GEMEINDE HOHENWESTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 34
„WALDSTRASSE II“

FÜR DAS GEBIET :

NÖRDLICH DES ORTSRANDES ZWISCHEN DER VORHANDENEN BEBAUUNG „WALDSTRASSE“ UND „SCHAARREDDER“

BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand : Gemeindevertretung vom 09.10.2002 / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser: BIS - SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Datum : 28.03.2001, ergänzt : 28.01.2002, zul. ergänzt : 18.03. / 08.08.2002

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

3.1 Entwicklungsgebot

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.3 Landschaftsplan

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

6. Natur und Landschaft, Grünordnung

7. Immissionsschutz

8. Verkehr

9. Ver- und Entsorgung

10. Brandschutz

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Knicks

12.2 Waldschutzstreifen

Anlagen :

- Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 34 „Waldstraße II“ der Gemeinde Hohenwestedt, 16.03.2001, ergänzt am 28.03.2001 im Maßstab 1:500 (bzw. als maßstäbliche Verkleinerung)

- „Landschaftsplanerischer Begleitplan“ zum Bebauungsplan Nr. 34 „Waldstraße II“ der Gemeinde Hohenwestedt vom am 28.03.2001, ergänzt am 06.06.2001, zuletzt ergänzt am 28.01.2002

- „Schalltechnisches Gutachten“, Bebauungsplan Nr. 34 „Waldstraße II“ der Gemeinde Hohenwestedt vom 22.12.2001;
  Schallimmissionen durch gewerbliche Nutzung auf dem Gelände der Firma J.A. Schnell GmbH & Co. KG i.L., Kieler Straße 70-74, 24594 Hohenwestedt

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Eingeschränkte Beteiligung § 13 Nr. 2 und 3 BauGB
- Erneute Eingeschränkte Beteiligung § 13 Nr. 2 und 3 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Hohenwestedt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für den nunmehr von baulichen Anlagen frei geräumten südlichen Teilbereich des ehemaligen Betriebsgrundstückes der Firma Voß westlich der „Waldstraße“ und östlich der vorhandenen Bebauung „Schaarredder“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines kleineren Wohnbaugebietes mit maximal 8 Baugrundstücken für die Einfamilienhausbebauung zu schaffen, das zu einer abschließenden wohnbaulichen Arrondierung dieser innerörtlichen Fläche entsprechend den gemeindlichen Zielvorstellungen aus der Flächennutzungsplanung (vgl. Abb. 1, Seite 7) am nordöstlichen Ortsrand in der Gemeinde Hohenwestedt führen soll.

Auf Grundlage der zwischenzeitlich teilgenehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der abschließenden Stellungnahme der UNB zum gemeindlich festgestellten Landschaftsplan soll mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich einer naturschutzfachlichen Begleitung die städtebaulich geordnete Entwicklung entsprechend den gemeindlichen Planungszielen gewährleistet werden.

Im Sinne einer integrierten Bauleitplanung wurde parallel und in inhaltlicher Abstimmung zum Bebauungsplan Nr. 34 ein qualifizierter „Landschaftsplanerischer Begleitplan“ aufgestellt, der mit seinen Inhalten Bestandteil entsprechend der gemeindlicher Gesamtabwägung des Bebauungsplanes wurde.

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zusammen mit der öffentlichen Auslegung wurden seitens des Staatlichen Umweltamtes Kiel und der unteren Bauaufsicht (Bauleitplanung) des Kreises Rendsburg-Eckernförde Anregungen und Hinweise bezüglich möglicher Konfliktbereiche zwischen der geplanten Wohnbebauung westlich der „Waldstraße“ und den genehmigten gewerblichen Nutzungen auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Firma Schnell südöstlich des Plangebietes vorgebracht. Da die vorgebrachten Anregungen für die gemeindlichen Planungsziele von planungsrechtlicher Bedeutung sein konnten, wurde diesbezüglich ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das zur näheren Erläuterung der Begründung als Anlage beiliegt.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens hat in Rückabstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Kiel und darauf aufbauend entsprechend der Beratung in den gemeindlichen Gremien zu planungsrechtlichen Änderungen im bisherigen Planentwurf geführt, so dass nach der öffentlichen Auslegung eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen durchgeführt worden ist. Da die Grundzüge der Planung nach Auffassung der Gemeindevertretung nicht betroffen waren, wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren ach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

Der vom Bauausschuss am 30.01.2002 für die eingeschränkte Beteiligung gebilligte 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 34 beinhaltete die planungsrechtlich relevanten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (siehe Inhaltsverzeich-

nis) auf Grundlage des gemeindlich beschlossenen Gestaltungskonzeptes (Stand vom 28.03.2001) und die Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange entsprechend der gemeindlichen Abwägung. Mit der eingeschränkten Beteiligung wurden auch die verfahrenstechnischen Regelungen des UVPG und der BauGB-Novelle 2001 abgearbeitet (s. Punkt 3.4).

Im Rahmen der durchgeführten eingeschränkten Beteiligung hat das Staatliche Umweltamt Kiel mit Verweis auf seine Stellungnahme vom 03.08.2001 bekräftigt, dass Bedenken gegen eine heranrückende wohnbauliche Nutzung an den nachweislich genehmigten Gewerbebetrieb der ehemaligen Firma Schnell weiterhin bestehen und Konflikte bzw. das gutachterlich nachgewiesene städtebauliche Spannungsfeld durch die Festsetzung von vorbelasteten allgemeinen Wohngebiete (WA v) nicht hinreichend gelöst werden können.

