

Satzung der Gemeinde **IMMENSTEDT** über den **Bebauungsplan Nr. 1 "Schaps Koppel"** für das Gebiet "westlich der Hauptstraße (L 149) und südlich des Husmannweges, zwischen der ehemaligen Gaststätte (Hof Butenschön) und der ehemaligen Schule"

Präambel

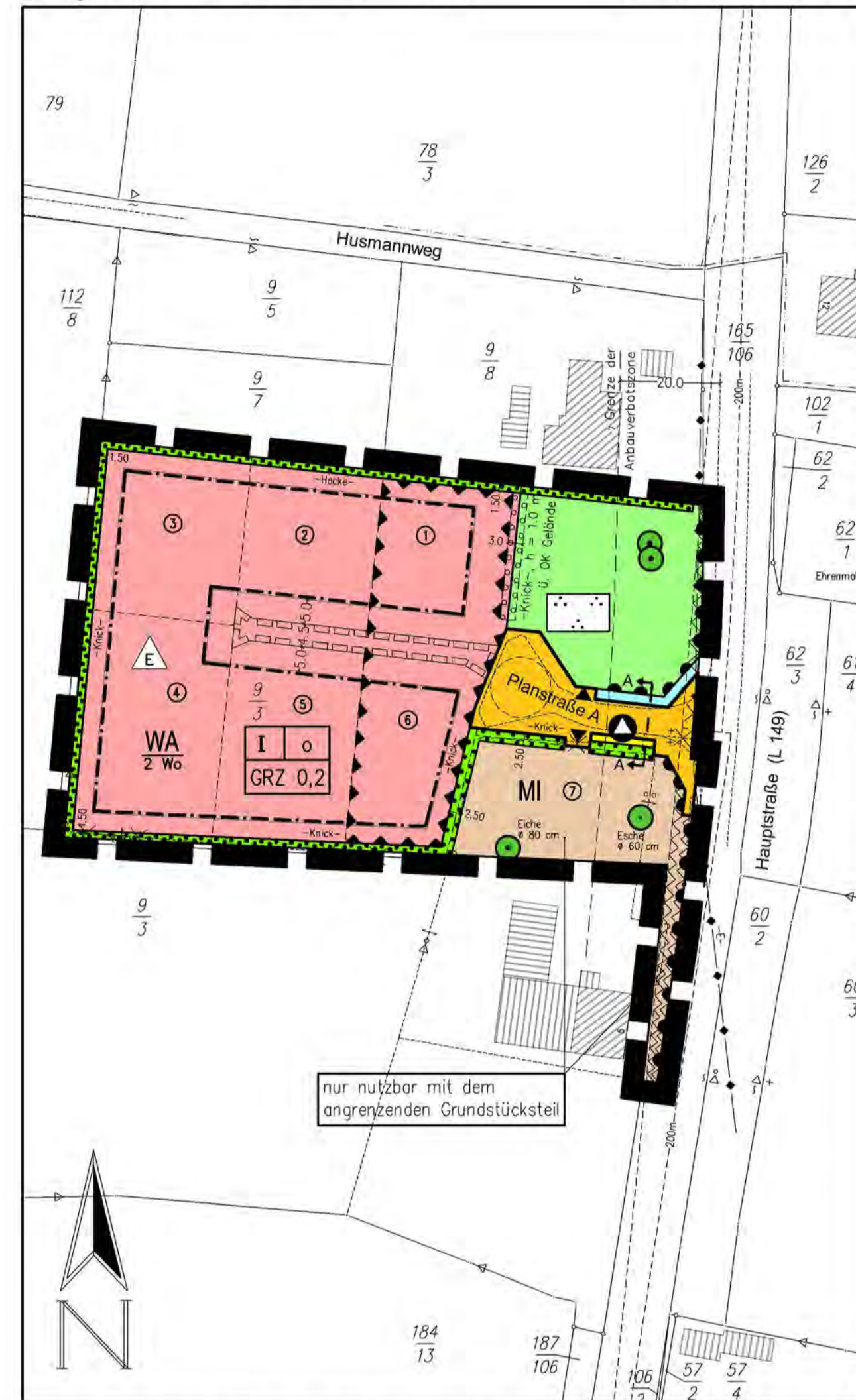
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 07.12.2000 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Dithmarschen vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Schaps Koppel" für das Gebiet "westlich der Hauptstraße (L 149) und südlich des Husmannweges, zwischen der ehemaligen Gaststätte (Hof Butenschön) und der ehemaligen Schule" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.01.1999 bis zum 22.01.1999 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 25.08.2000 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.08.2000 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.10.2000 bis 09.11.2000 während der Dienststunden nach § 3 (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, in der Zeit vom 20.09.2000 bis 05.10.2000 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.12.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 wurde nach der Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Anregungen zu den geänderten Bereichen sind in die Abwägung eingeflossen.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.12.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.
Immenstedt, ... Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
... ..
- Der Landrat des Kreises Dithmarschen hat mit Bescheid vom ... diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
Immenstedt, ... Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluß vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Dithmarschen hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ... Az.: ... bestätigt.
Immenstedt, ... Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Immenstedt, ... Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 1 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, wurden vom ... bis ... ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
Immenstedt, ... Bürgermeister

