Insgesamt ergibt sich ein quantitativer Ausgleichsbedarf von gerundet **1.800 m²**.

Als **qualitativer und quantitativer Ausgleichsansatz** zu 1. und 2. wird festgesetzt:

- a. Innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Planstraße sind **5 Bäume**, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m² zu pflanzen, deren Standorte im Plan nicht bezeichnet sind und erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen festgelegt werden,
- b. Auf jedem Grundstück ist 1 standortgerechter **Baum** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten,
- c. Im Süden der Grundstücke sind in Verbindung mit den Knicksockel an die Stellen der entfallenden Knicks **Hecken** in einer Höhe von mindestens 70 cm aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In diesem Bereich ist je Grundstück maximal 1 Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

Bei den genannten Bäumen und Sträuchern sind Gehölze aus 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),
Esche	(Fraxinus excelsior)
Feldahorn	(Acer campestre),
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa),

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

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

Die Anpflanzungen der unter a. und b. festgesetzten Bäume werden nach der Er-

mittlung der Einzelflächen (s. Anlage 1) mit ca. 100 m² bewertet.

- d. Die **weiteren Ausgleichsflächen** in der Größe von ca. 1.700 m² werden durch die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft an anderer Stelle in der Gemeinde oder im Naturraum zur Verfügung gestellt.

Neben diesen quantitativen und qualitativen Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen festgesetzt, 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 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.

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 des freien Landschaftsraumes im Norden durch den ersetzten neuen Knick abgeschirmt.

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 eines Investors, der in Abstimmung mit der Gemeinde Oldendorf den Bereich erschließen und bebauen will.

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

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flächen und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteile
a.	Allgemeines Wohngebiet ohne Knick- und Pflanzflächen	4.437	67,0
b.	Verkehrsflächen und sonstige versiegelte Bereiche	1.587	23,9
c.	Knick- und Pflanzflächenflächen	600	9,1
	Gesamtflächen	6.624	100%

11. Kosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung einschließlich der Schmutz- und Regenwasserkanalisation betragen

250.000 DM

Der Anteil der Schmutz- und Regenwasserkanalisation beträgt

100.000 DM.

Die anteiligen Kosten sind vom Maßnahmenträger bzw. von den Grundstückseigentümern aufzubringen. Für die Gemeinde Oldendorf entstehen anteilige Kosten in Höhe von

30.000 DM.

Kornelius

Oldendorf, den **14. 12. 99**
- Bürgermeister -