Die Gemeindevertretung sah sich daher im Rahmen ihrer Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss nicht in der Lage, ohne das einvernehmliche Handeln mit dem Staatliche Umweltamt Kiel die zuvor beschlossenen textlichen Festsetzungen bezüglich von vorbelasteten allgemeinen Wohngebieten aufrecht zu erhalten.

Mit Verzicht auf die beiden vorbelasteten WA-Gebietsgrundstücke westlich der „Waldstraße" hat das Staatliche Umweltamt Kiel eine positive Stellungnahme für die übrigen Grundstücke zugesagt. Die Gemeindevertretung hat daher zum Satzungsbeschluss unter gerechter Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entschieden, bei den beiden Baugrundstücken WA 1 v und WA 2c v (im 2. Entwurf) auf eine wohnbauliche Nutzung (bzw. Nutzungen, die dem ständigen Aufenthalt dienen) zu verzichten. Die Begründung wurde entsprechend diesem gemeindlichen Abwägungsprozeß diesbezüglich inhaltlich ergänzt.

Aufgrund der materiellen Änderungen nach der eingeschränkten Beteiligung wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt. Der von der Gemeindevertretung am 09.10.2002 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 34 „Waldstraße II" beinhaltet neben den zuvor genannten Fachplanungen das gemeindliche Gesamtabwägungsergebnis zu den Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und zu Anregungen privater Personen.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtiliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) und des Landeswaldgesetzes (LWaldG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Nordwesten durch die vorhandene Bebauung „Waldstraße“, im Nordosten durch die „Waldstraße“ selbst, im Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung „Waldstraße“ und „Berliner Ring“ und im Südwesten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung „Schaarredder“.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von 0,75 ha und beinhaltet Flächenfestsetzungen für allgemeine Wohngebiete einschließlich der privaten Wohnwegerschließungen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für den Bereich „Waldstraße II“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, eingehalten werden, da die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes diese Teilfläche des Gemeindegebietes als Wohnbaufläche darstellt (s. Abb. 1, Seite 7).

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde während des Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 34 durch das Innenministerium mit Auflagen genehmigt. Die Auflagen betreffen jedoch nicht das Plangebiet selbst bzw. seine nähere Umgebung. Die Bestätigung der Auflagenerfüllung wurde zwischenzeitlich ebenfalls durch das Innenministerium bestätigt.

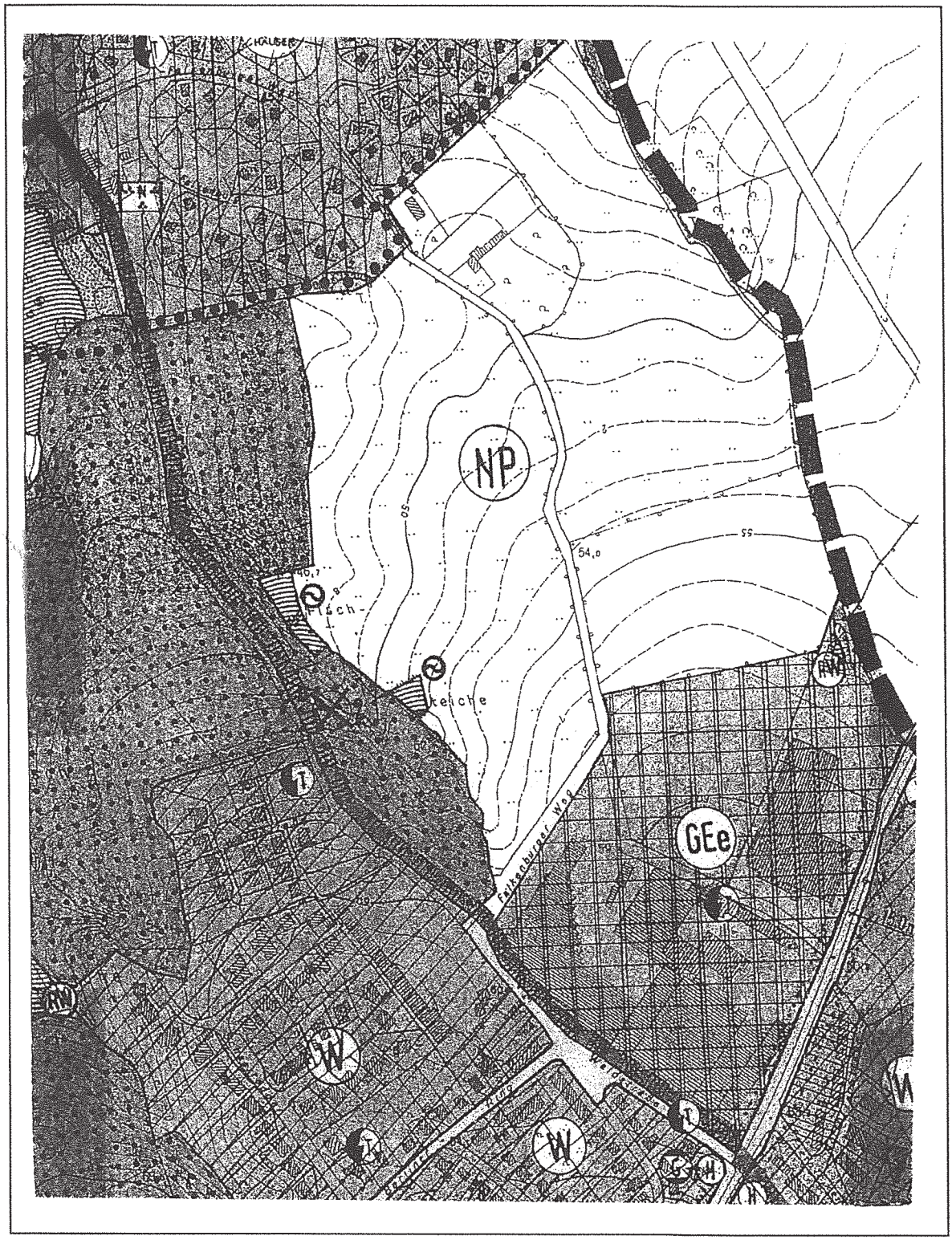

Abb. 1: Planausschnitt aus der zwischenzeitlich genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenwestedt das Plangebiet betreffend, unmaßstäblich