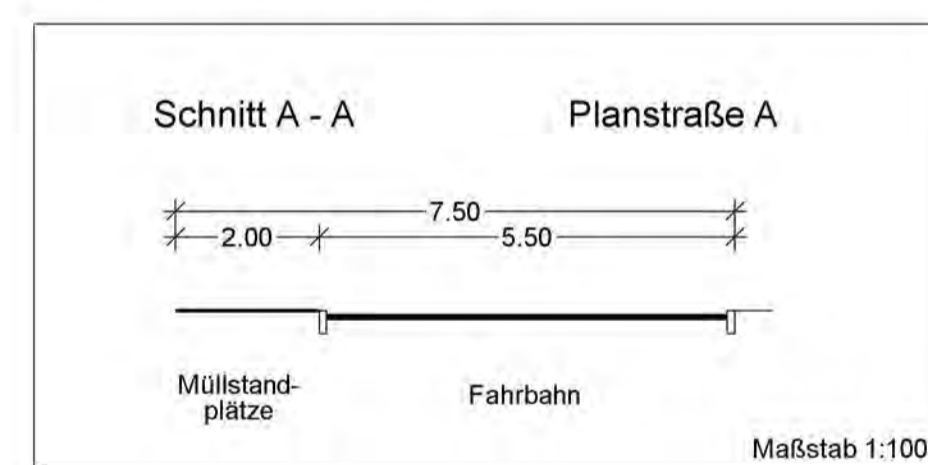
Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990 Maßstab 1:1000



Kartengrundlage: Katasterkarte 1:2000 Kreis Dithmarschen - Gemeinde Immenstedt - Gemarkung Immenstedt - Flur 3

Straßenquerschnitt



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen (gemäß PlanzV90)	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
GRZ 0,2	Grundflächenzahl hier 0,2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
---	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
[Dotted Box]	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
[Yellow Box]	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
▽	Einfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
---	Führung oberirdischer Versorgungsleitungen -Elektrizität-	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
[Yellow Box with Triangle]	Flächen für die Abfallentsorgung -Müllstandplätze-	§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
[Green Box]	öffentliche Grünfläche -Parkanlage-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
[Blue Box]	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger der Baugrundstücke 2 bis 5	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
[Dotted Box]	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
[Dotted Box]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
●	zu erhaltender Baum	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

---	Flurstücksnummer
---	Flurstücksgrenze
⑥	Grundstücksnummer
---	geplante Grundstücksgrenze
---	Sichtfeld

