

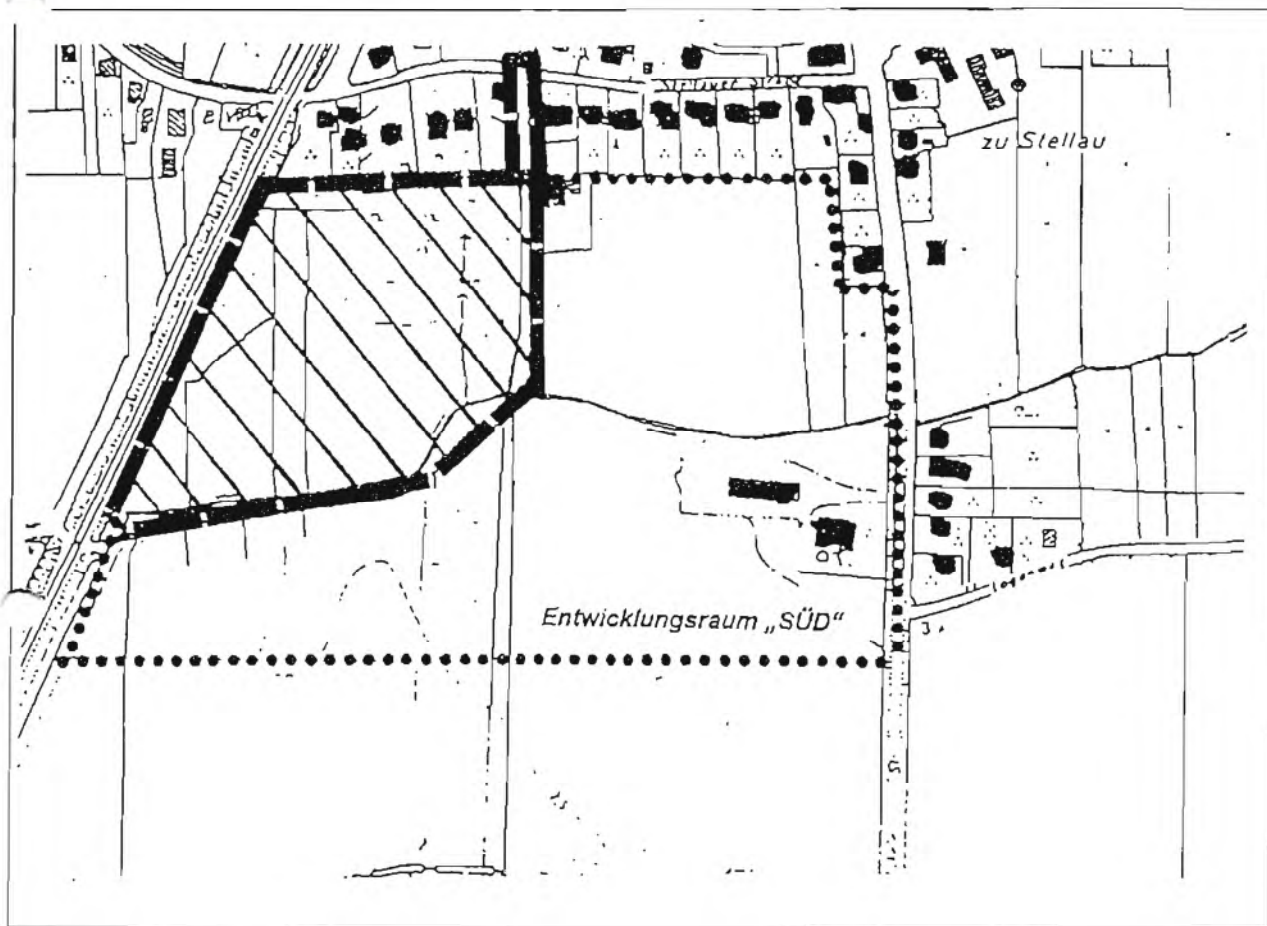
# GEMEINDE WRIST

Amt Kellinghusen - Land - Kreis Steinburg

## Bebauungsplan

### Nr. 8

zur Beseitigung des dringenden Wohnungsbedarfes



## BEGRÜNDUNG

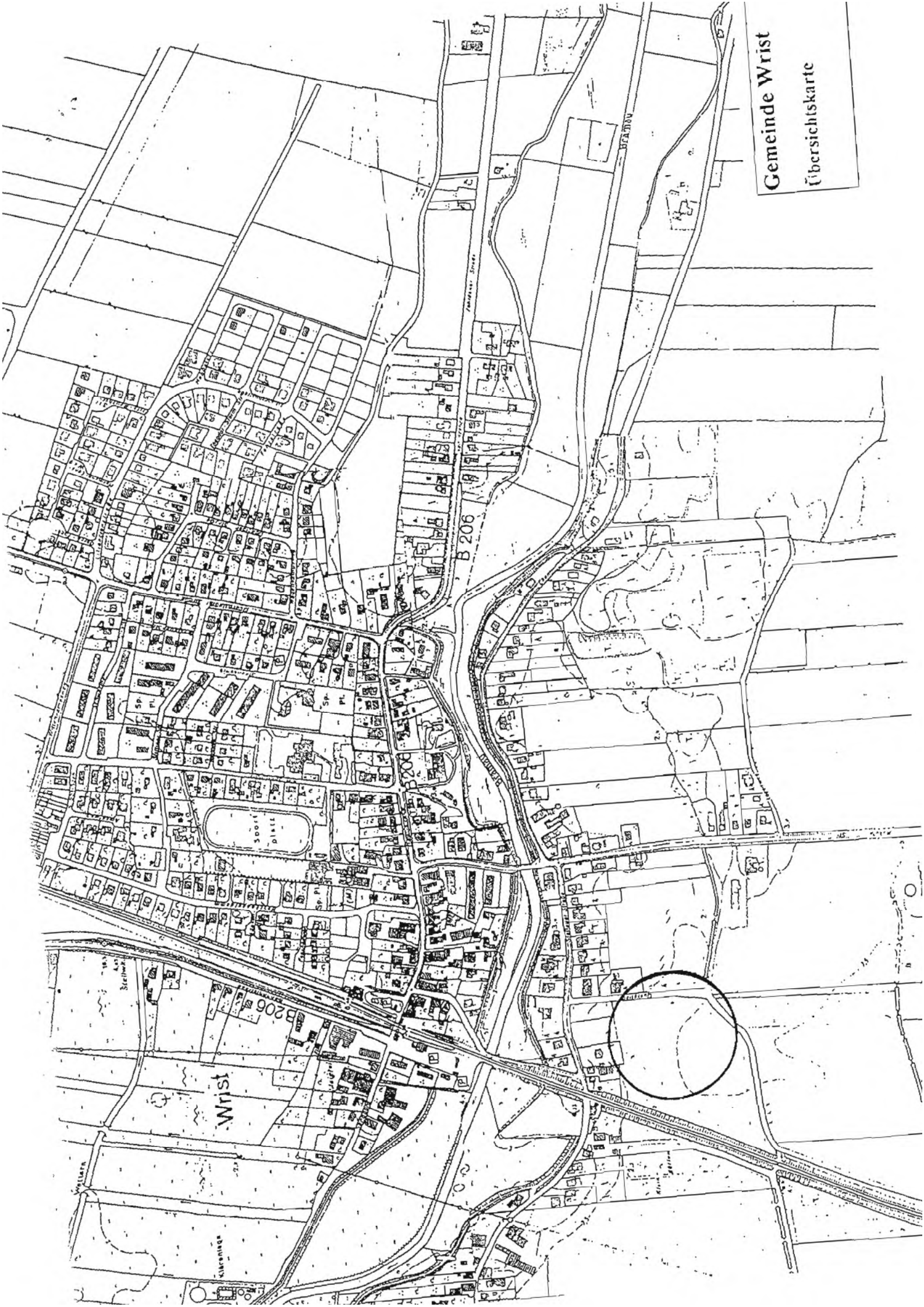
gemäß § 9 (8) BauGB in der für 1997 geltenden Fassung

**INHALT**

	Seite
Hinweise - Ziele - Leitkonzeption	3
Zielplanung nach FNP	3
Leitkonzeption für den Teilbereich Bahn-Bokeler Str.	4
Konkretisierung B-Plan Nr. 8	6
Ziele zur Erschließung	6
Ziele für den Städtebau	6
Ziele für Ökologie - Natur und Landschaft	8
Rahmenbestimmungen für den B-Plan - Inhalt	9
Gliederung des Baugebietes	10
Verkehrerschließung und Verkehrsberuhigung	13
Prognose des Verkehrsaufkommens und der Belastungen	14
Festsetzung im B-Plan	15
Allgemeines Wohngebiet - WA	19
Art der baulichen Nutzung	19
Gestaltung von privaten Flächen	20
Maße baulicher Nutzung	21
Gestaltung von Einfriedungen aus städteb. u. verkehrsgest. Gründen	23
zeichnerische Festsetzungen und Bestimmungen	24
Natur und Landschaft - geoökologische Planung	25
Landschaftsbild westlich Bokeler Straße	26
zu beachtende Biotopstrukturen	27
Eingriffe in den Wirtschaftsraum	29
Bodentragfähigkeit - Baugrunduntersuchung	34
Bestimmungen zum Immissionsschutz - Schiene	35
Maßnahmen	35
Schlußfolgerungen für Festsetzungen	35
Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	37
zusammenfassende Beurteilung der Simulation	38
sonstige Infrastrukturmaßnahmen	42
Flächenbilanzierung im Überblick	44
Verfahrensablauf	45
ergänzende Hinweise	46