Gem. Artikel 1 Abs.1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998" entfällt die Anzeigepflicht gegenüber dem Landrat des Kreises Rendsburg - Eckernförde, da der Bebauungsplan Nr. 34 nach zwischenzeitlich erfolgter Rechtskraft der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden wird.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998, kann die Gemeinde Hohenwestedt für die geplante Wohngebietsausweisung von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die Gesamtfortschreibung (2000) des Regionalplanes, Planungsraum III, im Grundsatz nicht verändert worden ist.

Die Gemeinde Hohenwestedt übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System" die Aufgaben und Funktionen eines „Unterzentrums". Mit dieser Funktionszuweisung ist die Gemeinde Hohenwestedt aufgefordert, über den örtlichen Bedarf hinaus Wohnbauflächen auch im Rahmen der „Angebotsplanung" für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und Bevölkerungsgruppen vorzuhalten. Die Funktion eines „Unterzentrums" beinhaltet somit keine Beschränkung der wohnbaulichen Entwicklung in bezug auf die Wohneinheiten für den Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 / 2015, sondern ist gemäß Landesraumordnungsplan 1998 an eine landschaftsplanerisch und städtebaulich geordnete und aufeinander abgestimmte Entwicklung im Gemeindegebiet gebunden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Im Rahmen der Planungsanzeige hat die Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 11.06.2001 ihre landesplanerische Stellungnahme zu den gemeindlichen Planungszielen abgegeben. Die Gemeindevertretung geht in ihren Planungszielen, die mit dem Gestaltungskonzept und dem darauf aufbauenden Bebauungsplanentwurf qualifiziert konkretisiert wurden, davon aus, dass die angestrebte wohnbauliche Entwicklung des ehemaligen gewerblich genutzten Betriebsstandortes an dieser innerörtlichen Stelle zu einer angemessenen Konzentration und maßstäblichen Entwicklung am Rand der Ortslage führen wird.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses innerörtlichen Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wurde durch die Darstellung des Plangebiets als potentielle Wohnbaufläche in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und im Landschaftsplan Rechnung getragen.

Landschaftsplanerische Belange aus der örtlichen Landschaftsplanung stehen aufgrund der früheren Nutzung der Fläche als gewerblicher Betriebsstandort nicht entgegen.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 11.06.2001 wird bestätigt, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung von der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Waldstraße II“ nicht berührt werden.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für den Bereich „Waldstraße II“ östlich und nördlich der vorhandenen Bebauung der Straßen „Schaarredder“ und „Berliner Ring“ am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde werden keine erstmaligen bzw. schwereren als bisher geplanten bzw. nach § 34 BauGB zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach § 6 Abs. 1 LNatSchG grundsätzlich keine Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen und die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ ebenso keine Anwendung findet.

Die Gemeindevertretung hat sich unabhängig hiervon bereits parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes frühzeitig und intensiv mit der Orts- und Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung auch bewußt über den sonst allgemein gültigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 befaßt.

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes wurden parallel zur in Aufstellung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes neben den landschaftsplanerischen Belangen auch bereits die ortsplanerischen Gesichtspunkte einer baulichen Entwicklung der Gemeinde bearbeitet und auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen.

Der Landschaftsplan (s. Abb. 2, Seite 10) wurde durch die Gemeindevertretung festgestellt. Die abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde liegt mit Verfügung vom 07.05.2001 vor. Aufgrund der Abstimmungen und Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren zur Landschafts- und Flächennutzungsplanung konnte die Gemeindevertretung während des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren davon ausgehen, dass örtliche und auch überörtliche landschaftsplanerische Belange dem geplanten innerörtlichen Wohngebiet nicht entgegenstehen werden.

Im Rahmen des in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurde im Zuge des gemeinsam erarbeiteten Gestaltungskonzeptes für das Plangebiet ein grünordnerisches Maßnahmenkonzept entwickelt, das zu einer orts- und landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Wohnbaugebietes in die örtlichen Gegebenheiten führen soll.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption für den Bereich „Waldstraße II“ durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 LBO sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes (LNatSchG) berücksichtigt.