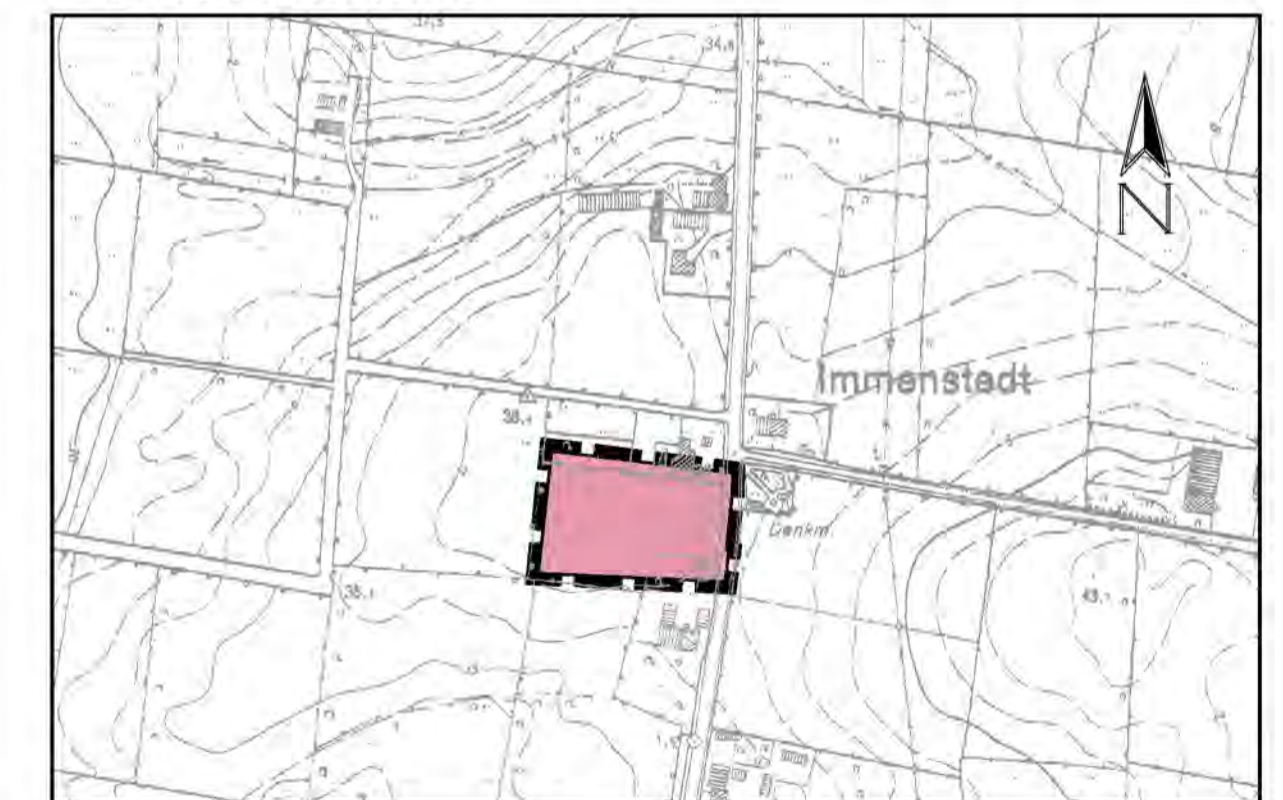
Nachrichtliche Übernahme

---	vorhandene und zu erhaltende Knicks, einschl. der landschaftsbestimmenden Einzelbäume	§ 15 b LNatSchG
---	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 StrVG

Text (Teil B)

- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Sockelhöhe Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche (höchster Punkt der Wendeanlage) liegen
 - Firsthöhe Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe der Gebäude) darf 9 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
- Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB) Die Baugrundstücke 1 bis 6 müssen eine Mindestgröße von 800 m² haben.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 - Sichtfelder Im Bereich der Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder), sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,7 m Höhe über OK Fahrbahnrand der Landesstraße 149 nicht zulässig.
 - Knickschutz In einem Abstand von bis zu 2 m zu den festgesetzten Begrenzungen der geplanten oder zu erhaltenden Knicks und Hecken sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken nicht zulässig.
- Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Für die zur Hauptstraße (L 149) hin gelegenen Wohngebäude der Baugrundstücke 1 und 6 sind passive Lärmschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Bei Wohngebäuden sind für die Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Wohn- und Schlafräume), Fenster mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB zu verwenden. Das Schalldämmmaß der Türen und Wände sowie der Dachkonstruktionen muß mindestens 30 dB betragen.
- Nutzungsbeschränkungen auf dem Baugrundstück Nr. 7 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) Auf der innerhalb des Plangebietes liegenden Fläche des Baugrundstücks Nr. 7 südlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind außerhalb der Anbauverbotszone (§ 29 StrVG) nur Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Übersichtskarte



Maßstab 1:5000

Satzung der Gemeinde Immenstedt über den **Bebauungsplan Nr. 1 "Schaps Koppel"**

"westlich der Hauptstraße (L 149) und südlich des Husmannweges, zwischen der ehemaligen Gaststätte (Hof Butenschön) und der ehemaligen Schule"

