

Satzung der Gemeinde Hadenfeld
über den Bebauungsplan Nr. 2
für das Gebiet "Ochsenweg"



Planzeichnung Teil A
Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90)



Planzeichenerklärung
gemäß Planzeichenverordnung
(PlanZVO 1990)

I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO	
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
GRZ 0.28 Grundflächenzahl, z.B. 0.28	§ 16 u. 17 BauNVO	
I Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO	
3. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
o Offene Bauweise	§ 22 BauNVO	
Baugrenze	§ 23 BauNVO	
6. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Strassenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Erdwall (Ausgleichsflächen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Schutzflächen für den Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
15. Sonstige Planzeichen		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB	
Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO	
II. Darstellung ohne Normcharakter		
Flurgrenze		
Flurstücksnummern		
Bebauung vorhanden mit Hausnummer		
Flurstücksgrenze		
Geländehöhen über NN		
Künftig fortfallende Grundstücksgrenze		
Blocknummer, z.B. Nr. 2		
Grundstücksnummer, z.B. Nr. 3		
* 5.00 * Angabe in Meter		
Hecke		
III. Nachrichtliche Übernahme		
Knick (Wallhecken) vorhanden	§ 15 b LNatSchG	
Knick (Wallhecken) vorhanden	§ 15 b LNatSchG	

Text Teil B

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete - WA -
Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden in Punkt 3.4 und 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:
3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Es sind in jedem Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Eine zweite untergeordnete Wohneinheit kann zugelassen werden (Einliegerwohnung im Sinne des II. WohnungsbauG § 11 II. WoBauG). Die minimale Grundstücksgröße beträgt 950 m².
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Die Sockelhöhe (= Erdgeschoßfußbodenhöhe Fertigmass) beträgt maximal 0.60 m über der von der Gemeinde festgestellten mittleren Höhe des Geländes.
 - Die Traufhöhe beträgt minimal 2.75 m und maximal 3.75 m, sie ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden, siehe 2.1, und dem Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen.
 - Die Firsthöhen beträgt maximal 9.00 m bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)
 - Dachformen
 - Dächer über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 48° auszubilden. Abweichend hiervon können als Ausnahmen geringere Dachneigungen von mindestens 15° zugelassen werden, wenn diese konstruktiv aus dem Einsatz von begrünten Dachflächen erforderlich werden.

Gegenüber den Hauptdachflächen können untergeordnete Dachaufbauten hiervon abweichend ausgeführt werden. Untergeordnete Dachaufbauten sind Gebäudeteile, die die Dachflächen überragen. Dachaufbauten sollen:
- in ihrem oberen Dachabschluß nicht höher als 0,5 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.
 - Außenwände
 - Außenwände an Hauptgebäuden sind als ungeputzte Mauerwerksfassade herzustellen. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerksflächen in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklung muß mindestens 50 % betragen. Die vom Mauerwerk umschlossenen Wandöffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen.

Wandbauteile können auch in Holz oder Holzbaustoffen zugelassen werden, wenn sie aus dem Einsatz von Passivhäusern erforderlich sind.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO)
An allen Grundstücksseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und den jeweils straßenseitigen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen und Garagen bzw. Carports im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen bis zu 1,00 m können als Ausnahme zugelassen werden.

- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Ausgleichsflächen entsprechend der Maßnahmenbeschreibung der "landschaftspflegerischen Stellungnahme" in der Anlage zur Begründung mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
 - Auf jedem Grundstück ist 1 standortgerechter Baum zur Auswahl nach Art und Größe der in der Begründung aufgeführten Liste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Hinweise zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB)
 - Vorhandene Knicks sind zu schützen. Ihre Beseitigung und alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigung führen können, ist verboten. Der Lebensraum der Knicks wird vor Veränderungen durch einen 2 m breiten Streifen geschützt, in dem jegliche Überbauung und Versiegelung sowie artfremde gärtnerische Nutzung und Pflege unzulässig sind.

Zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Arten- und Lebensgemeinschaften werden außerhalb des Planbereiches in der Gemeinde Schenefeld, Gemarkung Schenefeld, Flur 5, Flurstück 35/2 ca. 1.710 m² aus dem Flächenpool der Gemeinde Hadenfeld auf Schenefelder Gebiet zur Verfügung gestellt.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.02.2000.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Bekanntmachungskasten am 19.04.2000 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19. April 2001 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.08.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.08.2002 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 18.09.2002 bis zum 18.10.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.09.2002 durch Aushang im Bekanntmachungskasten ortsüblich bekanntgemacht.