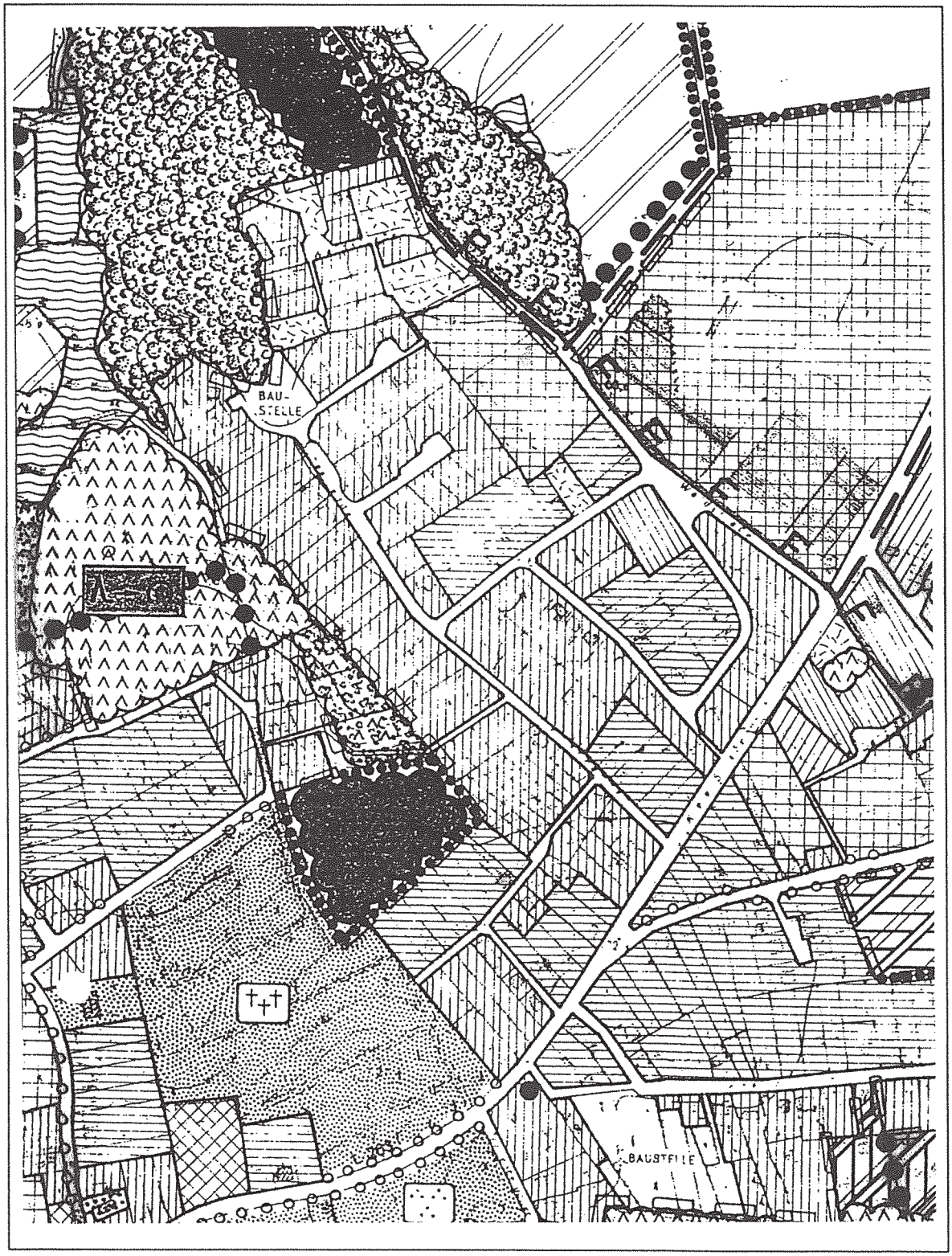

Abb. 2: Planausschnitt aus dem festgestellten Landschaftsplan (Planungsstand vom 07.05.2001) das Plangebiet und seine Umgebung betreffend, unmaßstäblich

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wird durch vertragliche Regelungen zwischen der Gemeindevertretung und dem Grundstückseigentümer / Erschließungsträger im Rahmen des Erschließungsvertrages gesichert.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden unter Einhaltung der landschaftsplanerischen Vorgaben aus dem Landschaftsplan-Entwurf nicht berührt. Im Vorhabenbereich und in der Nähe des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden und gemäß Landschaftsprogramm keine zur Ausweisung vorgeschlagene Gebiete vorhanden.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung.Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2001) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Bei einer Flächengröße von insgesamt nur ca. 0,75 ha wird es innerhalb des Plangebiets zu einer planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung von maximal ca. 3.750 m² durch die geplanten Wohnbauflächen einschließlich der inneren privaten Erschließungswege führen. Der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich.

4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Waldstraße II“ beschlossen, um im Bereich der südlichen Teilfläche des ehemaligen Betriebsstandortes der Firma Voß die nördlich des Plangebiets begonnene wohnbauliche Entwicklung der Gewerbebrache (vgl. z.B. Luftbildaufnahme als Anlage des schalltechnischen Gutachtens) in einem 2. Bauabschnitt nunmehr abzuschließen.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes bildet der nördlich und nordöstlich angrenzende Wald und die vorhandene angrenzende Bebauung zugleich auch den Abschluss der baulichen Entwicklung in diesem Teilbereich der Gemeindestruktur.

Neben den ortsstrukturellen Belangen und der Entwicklung eines neuen Ortsrandes soll zugleich der Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken in einer durchaus reizvollen Randlage der Gemeinde unter Beachtung der ortsstrukturellen und immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse aus der Nachbarbebauung heraus Rechnung getragen werden. Dies auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und somit einer Verringerung der Inanspruchnahme von größeren, zusammenhängenden Außenbereichsflächen. Diesem Umstand wurde durch die Freilegung und Räumung des ehemals als Gewerbebetrieb genutzten Grundstückes in besonderem Maße Rechnung getragen.

Mit Einleitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens will die Gemeindevertretung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und für die Ausweisung eines kleineren allgemeinen Wohngebietes sichern. Dies nunmehr auch insbesondere unter Beachtung der Belange des Immissionsschutzes und der Belange aus der Orts- und Landschaftsplanung.

Ausgehend von der Grundsatzentscheidung der Gemeindevertretung im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungs- und auch zum Landschaftsplan, die frühere gewerbliche Nutzung zukünftig einer überschaubaren wohnbaulichen Entwicklung zukommen zu lassen, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der Eingriffsminimierung ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes Gestaltungskonzept (vgl. hierzu Anlage dieser Begründung) als Planungsgrundlage für den Bebauungsplanes Nr. 34 erarbeitet.

