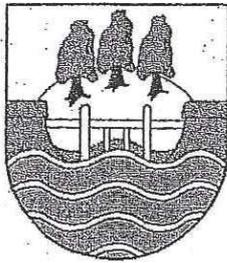


GEMEINDE WILLENSCHAREN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "AUKRUGSTRASSE"

FÜR DAS GEBIET :

ZWISCHEN DER RANDBEBAUUNG "AUKRUGSTRASSE" IM OSTEN,
DER STRASSE "AM WALLBERG" (L 122) UND DER RANDBEBAUUNG
AM WALLBERG HAUS-NR. 22 IM SÜDEN, DER GEMEINDEGRENZE
IM NORDEN UND DER FREIEN LANDSCHAFT IM WESTEN



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 21.03.2005
Gesamtabwägung / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Aufgestellt :
Planungsstand vom 24.09.2004 / 21.03.2005

Die auf Grund der Genehmigung des Landrates des Kreises Steinburg vom 11.07.2005 (Az.: 614-6120-03-VI.16-368) zur Beachtung der Hinweise vorgenommenen Änderungen werden mit * gekennzeichnet.

Willenscharen, den 08.12.05

Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung
 - 4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Immissionsschutz
9. Verkehr
10. Ver- und Entsorgung
11. Brandschutz
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Anlage :

- "Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung" im Rahmen der "Landschaftsplanerische Begleitung" zum Bebauungsplan Nr. 1 "Aukrugstraße" der Gemeinde Willenscharen vom 25.08.2003, ergänzt am 24.09.2004 und zuletzt ergänzt am 21.03.2005

Anmerkung :

Die gemeindlichen Gremien beraten seit Mitte des Jahres 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 und gehen davon aus, das Planaufstellungs- und Genehmigungsverfahren nach den gesetzlichen Anforderungen des „alten“ BauGB zu Ende geführt werden kann. Die entsprechenden Überleitungsvorschriften des EAG Bau werden hierbei beachtet.

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Genehmigungsverfahren § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Willenscharen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den rückwärtigen Bereich zwischen den Straßen "Am Wallberg" (L 122) und "Aukrugstraße" (K 67) und der Nachbargemeinde Sarlhusen beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von drei großzügig geschnittenen Wohnbaugrundstücken sowie der Errichtung einer Stellplatzanlage für den gastronomischen Betrieb innerhalb des Plangebiets schaffen zu können.

Mit dieser wohnbaulichen Entwicklung soll die vorhandene Siedlungsstruktur in einer angemessenen Form (Bebauungsdichte) in ihrer städtebaulichen Struktur ergänzt und fortentwickelt werden und zugleich geeignete Bauflächen für den örtlichen Bedarf bereitgestellt werden.

Der konkret bestehende örtliche Bedarf für die 3 Wohnbaugrundstücke für die jüngere Generation ist auch Planungsanlass für die Gemeindevertretung, diesen verbindlichen Bauleitplan zu diesem Zeit aufzustellen. Die Gemeindevertretung möchte hierdurch sicher stellen, dass die "Jungen" nicht aus ihrem angestammten Dorf in die Nachbargemeinden ausweichen müssen und ihren Lebensmittelpunkt weiterhin in Willenscharen behalten können.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines qualifizierten landschaftsplanerischen Fachbeitrages soll die städtebaulich geordnete Entwicklung entsprechend den gemeindlichen Planungszielen in Fortentwicklung der Landschaftsplanung gewährleistet werden. Wesentliche Grundlage für die nunmehr konkretisierten Planungsüberlegungen und die Durchführung eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens, als "eigenständiger" Bebauungsplan, sind die behördlichen Besprechungsergebnisse im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes.

Der von der Gemeindevertretung am 21.03.2005 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 1 beinhaltet die Ergebnisse aus der begleitenden landschaftsplanerischen Fachplanung und die Ergebnisse der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und die landesplanerische Stellungnahme entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung. Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt.

2. 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. Sofern das "Entwicklungsgebot" aufgrund eines wohnbaulich eingeschränkten Entwicklungsspielraumes mittels der Flächennutzungsplanung nicht eingehalten werden kann, kann die geplante städtebauliche Entwicklung in einer Gemeinde gemäß § 8 (2) Satz 2 BauGB auch mittels eines "eigenständigen Bebauungsplanes" ohne Flächennutzungsplan sicher gestellt werden.

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 nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Sarlhusen und durch das Verbandsgewässer Steinbach, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung "Aukrugstraße" Haus-Nr. 1 bis 3, im Süden durch die Straße "Am Wallberg" (L 122) und die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung "Am Wallberg" Haus - Nr. 22 und im Westen durch die offene Landschaft.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung, die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI bzw. durch das Katasteramt konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von rund 1,0 ha, davon :

1.220 m ²	Mischgebiete (MI) mit gfl-Recht
3.620 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA) mit gfl-Recht
70 m ²	Flächen für Ver- und Entsorgung
3.690 m ²	Grünflächen
1.005 m ²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4. Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage der behördlichen Besprechungsergebnisse im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Aukrugstraße" beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinere wohnbauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich zwischen "Aukrugstraße" und "Am Wallberg" am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage von Willenscharen im Übergangsbereich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen.