Schenefeld, den 07.06.2004
Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag
- Der katastermäßige Bestand am 21.04.06 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 21.04.06
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.11.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.11.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schenefeld, den 07.06.2004
Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag

- Der Landrat des Kreises Steinburg hat mit Bescheid vom 06.07.2006 Az. 614-1122-03-114 die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.
- Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsgemäßen Beschluss vom 11.10.2006 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Steinburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom 11.10.2006 bestätigt. Den Bebauungsplan genehmigt und die Begründung mit Änderungen gebilligt.

Schenefeld, den 16. November 2007
Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist ortsüblich durch Aushang im Bekanntmachungskasten bekanntzumachen.

Hadenfeld, den 16. November 2007
3. stellvertretender Bürgermeister
- 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 18.11.07 bis 18.11.07 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 18.11.07 in Kraft getreten.

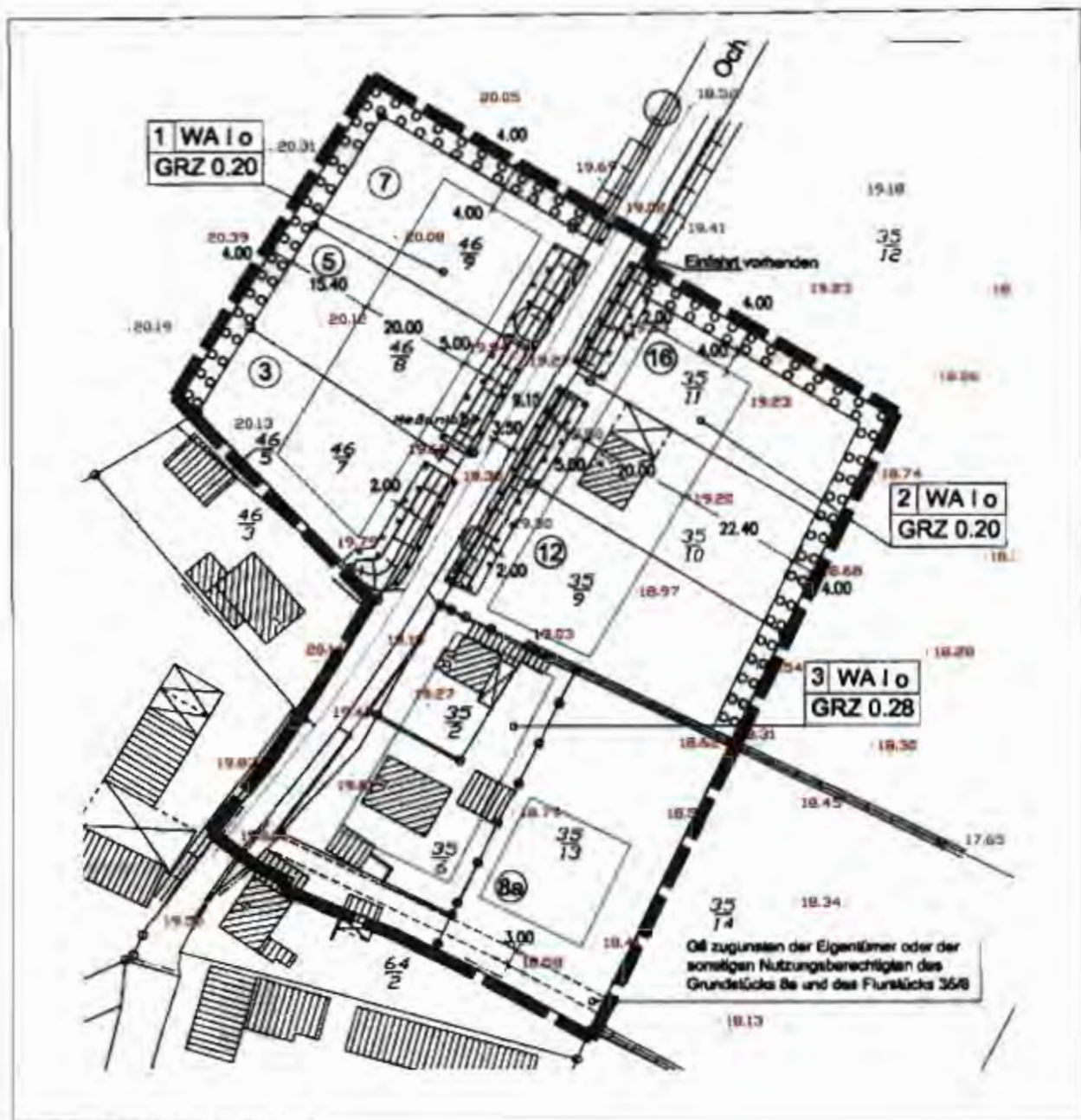
Schenefeld, den 18. November 2007
Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
Im Auftrag

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.11.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Ochsenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Satzung der Gemeinde Hadenfeld
über den Bebauungsplan Nr. 2

für das Gebiet "Ochsenweg"