Auf Grundlage eines aktuellen Lageplanes mit Einmessung des schützenswerten Großbaumbestandes wurde bereits in der Konzeptphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die vorhandenen Gehölzstrukturen möglichst in ihren strukturellen und gliedernden Aussagen und in ihrer wohngebietsbezogenen Bedeutung als Gestaltungselement in das Bebauungskonzept einzubinden. In der Konzept- und Entwurfsphase sollten daher Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte
- zu den Möglichkeiten der Erschließung des Plangebiets
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung
- zum Erhalt, Schutz und Entwicklung der Gehölzstrukturen
- zur Grüngestaltung des Plangebiets
- zur Bildung eines neuen Ortsrandes
- zur Einhaltung des auf 20 m reduzierten Waldabstandes

Insgesamt wird mit dem geplanten Wohngebiet ein baulicher Abschluss der vorhandenen Siedlungsstruktur zur „Waldstraße“ hin beabsichtigt, der zur Arrondierung der vorhandenen Bebauung beiderseits des Plangebiets im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB führen wird. Dem Gebot einer städtebaulich geordneten Entwicklung folgend, sind unter anderem neben den ortsstrukturellen Erfordernissen und Bedürfnissen insbesondere die Belange der Orts- und Landschaftsbildgestaltung sowie des Immissionsschutzes zu entwickeln.

Mit dem gemeindlich beschlossenen Gestaltungskonzept vom 28.03.2001 wird das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇨ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 21 Abs. 1 BNatSchG n.F. i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Das geplante Wohngebiet wird auf Grundlage eines optimierten Bebauungskonzeptes unter Beachtung der landschaftspflegerischen Gegebenheiten und den planerischen Vorgaben aus der äußeren Erschließung heraus möglichst optimal in die umgebende Ortsstruktur eingefügt. Außerdem wurden die verkehrstechnischen Vorgaben seitens der Gemeindevertretung (private Wohnwegerschließungen ohne Wendeplatz nicht länger als 45 m) in die Gestaltungskonzeption als planerische Vorgabe einbezogen und die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Begrenzung der Bebauungsdichte und Minimierung der Verkehrsflächen bereits konzeptionell reduziert werden.

Übergeordnetes Ziel bleibt es, auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse aus dem Immissionsschutz heraus durch eine sich in die vorgezeichnete Ortsstruktur einfügende und ergänzende Bebauung innerhalb des Plangebiets einen Interessenausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungs- und Schutzansprüchen zu ermöglichen und den Anforderungen an die Wohn- und Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger Beachtung der wirtschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen möglichst gerecht werden zu können.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 wird die konzeptionelle Entwurfsidee aufgenommen, wonach durch Integration vorhandener Knickreste und neu zu pflanzender Gehölzstrukturen in die Wohngebiete als grüne Leitlinien eine gliedernde Trennung verschiedener Wohnbaugebiete auch im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung „Schaarredder“ und „Berliner Ring“ erreicht werden soll. Hierdurch wird ein angemessenes Maß an privater und öffentlicher Wohn- und Lebensqualität geschaffen, die allen Bewohnern und Besuchern der Gemeinde Hohenwestedt zugute kommen wird.

Mit dem Gestaltungskonzept wird eine aufgelockerte, Teilweise als Wohnhof gruppierte und dem gewachsenen Ortsbild angepaßte sowie den heutigen Ansprüchen entsprechende Einfamilienhausbebauung (mit Einlieger- oder Ferienwohnung) in Weiterentwicklung der linearen, gereihten Bebauungsstruktur der benachbarten vorhandenen Bebauung angestrebt. Die Erschließung des kleinen Baugebietes erfolgt ausschließlich über die „Waldstraße“ in Form von zwei privaten Wohnwegerschließungen entsprechend dem Erschließungskonzept der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Das von den gemeindlichen Gremien beschlossene Gestaltungskonzept, auch unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung entsprechend der gemeindlichen Abwägung bezüglich der Grundstücksflächen westlich der „Waldstraße“ als wesentliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 34 verbindet somit die orts- und landschaftsplanerischen sowie die verkehrstechnischen Erfordernisse in einem Gesamtkonzept, das entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss auch den jeweiligen Fachplanungen getrennt gerecht werden kann.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) und das vorhandene Grundstück direkt westlich der „Waldstraße“ (ehemaliges Bürogebäude der Firma Voß) entsprechend den Ergebnissen aus dem schalltechnischen Gutachten (s. Anlage dieser Begründung) als vorbelastetes allgemeines Wohngebiete (WA 2 v) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung für das Wohngebiet textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen (mit Ausnahme des Teilgebietes WA 2 v entsprechend dem Bestandsschutz), Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

In Verbindung mit einer überwiegenden teilgebietsbezogenen „Bauteppich - Festsetzung“ und der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung „Schaarredder“ gesichert.

Ausnahme hierbei stellt das Teilgebiet WA 2 v dar, das mit dem ehemaligen Bürogebäude der ehemaligen Fa. Voß bereits bebaut ist und eine weitere wesentliche bauliche Nutzung nicht zuläßt. Die Festsetzungen für dieses Teilgebiet beziehen sich daher im Wesentlichen auf die Festsetzung des Bestandes unter Berücksichtigung einer der Grundstücksfläche angemessenen Entwicklung aus dem Bestand heraus.