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 1 „Schaps Koppel“

für das Gebiet

**„westlich der Hauptstraße und südlich des Husmannweges,
zwischen der ehemaligen Gaststätte (Hof Butenschön)
und der ehemaligen Schule**

Gemeinde Immenstedt

(Kreis Dithmarschen)

Satzung

05.12.2000

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1 „Schaps Koppel“ der Gemeinde Immenstedt liegt westlich der Hauptstraße (L 149), südlich des Husmannweges, zwischen den Häusern Hauptstraße 5 und 7. Dies sind die ehemalige Gaststätte (Hof Butenschön) und die ehemalige Schule der Gemeinde. Der B.-Plan umfaßt ein Teilstück des Flurstücks 9/3 der Flur 3 der Gemeinde und Gemarkung Immenstedt.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt, auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet mit 6 Baugrundstücken zu realisieren. Zusätzlich ist eine öffentliche Grünfläche -Parkanlage- vorgesehen, die als Dorfplatz genutzt werden kann.

3. Planerische Vorgaben

Die Gemeinde Immenstedt liegt an der Landesstraße 149 zwischen dem Unterzentrum Albersdorf im Süden und dem Ländlichen Zentralort Tellingstedt im Norden. Es ist dem in ca. 5 km Entfernung liegenden Amt Albersdorf zugeordnet.

Der überwiegende Gemeindebereich ist gemäß Landesraumordnungsplan von 1998 Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Der allgemeine Rahmen der Siedlungsentwicklung für Orte ohne zentralörtliche Bedeutung sieht für den Zeitraum von 1995 bis 2010 eine Flächenvorsorge für den Wohnungsbau in Höhe von bis zu 20 % des Wohnungsbestandes von Anfang 1995 vor (örtlicher Bedarf) (vgl. Ziff. 7 (4) LROPI). Der Rahmen der gemeindlichen Entwicklung bis zum Jahr 2010 sieht 7 Grundstücke für eine Bebauung vor.

Der Gemeinde Immenstedt ist gemäß Regionalplan von 1984 die Hauptfunktion Landwirtschaft und die 1. Nebenfunktion Wohnen zugeordnet.

Der Dorferneuerungsplan der Gemeinden Osterrade und Immenstedt (Architektur und Stadtplanung Dr. Heisel und Laleik GmbH vom November 1995) sieht für die Plangebietsfläche unter Abwägung verschiedener Standortalternativen ein Wohngebiet vor.

Der Landschaftsplan der Gemeinde befindet sich zur Zeit in Aufstellung. Das Beteiligungsverfahren ist abgeschlossen (Stand 11.00). Der Bebauungsplan Nr. 1 wird voraussichtlich vor Feststellung des Landschaftsplanes in Kraft treten. Der Landschaftsplan weist die Flächen als „geplantes Baugebiet“ aus. Belange von Natur und Landschaft stehen einer Bebauung nicht entgegen. Näheres ist unter Ziffer 6 ausgeführt.

Die Gemeinde verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 1 reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 (2) Satz 2 BauGB).

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die vorhandene lockere Bebauung führt zur Einstufung des größten Teils der Ortslage als Außenbereich. Dies hat zur Folge, dass keine Baugenehmigungen für reguläre Wohnbauten erteilt werden können (vgl. Dr. Heisel und Laleik, Dorferneuerungsplan). Mit der Planung soll eine Wohnbebauung ermöglicht und der örtliche Bedarf in der Gemeinde befriedigt werden.

Das Plangebiet liegt bezogen auf die Bebauung an der Landesstraße in der „Mitte“ des Ortes. Die ehemalige Schule (Hauptstraße 7) und die ehemalige Gaststätte (Hauptstraße 5) sowie das gegenüberliegende „Ehrenmal“ belegen die Funktion der Ortsmitte für die Gemeinde. Diese Funktion soll gestärkt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung einer Wohnbebauung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorgeesehen sind 6 Grundstücke mit ca. 7 bis 8 Wohnungen. Im Bereich der Landesstraße 149 sind Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt, da diese hinsichtlich der heterogenen dörflichen Nutzungsstruktur und der Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm entlang der L 149 vorgeprägt sind.