Übersichtsplan ohne Maßstab

Begründung zur Satzung der Gemeinde Hadenfeld Bebauungsplan Nr. 2

für das Gebiet „Ochsenweg“

Planverfasser

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

www.kunert-architekten.de

Satzungsbeschluss

10. Mai 2004

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	Art der Nutzung und Nutzungseinschränkungen	6
5.3	Maß der Nutzung	8
5.3.1	Baugrenzen und Grundflächenzahlen	8
5.3.2	Gebäudehöhen.....	8
5.3.3	Gebäudegestaltung	8
5.4	Nebenanlagen und Garagen	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	10
7.5	Fernmeldeeinrichtungen	10
7.6	Gasversorgung	11
8	Maßnahmen der Landschaftspflege – Einriffs - Ausgleichsregelung	11
8.1	Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum.....	11
8.1	Gebot der Minimierung von unvermeidlichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum	11
8.3	Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe	11
8.3.1	Allgemeines	11
8.3.2	Unvermeidliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und deren Ersatzregelung	12
8.1.1	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser.....	12
8.1.2	Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Boden.....	12
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 Landschaftsbild und Erholung.....	14
8.3.8	Pflanzlisten	14
9	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	15
10	Flächenbilanz.....	15
11	Kosten der Erschließung	15
11.1	Verkehrsanlagen.....	15
11.2	Anlagen für die Abwasserbeseitigung.....	16

- Anlage 1** **Immissionsschutz-Stellungnahme**
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
vom 05.11.2001 Beurteilung des landwirtschaftlichen Betriebes von
Harry Lieske, Landweg 2 in Hadenfeld
- Anlage 2** **Landschaftsplanerische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 2**
Verfasser Büro Günther & Pollok,
Talstraße 9
25524 Itzehoe
- Anlage 3** **Nachweis der Sickerfähigkeit**
Bohrungen:
Horst Mengel Landtechnik & Brunnenbau
Norderstraße 30
25594 Vaale
Bewertung:
Ingenieurgeologie und Landschaftsmanagement
Planungsbüro Dr. Austen
Grodten 35
25541 Brunsbüttel

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 besteht der Bedarf nach Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich. Die Flächen sollen insbesondere Bürgern der Gemeinde eine Entwicklungsmöglichkeit bieten, ohne die Gemeinde zu verlassen.

Hierfür wurden verschiedene mögliche Standorte im Gebiet der Gemeinde Hadenfeld unter Einbeziehung und Abwägung aller relevanten Belange nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB überprüft. Im Ergebnis sind aus Sicht der Gemeinde Hadenfeld die Flächen im Bereich „Ochsenweg“ für eine kurzfristige Umsetzung am besten geeignet.

- Die jetzige Nutzungsstruktur besteht aus einer überwiegenden Wohnlage,
- der Bereich östlich und westlich der Gemeindestraße „Ochsenweg“ ist über die vorhandene angrenzende Straßenrandbebauung bereits vollständig erschlossen und es müssen keine weiteren Flächen durch Erschließungsmaßnahmen versiegelt werden,
- es werden 7 neue Baugrundstücke entwickelt, die hinter dem vorhandenen Knick liegen, zu den jeweiligen Seiten der freien Landschaftsräumen werden die Flächen durch entsprechende Abpflanzungen abgeschirmt,
- durch die enge räumliche Anbindung an die vorhandene Bebauung werden die neuen Eingriffe in die Landschaft auf das unvermeidbare Maß minimiert.

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

Umweltverträglichkeit

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

Im Bebauungsplan Nr. 2 beträgt die zulässig versiegelbare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer GRZ zwischen **0.20** und **0.28** im Bereich der neuen WA-Ausweisung ca. **3.000 m²**. Das Vorhaben liegt somit deutlich **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 08.06.2000 für das Gebiet östlich und westlich der Fläche „Ochsenweg“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen, mit dem Ziel ein allgemeines Wohngebiet WA festzusetzen.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Einfügung in andere angrenzende Planungen

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

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

- im Norden, Osten und Westen als landwirtschaftliche Fläche
- im Süden als gemischte Bauflächen des Dorfkernes

Die Gemeinde stellt zur Zeit für das gesamte Gemeindegebiet einen **Landschaftsplan** auf parallel zum B-Plan, der am 08.06.2000 in Abstimmungsverfahren gebracht wird. Die überplanten Flächen werden - neben anderen - im Landschaftsplan als für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich geeignet bezeichnet.

Die Gemeinde hat in Vorgesprächen das Ministerium für ländliche Räume, Landesplanungsamt, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig - Holstein - Landesplanungsbehörde - in die Frage der grundsätzlichen Übereinstimmung mit den **landesplanerischen Zielen** eingebunden. Mit einer Besprechung am 17.07.2000 wurde die Übereinstimmung festgestellt und in der Stellungnahme der Landesplanung vom 21.07.2000 zusammengefasst und bestätigt.

