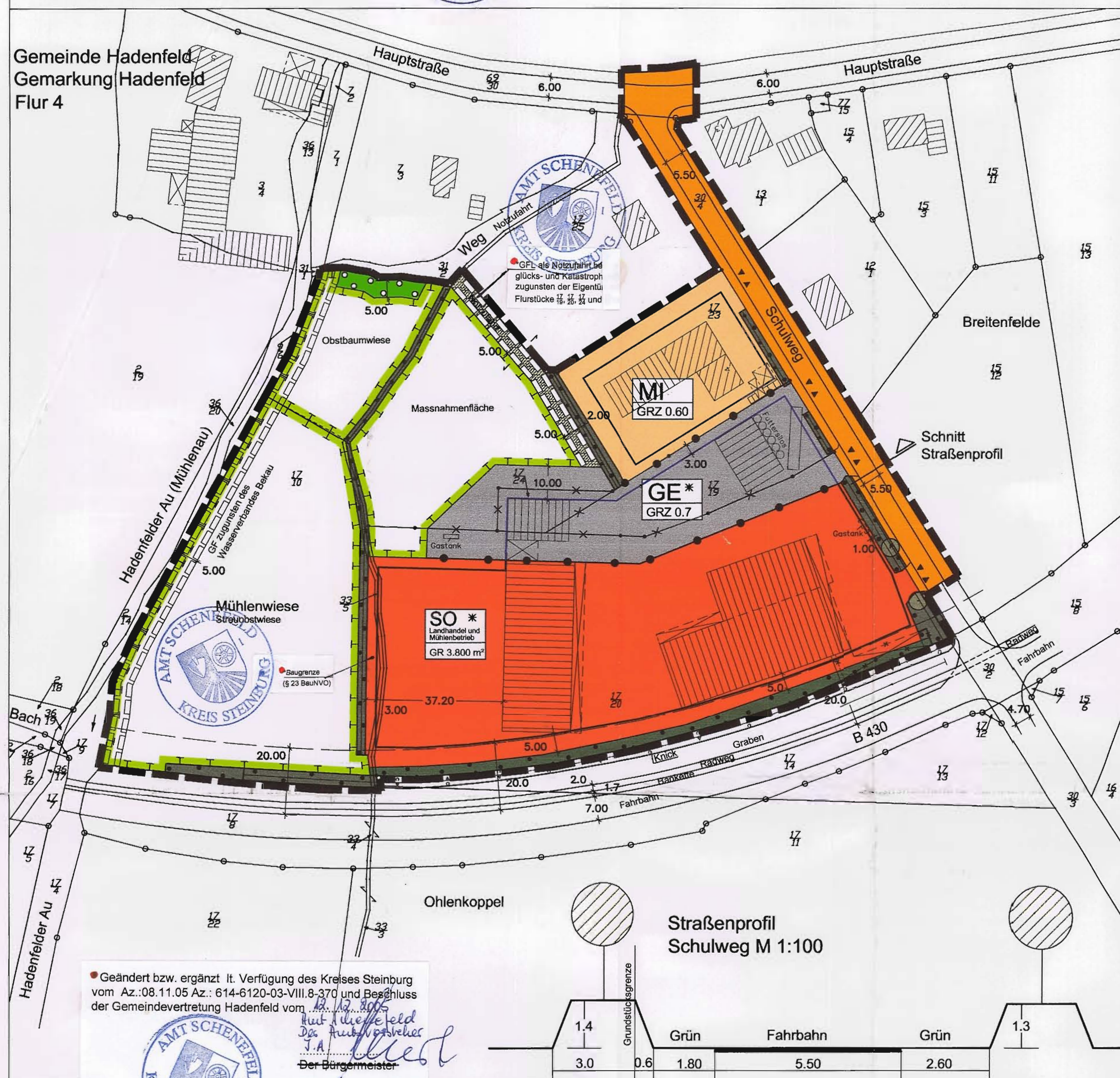


Satzung der Gemeinde Hadenfeld über den Bebauungsplan Nr. 1

für das Gewerbegebiet "Am Schulweg" östlich der Straße Schulweg und nördlich der Bundesstraße B 430

Planzeichnung Teil A

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenvorordnung (PlanzVO 1990)

I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- MI** Mischgebiete § 6 BauNVO
- GE*** Gewerbegebiete, eingeschränkt § 8 BauNVO
- SO** Sonstige Sondergebiete, eingeschränkt - Landhandel und Mühlenbetrieb - § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GRZ 0.7** Grundflächenzahl, z.B. 0.7 § 16 u. 17 BauNVO
- GR 3.800 m²** Grundfläche mit Flächenangabe § 16 u. 17 BauNVO

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze** § 23 BauNVO

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen**
- Ein- und Ausfahrt**

9. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche**

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

- Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Erhalten von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalten von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- Knickneuanlage** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Darstellung ohne Normcharakter

- 35/2 Flurstücksnummern

- Bebauung vorhanden

- Grundstücksgrenze

- Künftig fortfallende Grundstücksgrenze

- Künftig fortfallende Gebäude

- 5.00 Angabe in Meter

III. Nachrichtliche Übernahme

- Knick (Wallhecken) vorhanden § 15 b L.NatSchG

- Anbauverbotszone B 430 § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG

Text Teil B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 MI - Mischgebiete - § 6 BauNVO

In dem Mischgebiet ist die zulässige Nutzung **nicht** zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Hierbei handelt es sich um:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind - wird **nicht** zugelassen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Ge - Gewerbegebiete - § 8 BauNVO

In dem Gewerbegebiet ist die zulässige Nutzung **nicht** zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Hierbei handelt es sich um:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art "bis auf den Handel zwischen Gewerbebetrieben"
- Tankstellen, soweit nicht für den betrieblichen Bedarf
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden **nicht** zugelassen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Vergnügungstätten. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 SO-Sonstige Sondergebiete - Landhandel und Mühlenbetrieb - § 11 BauNVO

Es sind **Fachhandelseinrichtungen** mit einem Hauptsortiment für den **landwirtschaftlichen Bedarf** und in einem Teilbereich für ein sogenanntes "Grünes Warenhaus" mit einem Randsortiment (Garten und Freizeit) **zulässig**.

Weiter sollen Teilfunktionen des **Mühlenbetriebes** durchgeführt werden, das sind:

- die Aufbereitung von Getreide und Futtermittel durch
- Mischung von losen Futtermittel,
- das Zusammenstellen in Großgebinden oder Abpacken in Säcken,
- das Verarbeiten von Pflanzen wie z.B. durch Pressen von Ölen aus Raps usw.