Das südlich der Planstraße A liegende Mischgebiet wurde in den Bebauungsplan einbezogen, um eine Bebauung nach § 34 BauGB auszuschließen und die Bebaubarkeit auf die WA-Grundstücke zu begrenzen. Zulässig sind deshalb auf den innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücksteilen der Mischgebiete lediglich Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Innerhalb der Anbauverbotszone richtet sich die Zulässigkeit der Nutzungen nach Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein.

Die nördlich angrenzenden Privatgärten (Flurstücke 9/5 und 9/7 der Flur 3) liegen auch zukünftig im Außenbereich. Auf eine Einbeziehung in den Bebauungsplan zum Ausschluß einer Wohnbebauung konnte deshalb verzichtet werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung soll eine aufgelockerte, der dörflichen Umgebung angepaßte Bebauung sicherstellen. Damit nicht wesentlich mehr als die geplanten 6 Grundstücke entstehen können, wird zudem eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Den oben genannten Zielen entspricht auch die Festlegung der offenen Bebauung auf Einzelhäuser und die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei. Die Baugrenzen sind so ausgelegt, dass sie möglichst große Freiheit hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen belassen. Zu den Nachbargrenzen und zur Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, wird ein Abstand von 5 m festgesetzt. Zur L 149 ist unter Berücksichtigung des Lärmaspektes teilweise ein größerer Abstand einzuhalten (siehe Ziffer 5).

4.4 Öffentliche Grünfläche –Parkanlage–

Im Nordosten des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche –Parkanlage– festgesetzt. Diese Fläche sichert in zentraler Lage der Gemeinde Immenstedt einen öffentlichen Treffpunkt, der bei gelegentlichen Veranstaltungen die Funktion eines Dorfplatzes erfüllen kann. Untergeordnete bauliche Anlagen, wie z. B. Spielgeräte, sind unter Beachtung der Anbauverbotszone zulässig.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die L 149 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Von dort gibt es eine direkte Zufahrt ins Plangebiet (Planstraße A). Die Gemeinde Immenstedt bildet keine geschlossene Ortschaft.

Eine alternativ vorgesehene Zufahrt über den Husmannweg konnte nicht realisiert werden, da die dort liegenden Privatgärten nicht erworben werden konnten und eine Zufahrt, die westlich an den Gärten vorbei führt, bei der anzustrebenden Grundstückszahl unwirtschaftlich ist.

Die Zufahrt soll hinsichtlich der Bau- und Unterhaltungskosten auf ein Minimum reduziert werden. Die westlichen Baugrundstücke Nr. 2 bis 5 werden deshalb über eine Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, an die Straßenverkehrsfläche angebunden. Die Wendeanlage wird flächensparend ausgebaut und entspricht dem Typ 3 der EAE. Im Bereich der Wendeanlage werden zwei öffentliche Parkplätze angelegt.

Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die L 149 sind Sichtfelder von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,7 m Höhe freizuhalten. Bezugspunkt ist die Oberkante des Fahrbahnrandes der L 149. Die Sichtfelder sind auf die Anfahrsicht mit einem Abstand von 5 m zum Fahrbahnrand bemessen (vgl. Ziffer 3.4 der RAS-K-1). Der Halt der Fahrzeuge vor Einfahrt in die Landesstraße ist durch das Zeichen 206 (Halt! Vorfahrt gewähren!) der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) sicherzustellen.

Die Bemessung der Sichtfelder auf die Annäherungssicht (Schenkellänge 10 m) hätte zur Folge, dass eine Buchenhecke auf dem Flurstück 9/8 zu beseitigen wäre. Die Buchenhecke steht in ca. 4 m Abstand zum Fahrbahnrand, ist über 2,5 m hoch, ca. 1,5 m breit und dicht gewachsen sowie mehrere Jahre alt. Sie bietet aus Sicht der Anwohnerin einen optimalen Schutz gegen den Verkehr auf der Landesstraße, der auf längere Sicht nicht gleichwertig hergestellt werden kann. Der zur Straße gelegene Grundstücksteil könnte nicht gleichwertig genutzt werden.

Die ehemals drei Zufahrten zum Grundstück Hauptstraße 5 sind mittlerweile auf eine Zufahrt reduziert worden. Zukünftig ist auch diese direkte Zufahrt zur Landesstraße zu schließen. Dies wird über die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Landes-

straße sichergestellt. Die Zufahrt zum Grundstück muß zukünftig über die Planstraße A erfolgen. Gleiches gilt für die öffentliche Grünfläche –Parkanlage–.