4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Osten der Ortskernes und schließt unmittelbar an den bebauten Ortskern an. Durch das Plangebiet führt als G 114 die Gemeindestraße „Ochsenweg“, die in nordöstlicher Richtung nach Schenefeld führt.

Es wird im wesentlichen begrenzt:

- im Westen und Nordwesten durch die landwirtschaftlichen Flächen des (jetzigen) Flurstücks 46/6
- im Osten und Nordosten durch die landwirtschaftlichen Flächen des (jetzigen) Flurstücke 35/3 und 35/8
- im Südwesten durch das Flurstück 46/3
- im Südosten durch das Flurstück 64/2,

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.2 ha.

5 Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde will neue Wohnnutzungen im dörflichen Umfeld entwickeln.

Die landwirtschaftliche Umgebung des Plangebietes –

Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsmissionen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die Lage des Plangebietes in der Dorflage mit der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben mit intensiverer Viehhaltung macht es erforderlich, vorab die grundsätzlichen Rahmenbedingungen der Nutzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu erklären. Die Gemeinde hält dieses für erforderlich, auch wenn die „Vorbelastung“ eines allgemeinen Wohngebietes im dörflichen Raum von dem in einem städtischen Raum sich in der Zumutbarkeit von Immissionen aus den landwirtschaftlichen Nutzungen unterscheiden.

In der Vorplanung wurde festgestellt, dass 2 landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, die näher zu betrachten sind:

- Im südwestlichen unmittelbaren Anschluss an den Planungsbereich der Betrieb Lieske, (Anlage 1)
- östlich des Plangebietes in etwa 200 m Entfernung der Betrieb Peperkorn.

Beide Betriebe wurden durch entsprechende Fachgutachten der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein untersucht, die die Betriebsabläufe, die Zahl der Tiere, die Silage, die Güllelagerung und die durchschnittlichen Winde bewertet.

Betrieb Lieske

Der Betrieb hält zur Zeit 40 Milchkühen und zugehöriger Nachzucht. Die Haltung im Stallgebäude, die Futtergrundlage durch Gras- und Maissilage, der Betrieb im Fest- und Flüssigmistverfahren und der Gülle- und Jauchehälter mit einer festen geruchshemmenden Schwimmschicht lassen davon ausgehen, daß keine unzumutbaren Belastungen durch Gerüche und Lärm im Nahbereich entstehen. Die Belastungen liegen nach Aussagen des Gutachtens unterhalb der Geringfügigkeitsgrenze, wonach eine Festlegung eines Mindestabstandes nicht erforderlich ist.

Zusätzlich plant der Betrieb die Umnutzung eines Teils seines vorhandenen Wirtschaftsgebäudes zur Unterbringung von 1300 Junghennen in Bodenhaltung mit Einstreu. Die sich daraus entwickelnde Tierkapazität von 3,1 GV würde nach dem Gutachten deutlich unter der von VDI 3472 vorgesehenen Geringfügigkeitsgrenze von 10,0 GV liegen.

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

Betrieb Peperkorn

Der Betrieb wurde durch ein Gutachten der Landwirtschaftskammer vom 11.10.1999 für den damals geplanten Neubau des Sauenstalles mit 500 Plätzen bewertet. Der Neubau ergänzt den schon damals vorhandenen Stallbestand. Im Ergebnis wurde festgestellt, daß ein Abstand von **218 m** zu den nächsten Wohnbauflächen erforderlich ist. Dieser kann jedoch nach dem gemeinsamen Runderlass vom 06.04.1982 (Amtsblatt S-H. S. 213) um **50 %** reduziert werden, wenn in der betroffenen Nachbarschaft im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne § 34 BauGB vorhanden sind, die die Eigenart eines Dorfgebietes (MD-Gebiet nach § 5 BauNVO) aufweisen oder Wohnhäuser im Außenbereich hiervon betroffen sein könnten. Die damalige Situation wurde so eingeschätzt, daß eine Reduzierung der Abstände um 50 % auf 109 m möglich sei. Eine **Baugenehmigung** wurde vom Kreis Steinburg erteilt.

Mit Schreiben vom 02.12.2003 erklärt der Betriebsinhaber gegenüber der Gemeinde, dass die Nutzung des Wartestalles mit Sauen aufgegeben worden ist und keine Schweine mehr gehalten werden. Das Gebäude wird voraussichtlich als Lagerhalle genutzt. Bei einer erneuten reduzierten Schweinehaltung wird seitens des Betreibers eine Haltungsgenehmigung neu beantragt.