1.3.2 Die maximale Verkaufs-, Lager- und Produktionsfläche für das Haupt- und Randsortiment beträgt 3.800 m². Innerhalb dieser Fläche darf der Anteil des Randsortiments maximal 400 m² betragen.

1.3.3 Das Hauptsortiment (Landwirtschaft und Tierhaltung) umfasst folgende Warengruppen:

- Getreide, Saatgut, Düngemittel, Einstreu
- Futtermittel für Nutztiere (Rinder, Schafe, Pferde, Schweine, Geflügel und Kleintiere)
- Landwirtschaftliche Geräte und Werkzeuge
- Zusatzprodukte (Pflanzenschutz, Weidezaunartikel, Drahtgeflecht, Brennstoffe, Schmierstoffe, Reinigung Landwirtschaft, Milchaustauscher)
- Sämereien und Pflanzen
- Geflügelhaltung.

1.3.4 Das Randsortiment (Garten und Freizeit) umfasst folgende Warengruppen:

- Erden, Aquarienzubehör, Vogelfutter
- Pflege- und Hygienemittel
- Hunde- und Katzenartikel
- Pferdesportartikel,
- Gartengeräte, Gartenbedarf und Gartenmöbel
- Farben- und Farbenzubehör
- Spielwaren.

1.3.5 Im Lager dürfen keine Randsortimente ausgestellt werden.

1.4 Die maximale Grundflächenzahl - GRZ - im Mischgebiet beträgt 0.6. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 17 Abs. 1 BauNVO)

1.4.1 Die maximale Grundflächenzahl - GRZ - im Gewerbegebiet beträgt 0.7. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 17 Abs. 1 BauNVO)

1.4.2 Die maximale Grundfläche - GR - im sonstigen Sondergebiet - Landhandel und Mühlenbetrieb - beträgt 3.800 m². (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 17 Abs. 1 BauNVO)

1.5 Nutzungseinschränkung - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es dürfen keine Betriebe und Anlagen betrieben werden, die innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes und innerhalb des festgesetzten Sondergebietes den maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von am Tage von 6.00 - 22.00 Uhr $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ und in der Nacht von 22.00 - 6.00 Uhr $L_w = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ überschreiten.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die Sockelhöhe (= Erdgeschoßfußbodenhöhe Fertigmasse) beträgt maximal 0.60 m über der mittleren Höhe des an das Gebäude heranreichenden Geländes.

2.2 Die Firsthöhe beträgt maximal 7.50 m bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen. Ausnahmen:

Für technische Gebäudeteile (Schornsteine, Abluftanlagen und Antennen) sind ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 5.00 m über der festgesetzten Traufhöhe zulässig.

3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)

3.1 Dachformen

Im MI sind Dächer in einer Neigung von mindestens 10° bis höchstens 45° auszubilden.

Im SO und GE sind Dächer in einer Neigung von mindestens 5° bis höchstens 35° auszubilden.

3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, die in einem Bezug zu den Leistungen eines auf dem Grundstück vorhandenen Betriebes stehen. Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig und dürfen die Gebäudehöhen nicht überragen.

Selbstleuchtende Werbeanlagen himmelwärts gerichtet, stark leuchtend, blinkend, farbreich und / oder bewegten Lichter sind unzulässig.

4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Innerhalb der Knickneuanlage (mindestens 16 m) in einer Breite von 5 m ist eine Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen (Liste siehe Begründung) anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.2 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze (Liste siehe Begründung) dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.3 Vorhandene Knicks sind zu schützen. Ihre Beseitigung und alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigung führen können, ist verboten.

4.4 Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden werden innerhalb des Planbereiches auf dem Flurstück 1/10 (1.440 m²) und Flurstück 1/11 (30 m²) ca. 1.470 m² zur Verfügung gestellt. Auf diesen Maßnahmenflächen wird eine Obstbaumwiese angelegt durch Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen (Stammumfang 12 / 14 cm) in einer Dichte 1 Baum je 100 m² angefangene Ausgleichsflächengröße. Abweichend hiervon wird auf der Teilfläche des Flurstück 1/11 eine einreihige Obstbaumwiese mit einem Abstand von 8 m zwischen den Gehölzen angelegt (Liste der Obstbäume siehe Begründung). Die Flächen werden ein Mal pro Jahr nach dem 1. Juli gemäht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.06.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Bekanntmachungskasten am 29.03.2005 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13.04.2004 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.09.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 24.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.09.2004 bis zum 07.10.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.08.2004 durch Aushang im Bekanntmachungskasten ortsüblich bekanntgemacht.

Schenefeld, den 15. April 2005

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag

6. Der katastermäßige Bestand am 01.01.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 08.03.05

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.04.2005 bis zum 15.05.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 29.03.2005 bis zum 13.04.2005 durch Aushang im Bekanntmachungskasten ortsüblich bekanntgemacht.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.05.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.06.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schenefeld, den 15. April 2005

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag

10. Der Landrat des Kreises Steinburg hat mit Bescheid vom 09.11.2005 Az. 01.11.2005/10.11.2005 diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

11. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungserweiternden Beschluss vom 09.11.2005 Az. 01.11.2005/10.11.2005 bestätigt. Der Landrat des Kreises Steinburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom 09.11.2005 Az. 01.11.2005/10.11.2005 bestätigt.

Schenefeld, den 09.11.2005

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist ortsüblich durch Aushang im Bekanntmachungskasten bekanntzumachen.

Hadenfeld, den 09.11.2005

E. Bernkorn
- Der Bürgermeister -

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde vom 09.11.2005 bis 13.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13.02.2006 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 13.02.2006

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag

14. Der Vorstehende Vermerk unter der lfd. Nr. 13 wurde gestrichen.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde vom 13. Februar 2006 bis 22. Februar 2006 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