Die Gestaltung des Einmündungsbereichs der Planstraße A bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes Heide. Die Einbiegeradien sind als 3-geteilte-Korbbögen zu gestalten. Für die sichere Fußgängerüberquerung ist an der Landesstraße ein Aufstellbereich vorzusehen.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur L 149. Die Verkehrsmengenkarte Schleswig-Holstein 1995 weist für diesen Bereich eine Belastung von 3333 Kfz bei 489 LKW aus. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 100 km/h. Unter Berücksichtigung der Verkehrsentwicklung wird von einem Verkehrsaufkommen von 3920 Kfz bei gleichbleibendem Lkw-Anteil von rund 15 % ausgegangen.

Die Baugrenzen sind so bemessen, dass auch für die kürzeste Entfernung (> 50 m zur Fahrbahnmitte) die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden (Berechnung nach RLS 90).

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und der kurzen Schirmwirkung nicht zweckmäßig. Insbesondere auf den Baugrundstücken 1 und 6 sollen für eine ungestörte Nachtruhe bei Wohngebäuden Vorkehrungen getroffen werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Bei Wohngebäuden sind deshalb für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Wohn- und Schlafräume), Fenster mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB zu verwenden. Das Schalldämm-Maß der Türen und Wände sowie der Dachkonstruktion muß mindestens 30 dB betragen (vgl. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8 und 10).

Darüber hinaus wird empfohlen, den Hausgrundriß so zu gestalten, daß Fenster und Türen von Schlafräumen nicht nach Osten zur Hauptstraße (L 149) hin liegen. Die Grundrißgestaltung liegt jedoch im Ermessen der Eigentümer.

Für die Grundstücke 2 und 5 erfolgt bei freier Schallausbreitung nur eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Von der vorhandenen und der neu geplanten Bebauung geht zudem eine Schirmwirkung aus, so daß hier auf die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet wird.

Landwirtschaftliche Betriebe oder störende Gewerbebetriebe befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

6. Schutz von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes sind gemäß § 1 (5) Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Gemäß gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten („Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03. Juni 1998) bereiten Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, keine Eingriffe vor.

Die festgesetzten Mischgebiete sind als bebaute Grundstücke im Außenbereich bereits mit Garagen und Nebenanlagen bebaubar und teilweise bis vor kurzem auch bebaut gewesen. Die Errichtung von Hauptgebäuden ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans aus-

geschlossen, insofern unterliegen diese Flächen nicht der Eingriffsregelung. Für die verbleibenden Flächen wird im folgenden der Eingriff und der Ausgleichsbedarf ermittelt.

6.1 Bestandsaufnahme, Bewertung der Eingriffe

Der Landschaftsplan der Gemeinde Immenstedt (Stand 09.1999) weist das Gebiet bereits als geplantes Baugebiet für die kurzfristige Umsetzung aus. Im Südwesten und im Westen sind Knicks mit mittlerer (II) bzw. hoher Wertigkeit (I) verzeichnet. Im südöstlichen Bereich ist eine „landschaftsbestimmende Baumgruppe“ ausgewiesen. Das Plangebiet ist derzeit überwiegend Wirtschaftsgrünland. Teilflächen an der L 149 sind als Siedlungsflächen dargestellt.

Über die Darstellung im Landschaftsplan hinaus befindet sich auch entlang der dort verzeichneten Siedlungskante im Südosten ein Knick. Entlang der Nordgrenze befindet sich eine Hecke.

Die im Landschaftsplan dargestellte Baumgruppe, die nach § 7 LNatSchG als erhaltenswertes Biotop bezeichnet und als wertvoll eingestuft wird, gilt für 2 große Einzelbäume, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dabei handelt es sich um eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 80 cm und eine Esche mit einem Stammdurchmesser von ca. 60 cm.

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft. Es liegt an der L 149 und angrenzend an die bestehende Bebauung, so dass aus Sicht des Naturschutzes vorbelastete Bereiche für eine Bebauung in Anspruch genommen werden.