Die zur Überplanung anstehende Fläche wurde grundsätzlich als geeignet für eine wohnbauliche Arrondierung der Ortslage im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung seitens der Kreisplanung beurteilt.

Mit Realisierung dieser kleineren Wohnbaufläche wird auch der landesplanerisch zulässige Entwicklungsspielraum der Gemeinde Willenscharen für den Planungszeitraum bis ca. 2010 planerisch ausgeschöpft, so dass für eine weitergehende Überplanung des Gemeindegebietes mittels der Flächennutzungsplanung derzeit kein Planungs- und Handlungserfordernis besteht.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Auf die Anwendung des "Entwicklungsgebots" nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, kann nach Ansicht der Gemeindevertretung verzichtet werden, da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ausreichend ist, um die geordnete wohnbauliche Entwicklung für den o.g. Teilbereich des Gemeindegebietes gewährleisten zu können.

Somit stellt der Bebauungsplan Nr. 1 einen eigenständigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB dar. Die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie die Abstimmungspflicht mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB bleibt hiervon unberührt.

Die Zulässigkeit zur Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB setzt voraus, dass ein Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes aufgrund einer z.B. sehr geringen Siedlungstätigkeit und Entwicklung in der Gemeinde und der Größe und Art der Gemeinde selbst nicht gegeben ist. Zugleich muss die Aufstellung von Bebauungsplänen ausreichen, um die bauliche (und ggf. sonstige) Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet ordnen zu können. Hierbei ist es jedoch nicht erforderlich, dass der eigenständige Bebauungsplan das gesamte Gemeindegebiet erfasst.

Unter Würdigung dieser Grundsätze des allgemeinen Städtebaurechts hat die Gemeindevertretung beschlossen, denjenigen Teilbereich des Gemeindegebietes mittels der verbindlichen Bauleitplanung zu überplanen, der aufgrund der bisherigen und nunmehr beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung nicht mehr mit dem Instrument des "Planungsersatzes" nach § 35 Abs. 2 BauGB oder einer Innenbereichs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB beurteilt werden kann.

Die Möglichkeiten der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken innerhalb der bebauten Ortslage ausserhalb landwirtschaftlicher Betriebsflächen mittels "Baulückenschließung" ist erschöpft bzw. private Grundstücke stehen der konkreten Eigenbedarfsdeckung absehbar nicht zur Verfügung.

Hierbei wurde dem Umstand, dass geeignete Bauflächen an anderer Stelle in der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen bzw. mittelfristig einer baulichen Entwicklung nicht zugeführt werden können, dadurch Rechnung getragen, dass die Entwicklung und Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur westlich "Aukrugstraße" städtebaulich geordnet nur noch mit einem qualifizierten Bebauungsplan und aus den o.g. Gründen als eigenständiger Bebauungsplan gewährleistet werden kann.

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

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

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung (2000) des Regionalplanes, Planungsraum IV kann die Gemeindevertretung grundsätzlich von folgenden Aspekten der Raumordnung und Landesplanung ausgehen.

Die Gemeindevertretung geht in ihren Planungsabsichten, die mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1 nunmehr qualifiziert konkretisiert worden sind, davon aus, dass die angestrebte wohnbauliche Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand in der vorgegenommenen Flächengröße zu einer angemessenen und im Hinblick auf den geplanten Realisierungszeitraum zu einer maßstäblichen Entwicklung führen wird.

Als Gemeinde im ländlichen Raum ohne planerische Funktionen ist auf Grundlage des Landesraumordnungsplanes 1998 von einer 20%igen Steigerung des Wohnungsbestandes (zum 31.12.1994) auszugehen. Der hieraus resultierende landesplanerisch vertretbare Entwicklungsrahmen für den Planungszeitraum von 1995 bis 2010 wurde anlässlich einer telefonischen Auskunft am 14.04.2003 seitens der Landesplanungsbehörde auf noch (rein rechnerisch) 6 Wohneinheiten beziffert.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wird durch die Darstellung des Plangebiets als potentielle Wohnbaufläche im festgestellten Landschaftsplan und der hierzu vorangegangenen Flächenfindung in angemessener Weise Rechnung getragen.

Die landesplanerisch einschränkenden Vorgaben (20%-Klausel) im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB werden durch die Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude berücksichtigt.