Das Maß der baulichen Nutzung wird grundstücks- und teilgebietsbezogen für die Einfamilienhausbebauung als Einzelhausbebauung durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Mindestgrundstücksgröße und durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt. Für die im Plangebiet vorhandene Bebauung, Teilgebiet WA 2 v, wird unter Zugrundelegung einer angemessenen Erweiterung des vorhandenen Gebäudes eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Die Gemeindevertretung hatte sich bereits vor der öffentlichen Auslegung sehr intensiv mit der Thematik des Maßes der baulichen Nutzung auseinander gesetzt, um einerseits nicht übermäßig Flächen zu versiegeln und andererseits auch für die zukünftigen Bewohner eine ausreichende Grundfläche auch für die baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu ermöglichen. Gleichzeitig wollte man auch mit dieser gewissenhaften Prüfung späteren Änderungsverfahren vorbeugen. Hierbei wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass die Terrassen entsprechend der einschlägigen Kommentierung und Rechtsprechung als „bauliche Anlagen“ gewertet werden und von daher nicht zu den Grundflächen der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gehören, sondern auf die maximale Grundfläche (GR max.) anzurechnen wären. Die Gemeindevertretung hat sich daher entschieden, nicht die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) um den Flächenanteil für Terrassen (25 m²) zu erhöhen, sondern um Missverständnisse entgegenwirken zu können, eine Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung hierfür festgesetzt und gleichzeitig die Grundfläche für bauliche Nebenanlagen entsprechend reduziert.

Somit ist nach Auffassung der Gemeindevertretung sicher- und klargestellt, dass keine falsche Auslegung durch den Erschließungsträger bzw. durch die Neubewohner / Grundstücksinteressenten erfolgen kann (sollte) und eindeutig bestimmt ist, welche Grundflächen im Einzelnen zulässig sind.

Für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO definierten baulichen Anlagen sind nunmehr 110 m² bzw. von 140 m² für südlich erschlossene Grundstücke gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig.

Zur Eingriffsminimierung wurden die vorgenannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt. In Abhängigkeit zu der Mindestgrundstücksgröße und den festgesetzten überbaubaren Flächen kann somit eine verdichtete Bauweise vermieden und zugleich flexibel gehalten werden.

Die während des Aufstellungsverfahren dargestellte Grundstücksteilung ist nicht rechtsverbindlich und wurde aufgrund der nunmehr von einer wohnbaulichen Nutzung freizuhaltenden Grundstücksflächen an der „Waldstraße“ mit dem Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung aufgehoben und durch eine Mindestgrundstücksfläche von 600 m² ersetzt, um dem Erschließungsträger eine möglichst flexible Grundstücksteilung unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben gegeben zu können. Dies sichert zugleich in Verbindung mit den überbaubaren Flächen eine immer noch sich harmonisch einfügende Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte, in der dann auch größere Grundstückszuschnitte möglich sein können. Begrenzt wird die Gestaltungs- und Teilungsmöglichkeit durch die inneren Wohnwegerschließungsstraßen und die gutachterlichen Ergebnisse zum Immissionsschutz.

Zur Sicherung der gemeindlich angestrebten Einfamilienhausbebauung wird eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden vorgenommen, wobei eine Beschränkung auf eine Wohneinheit einer besonderen städtebaulichen Begründung bedarf, die hier am Ortsrand der Gemeinde mit der allgemein üblichen Ortsstruktur städtebaulich kaum begründbar ist. Zur Unterbindung jedoch der als Einzelhäuser „bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäuser“ wird neben der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße in Rücksprache mit dem Innenministerium eine planungsrechtliche Einschränkung der zweiten Wohneinheit dahingehend getroffen, dass diese im Verhältnis zur ersten Wohneinheit nur in untergeordneter Flächengröße stehen darf. Zur weiteren Absicherung dieses gemeindlichen Planungszieles kann in diesem Sinne eine Regelung in den Erschließungsvertrag mit der Maßgabe, diese Vorgaben an die Grundstückskäufer weiterzugeben, aufgenommen werden.

Eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 Abs. 2 BauGB, nach der die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen bedarf, ist aufgrund der vorgenannten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nach Auffassung der Gemeindevertretung nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude stellen zwar ein hohes Maß an Regelungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Gemeinde Hohenwestedt und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger) vor einer unerwünschten und problematischen Nachverdichtung bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte. Dies geschieht zum Schutz des vorhandenen Ortsbildes und insbesondere zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

Im Sinne des „Einfügen“ in die benachbarte Bebauungsstruktur und einer von „Baufreiheit“ geprägten Planungsauffassung der Gemeindevertretung werden für die bisher nicht bebauten Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Drempelhöhen, Dachneigung) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung nach Auffassung der Gemeindevertretung erforderlich und ortstypisch sind.

6. Natur und Landschaft, Grünordnung (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für den Bereich westlich der „Waldstraße“ ist keine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden. Bei den zur Planung anstehenden Flächen handelt es sich um Teile des ehemaligen Betriebsgrundstückes der Tiefbaufirma K. G. Voß. Mit Aufgabe des Betriebes wurden bereits nördlich des Plangebietes 6 Baugrundstücke nach Freiräumung des dortigen Grundstückes für eine Wohnbebauung erschlossen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 werden nunmehr für den südlichen Teilbereich des ehemaligen Betriebsgrundstückes der Firma Voß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines Wohngebiet geschaffen.

Da es sich bei der Überplanung dieser Flächen um eine Umnutzung bisher bebauter Grundstücksflächen handelt und die Fläche selbst innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, ist die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ für diesen innerörtlichen Bereich nicht anwendbar.

Entsprechend dem Minimierungsgebot werden im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages als Bestandteil der Bebauungsplanung grünordnerische Maßnahmen vorgeschlagen und durch den Bebauungsplan festgesetzt, die im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zu einer Durchgrünung des Gebietes selbst führen und zugleich einen neuen Ortsrand bilden sollen.

Mit der beschlossenen Satzung wurden auch die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde aus dem Beteiligungsverfahren bezüglich der Artenauswahl für die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Fachplan berücksichtigt.