Eingriffe in Schutzgüter werden weiter minimiert, indem die interne Erschließung des Baugebietes auf das technisch Notwendige reduziert wird. Es ist eine dem Dorf angepaßte offene, aufgelockerte und durchgrünte Bauweise mit einer geringen Grundstücksversiegelung vorgesehen.

Das Plangebiet ist zur Landschaft hin bereits durch vorhandene Knicks und Hecken begrünt, so dass Eingriffe in das Landschaftsbild auch durch die festgesetzte eingeschossige Bauweise auf ein Minimum begrenzt werden. Die vorhandenen Knicks und Hecken bleiben erhalten.

Die Bebauung führt zu einer Versiegelung von bislang unbebauter Bodenfläche, für die ein Ausgleich zu schaffen ist. Die öffentliche Grünfläche –Parkanlage- sichert dauerhaft einen Grünbereich im Bebauungszusammenhang, auch wenn untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Spielgeräte) dort zulässig sind. Für die öffentliche Grünfläche -Parkanlage- besteht dabei kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Auswahl der Lage des Plangebietes auf ein Minimum reduziert. Veränderungen des Kleinklimas innerhalb des dünn besiedelten Ortschaftsbereiches sind nicht zu erwarten. Durch den Bau der Erschließungsstraße werden ca. 35 m² des Straßenentwässerungsgrabens versiegelt. Die Neuanlage eines ca. 20 m langen Grabens dient als Ausgleich und erfüllt gleichzeitig die Funktion der Regenrückhaltung für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der vorliegenden Untergrundverhältnisse nicht empfehlenswert.

Die vorhandenen größeren Einzelbäume sowie die Knicks und Hecken bleiben erhalten. Ein ca. 5 m breiter Knickdurchbruch für eine neue Grundstückszuwegung wird durch die Schließung zweier bestehender Ackerzufahrten ausgeglichen.

6.2 Maßnahmen der Grünordnung, Ausgleichsbilanzierung

Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan sollen die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Funktionen des Naturhaushaltes vermindert bzw. ausgeglichen werden. Innerhalb des B-Planes gibt es hierzu folgende Festsetzungen:

Vorhandene Knicks und Hecken einschließlich ihrer landschaftsbestimmenden Einzelbäume werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie dienen dem Erhalt der vorhandenen Struktur und der Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild. Die weiteren landschaftsbestimmenden Einzelbäume sind als „zu erhaltender Baum“ festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche –Parkanlage- sichert einen Grünbereich im Bebauungszusammenhang und trägt zur Wahrung des Landschaftsbildes (aufgelockerte Bebauung) bei.

Zwischen öffentlicher Grünfläche -Parkanlage- und den Baugrundstücken ist die Neuanlage eines Knicks festgesetzt. Der Knick ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Zu den geplanten oder zu erhaltenden Knicks ist im Abstand von 2 m zum Knickfuß die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Für Hecken gilt sinngemäß ein Abstand von der äußeren Begrenzung der Hecke. Als Bezugspunkt sind jeweils die in der Planzeichnung festgesetzten äußeren Grenzen der Knicks und Hecken zu verwenden.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den Grundstücken Verwendung finden. Dies kann zum einen durch Brauchwasserzisternen, zum anderen für Gartenteiche oder ähnliches erfolgen. Da eine Versickerung nur eingeschränkt möglich ist, wird entlang der Planstraße ein Entwässerungsgraben angelegt, der zur Rückhaltung und Zwischenspeicherung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser dient. Die Versiegelung von ca. 35 m² Straßenentwässerungsgraben ist dadurch ausgeglichen.

Die Ermittlung des Eingriffs in den Boden erfolgt auf der Grundlage der folgenden Tabelle:

	Gesamtfläche in m ²	Versiegelung vorher	Versiegelung nachher	Faktor	Ausgleich Boden
Allgemeines Wohngebiet	5890	0	1770	0,5	890
Mischgebiet	1120	-/-	-/-	0	0
Parkanlage	1350	0	0	1	0
Straßenverkehrsfläche	590	0	voll: 350 teil: 240	0,5 0,3	180 70
Knicks und Hecken (Erhalt)	560	0	0	0	0
Gräben (Neuplanung)	50	0	0	- 1	- 50
Abfallentsorgung	20	0	20	0,5	10
Gesamt:	9580				
Versiegelung Gräben	40	0	40	1	40
Knicks (Neuplanung)	80	0	0	- 1	- 80
Externer Ausgleichsbedarf					1070

Entsprechend der Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 1100 m², der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. In der Gemeinde Immenstedt standen keine Ausgleichsflächen in entsprechender Größe zur Verfügung.