Für eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf nur eine Wohneinheit bedarf es einer besonderen städtebaulichen Begründung, die hier am Ortsrand der ländlichen Gemeinde mit der allgemein üblichen Ortsstruktur städtebaulich kaum begründbar ist. Zur weitestgehenden Unterbindung der als Einzelhäuser "bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäuser" wird die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße mit den überbaubaren Grundstücksflächen kombiniert. Für weitergehende Einschränkungen, die gleichzeitig nicht zu einer ansonsten stark einschränkenden Bebaubarkeit der Grundstücke führen würden, fehlen derzeit die klar bestimmte Rechtsgrundlagen.

Mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 30.12.2004 wird bestätigt, dass gegen die gemeindlichen Planungsabsichten keine Bedenken bestehen; insbesondere Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den mit dem Bebauungsplan Nr. 1 verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den zuvor beschriebenen siedlungsnahen Bereich werden erstmalige bzw. schwerere als bisher geplante Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben des § 6 Abs. 1 LNatSchG grundsätzlich die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Gemeindevertretung hat sich bereits vor Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens frühzeitig mit der Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung insbesondere auch im Hinblick auf eine Darstellung von Bauflächen befasst. Die orts- und landschaftsplanerischen Belange zu einer möglichen baulichen Entwicklung der Gemeinde Willenscharen wurden insbesondere durch die Planungsebene der örtlichen Landschaftsplanung fachlich für die gemeindliche Entscheidung vorbereitet und auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen.

Der Landschaftsplan (vgl. Abb. 1, Seite 8) gilt mit der abschließenden Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde als festgestellt.

Im Rahmen der in die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 1 eingebundene "Landschaftsplanerische Begleitung" wurde ein grünordnerisches Maßnahmenkonzept entwickelt, das zu einer möglichst orts- und landschaftsverträglichen Einbindung der geplanten Wohngebäude in die örtlichen Gegebenheiten führen soll.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene zwar berührt, führen jedoch unter Einhaltung der landschaftsplanerischen Vorgaben aus der "Landschaftsplanerischen Begleitung" (s. Anlage dieser Begründung) nicht zu wesentlichen oder nachhaltigen Veränderungen der derzeitigen Situation.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes in die städtebauliche Gesamtkonzeption eingebunden und in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1 nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

4.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

In der Nähe zum Vorhabengebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 160 m bis 200 m Richtung Osten das im Rahmen der Natura 2000 als FFH-Gebiet zur Ausweisung vorgeschlagene Gebiet "Mittlere Stör / Bramau" (Nr. P 2024-391).

Die Schutzziele des vorgeschlagenen FFH-Gebietes werden durch das Vorhabensgebiet nicht beeinträchtigt, da zwischen Vorhabensgebiet und Schutzgebiet bereits die heute vorhandene Bebauung beiderseits der "Aukrugstraße" liegt und zusätzliche Beeinträchtigungen über die Bebauung hinweg mit dem Vorhaben eines Wohngebietes nicht erkennbar sind.