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG n.F. sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG n.F. in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen.

Wesentliche Elemente des grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes für dieses kleine Baugebiet sind durch die gemeinsame Projektbearbeitung in Form einer integrierten Bauleitplanung als Gestaltungsidee in das gemeindlich beschlossene Gestaltungskonzept eingeflossen.

Auch im innerörtlichen Siedlungsbereich sind zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu minimieren, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach § 92 Abs. 4 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Innerhalb der grünordnerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung notwendig:

- Erhalt, Schutz und Entwicklung der Knickreste und des vorhandenen Großbaumes im Süden des Plangebietes
- Anlage von ebenerdigen Heckenpflanzungen am nördlichen und westlichen Plangebietsrand, auch mit Einzelbaumpflanzungen
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine nennenswerte Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO und der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Minimierung der Eingriffe durch eine auf das erforderliche Maß reduzierte Plangebietserschließung
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume auf den privaten Grundstücken zur Aufwertung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Gliederung des Plangebiets

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsvermeidung folgende Hinweise gegeben:

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert.

In den jeweiligen Bauanträgen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt auch für die grünordnerischen Festsetzungen.

7. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das geplante Wohngebiet und der Bebauungsplan Nr. 34 „Waldstraße II“ befinden sich im Einflussbereich der südöstlich vom Plangebiet gelegenen Gewerbegebietsflächen der ehemaligen Firma Schnell. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht für den gesamten Bereich als angestrebtes städtebauliches Ziel zukünftig ein eingeschränktes Gewerbegebiet ($GE_{(e)}$) vor, das die angrenzenden Wohngebiete nicht wesentlich stören soll.

Da dieses planerische und städtebaulich angestrebte Ziel sicherlich erst langfristig erreicht werden kann, wurde auf Anregung des Staatlichen Umweltamtes Kiel und der unteren Bauaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde aus dem ersten Beteiligungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um Hinweise auf die Verträglichkeit zwischen den genehmigten Nutzungen auf dem Gewerbegrundstück und dem geplanten Wohngebiet „Waldstraße II“ im Rahmen der gemeindlichen Abwägung erlangen und Rechtssicherheit für alle Betroffenen erreichen zu können.

Das „Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenwestedt vom 22.12.2001“, liegt dieser Begründung zur näheren Erläuterung bei.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme der zwei geplanten Wohngrundstücke direkt an der „Waldstraße“ die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) innerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten werden können. Bei der Berechnung wurde die Schallschutzauflage zur Baugenehmigung für die Firma J.A. Schnell vom 06.02.1980 zugrunde gelegt, so dass sich die geplante Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 34 in die genehmigten Nutzungen einfügen muss. Dadurch wird sichergestellt, dass die gewerblich genehmigte Nutzung heute wie damals in dem immissionsschutzrechtlich vorgeschrieben Maße zulässig ist.

Bezüglich einer Verträglichkeit der beiden vorgenannten Wohngrundstücken westlich der „Waldstraße“ hat die Gemeindevertretung unter Würdigung und Abwägung der vorgebrachten Bedenken der Träger öffentlicher Belange (Staatliches Umweltamt Kiel und Kreisbauamt Rendsburg-Eckernförde) und den Anregungen privater Personen (Firma Schnell i.L.) beschlossen, auf eine wohnbauliche Nutzung dieser Grundstücksflächen entsprechend den Berechnungsergebnissen des Schallgutachtens zu verzichten. Eine entsprechende textliche Festsetzung, die eine wohnbauliche Nutzung dieser Grundstücksfläche unterbindet, wurde in die gemeindlich beschlossene Satzung aufgenommen.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Waldstraße“ als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das innerörtliche Straßennetz mit Anschluss an die B 430 Richtung Itzehoe bzw. Neumünster.

Die Erschließung des kleinen Wohngebietes erfolgt aus ortsgestalterischen Gründen in Anlehnung an die nördlich des Plangebietes bereits realisierten Wohnhäuser in Form von privaten Wohnwegerschließungen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) als Stichstraßen. Wendeplatzmöglichkeiten sind aufgrund der geringen Baugebietstiefe aus ortsplanerischen Gründen nicht zu vertreten gewesen. Von daher werden an beiden Wohnwegerschließungen im Bereich der „Waldstraße“ Müllsammelplätze für die jeweiligen Anlieger festgesetzt. Die Entfernung zur öffentlichen Straße beträgt in der beschlossenen Satzung zum Bebauungsplan Nr. 34 nunmehr 5 m. Zugleich ist auch eine Standpatzentsorgung denkbar. Dies wird derzeit nicht ausgeschlossen, aber auch nicht festgesetzt, so dass dem Erschließungsträger mit der gewählten Festsetzung beide Arten der Müllentsorgung offen bleibt.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der Ortsstruktur entsprechend werden die inneren privaten Erschließungsflächen auf 4,0 m Regelbreite festgesetzt. Somit kann einerseits sichergestellt werden, dass die verkehrstechnischen Anforderungen und andererseits die tiefbautechnischen Anforderungen an die Verlegung entsprechender Leitungstrassen erfüllt werden können. Der Anschluss der beiden privaten Wohnwegerschließungen an die „Waldstraße“ erfolgt ohne Eckausrundung, um somit den privaten Wohngebietscharakter darstellen zu können. Die nach EAE 85/95 erforderlich werdenden Sichtfelder an den beiden Einmündungen in die „Waldstraße“ werden in der nachgeordneten Erschließungsplanung nachgewiesen. Innerhalb der Sichtfelder sind bauliche und gärtnerische Anlagen auf 70 cm Höhe zu beschränken.