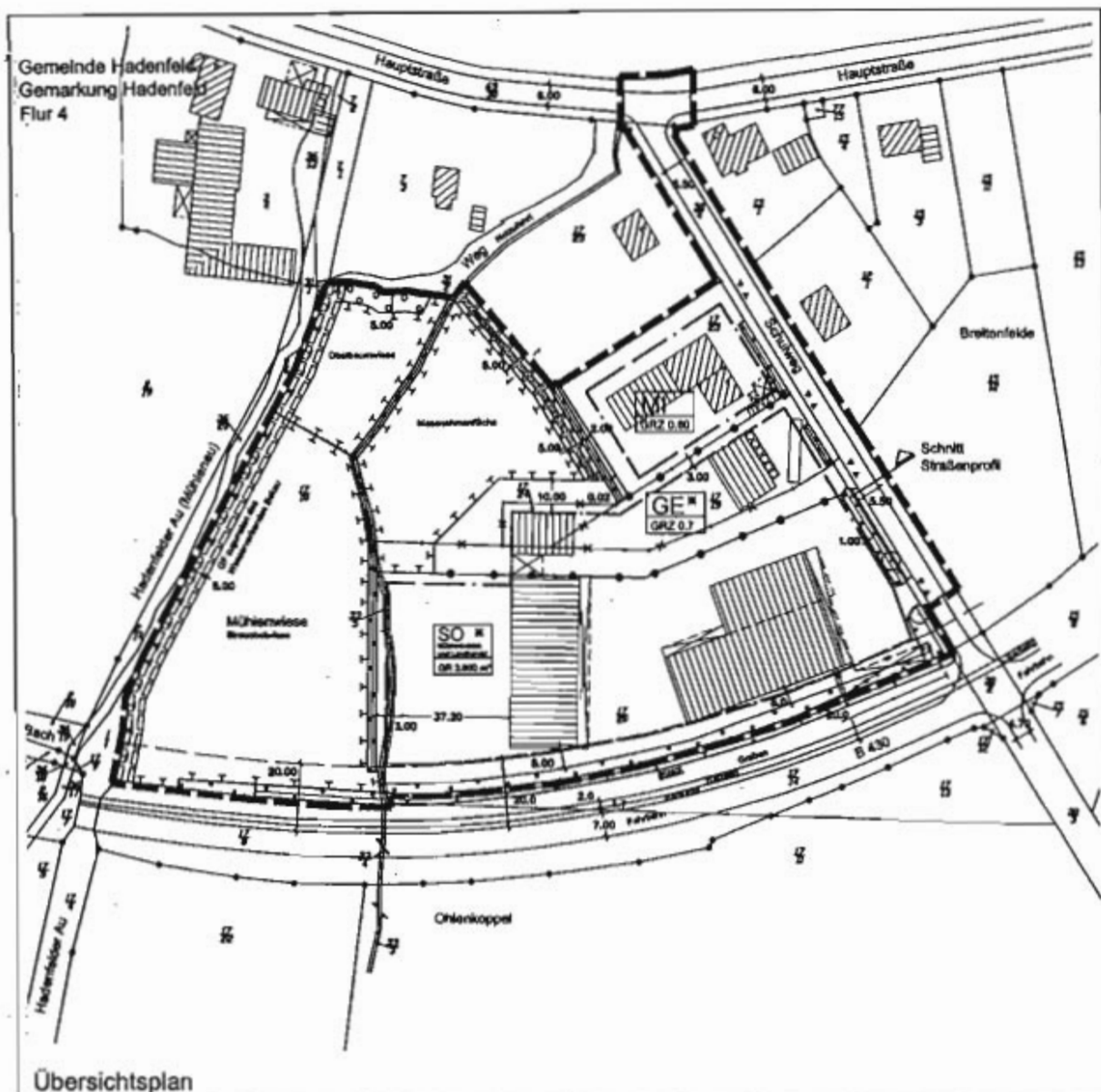
Die Satzung ist mithin am 22. Februar 2006 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 22. Februar 2006

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag

für das Gewerbegebiet "Am Schulweg" östlich der Straße Schulweg und nördlich der Bundesstraße B 430

westlich der Straße Schulweg



Begründung zur Satzung der Gemeinde Hadenfeld Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet „Am Schulweg“
östlich der Straße Schulweg und nördlich der Bundesstraße B 430
* westlich

Planverfasser

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

Gliederung

1	Rechtsgrundlagen.....	4
2	Erfordernis und Ergebnis der Planaufstellung – Umweltverträglichkeit	4
3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen.....	5
4	Lage des Plangebietes.....	5
5	Städtebauliche Maßnahmen	5
5.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	5
5.2	Bestand	6
5.3	Art der Nutzung und Nutzungseinschränkungen	6
5.3.1	Sonstiges Sondergebiet.....	6
5.3.2	Gewerbegebiet	7
5.3.3	Mischgebiet	7
5.4	Immissionsschutz	7
5.5	Maß der Nutzung	8
5.5.1	Baugrenzen, Grundflächenzahl und Grundfläche	8
5.5.2	Gebäudehöhen	9
5.5.3	Gebäudegestaltung	9
5.5.4	Werbeanlagen	9
6	Erschließung	9
6.1	Fahrverkehr	9
6.2	Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze	10
7	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.....	10
7.1	Elektrische Energie.....	10
7.2	Wasserversorgung	10
7.3	Abwasserbeseitigung	10
7.4	Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung	11
7.5	Fernmeldeeinrichtungen	11
7.6	Gasversorgung	11
8	Maßnahmen der Landschaftspflege – Eingriffe - Ausgleichsregelung	11
8.1	Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum	11
8.2	Gebot der Minimierung von unvermeidlichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum	11
8.3	Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe.....	12
8.3.1	Allgemeines	12
8.3.2	Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung.....	12
8.3.3	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser	12
8.3.4	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden.....	13
8.3.5	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Klima und Luft.....	14
8.3.6	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften	14
8.3.7	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	15
8.3.8	Pflanzlisten	15
9	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	16
10	Flächenbilanz	17
11	Kosten der Erschließung	17

Anlage 1 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1
vom 24.05.2004 zuletzt geändert 23.06.2005

Verfasser Büro Günther & Pollok,
Talstraße 9
25524 Itzehoe

Anlage 2 Nachweis über die ausreichende Kapazität der Gemeinschaftsanlage Hadenfeld
vom 07.01.2005

Verfasser Büro Rotox-Klärtechnik,
Unterm Cleeve 1
25712 Burg

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 Hadenfeld soll eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes erfolgen. Die vorhandenen Bebauungen und die Nutzung als Landhandelsbetrieb wurden auf der Grundlage des im Verfahren nicht zum Abschluss gebrachten Bebauungsplan Nr. 1 genehmigt. Die Möglichkeiten einer Erweiterung des Betriebes ist jedoch nun nicht mehr gegeben.

Andere Standorte für eine Erweiterung des Betriebes im Gebiet der Gemeinde Hadenfeld unter Einbeziehung und Abwägung aller relevanten Belange nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB scheiden aus, da nur hier eine sinnvolle Erweiterung möglich ist. Andere Standorte würden zusätzliche Erschließungsmaßnahmen, weiteren Flächenverbrauch und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, was nicht vertretbar wäre.