Für die Gemeinde bleibt zusammenzufassen, daß die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets aus Sicht des Immissionsschutzes eine ausreichende Vorsorge für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches der Gemeinde darstellt und Konflikte wegen der beabsichtigten Nutzungsmischung nicht zu erwarten sind.

5.2 Art der Nutzung und Nutzungseinschränkungen

Die Plangebietsfläche besteht aus 3 Baublöcken mit insgesamt 9 Grundstücken unterschiedlicher Größe. Von den Grundstücken sind bereits 2 mit Wohngebäuden bebaut, so daß tatsächlich 7 Grundstücke zur Bebauung verfügbar sind.

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

Das Plangebiet setzt nach § 4 BauNVO als Grundnutzung „Allgemeine Wohngebiete“ WA fest.

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

3. Anlagen der Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der Bedarf an anderen Nutzungen, wie sie unter Punkt 3., 4. und 5. aufgeführt 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.

Die Gemeinde weist ausdrücklich darauf hin, dass der das Plangebiet umgebende Landschafts- und Siedlungsraum von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt ist. Dieses schließt auch die öffentlichen Verkehrswege ein. Die Belastungen aus diesem Nebeneinander sind gegenseitig zu dulden, soweit sie den unter Punkt 5.1 definierten Spielraum nicht überschreiten.

Die Grundstücksgröße beträgt mindestens **950 m²**.

Bei Grundstücksteilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Teilung eines Grundstückes genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 3 Satz 5 BauGB).

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

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

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Hadenfeld will durch diese Einschränkungen eine Gebietsentwicklung verhindern, die dem städtebaulichen Grundkonzept durch eine zu starke Dichte, unkontrollierbare Nachverdichtung mit allen Folgeerscheinungen wie Kfz-Aufkommen u.a. und einer Überlastung der Infrastruktur entgegenstehen könnte. Der Bezug auf die Grundstücksgröße im allgemeinen soll die Festsetzung sicher-

stellen, da der Bebauungsplan die endgültige Grundstücksteilung nicht abschließend regelt, sondern nur voraussichtliche Teilungen ausweist aber nicht festsetzt.

5.3 Maß der Nutzung

5.3.1 Baugrenzen und Grundflächenzahlen

Innerhalb der bebaubaren Flächen der Baugrundstücke, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen GRZ von 0,20 - im Bestand wegen der Grundstücksgrößen – bis 0,28 zulässig.

Die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke im Verhältnis zur Grundstücksgröße orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Nach der BauNVO § 17 können in allgemeinen Wohngebieten bis zu 0,40 festgesetzt werden. Die Ausschöpfung der Höchstgrenze entspräche jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Festsetzung einer reduzierten Zahl von 0,20 soll einen Entwicklungsspielraum in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ermöglichen, zu große Baudichten jedoch verhindern. Bei einer Grundstücksgröße zwischen 1000 und 1200 m² entstehen bebaubare Flächen zwischen 200 und 240 m², die nach Einschätzung der Gemeinde ausreichende Entwicklungsräume ermöglichen. 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.

5.3.2 Gebäudehöhen

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

Aus der Grundanalyse ergeben sich für die Höhenlagen folgende Festsetzungen:

- die **Sockelhöhe** (= Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigmaße) beträgt maximal **0,60 m** über der von der Gemeinde festgestellten mittleren Höhe des Geländes,
-
- Die **Traufhöhe** beträgt minimal **2,75 m** und maximal **3,75 m**, sie ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfertigboden und dem Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen,
-
- Die **Firsthöhe** beträgt maximal **9,00 m** bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen. Ausnahmen von dieser absoluten Zahl sind wegen der Gesamthöhenentwicklung nicht zugelassen.

5.3.3 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:

- **Dächer** über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens **25°** bis höchstens **48°** auszubilden. Abweichend hiervon können als **Ausnahmen** geringere Dachneigungen von mindestens 15 ° zugelassen werden, wenn diese konstruktiv aus dem Einsatz von begrünten Dachflächen erforderlich werden.

Gegenüber den Hauptdachflächen können untergeordnete Dachaufbauten hiervon abweichend ausgeführt werden. Untergeordnete Dachaufbauten sind Gebäudeteile, die die Dachflächen überragen. Dachaufbauten sollen:

- in ihrem oberen Dachabschluss nicht höher als 0,50 m an die lotrechte Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden, **und**
- in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden, **und**
- höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluss (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.

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

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

Wandbauteile können auch in **Holz** oder **Holzbaustoffen** zugelassen werden, wenn sie aus dem Einsatz von **Passivhäusern** erforderlich sind.