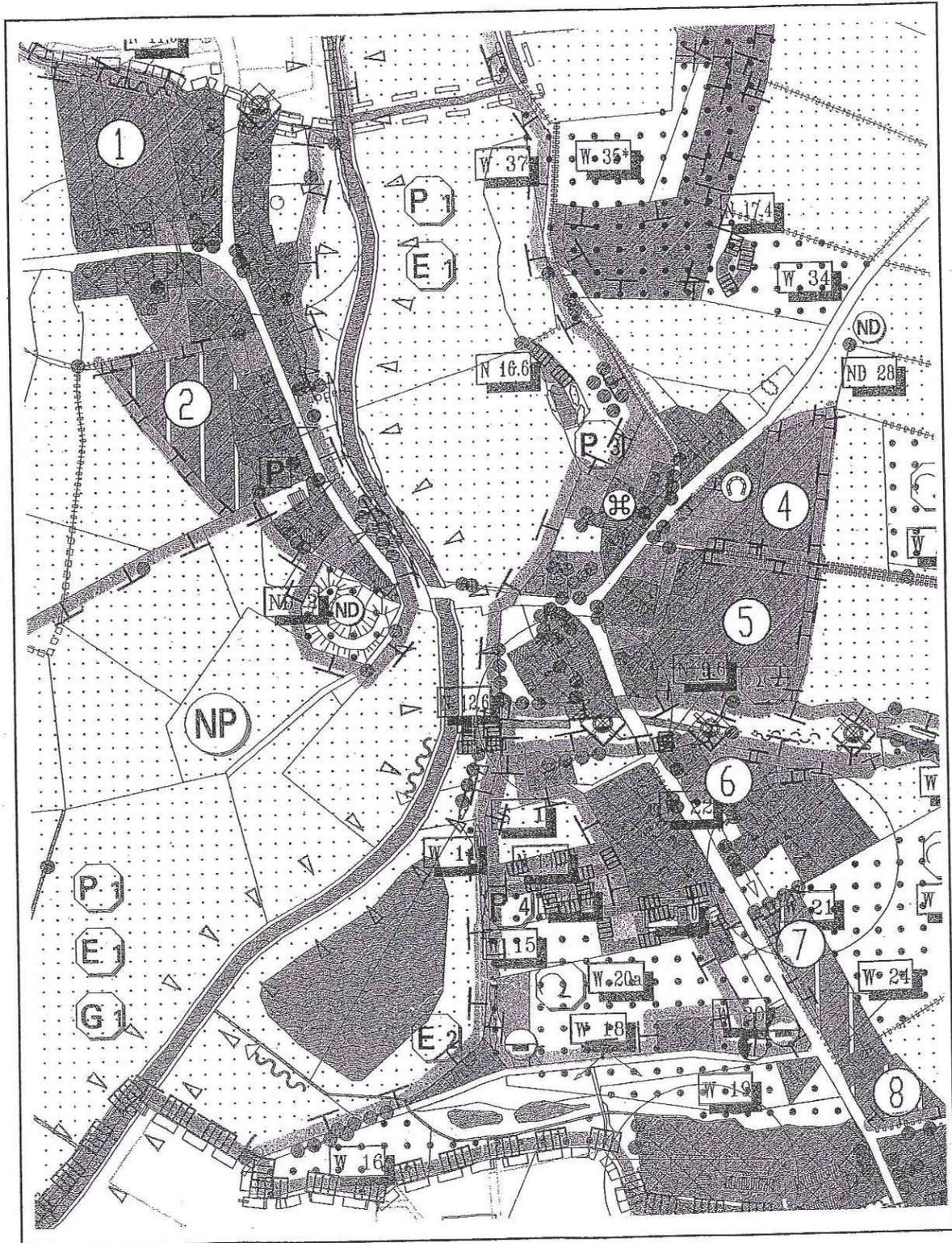


Abb. 1: Planausschnitt aus dem festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Willenscharen
Detailplan "Landschaftsverträgliche Bauflächenauswahl" (Stand vom 08.01.1997) das
Plangebiet und die bebaute Ortslage von Willenscharen betreffend, unmaßstäblich

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet. Die durchgeführten Beteiligungsverfahren haben zu keinen anderweitigen Erkenntnissen geführt.

4.5 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 im 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) 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 ca. 1,0 ha wird es innerhalb des Plangebiets gegenüber den heute zulässigen Eingriffen zu einer zusätzlichen Versiegelung von voraussichtlich ca. 2.010 m² durch die geplante Bebauung der Grundstücksflächen, die Stellplatzanlagen und die privaten Erschließungsflächen 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 Abs. 1 BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wird die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den siedlungsnahen und baulich vorgeprägten Bereich auf den rückwärtigen Grundstücksflächen westlich "Aukrugstraße" im Sinne einer wohnbaulichen Arrondierung überwiegend als allgemeines Wohngebiet und für die Stellplatzanlage der Gastwirtschaft als Mischgebiet zu entwickeln, wurde auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden Maßnahmen der Grünordnung eine gemeinsame städtebauliche Konzeption erarbeitet, deren Zielsetzungen sich wie folgt charakterisieren lassen :

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende Verkehrssystem mit der Kreisstraße (K 67) "Aukrugstraße"
- Reduzierung der Erschließungsflächen auf das verkehrs- und entwässerungstechnisch erforderliche Maß
- Entwicklung einer dorf- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur offenen Landschaft / Fließgewässer hin
- Erhaltung und Schaffung eines möglichst großzügigen ländlichen Siedlungscharakters
- Einbindung und Einfügung aller baulichen Anlagen und deren Nutzungen in die gewachsene und umgebende Ortsstruktur und ins Landschaftsbild
- Funktionale Verbindung und soziale Integration der Wohnbaugrundstücke mit direkter Anbindung an die vorhandenen Ortsstruktur über die "Aukrugstraße"
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das erforderliche Maß
- Bereicherung und Aufwertung des Plangebietes durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Sicherung und Ausweisung von privaten Grünflächen am Verbandsgewässer als naturbetonte Grünflächen, wobei Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer grundsätzlich zulässig bleiben sollen, und als Weide- bzw. Wiesenflächen als Pufferung zur Ausgleichsfläche
- Bereitstellung und Sicherung von flächenhaften Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in einer Flächengröße von 1.005 m² (gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) mit dem Entwicklungsziel einer Obstbaumwiese
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken und innerhalb der privaten Erschließungsflächen sowie auf der Stellplatzanlage
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur Höhe und zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen

Diese vornehmlichen orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept werden mit dem gemeindlich beschlossenen Satzungsentwurf planungsrechtlich umgesetzt.