Im Ergebnis sind deshalb aus Sicht der Gemeinde Hadenfeld die Flächen am Schulweg für eine Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde am besten geeignet.

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.

Im Planungsbereich von insgesamt ca. **27.340 m²** beträgt die zulässig versiegelbare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Baugebietsfestsetzungen (SO, GE, MI) und die Verkehrsflächen ca. **12.455 m²**. Das Vorhaben liegt somit **unter** der Grenze der allgemeinen Vorprüfung.

Eine Verpflichtung zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung § 3a und 3c UVPG bestehen aus den genannten Gründen nicht.

Die Gemeinde Hadenfeld hat im Zusammenhang mit der landschaftspflegerischen Stellungnahme eine Einschätzung der umweltrelevanten Aspekte der Planung durchgeführt. Das Büro Günther & Pollok hat im Zusammenhang mit der Landschaftsplanerischen Stellungnahme eine Einschätzung der Auswirkung der geplanten Anlagen auf die Schutzgüter

- Mensch, Fauna und Flora
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- andere Sachgüter und natürliche Ressourcen sowie
- die Wechselwirkung untereinander vorgenommen und bewertet.

Es wird festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG ausgelöst werden.

Die Gemeinde Hadenfeld hat deshalb am 30.06.2003 für das Gebiet östlich der Straße Schulweg und nördlich der Bundesstraße B 430 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen, mit dem Ziel Mischgebiete MI, Gewerbegebiete GE und sonstige Sondergebiete SO festzusetzen.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

Die Gemeinde Hadenfeld verfügt über keinen **Flächennutzungsplan**.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 kann auf einen Flächennutzungsplan verzichtet werden, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Zur grundsätzlichen Absicherung der Entwicklungsziele hat die Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet einen **Landschaftsplan aufgestellt**, der am **24.02.2003** festgestellt wurde. Die im B-Plan Nr. 1 überplanten Flächen werden im Landschaftsplan als für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich geeignet bezeichnet. Der Bebauungsplan Nr. 1 und der festgestellte Landschaftsplan stellen aus Sicht der Gemeinde zusammen eine ausreichende Basis für eine sichere Einschätzung der städtebaulichen Entwicklung dar, so dass auf einen Flächennutzungsplan vorerst verzichtet werden kann.

4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süd-Osten der Ortskernes und schließt im Süd-Osten an die vorhandene Mühle an.

Die an das Plangebiet **angrenzenden Flächen** sind genutzt als :

- im Nordwesten durch einen bestehenden Mühlenbetrieb,
- im Nordosten durch eine Mischgebietsbebauung mit starkem gewerblicher Durchmischung,
- im Osten durch die Bebauung / landwirtschaftliche Fläche am Schulweg,
- im Westen durch den Landschaftsraum der Hadenfelder Au und
- im Süden durch eine Straßenverkehrsfläche Bundesstraße B 430 (Zubringer zur Bundesautobahn A 23).

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **2,734 ha**.

5 Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

In der Gemeinde Hadenfeld hat sich in historischer Zeit ein (Wasser-)Mühlenbetrieb am Rand des Ortskernes im Talraum der Hadenfelder Au entwickelt. Im Laufe der Zeit wurden neben den reinen Funktionen des Mühlenbetriebes – also das Mahlen, Aufbereiten, Verpacken und Weiterverkaufen von Getreide - zunehmend auch andere Produkte für die Landwirtschaft in das Sortiment aufgenommen und vertrieben: Futtermittel, Düngemittel, Tierpflegeprodukte, landwirtschaftliche Handgeräte und eine Vielzahl von notwendigen Dingen für den landwirtschaftlichen Haushalt. Erst in jüngerer Zeit wurden mit dem Wandel in der Landbevölkerung (Zunahme der Wohnbevölkerung in den umliegenden zentralen Orten wie Schenefeld und Wacken) ein weiteres Spektrum von Produkten hinzugenommen, die auch in der Versorgung dieser Orte eine Rolle spielen und mit dem klassischen Landhandel nur am Rand zu tun haben. Dieses Randsortiment (Garten und Freizeit) umfasst Bereiche wie Heimtierbedarf, Gartenmöbel, Farben und Baustoffe usw. ist jedoch räumlich wie an der Umsatzbeteiligung von ausgesprochen untergeordneter Bedeutung.

Der geänderte räumliche Bedarf konnte in den alten Räumen an der Mühle im Laufe der Zeit nicht mehr angemessen aufgenommen werden. Hinzu kamen steigende Anforderungen der Hygiene und des Umweltschutzes an die Lagerhaltung sowie die Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter.

Der Betriebsinhaber hat deshalb ab 1993 einen Teil des Betriebes auf ein benachbartes Grundstück an der zwischenzeitlich neu errichteten Bundesstrasse B 430 – als Zubringer zu nahen Autobahn A 23 - verlagert und in neuen Gebäuden als "Grünes Warenhaus" untergebracht. Genehmigunggrundlage war § 35 Abs. 2 als „sonstiges Vorhaben im Außenbereich“. Zu dem war die Gemeinde Anfang der 90

Jahre mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 1 erstmalig befasst, der den jetzigen Planbereich schon einmal als Gewerbegebiet festgesetzt hatte – der Plan wurde aber nie zur Rechtskraft gebracht.

Die Gemeinde will nunmehr mit der Planung den Standort überplanen. Für das Gebiet des Betriebes und die angrenzenden Bereiche sollen geordnete städtebauliche Verhältnisse entstehen.

5.2 Bestand

Innerhalb der Plangebietes befinden sich bereits Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen.

Auf der Parzelle 17 / 20 (südlicher Teil des Plangebietes):

- **Halle** mit Verkaufs- und Büroräumen sowie Unterständen für die offene Lagerung
- **Halle** für Schüttgüter

Auf den Parzellen 17 / 19 und 17 / 24 (mittlerer Teil des Plangebietes):

- **Halle** für Mischung und Abpackung loser Futtermittel
- **Mehrzweckraum** für eine Postdienststelle

Auf der Parzelle 17 / 23 (nördlicher Teil des Plangebietes):

- **Gewerbebetrieb mit Wohnungen**

5.3 Art der Nutzung und Nutzungseinschränkungen

5.3.1 Sonstiges Sondergebiet – Landhandel und Mühlenbetrieb -

Im Plangebiet wird im südlichen Teilbereich nach § 11 BauNVO als Grundnutzung „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Landhandel und Mühlenbetrieb“ festgesetzt.