5.4 Nebenanlagen und Garagen

An allen Grundstücksseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und jeweils straßenseitigen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen und Carports nach § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen bis zu 1,00 m können als Ausnahme zugelassen werden. Hierdurch sollen die für das Ortsbild in Hadenfeld und in diesem Bereich besonders typischen Vorgärten nicht durch unkontrollierbare Gebäude bebaut und verstellt werden.

6 Erschließung

6.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde Hadenfeld angebunden über die öffentliche Verkehrsfläche der Gemeindestraße „Ochsenweg“, die als G 114 in südwestlicher Richtung in die geschlossene Ortslage der Gemeinde führt.

Vom Ochsenweg aus wird die vordere Baureihe direkt angebunden. Das hintere Grundstück des Baublockes Nr. 3 (Hausnummer 8 a) wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 3,00 m Breite zugunsten des Grundstücks erschlossen. Die Rechte verlaufen über die Grundstücke der vorderen Baureihe und sind grundbuchlich abzusichern.

Die Erschließung des Wohngebietes soll durch den Ausbau des Ochsenweges hergestellt werden. Der Ochsenweg ist zur Zeit als ca. 3,00 m breiter Straßenraum mit seitlichen unbefestigten Bankettstreifen ausgebildet worden und verfügt über ein (theoretisches) **Lichttraumprofil** zwischen den Knickwällen von ca. **9,15 m**. Die **Knicks** erhalten im Straßenraum jeweils einen ca. 1,00 m breiten **Schutzstreifen**, der als Mulde ausgebildet wird und nicht überfahrbar ist. Der befahrbare Verkehrsraum reduziert sich damit auf 7,15 m. Hiervon wird der mittlere Teil im Bereich der vorhandenen Straße auf eine Breite von **3,50 m** ausgebaut werden. Die Straße erhält beidseitig befestigte Ausweichmöglichkeiten durch einen **Bankettstreifen** in einer Breite von jeweils ca. **1,80 m**. Diese Ausweichmöglichkeiten sollen auch als örtlich nicht definierte Parkplatzflächen für Besucher mitgenutzt werden. Öffentliche Parkflächen werden im Geltungsbereich nicht gesondert festgesetzt.

Das Ortsschild wird nach Norden außerhalb des Geltungsbereiches versetzt. Es wird eine sogenannte Tempo 30-Zone an der Ortseinfahrt Hadenfeld im Bereich des Ochsenweges bis ca. 10 m hinter dem Ortsschild eingerichtet.

Der Ortseingang wird durch geeignete bauliche Maßnahmen umgestaltet, um eine Reduzierung der Geschwindigkeit zu erreichen. Diese werden mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Steinburg abgestimmt.

6.2 Ruhender Verkehr – Stell- und Parkplätze

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

Es werden keine öffentlichen Parkplätze festgesetzt. Im Straßenraum sind ausreichend Aufstellflächen vorhanden, ohne den fließenden Verkehr zu behindern – siehe hierzu Punkt 6.1.

7 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schlesweg mit elektrischem Strom versorgt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anschluss an den Wasserverband „Unteres Störgebiet Wilster“. Die Löschwasserversorgung ist durch den in Ortsmitte vorhandenen Feuerlöschteich sichergestellt.

7.3 Abwasserbeseitigung

- Das **Schmutzwasser** wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde zur Abwasserbehandlung zugeführt. Eine Erweiterung ist nicht notwendig, da die Kapazität der Anlage auch für die Zukunft ausreicht.
- Das **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** von den **Dach- und Terrassenflächen** und den **privaten Zufahrten und Stellplätze** wird **nicht** von der Gemeinde abgenommen. Es ist auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen rückzuhalten und zu **versickern**. Die Wässer sind über den bewachsenen Boden oberhalb der Vegetationsschicht über Mulden oder andere Flächen als Filterschicht abzuführen. Damit soll der natürliche oberflächennahe Schichtenwasserhaushalt innerhalb des Plangebietes möglichst wenig beeinträchtigt werden. Im Erschließungs- und Bauantragsverfahren ist für die Versickerung bzw. die Einleitung von Oberflächenwasser in oberirdische Gewässer je Einleitung eine **wasserrechtliche Erlaubnis** erforderlich, die bei der Kreiswasserbehörde zu beantragen ist. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch eine Sondierung des Untergrundes nachgewiesen worden. (siehe **Anlage 3** – Nachweis der Sickerfähigkeit)

7.4 Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung 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 SCHLESWAG versorgt, das Gebiet kann ab 2003 angeschlossen werden. Ein entsprechender Konzessionsvertrag zwischen der Gemeinde und der Schleswag besteht.

8 Maßnahmen der Landschaftspflege – Einrißs - Ausgleichsregelung

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

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

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.