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter den o.g. planerischen Grundsätzen für den Bebauungsplan Nr. 1 entwickelt worden.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG n.F. i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die geplante Wohngebietsausweisung wird unter besonderer Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben (grünordnerische Maßnahmen zur Grüngestaltung und Durchgrünung der Baugrundstücke, Regelungen zur angemessenen Bebauungsdichte und Festsetzung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen) und den örtlichen Gegebenheiten aus der äusseren Erschließung der "Aukrugstraße" unter Nutzung vorhandener Zuwegungen und versiegelten Flächen (der Gaststätte) heraus möglichst behutsam in den Übergangsbereich vom bebauten Ortsrand in die sich langsam öffnende Landschaft eingefügt.

Gerade die Weiterentwicklung vorhandener Gehölzstrukturen im Norden des Planbereich im Bereich des Fließgewässers und die Freihaltung sowie dessen nachhaltige Aufwertung dieses Bereiches in Verbindung mit einer äußerst großzügig gewählten Grundstücksparzellierung führen zu einer maßstäblichen und dorftypischen Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur im Übergangsbereich zur freien Landschaft und zu einer angemessenen Fortentwicklung der Siedlungsstruktur, die insgesamt eine Bereicherung für die Gemeinde Willenscharen darstellen kann.

Dem in der Gemeinde Willenscharen an dieser Stelle vorherrschenden Ortsbild und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend, ist ausschließlich eine Einfamilienhausbebauung in Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauungsstruktur auch unter den Anforderungen an eine orts- und gebietstypische Bauweise vorgesehen.

Der Grundstückszuschnitt und die geplanten Grundstücksgrößen der geplanten Bebauung sind derart gewählt und planungsrechtlich festgesetzt, dass eine dem Standort und der Örtlichkeit angemessen großzügige Grundstücksparzellierung vorgenommen werden soll.

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes von mindestens 800 m² ist derart gewählt, dass die Gebäudestellung aufgrund der Lage der Baugrundstücke zur Himmelsrichtung (innere Erschließung) möglichst flexibel und nach den Wünschen der jeweiligen Bauherren frei gewählt werden kann.

Für die 1. Bautiefe an der Straße "Am Wallberg" und für den innenliegenden Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung der Straßen "Am Wallberg" und "Aukrugstraße" wird eine gemischte Nutzung angestrebt, wie bereits an den jeweiligen Randbereichen bereits vorhanden. Um die Stellplatzsituation für den Gaststättenbetrieb und deren Besucher verbessern zu können, ist die Herrichtung einer Stellplatzanlage vorgesehen, die über die innere Erschließungsstraße auf kurzem Wege an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden soll.

Die Entwurfsplanung verbindet nach Auffassung der gemeindlichen Gremien in der vorgelegten Planfassung grundsätzlich die orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb einer optimierten Gesamtkonzeption, die den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

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

Art der baulichen Nutzung:

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) und die Gaststätte mit zugeordneter Stellplatzanlage als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für das Mischgebiet (MI) und das allgemeine Wohngebiet (WA) Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung für das Wohngebiet textlich (Teil B) festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (innerhalb des WA-Gebiets), Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

In Verbindung mit einer gebietsbezogenen "Bauteppich" - Festsetzung und der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart und eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung und den gemischt genutzten Siedlungsbereich im rückwärtigen Bereich der Straßen "Am Wallberg" und "Aukrugstraße" gewährleistet.

Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird teilgebietsbezogen entsprechend der geplanten (Einfamilienhaus-) Einzelhausbebauung bzw. der vorhandenen Bebauung (Gaststätte mit Nebenanlagen) durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Mindestgrundstücksgröße und durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen wird für die geplante Bebauung zur Eingriffsminimierung als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt. In Abhängigkeit zu der teilgebietsbezogen festgesetzten Mindestgrundstücksgröße kann somit eine verdichtete Bauweise, die in dieser Planungssituation zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen könnte, vermieden und zugleich für die Bebaubarkeit der Grundstücke ausreichend flexibel gehalten werden.

Als Ausnahme wird im Teil B (Text) für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR max.) ausnahmsweise und ausschließlich nur für Terrassen mit deren Einfriedungen pro Wohnbaugrundstück maximal bis zu 30 m' überschritten werden kann. Von einer generellen Erhöhung der maximalen Grundfläche (GR max.) wurde abgesehen, um eindeutige und klare Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt treffen und "Fehlinterpretationen" vermeiden zu können.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Gemeindevertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Gesamtabwägung keinen Gebrauch gemacht.

Die Gemeindevertretung sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen, das Dachgeschoss (ohne Staffelgeschoss und mit den Begrenzungen zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO 2000 ergeben, ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeindevertretung nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

Grundfläche baulicher Anlagen (nach § 19 (4) BauNVO) :

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude werden für die geplanten Wohnbaugrundstücke die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen in Abhängigkeit zur Größe der geplanten Grundstücke und der höchstzulässigen Grundfläche von 150 m² gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt.