- Es sind **Fachhandelseinrichtungen** mit einem Hauptssortiment für den **landwirtschaftlichen Bedarf** und einem Teilbereich für ein sogenanntes "Grünes Warenhaus" mit einem Randsortiment (Garten und Freizeit) **zulässig**.
- Weiter sollen hier Teilfunktionen des **Mühlenbetriebes** durchgeführt werden, das sind
 - die Aufbereitung von Getreide und Futtermittel durch
 - Mischung von losen Futtermittel,
 - das Zusammenstellen in Großgebinden oder Abpacken in Säcken,
 - das Verarbeiten von Pflanzen wie z.B. durch Pressen von Ölen aus Raps, usw.

Die maximale **Verkaufs- Lager- und Produktionsfläche** für das **Haupt- und Randsortiment** beträgt **3.800 m²**. Innerhalb dieser Gesamtfläche betragen die Anteile für:

- die **Verkaufsflächen** max. 750 m², davon fällt auf das genannte **Randsortiment** ein Anteil bis zu max. 400 m²,
- die **Produktionsflächen** ca. 350 m²
- die **Lagerflächen** ca. 2.700 m².

Das **Hauptsortiment** (Landwirtschaft und Tierhaltung) umfasst folgende **Warengruppen**:

- Getreide, Saatgut, Düngermittel, Einstreu
- Futtermittel für Nutztier (Rinder, Schafe, Pferde, Schweine, Geflügel und Kleintiere)
- Landwirtschaftliche Geräte und Werkzeuge
- Zusatzprodukte (Pflanzenschutz, Weidezaunartikel, Drahtgeflecht, Brennstoffe, Schmierstoffe, Reinigung Landwirtschaft, Milchaustauscher).
- Sämereien und Pflanzen
- Geflügelhaltung

Das **Randsortiment** (Garten und Freizeit) umfasst folgende **Warengruppen**:

- Erden, Aquarienzubehör, Vogelfutter
- Pflege- und Hygienemittel
- Hunde- und Katzenartikel
- Pferdesportartikel
- Gartengeräte, Gartenbedarf und Gartenmöbel
- Farben- und Farbenzubehör
- Spielwaren

Im Lager dürfen **keine** Randsortimente ausgestellt werden.

5.3.2 Gewerbegebiet

Im Plangebiet wird im mittleren Teilbereich nach § 8 BauNVO als Grundnutzung „Gewerbegebiet“ GE festgesetzt.

Die zulässige Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe als „Gewerbebetriebe aller Art“ bis auf den Handel zwischen Gewerbebetrieben
 - Tankstellen, soweit nicht für den betrieblichen Bedarf
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- nach § 8 Abs. 2 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
 - Vergnügungsstätten
- nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Der Bedarf an den hier ausgeschlossenen Nutzungsaufgeführt werden, wird in anderen Teilen der Gemeinde, im Nahbereich von Schenefeld 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

5.3.3 Mischgebiet

Im Plangebiet wird im nördlichen Teilbereich nach § 6 BauNVO als Grundnutzung „Mischgebiet“ MI festgesetzt.

Die zulässige Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- nach § 6 Abs. 2 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

5.4 Immissionsschutz

Zum Schutz der umgebenden Nutzungen werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Grenzwerte für den Schallschutz festgesetzt.

für das **Gewerbegebiet** ein

maximaler flächenbezogenen Schalleistungspegel von

- $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ am Tage zwischen 6.00 und 22.00 Uhr
- $L_w = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr

für das sonstige Sondergebiet ein

maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

- $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ am Tage zwischen 6.00 und 22.00 Uhr
- $L_w = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr.

Die Werte orientieren sich an den Richtwerten für **Mischgebiete** nach der 6. allgemeinen Verwaltungsvorschrift TA-Lärm zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG), und den „Schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung“ der DIN 18005 Teil 1.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist von einem schützenswerten **Mischgebietscharakter** der vorhandenen Bebauung auszugehen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes selbst wird ein Mischgebiet festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass der Wohnanteil in diesem Teil der Gemeinde bezogen auf die Mischnutzung etwa 50 % ist bzw. sein wird.

Die Festsetzung schränkt die **Gewerbegebietsnutzung** gegenüber den Orientierungswerten der flächenbezogenen Schalleistungspegel von

- $L_w = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ am Tage zwischen 6.00 und 22.00 Uhr
 - $L_w = 50 \text{ dB(A)/m}^2$ in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr
- ein. Dieses ist jedoch nach dem Planungswillen der Gemeinde für die gewerbliche Nutzung und der Sondergebietsnutzung in der Rechtsgüterabwägung hinnehmbar. Auch wird der Gebietscharakter durch die Einschränkung nicht so wesentlich geändert, dass eine andere Gebietskategorie geboten wäre.

5.5 Maß der Nutzung

5.5.1 Baugrenzen, Grundflächenzahl und Grundfläche

Innerhalb der bebaubaren Flächen der Baugrundstücke, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind bebaubare Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen zulässig:

Im sonstigen Sondergebiet	GR max.	3.800 m ²
Im Gewerbegebiet	GRZ max.	0,70
Im Mischgebiet	GRZ max.	0,60

Die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke im Verhältnis zur Grundstücksgröße orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

Im sonstigen Sondergebiet ist durch die Festsetzung der maximal bebaubaren (ebenerdigen) Grundfläche der Entwicklungsrahmen definiert worden. Damit können sich die Nutzungen über ihren jetzigen Gebäudebestand von ca. 2.600 m² um etwa 1.200 m² erweitern. Sollte die Verkaufs- Lager- und Produktionsfläche für das Haupt- und Randsortiment sich in eine weitere zweite Ebene entwickeln, so ist letztlich deren Summe das Maß einer dann reduzierten maximalen ebenerdigen Grundfläche.

Nach der BauNVO § 17 können in Gewerbegebieten bis zu 0,80 festgesetzt werden. Die Ausschöpfung der Höchstgrenze entspräche nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Hinzukommt ein möglicher Überhang nach § 19 Abs. 4, wonach bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen die Anteile von Garagen, Stellplätzen (nach § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) mitgerechnet – eine Überschreitung bis zu 50 % hieraus zulässig ist.

Im Mischgebiet ist die Festsetzung an die Höchstgrenze nach BauNVO § 17 gegangen, um dem schon stark überbauten Grundstück nur innerhalb des Bestandsschutz eine – wenn auch sehr kleine – Entwicklungsperspektive zu ermöglichen.