Dies liegt daran, daß potentielle Flächen entsprechender Größenordnung nicht zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen erworben werden konnten. In der durch die Landwirtschaft geprägten Gemeinde besteht derzeit ein hoher Bedarf an landwirtschaftlichen Flächen, so daß die Landwirte derzeit selbst Flächen nachgefragt haben. Die landwirtschaftlichen Flächengrößen stehen zudem überwiegend in keiner Relation zu der von der Gemeinde benötigten Größe von 1100 m².

Die Gemeinde hat sich deshalb entschieden, den Ausgleich außerhalb des Gemeindegebietes nachzuweisen. Dazu wird mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft eine Freistellungsvereinbarung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen geschossen. Die Flächen sollen der Stiftung Naturschutz übertragen werden.

Da sowohl die Flächen als auch die Maßnahmen sowie die spätere Trägerschaft der Flächen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind, kann die Gemeinde davon ausgehen, daß die Anforderungen nach § 200 a BauGB hinreichend erfüllt werden.

Mit der Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten grünordnerischen Maßnahmen und der Freistellungsvereinbarung für die zusätzlich benötigte externe Ausgleichsfläche sind die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

7. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 1 nicht erforderlich. Die Bau- und Erschließungsflächen befinden sich in der Hand eines Eigentümers. Dieser wird die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen vornehmen. Die öffentliche Grünfläche –Parkanlage- wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben. Bei Verkauf der Baugrundstücke 2 bis 5 haben sich die neuen Eigentümer zu je einem Viertel an der Unterhaltung und Verkehrssicherung der Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, zu beteiligen.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag.

8.2 Fernmeldeeinrichtungen

Das Baugebiet wird an das vorhandene Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Plangebiet im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

8.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

8.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen ist durch Satzung geregelt. Im Osten der Hauptstraße ist eine Fläche für die Abfallentsorgung –Müllbehälter- vorgesehen.

8.5 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Kanalisationsleitungen der Kläranlage Bunsöh zugeführt.

8.6 Niederschlagswasser

Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit sind Bodenproben entnommen worden. Diese wiesen eine unzureichende Durchlässigkeit auf, so dass eine Versickerung nicht zu empfehlen ist. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den Grundstücken Verwendung finden.

Darüber hinaus wird entlang der Planstraße eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, die der Rückhaltung und Zwischenspeicherung des im Plangebiets anfallenden Niederschlagswasser dient. Diese schließt an den Straßengraben der L 149 an, welcher nach ca. 250 m in den Verbandsvorfluter 0135 des Deich- und Hauptsielverbandes Dithmarschen einmündet. Für die Einleitung in den Straßenseitengraben der Landesstraße wird der Abschluss eines Nutzungsvertrages erforderlich.

9. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 9580 m². Es setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	5890 m ²	61,5 %
Mischgebiet	1120 m ²	11,7 %
Straßenverkehrsfläche	590 m ²	6,2 %
öffentliche Grünfläche –Parkanlage-	1350 m ²	14,1 %
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	50 m ²	0,5 %
Fläche für die Abfallentsorgung –Müllbehälter-	20 m ²	0,2 %
zu erhaltende Knicks und Hecken	560 m ²	5,8 %
Gesamt:	9580 m²	100,0 %

10. Kosten, Umsetzung

Die Kosten des Bebauungsplans Nr. 1 und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie die Ausgleichszahlungen trägt ein Erschließungsträger. Der Gemeinde entstehen hierdurch keine Kosten. Die öffentliche Grünfläche –Parkanlage- wurde zwischenzeitlich durch die Gemeinde erworben.

Immenstedt, _____.____._____

Bürgermeister

Anlagen des Bebauungsplans Nr. 1 „Schaps Koppel“ der Gemeinde Immenstedt

Anlage 1:

Entwurf der Freistellungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Immenstedt und der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH

Anlage 2:

Schalltechnische Berechnung nach RLS 90
L 149 von Albersdorf nach Friedrichstadt
Immenstedt, B.-Plan Nr. 1 „Schaps Koppel“