Mindestgrundstücksgröße :

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen ergeben sich aus der räumlichen Lage des Teilgebietes bzw. der geplanten Baugrundstücke, aus der realisierungsbezogenen Einhaltung vorhandener Flurstücksgrenzen und aus der hieraus sich ergebende räumliche Erschließungssituation unter der Berücksichtigung landschaftsplanerischer Erfordernisse und den Flächenansprüchen zur Verbesserung der Stellplatzbilanz für die Gaststätte (Stellplatzanlage).

Höhe baulicher Anlagen :

Besondere Aufmerksamkeit haben die gemeindlichen Gremien auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes gelegt. Gerade aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande der bebauten Ortslage im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und zum Erhalt des Ortsbildes wird die Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe Rechnung getragen.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wurde entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und dem fast ebenen Gelände innerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die gewachsene Geländeroberfläche gewählt und auf Normal Null für alle Teilgebiete innerhalb des Plangeltungsgebietes gleich festgesetzt.

Bauweise :

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der "Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser" hat die Gemeindevertretung in der beschlossenen Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1 Festsetzungen derart aufgenommen, dass für das allgemeine Wohngebiet eine Mindestgrundstücksgröße eingehalten werden muss.

Diese Festsetzung steht in inhaltlicher Verbindung mit den Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption nach heutiger Einschätzung hinreichend gesichert ist. Ein gänzlich Ausschluss der o.g. "bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäuser" als Einzelhäuser kann aufgrund der geltenden Rechtslage des BauGB nicht rechtssicher erreicht werden.

Ansonsten ist die Bebauung innerhalb des Plangebietes in offener Bauweise festgesetzt. *

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des "Einfügen" in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die reinen und allgemeinen Wohngebiet örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Firsthöhen, Dachform, Dachneigung usw.) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen "Baufreiheit" in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen. Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung wird eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wurde entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und dem fast ebenen Gelände innerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen die gewachsene Geländeroberfläche gewählt und auf Normal Null für alle Teilgebiete innerhalb des Plangeltungsreiches gleich festgesetzt.

Bauweise :

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der "Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser" hat die Gemeindevertretung in der beschlossenen Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1 Festsetzungen derart aufgenommen, dass für das allgemeine Wohngebiet eine Mindestgrundstücksgröße eingehalten werden muss.

Diese Festsetzung steht in inhaltlicher Verbindung mit den Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption nach heutiger Einschätzung hinreichend gesichert ist. Ein gänzlich Ausschluss der o.g. "bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäuser" als Einzelhäuser kann aufgrund der gel-

* Ein seitlicher Grenzabstand ist somit einzuhalten (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Dieser ergibt sich aus der LBO. Die offene Bauweise sorgt für eine Auflockerung der Bebauung. Das Plangebiet fügt sich hierdurch in die Umgebung ein. Zudem ist der offenen Bauweise durch die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes eine nachbarschützende Wirkung zuzuerkennen und gleichzeitig eine bedachte Bodennutzung sichergestellt (vgl. Blechschmidt, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, § 22 Rn. 49).

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Baugrenzen eingezeichnet. Diese Festsetzung unterstützt ebenfalls das Ziel, eine lockere Bebauung zu schaffen.

Das Mischgebiet MI 1a setzt straßenseitig zwei Baulinien fest. Diese entsprechen dem derzeitigen Bestand. Ostwärtig nähert sich der Baukörper somit unmittelbar an die Grundstücksgrenze an. Das Gebiet MI 1a ist ein Eckgrundstück. Eckgrundstücke haben zwei vordere und zwei seitliche Grundstücksgrenzen. Die Baulinien verlaufen an den vorderen Grundstücksgrenzen. Seitlich sind unter Beachtung des Grenzabstandes Baugrenzen eingezeichnet. Für die vorderen straßenseitig verlaufenden Grundstücksgrenzen gelten die seitlichen Grenzabstände nicht, da diese zum öffentlichen Verkehrsraum ausgerichtet sind und ihnen somit regelmäßig keine nachbarschützende Wirkung zukommt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 10.11.1992, Az.: 5 S 1475/92). Die festgesetzten Baulinien widersprechen nicht der Festlegung einer offenen Bauweise. Der Bestand kann somit geschützt werden.



Schlussbetrachtung :

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude stellen zwar ein nicht unwesentliches Maß an Regelungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Gemeinde Willenscharen und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger und "Altanlieger") vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte.

Dies geschieht zum Schutz und zum behutsamen Fortentwicklung des Ortsbildes, zur Wahrung der vorhandenen Siedlungsstruktur und insbesondere zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Aussenbereich entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus der landschaftsplanerischen Begleitung erforderlich. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung intensiv genutzt.