5.5.2 Gebäudehöhen

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

Aus der Grundanalyse ergeben sich für die Höhenlagen folgende Festsetzungen:

Die **Sockelhöhe** (= Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigmasse) beträgt maximal 0.60 m über der mittleren Höhe des an das Gebäude heranreichenden Geländes.

Die **Firsthöhe** beträgt maximal **7.50 m**, sie ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfertigboden und dem Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen,

Ausnahmen: Für technische Gebäudeteile (Schornsteine, Abluftanlagen und Antennen) sind ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 5.00 m über der festgesetzten Traufhöhe zulässig.

5.5.3 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:

Im **GE** und **SO** sind **Dächer** mit einer Neigung von mindestens **5°** bis höchstens **35°** auszubilden und im **MI** sind **Dächer** mit einer Neigung von mindestens **10°** bis höchstens **45°** auszubilden.

5.5.4 Werbeanlagen

Um eine Verbindung mit den baulichen Maßstäben im Dorfgebiet herzustellen, wird zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen festgesetzt:

Es sind Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zu den Leistungen eines auf dem Grundstück vorhandenen Betriebes stehen.

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig und dürfen die Gebäudehöhen nicht überragen.

Selbstleuchtende Werbeanlagen himmelwärts gerichtet, stark leuchtend, blinkend, farbwechselnd und / oder bewegten Lichter sind unzulässig.

6 Erschließung

6.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Hadenfeld angebunden über die öffentliche Verkehrsfläche der Gemeindestraße „**Schulweg**“, die in Richtung der geschlossenen Ortslage der Gemeinde führt. Von hieraus erfolgt über die ausgebauten Anschlüsse der **B 430** die Erschließung des Plangebietes. Eine Erschließung direkt von der Bundesstraße **B 430** über den Schulweg ist **nicht vorgesehen** und bei dem jetzigen Knotenpunkt auch nicht möglich.

Der Straßenraum wird für den **Nutzungsendstand** auf ein Maß von **5,50 m befahrbare und sicher nutzbare Verkehrsraumbreite** ausgebaut. Inwieweit auch schon in den Vorstufen des Nutzungsausbau es auch die Verkehrsflächen dem anzupassen sind, ist von der Gemeinde als Träger der Erschließungsstrasse zusammen mit der Verkehrsaufsichtsbehörde für die öffentliche Verkehrssicherheit zu entscheiden. Der Übergang zwischen der letzten (südlichen) Grundstückszufahrt und der Einmündung in die B 430 wird in diesem Sinne nicht ausgebaut. Er wird als Einmündung von der B 430 in den Schulweg als sog. „unechte“ Einbahnstrasse – in Richtung Schulweg – aufrechterhalten. Für den Fall, dass sich diese Verkehrsführung nicht zuverlässig regeln lässt, wird die Gemeinde in Abstimmung mit der Verkehrsaufsichtsbehörde weitere geeignete Maßnahmen bis zur Schließung dieses Wegstückes für den Durchgangsverkehr ergreifen.

Für den Teilbereich des Schulweges, der als Erschließung für das Gewerbegebiet dient, wird die **Gewichtsbeschränkung bis 5,5 t aufgehoben**.

Im nördlichen Teilbereich (Flurstücksnummer 31/2) wird eine **Notzufahrt** als Geh- und Fahrrecht festgesetzt, die von der Gewerbegebietsfläche über eine Grünfläche und einen anschließenden öffentlichen Gemeindeweg in Richtung Norden zur Hauptstraße führt.

6.2 Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze

Die Stellplätze sind auf den Grundstücken 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 Gebäuden, Wohngebäuden und Nebenanlagen nach der LBO durch die Nutzer nachzuweisen sind.

Öffentliche Parkplätze am Schulweg werden nicht festgesetzt, da aus Sicht der Gemeinde kein Bedarf besteht.

7 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die eon-Hanse mit elektrischem Strom versorgt.

7.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Wacken (Wasserschongebiet). Von Wacken aus wird der Ortsteil bei der Mühle und am Schulweg mit Trinkwasser versorgt.

Die Löschwasserversorgung ist durch den in Ortsmitte vorhandenen Feuerlöschteich sichergestellt.

7.3 Abwasserbeseitigung

Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Ortsentwässerungsanlage der Gemeinde am südwestlichen Dorfrand zur Abwasserbehandlung zugeführt. Eine Erweiterung ist nicht notwendig, da die Kapazität der Anlage auch für die Zukunft ausreicht. (Nachweis der Firma Rolex-Klärtechnik vom 07.01.2005 ist als **Anlage 2** beigefügt.)

Das **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** von den **Dachflächen**, den **Zufahrten** und **Stellplätzen** wird nicht von der Gemeinde abgenommen. Es ist auf den Grundstücken selbst zu **versickern** oder dem im Westen an des Plangebiet befindlichen Vorflut des Verbandsgewässer (Hadenfelder Au) mit entsprechender Rückhaltung in Abstimmung mit dem Wasserverbandes Bekau als Vorflut zuzuführen. Damit soll der natürliche oberflächennahe Wasserhaushalt innerhalb des Plangebietes möglichst wenig beeinträchtigt werden. In beiden Verfahren muss durch geeignete technische

Maßnahmen sichergestellt sein, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe in den Boden bzw. die Vorflut gelangen. Im Bauantragsverfahren ist für die Versickerung bzw. die Einleitung von Oberflächenwasser in oberirdische Gewässer (Hadenfelder Au) eine **wasserrechtliche Erlaubnis** erforderlich, die bei der **Kreiswasserbehörde** zu beantragen ist.

7.4 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Abfuhr. Die Müllbeseitigung und die Wertstoffsammlung ist durch eine Satzung im Kreis Steinburg geregelt.

7.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Plangebiet ist durch Anschluss an das Netz der Deutschen TELEKOM versorgt.

7.6 Gasversorgung

Das Plangebiet wird mit Erdgas durch die eon-Hanse versorgt, das Gebiet ist im Sommer 2004 angeschlossen worden. Ein entsprechender Konzessionsvertrag zwischen der Gemeinde und der eon-Hanse besteht.

8 Maßnahmen der Landschaftspflege – Einriffs - Ausgleichsregelung

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

Der von der Gemeinde Hadenfeld festgestellte Bedarf von Gewerbeflächen 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.