8.1 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 Wohngebietsfläche wird in einem Teilbereich festgesetzt, der in der vorderen Baureihe nicht mehr dem Natur- und Landschaftsraum zuzuordnen ist und planungsrechtlich als vollständig bebaubarer Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen ist der nicht auszugleichen ist (§ 21 Abs. 2 BNatSchG, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des MUNF vom 03.07.1998).

Die Flächen sind geprägt von Wohnhäusern mit Vorgärten und Hausgärten im rückwärtigen Bereich.

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 einer **landschaftspflegerischen Stellungnahme** als landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (**Anlage 2** 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. 2 entschieden, die jedoch nicht 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 beiden Seiten der Straße ein durchgehender **Knick**, der nach § 15 b LNatSchG geschützt ist.

Um den Knick nachhaltig zu schützen, wird an den zu den Häusern gewandten Seiten auf den Hausgrundstücken ein **2,00 m breiter Schutzstreifen** als „Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden“ festgesetzt, in dem jegliche Überbauung und Versiegelung sowie artfremde gärtnerische Nutzungen und Pflege unzulässig ist.

Durch die Erschließung der Grundstücke werden Durchbrüche im Gefüge des Knicks erforderlich, die unvermeidbar sind. Die Minimierung erfolgt durch die Festsetzung der Zufahrten

- Nutzung einer vorhandene Zufahrt für Haus Nr. 7,
- neue gemeinsame Zufahrten für jeweils 2 Grundstücke, betroffen sind Haus Nr. 3 + 5 und 14 + 16.

Insgesamt werden durch die Maßnahmen ca. **14 lfdm Knick** durchbrochen.

Als Kompensation für diesen Eingriff und für den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (s. Punkt 8.3.6) werden zur Eingrünung des Plangebietes im Westen, Norden und Osten ca. **245 lfdm Wallhecken** neu angelegt. Die Wälle sind in Höhe (ca. 0,80 m), Breite (ca. 2,0 m Sohlenbreite, Kronenbreite ca. 1,0 m) für das Gebiet gleichmäßig anzulegen, um eine dorftypische Gebietseinfassung zu erzielen. Die Wallkronen sind mit einer Ausmuldung herzustellen, um während der Anwuchsphase der Gehölze günstigere Bedingungen der Wasserführung zu erreichen. Die Bepflanzung erfolgt nach der Liste unter Punkt 8.3.8.

8.1.1 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in das Schutzgut Wasser

Stark verschmutztes Niederschlagswasser kann in den Wohngebietsflächen 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.

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

8.1.2 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 4** –

landschaftspflegerischen Stellungnahme - 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 landschaftspflegerischen Stellungnahme

Bereich	Fläche in m ²	GRZ	Zulässige Versiegelung in m ²	50 % zulässige Überschreitung	= Eingriff durch Versiegelung
WA – neu Grundstücke Nr. 3, 5, 7, 8a, 12, 14 und 16	8.610	0,2	1.722	861	2.583
Zufahrt Grundstück 8a	150				150
WA – Bestand Grundstücke Nr. 8 und 10	1.410	0,28			Nach § 34 BauGB bebau- bar, nicht anzu- rechnen
Maßnahmenfläche Wallhecke - In Baublock 2 in WA-Fläche enthalten (440m ²)	870	0	0	0	0
Maßnahmenfläche Knickschutz In WA-Fläche anteilig enthal- ten	240	0	0	0	0
Knickfläche In WA-Fläche anteilig enthal- ten	500	0	0	0	0
Summen					2.733

Nach dem Runderlass ist aufgrund einer Versiegelung auf den Hausgrundstücken und den Zufahrten eine Versiegelung von 2.733 m² auszugleichen. Diese Neuversiegelung ist gemäß der Anlage zum genannten Erlaß (Ziffer 3.1 b) im Verhältnis mindestens 1 : 0,5 auszugleichen. Das entspricht bei einer Eingriffsfläche von 2.733 m² einen **Ausgleichsbedarf** von ca. **1.367 m²**.

Die derzeitige Flächen im Geltungsbereich werden durch die Ackerflächen, die Gärten, das Intensivgrünland und die Straßenräume relativ intensiv genutzt. Eine Erhöhung des Flächenbedarfs kommt entsprechend der Verfügung des Kreises Steinburg vom 15.02.2001 nicht in Betracht.

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

Gemeinde Schenefeld
Gemarkung Schenefeld
Flur 5

Flurstück 50 / 4

ca. 1.370 m² und 340 m² (Ausgleich Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften)

Insgesamt 1.710 m²

aus dem hierfür vorgesehenen Flächenpool der Gemeinde Hadenfeld auf Schenefelder Gebiet zur Verfügung gestellt.

Im Flächenpool stehen derzeit noch 2.065 m² zur Verfügung.

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 und der Gartenparzellen 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.

Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt in Nachbarschaft zu Flächen mit Biotopfunktionen (Klicks), daher wird ein zusätzlicher Kompensationsbedarf in Höhe von 25 % des Flächenanspruchs für Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden veranschlagt. $1.370 \times 0.25 = 342,5 \text{ m}^2$, gerundet 340 m^2 , dieser Ausgleichsbedarf wird entsprechend Punkt 8.3.4 extern abgegolten.

8.3.7 Eingriffe und Ausgleichsregelungen in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

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 offen gegliederten neuen Gebäude stellen ebenfalls keine gravierende Veränderung des Landschaftsraumes dar. Die durchgrüneten Freiflächen und Gärten auf den Grundstücken schaffen Lebensräume mit Erholungsqualität für die Bewohner.

Soweit Eingriffe für diese Schutzgüter 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: landschaftspflegerische Stellungnahme

Wallhecke mit Bepflanzung im Westen, Norden und Osten des Geltungsbereiches

Gehölzqualitäten: Sträucher mind. 2 x verpflanzt, H = 60 bis 100 cm, und Heister mind. 2 x verpflanzt, H = 100 bis 150 cm, ggf. zu ergänzen durch Baumanpflanzungen:

- | | | |
|----------------|---|------------------|
| • Hasel | - | Corylus avellana |
| • Steileiche | - | Quercus robur |
| • Traubeneiche | - | Quercus petraea |
| • Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| • Rotbuche | - | Fagus sylvatica |

- Bergahorn - Acer pseudoplatanus
- Feldahorn - Acer campestre
- Rose - Rosa spec. Div. Wildarten
- Schlehe - Prunus spinosa
- Eingrifflicher Weißdorn - Crataegus monogyna
- Gemeine Traubenkirsche - Prunus padus
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Wildbirne - Pyrus pyrausta
- Wildapfel - Malus sylvestris

Die Gehölze sind 2-reihig auf Lücke zu pflanzen mit Abständen in der Reihe von ca. 1 m.

9 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die im Planungsbereich befindlichen sich alle Grundstücksflächen im privaten Besitz.

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

10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

	Bereich	Fläche m²	Anteil %
a.	WA-Gebiet (Bestand und Planung)	8.990	76.6
b.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Baublock 1 = 430 m², Baublock 2 = 440 m²	870	7.4
c.	Knickflächen vorhanden	500	4.3
d.	Knickschutzstreifen an WA 240 m² Knickschutzstreifen an Strasse 130 m²	370	3.1
e.	Straßenverkehrsflächen	1.010	8.6
	Summe	11.740	100

11 Kosten der Erschließung

Kosten für die öffentliche Erschließung beziehen sich auf die Bereiche

- Herstellung und Ausbau der Verkehrsanlagen
- Anlagen für die Abwasserbeseitigung

11.1 Verkehrsanlagen

Der vorhandene Ausbau des Ochsenweges reicht nicht aus und soll verkehrsgerecht ausgebaut werden.

Hierfür entstehen Kosten in Höhe von **5.000 €**.

Die Gemeinde Hadenfeld hat mit einem Erschließungsträger einen öffentlich rechtlichen **Erschließungsvertrag** geschlossen. Danach werden die Kosten für den Ausbau der Verkehrsanlagen zu 90 % vom Erschließungsträger und zu 10 % von der Gemeinde übernommen. Für die Gemeinde bedeutet dieses nach dem derzeitigen Kostenstand einen Betrag in Höhe von 500 €.

11.2 Anlagen für die Abwasserbeseitigung

Die Kosten für den **Anschluss** und den laufenden **Betrieb** der **Abwasseranlagen** werden über die vorhandenen Satzungen der Gemeinde Hadenfeld geregelt.

Die Gemeinde verfügt über eine Satzung über die Beseitigung der Abwässer, die am 17. Mai 1990 in Kraft getreten ist. Danach sind alle Eigentümer bebauter Grundstücke verpflichtet, das Grundstück an die Abwasseranlage anzuschließen, wenn es durch eine Straße erschlossen ist, in der ein betriebsfertiger Abwasserkanal mit Anschlusskanal zum Grundstück vorhanden ist. Diese Bedingungen werden für das Plangebiet vorliegen, so dass die Satzung anzuwenden ist.

Für Beseitigung von Abwässern wurde eine Satzung über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren (Beitrags- und Gebührensatzung) erlassen und am 27. Juni 1990 in Kraft gesetzt. Diese Satzung wurde zuletzt geändert durch die 3. Nachtragssatzung, die am 9. November 2001 in Kraft getreten ist. Danach regeln sich in § 4 die einmaligen Beiträge für den Anschluss und in § 9 die regelmäßigen Gebühren für den Betrieb der Abwasseranlagen.



3. stellv. Bürgermeister