Nach § 21 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, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als "Landschaftsplanerische Begleitung" erforderlich. Die landschaftsplanerische Begleitung stellt die mit dem Bebauungsplan Nr. 1 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Inhalte und Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss als Festsetzungen in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach BauGB oder LBO besteht, übernommen worden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 19 BNatSchG n.F. Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes 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 mindern, auszugleichen oder zu ersetzen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu verwirklichen. In den jeweiligen Bauanträgen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen.

Die in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Aukrugstraße" planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen können die geplanten Eingriffe innerhalb des Plangeltungsbereiches vollständig kompensieren. Im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Kompensationsmaßnahmen im nördlichen Bereich innerhalb des Plangebiets durch das Anlegen einer Obstbaumwiese auf insgesamt 1.005 m² nachgewiesen und die Eingriffe in Natur und Landschaft hierdurch ausgeglichen. Diese Teilfläche wird durch Eintragung einer eingeschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde gesichert. Die in der erforderlichen Flächengröße festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den privaten Grundstücksflächen mit Ausnahme des Teilgebietes MI 1a und den Erschließungsflächen als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen mit Ausgleichsfunktionen erfolgt durch den Vorhabenträger. Bei der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen sollte aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht darauf gewirkt werden, dass die Anlage der Obstbaumwiese mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den jahreszeitlichen Pflanzmöglichkeiten erfolgt.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 1 planungsrechtlich ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Kompensationsmaßnahmen, die auf Grundlage einer Kostenschätzung im Rahmen der "Landschaftsplanerischen Begleitung" (Stand vom 24.09.2004) voraussichtlich Kosten von (gerundet) netto ca. € 2.000,- verursachen werden. Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Flächen im Sinne des Bebauungsplanes sind. Darin sind nicht die Kosten des Grunderwerbs für die Ausgleichsfläche in der erforderlichen Flächengröße enthalten. Kosten für Maßnahmen im privaten Bereich sowie gestalterische Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke und Abzünungen zu den Hausgrundstücken und Grünlandflächen sowie Maßnahmen der Oberflächenversickerung sind den oben genannten Kosten hinzuzurechnen.

8. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Im Rahmen der Grundlagenermittlung zum Bebauungsplan Nr. 1 wurden die Fragen des Immissionsschutzes und der möglichen Belastungen des Plangebiets durch die in der Gemeinde vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe unter Hinzuziehung der Landwirtschaftskammer S-H und auch des Staatlichen Umweltamtes geklärt.

Danach liegen in Nachbarschaft zum Plangebiet 2 landwirtschaftliche Betriebsstandorte. Der Betrieb südlich des Plangebietes an der Straße "Am Wallberg" wird als Futterbaubetrieb mit Milchviehhaltung und Bullenmast. Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb östlich des Plangebietes und östlich "Aukrugstraße" (gegenüber der Gaststätte) bildet die Pensionspferdehaltung den wirtschaftlichen Schwerpunkt.

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen Betriebsstandorten und Wohnnutzung sind entsprechende Abstandsregelungen zwischen den Nutzungsansprüchen einzuhalten. Für die Rindviehhaltung gibt es zur Zeit keine verbindliche VDI-Richtlinie. Die Gemeindevertretung nimmt daher die von der Landwirtschaftskammer empfohlenen Abstände, die sich nach der Größe des Viehbestandes richten, von rund 100 - 150 m gegenüber neu entstehender Wohnbebauung als Abwägungsmaterial und Entscheidungsgrundlage auf.

Dem Hinweis der Landwirtschaftskammer aus den vorangestellten Betriebsbeschreibungen und Empfehlungen ist die Gemeindevertretung gefolgt und hat für den Planentwurf beschlossen, auf eine Bebauung nördlich des landwirtschaftlichen Betriebes an der Straße "Am Wallberg" zu verzichten.

Der von der Landwirtschaftskammer empfohlene Abstandsbereich zum landwirtschaftlichen Betrieb ist als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 zum Besseren Verständnis der räumlichen Situation aufgenommen worden.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der "Aukrugstraße" (K 67) als äussere Erschließung des Plangebiets und als örtliches Verkehrsnetz vorhanden.

Das Plangebiet und somit die Erschließung der rückwärtig gelegenen Wohnbaugrundstücke mit der zuvor beschriebenen Stellplatzanlage zugunsten der Gaststätte sollen (innerhalb der geschlossenen Ortschaft) mittels einer privaten Wohnstraße von der K 67 "Aukrugstraße" aus über die heute vorhandene Grundstückszufahrt der Gastwirtschaft erschlossen werden.

Die inneren Erschließungsflächen werden als Stichstraßensystem mit einer eingeschränkten Wendepflanzanlage am nördlichen Ende des geplanten Wohngebietes konzipiert und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt und den zukünftigen Nutzern entsprechend zugeordnet.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der Ortsstruktur entsprechend wird die private Erschließungsstraße entsprechend den Anforderungen aus der EAE 85/95 auf das erforderliche Minimum begrenzt. Unterstützend hierzu kann die Oberflächen-gestaltung der inneren Erschließungsstraße durch eine aufeinander abgestimmte Material- und Farbauswahl wirken, wenn sie besondere Verkehrsführungen, Parkplätze, Platzbereiche oder Einengungen in Verbindung optisch besonders betont werden.