Andere Flächen kommen zur Zeit aus Gründen der Verfügbarkeit oder der Vorbelastung durch andere Nutzungen (z.B. Landwirtschaft) 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 Baugebietsflächen (MI, GE, SO) werden in einem Teilbereich festgesetzt, der in der vorderen Baureihe nicht mehr dem Natur- und Landschaftsraum zuzuordnen ist. Die Genehmigungen erfolgten auf der Grundlage von § 35 Abs. 2 als „sonstiges Vorhaben im Außenbereich“ bzw. und wurden durch die bauaufsichtlichen Einzelgenehmigungen ausgeglichen. Diese Flächen sind deshalb durch die Neuplanung nicht mehr auszugleichen. In der Flächenbilanz ist dieses entsprechend berücksichtigt.

Zu bewerten sind demnach die neuen Eingriffe der Flächen, die zur Zeit unbebaute landwirtschaftliche Flächen sind. Die Intensität der neuen Eingriffe in diese Flächen werden aus Sicht der Gemeinde Hadenfeld im wesentlichen als gleichwertig zur benachbarten jetzigen Wohnnutzung eingeschätzt.

- In der landschaftspflegerischen Stellungnahme hat hierzu gesondert eine Einschätzung vorgenommen.

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 Hadenfeld handelt es sich bei den darin beschriebenen Anforderungen und Arbeitsschritten um ein in diesem Fall fachlich geeignetes Verfahren.

Das Büro Günther & Pollok aus Itzehoe hat die zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft in einem **Grünordnungsplan** als landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (**Anlage 1 zu dieser Begründung**) ermittelt, bewertet sowie den Umfang der nach dem vorgenannten Erlass erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

In Abwägung mit den übrigen Belangen hat sich die Gemeinde Hadenfeld für einen **vollständigen Ausgleich** der unvermeidbaren Eingriffe zum Bebauungsplan Nr. 1 entschieden, die für alle Schutzgüter im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können.

8.3.2 Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung

Gesetzlich geschützte Bereiche nach § 15 a LNatSchG werden durch die Planung berührt. Es befindet sich zu der Straße Schulweg ein Knick, der nach § 15 b LNatSchG geschützt ist.

Um den Knick nachhaltig zu schützen, wird ein **1,00 m breiter Schutzstreifen** festgesetzt, in dem jegliche Überbauung und Versiegelung sowie artfremde gärtnerische Nutzungen und Pflege unzulässig ist.

Die Knicks östlich und südlich der Mühlenwiese und süd-westlich des Flurstücks 17/23 sind aufzuwerten und nach der Pflanzliste unter Punkt 8.3.8 zu bepflanzen

8.3.3 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser kann in den Gebietsflächen grundsätzlich nicht anfallen und durch unkontrolliertes Eindringen in den Boden das Grundwasser gefährden. Es fallen dem häuslichen Abwasser vergleichbare Abwässer an.

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.

Da Oberflächenwasser der Schulstraße soll im Bereich der Saumstreifen mit Hilfe flacher Mulden zur Versickerung gebracht werden.

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

8.3.4 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 1 – 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: *Quelle Grünordnungsplan*

Ermittlung der geplanten höchstzulässigen Versiegelungen	Versiegelung insgesamt m²
Nutzungsart / Fläche	
MI – gemischte Bauflächen (2.165 m²) GRZ 0.6 = 1.299 m²	1.300
GE – Gewerbliche Baufläche (3.215 m²) GRZ 0.7 und Nebenanlage bis max. 80 % der Fläche =	2.500
SO – Sonstige Sondergebiete (9.230 m²) GR 3.800 m² und Nebenanlagen bis max. 80 % der Fläche =	7.385
Herstellung einer Notzufahrt zur geplanten gewerblichen Baufläche Grünfläche, keine Versiegelung	0
Ausbau des Schulweges	880
Summen	12.065

Ermittlung der vorhandenen Versiegelungen	Versiegelung insgesamt m²
Vollversiegelung auf den Flurstücken 17/19, 17/20 und 17/24 durch Hallen an der Schulstraße ca. 1.560 m² und ca. 230 m², LKW-Waage ca. 60 m², Halle im rückwärtigen Bereich mit Durchfahrt und Lager ca. 1.275 m²	3.125
Vollversiegelung durch Betriebshof des Landhandels	3.380
Teilversiegelung durch Grand/Schotter ca. 860 m², davon 50 % angerechnet im Sinne einer Vollversiegelung	430
Vollversiegelung auf dem Flurstück 17/23 2.030 m² auf ca. 2.165 m² Grundstücksfläche, d. h. 740 m² mehr versiegelt als zulässig, Anrechnung der zulässigen Versiegelung von $2.165 \text{ m}^2 \cdot 0.6 = 1.299 \text{ m}^2$, gerundet =	1.300
Schulweg Länge 160 m mit einer Fahrbahnbreite von 4.3 m = 688 m², gerundet =	690
Summen	9.425

Ermittlung des Ausgleichserfordernisses	m²
Summe der geplanten höchstzulässigen Versiegelungen	12.065
Summe vorhandener Versiegelungen	9.425
Differenz – neue Versiegelung	2.640
Davon ca. 750 m² auf Böden mit einem Grundwasserstand < 1 m unter Flur führen zu einer Ausgleichserfordernis von $750 \text{ m}^2 \cdot 0,7 = 525 \text{ m}^2$	525
Davon ca. 2.280 m² auf Böden mit einem Grundwasserstand > 1 m unter Flur führen zu einer Ausgleichserfordernis von $1.890 \text{ m}^2 \cdot 0,5 = 945 \text{ m}^2$	945
Summen Ausgleichserfordernis	1.470

Der ermittelte Ausgleich für das Schutzgut Boden beträgt insgesamt 1.470m².

Zum **Ausgleich** des Eingriffs in das **Schutzgut „Boden“** werden innerhalb des Planbereiches in der

Gemeinde Hadenfeld
Gemarkung Hadenfeld
Flur 4

Flurstück 17/10 tlw. nördlicher Bereich ca. 1.440 m² und Flurstück 17/25 tlw. westlicher Bereich ca. 30 m²

zur Verfügung gestellt.

Die Eignung der Ausgleichsfläche ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg abgestimmt worden.