Im Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung an der „Waldstraße“ im Norden und dem ehemaligen Betriebsgebäude im Süden wird planzeichnerisch festgesetzt, dass in diesem Bereich keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Dies begründet sich dadurch, dass die Gemeindevertretung neben den beiden privaten Wohnwegerschließungen nicht zusätzliche Zufahrten an die „Waldstraße“ haben möchte, da dies insbesondere in den Einmündungsbereich „Falkenburger Weg“ und aufgrund der örtlichen Geländesituation zu erheblichen verkehrsgefährdenden Situationen führen könnte. Somit werden alle neuen Grundstücke ausschließlich aus der inneren Plangebietserschließung erschlossen.

Die erforderlich werdenden Sichtfelder in den Einmündungsbereichen der privaten Wohnwegerschließungen in die „Waldstraße“ sind in der Erschließungsplanung darzustellen und bei Realisierung des Bebauungsplanes von baulichen Anlagen und sonstigen gärtnerischen Anlagen / Gestaltungen bis zu einer Höhe von 70 cm freizuhalten.

Für die Besucher werden jeweils ein Besucherstellplatz pro privater Wohnwegerschließung festgesetzt und den anliegenden Teilgebieten zugeordnet. Weitergehend benötigte Stellplätze sind an den Wohnwegerschließungen nach den Festsetzungen in des Bebauungsplanes möglich, wenn sich ein entsprechender Bedarf herausstellt. Näheres wird im Erschließungsvertrag vertraglich geregelt.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Aus ortsplanerischen und landschaftspflegerischen Gründen ist darauf zu achten, dass diese möglichst nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von maximal 110 m² bzw. 140 m² für südlich erschlossene Grundstücke, die eine Unterbringung der privaten Stellplätze in der Vorgarten- und/oder Gebäudezone aufgrund der Flächenbegrenzung eigentlich aus sich heraus erfordert, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag / Bauanzeige.

Die Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

9. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden entsprechend dem Nachweis im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Waldstraße" angeschlossen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen. Innerhalb des Plangebietes wird für die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal entlang der „Waldstraße" ein 5,0 m breites Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe eingeräumt.

9.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Frischwasserversorgung der Gemeindewerke Hohenwestedt mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen. Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird, soweit es aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht direkt am Ort

des Niederschlags versickern kann, gesammelt und dem Kanalnetz kontrolliert zugeleitet.

9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG das Gebiet der Gemeinde Hohenwestedt mit Strom.

9.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Gemeindewerke Hohenwestedt das Gemeindegebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen müssen bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Gemeindewerke Hohenwestedt zu beachten.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Leitungstrassen ist mit den Gemeindewerken Hohenwestedt abzustimmen. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen ist zu vermeiden.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken an den hierfür festgesetzten Flächen zu sammeln.

Die Abfälle werden auf eine vom Kreis Rendsburg-Eckernförde genehmigten Deponie transportiert.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Hohenwestedt und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Ggf. zusätzlich erforderlich werdende Hydranten mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung für das Baugebiet.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Waldstraße“ vorhanden. Die innere Erschließung erfolgt von der „Waldstraße“ aus.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch den Erschließungsträger nach Maßgabe des Erschließungsvertrages entsprechend dem technischen Regelwerk hergestellt.

Für die privaten Verkehrsflächen ist eine Widmung für den Straßenverkehr erforderlich.

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die am südöstlichen und südwestlichen Plangebietsrand vorhandenen Knickreste sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Die Knicks werden entsprechend den grünordnerischen Empfehlungen durch planzeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit geschützt. Die Pflege des Knicks ist entsprechend dem aktuellen Knickerlass durch die Anlieger der Knicks sachgerecht durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Knickabschnitte als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

12.2 Waldschutzstreifen (§ 32 Abs.5 LWaldG)

Nördlich an den Bebauungsplan Nr.34 „Waldstraße II“ angrenzend befinden sich Flächen für Wald im Sinne des § 32 Landeswaldgesetz (LWaldG), zu denen gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG mit baulichen Anlagen einen Regelabstand von 30 m (⇒ Waldschutzstreifen) einzuhalten ist.

Die vorgenannte Waldfläche befindet sich gegenüber der zwischenzeitlich realisierten Bebauung nordwestlich des Plangebietes. Die mögliche Unterschreitung des Regelabstandes zum Wald östlich der Straße „Waldstraße" war bereits Gegenstand der Erörterung mit der unteren Forstbehörde und dem Kreisbauamt im Zuge der oben genannten Bebauung. Hierbei wurde im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde ein auf 20 m reduzierter Abstand zum Wald für die baulichen Anlagen festgelegt.

Bereits bei der Erarbeitung des Gestaltungskonzeptes als Grundlage für den Bebauungsplan wurde der nördlich des Plangebietes angewandte reduzierte Waldabstand von 20 m auf die Bebauungskonzeption angewandt, da die im Plangebiet betroffene Grundstücksfläche sehr klein ist und andere Umstände, die zu einer abweichenden Regelung führen könnten, der Gemeindevertretung nicht erkennbar geworden sind.

Die Bebauungsplan Nr. 34 hält, wie im Gestaltungskonzept dargestellt, mit der überbaubaren Fläche des Teilgebietes WA 1 einen Abstand von 20 m bis zur Flurstücksgrenze (Flurstück 39/11) ein. Im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens wurden durch die untere Forstbehörde hiergegen keine Bedenken erhoben.

Die Begrenzungslinie des auf 20 m reduzierten Regelabstandes zum Wald wird nach § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

Hohenwestedt, den 10. Okt. 02

GEMEINDE HOHENWESTEDT 5 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

.....
- Bürgermeister -