Der Regelquerschnitt der privaten Erschließungsstraße beträgt im überwiegend 6,0 m einschließlich des erforderlich werdenden Mulden-Rigolen-Systems für die Oberflächenversickerung in der entsprechend nachzuweisenden Breite und Beschaffenheit.

Die dargestellte Anzahl an Parkplätzen (Bestandteil der geplanten Stellplatzanlage für die Gaststätte) reicht nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung und nach Erfahrungswerten aus anderen Bereichen im Amtsbereich für dieses kleine Wohngebiet durchaus auch zukünftig aus. Da mit dem Stellplatzerlass vom Oktober 1995 die bisherigen Regelungen zum ruhenden Verkehr (auch in der Bauleitplanung) aufgehoben worden sind, bezieht sich die Gemeindevertretung zu ihrer Entscheidung auf Erfahrungen vor Ort, soweit keine öffentlichen Belange hierdurch berührt werden bzw. im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geltend gemacht werden.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlass 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, Carports und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen, wie im Text (Teil B) planungsrechtlich festgesetzt, die eine Unterbringung der privaten Stellplätze in der Gebäude- bzw. Vorgartenzone aufgrund der Flächenbegrenzung eigentlich aus sich heraus erfordert, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag / Bauanzeige.

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

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

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der "Aukrugstraße" angeschlossen.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Gemeinde Willenscharen unterhält keine Ortsentwässerung für die Entsorgung des Schmutzwassers.

Aufgrund der vorhandenen Situation ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Gruppenlösung vorgesehen. Die Entsorgung des Schmutzwassers wird über eine Sammelleitung bewerkstelligt.

Diese führt das Schmutzwasser einer Kleinkläranlage zu, die im Bereich der Stellplatzanlage, MI 1b, in einem hinreichenden Abstand zu den vorhandenen und geplanten Wohnbaugrundstücken liegt. Die uneingeschränkte Zugänglichkeit wird durch ihre Lage an der inneren Wohnwegerschließung gewährleistet.

Für die Anlage ist eine technische Variante als vollbiologische Reinigungsstufe vorgesehen. Das gereinigte Abwasser wird an die innerhalb des Plangebietes an der östlichen Grundstücksgrenze heute vorhandene Leitung angeschlossen und dem nördlich gelegenen Verbandsgewässer zugeführt.

10.2 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die örtliche Trinkwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes "Mittleres Störgebiet" angeschlossen werden.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Das Oberflächenwasser der privaten Erschließungsflächen ist ebenfalls innerhalb der Straßenflächen zur Versickerung zu bringen. Die Abwassersatzung der Gemeinde Willenscharen lässt dies als Ausnahme zu.

Bei der Versickerung des Oberflächenwassers ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Die Gemeinde Willenscharen ist auch für die Versickerung auf den privaten Grundstücken zuständig. Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten. Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Die ggf. erforderlich werdenden hydraulischen Nachweise sind im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Antragsteller nachzuweisen.

10.4 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen der Telekom AG.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wird durch den privaten Versorgungsträger geprüft, ob die Deutsche Telekom AG beabsichtigt, im Plangebiet Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung in der privaten Wohnstraßen zu verlegen bzw. zu verlegen lassen.

10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die E.ON HANSE AG das Gemeindegebiet mit Strom.

10.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die E.ON HANSE AG das Gemeindegebiet mit Gas.

10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln. Die Abfälle werden auf eine vom Kreis Steinburg genehmigte Deponie transportiert.

Ein Befahren der privaten Erschließungsstraße bis zu den drei Wohnbaugrundstücken ist planerisch nicht vorgesehen. Im Einfahrtbereich der geplanten Stellplatzanlage der Gaststätte ist ein Abfallbehälterstandort zugunsten der 3 Wohnbaugrundstücke festgesetzt, so dass entweder die Abfallbehälter am Tage der Abfuhr an die "Aukrugstraße" gebracht werden oder das Müllfahrzeug über die Stellplatzanlage den festgesetzten Abfallbehälterstandort anfährt.

11. Brandschutz

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

Das Löschwasser kann nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums und im Bedarfsfall aus dem angrenzenden Verbandsgewässer entnommen werden.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äussere Erschließung mit der Kreisstraße "Aukrugstraße" vorhanden. Die ggf. erforderlich werdenden Maßnahmen im Einmündungsbereich "Aukrugstraße" und die inneren Erschließungsflächen werden im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch ein zu beauftragendes Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage, soweit erforderlich, erstellt.

Willenscharen, den

24.05.05



[Redacted Signature]
- Bürgermeister -