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 ausgleichender 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 deutliche Veränderungen erwartet. Gegenüber dem derzeitigen Bestand der landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch die intensivere Nutzung Störungen eintreten. Hiervon werden Kleintiere und die Bruthabitate der gehölzbewohnenden Vogelarten im Knickbereich betroffen.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Lebensräume sollen die bestehenden Gehölzstrukturen weitgehend erhalten werden. Das pflegende „auf den Stock setzen“ ist kein Eingriff. Um die Störungen weiter abzuf puffern werden die unter Punkt 8.3.2 Schutzstreifen festgesetzt. Weiter wird der Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in den Knick durch die festgesetzten Wallhecken deutlich übererfüllt. Hierdurch wird eine Verlagerung der Lebensräume in die Randbereiche des Plangebietes angeboten, die sich mittelfristig vermutlich so einstellen werden.

Aus Sicht der Gemeinde sind diese Eingriffe ausreichend ausgeglichen worden.

8.3.7 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Im Planbereich wird durch den weitgehenden Erhalt der gewachsenen Gehölzstrukturen im Knickbereich sowie durch die abschirmenden vorhandenen Gebäuden an der Straße der Eingriff in den Landschaftsraum sehr begrenzt. Die neuen Gebäude stellen ebenfalls keine gravierende Veränderung des Landschaftsraumes dar.

Soweit Eingriffe für diese Schutzgüter überhaupt vorhanden sind, werden sie durch die festgesetzten Maßnahmen in den anderen Bereichen ausgeglichen.

8.3.8 Pflanzlisten

In der landschaftspflegerischen Stellungnahme werden Hinweise zu heimischen und standortgerechten Gehölzen aufgeführt, die aufgenommen werden sollten. Dabei handelt es sich um Arten, die durch ihre Standortbindung eine hohe Klimabeständigkeit und Schädlingsresistenz entwickelt haben und damit eine sehr geringe Pflegebedürftigkeit besitzen.

Quelle: Grünordnungsplan

Knickneuanlage mit Bepflanzung im Norden des Geltungsbereiches

Gehölzqualitäten: Sträucher mind. 2 x verpflanzt, H = 60 bis 100 cm, zweireihig, versetzt und mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen und den Reihen zu bepflanzen

Esche	-	Fraxinus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Schlehe	-	Prunus spinosa
Stieleiche	-	Quercus robur
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Stieleiche	-	Quercus robur
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Weide (diverse)	-	Salix spec.
Weißdorn	-	Crataegus oxyacantha.

Obstwiese

Pflanzung von Hochstamm-Obstbäume (Stammumfang 12/14 cm) in einer Dichte 1 Baum je 100 m² angefangenen Ausgleichsgröße auf Flurstück 17/10.

Auf einer Teilfläche von Flurstück 17/25 ist eine einreihige Obstbaumpflanzung mit einem Abstand von 8 m zwischen den Gehölzen angelegt.

Pflanzliste:

Äpfel (aus dem norddeutschen Raum)

Alanapfel

Angelter Herrenapfel

Angelter Borsdorfer

Gelbe Schleswiger Renette

Gravensteiner

Gretapfe

- Holsteiner Cox
- Holsteiner Zitronenapfel
- Jakob Fischer
- Klausdorfer Häger
- Krügers Dickstiel
- Krumpeter
- Martine
- Perle von Angeln
- Pommerscher Krummstiel
- Schaalbyer Rosenapfel
- Stahls Winterprinz
- Stine Lohmann
- Herbststreifling

Birnen (aus dem deutschen bzw. dänischen Raum) z.B.:

- Blumenbachs Butterbirne
- Graf Moltke (Dänemark)
- Lübecker Sommerbergamotte
- Nordhäuser Winterforelle
- Muskatellerbirne
- Petersbirne
- Speckbirne

Pflaumen, Zwetschgen (aus dem norddeutschen Raum) z.B.:

- Anna Späth
- Hauszwetschge
- Wangenheims Frühzwetschge.

Die Herstellung der Obstwiese ist ein geeigneter naturnaher Biotoptyp für den ländlichen Raum. Da der Biotoptyp zur Erhaltung gewisse Pflege benötigt, kann eine vollständige Sukzession für Zwecke des Naturschutzes nicht erfolgen. Es wird ein hochwertiger Biotop hergestellt, der nach § 15b LNatSchG geschützt ist. Die Fläche wird ein Mal pro Jahr nach dem 1. Juli gemäht.

Sofern aufgrund von Vorhaben anderer Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung der Hadenfelder Au vorgesehen werden, so können zur Herstellung naturnaher Fließgewässerabschnitte Teile der Obstwiese genutzt werden. Außerdem besteht entlang der Hadenfelder Au als Verbandsgewässer ein 5 Meter breites Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Bekau. Die Gesamtstruktur der Obstwiese darf hierdurch jedoch nicht verloren gehen.

9 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen Grundstücke sind – bis auf die Straßenverkehrsflächen – im privaten Besitz.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB (Umliegungsverfahren), 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 m ²	Anteil %
a.	MI - Mischgebiet	2.165	7.9
b.	GE - Gewerbegebiet	3.215	11.8
c.	SO - Sonstige Sondergebiete	9.230	33.8
d.	Straßenverkehrsflächen	1.975	7.2
e.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Festgesetzte Ausgleichsflächen	5.760	21,1
f.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) 1.290 + 2.570	3.860	14,1
g.	Knickflächen vorhanden 220 + 210 + 100 + 80 + 55	665	2.4
h.	Grünflächen	340	1.2
i.	Knickneuanlage	130	0.5
j.	Knickflächen vorhanden 60, 80, 30, 100, 80 + 50 (in der MI-, GE-, SO-Fläche enthalten)	(400)	0.0
k.	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (in der SO-Fläche enthalten)	(520)	0.0
	Summe	27.340	100

11 Kosten der Erschließung

Kosten für die Erschließung fallen zur Zeit nicht an, da der jetzige Ausbau des Schulweges dem derzeitigen Verkehrsaufkommen gerecht wird.

Zu einem späteren Zeitpunkt wird die Gemeinde zusammen mit der Verkehrsaufsicht und der Bauaufsicht des Kreises Steinburg die Notwendigkeit des Ausbaues im Sinne des Bebauungsplanes in Abhängigkeit vom Nutzungsausbau bestimmen. Erst zu diesem Zeitpunkt fallen die Ausbaukosten an, die entsprechend der gemeindlichen Satzung finanziert werden.

E. Peterskorn
Gemeinde Hadenfeld
- Der Bürgermeister -



Durch das Symbol „*“ sind Änderungen und Ergänzungen lt. Verfügung des Kreises Steinburg vom 08.11.05 Az.: 614-6120-03-VIII.8-370 und Beschluss der Gemeindevertretung Hadenfeld vom 12.12.2005 gekennzeichnet.

E. Peterskorn
- Der Bürgermeister -