Gemeinde Wrist

Übersichtskarte



## ***Hinweise - Ziele - Leitkonzeption***

Die Gemeindevertretung Wrist stellt auf der Grundlage der kommunalen Planungshoheit diese Bauleitplanung auf. Damit waren die Gremien der Gemeinde aufgefordert, im Rahmen der Festsetzungskompetenz alle erforderlichen Details der Inhalte und Festsetzungen zu beraten und zu entscheiden. Dies unter dem Gesichtspunkt, daß bereits vor Verfahrensbeginn gem. § 3(1) BauGB eine Bewerberliste bestand, durchgängig einheimische Bürger, wobei die Anzahl bereits die wahrscheinlich zu realisierenden Bauplätze übersteigt. Daher werden die Beschleunigungsmöglichkeiten gem. BauGB - MaßnG zur notwendigen Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes angewendet.

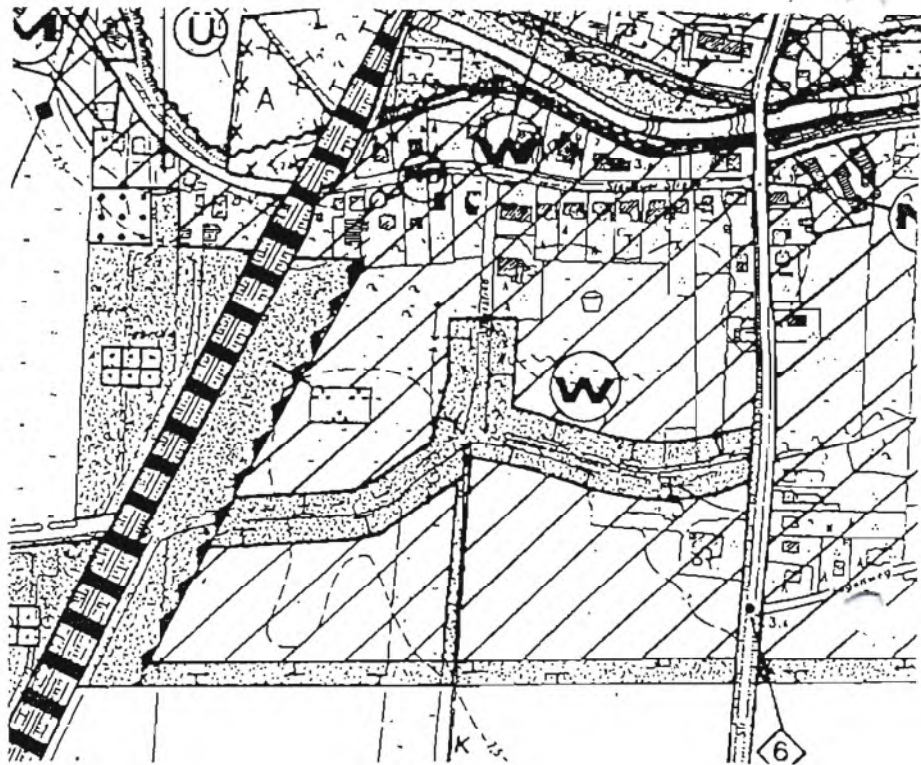
### ***Zielplanung nach FNP***

Der festgestellte FNP 2010 - zum Zeitpunkt 09.1997 - weist für Wohnbauflächenentwicklungen neue Flächen beidseits Bokeler Straße aus = *Entwicklungsraum Süd*.

Mit dem Aufstellungsbeschluß zu diesem B-Plan wird der Anfang im Bereich zwischen Bahnanlage bis Querstieg südlich der bestehenden Bebauung Stellauer Str. gemacht.

Aus dem FNP können folgende Ziele abgeleitet werden :

- Entwicklung eines zukunftssicheren verkehrsberuhigten Wohnraumes
- Immissionsschutzmaßnahmen wegen Schienenanlage Deutsche Bahn
- ökologische Grünzonen in Verbindung mit Fließgewässern



### ***Leitkonzeption für den Teilbereich Bahn - Bokeler Straße***

Das neue Baugebiet muß aus städtebaulichen Gründen in eine schrittweise = nach Bedarf fortschreitende Gesamtlösung eingepaßt sein, um Entwicklungsbrüche zu verhindern. Daher ist es erforderlich, mit einer Leitkonzeption für den Gesamttraum westlich Bokeler Str. zu starten, in der bereits erste Gestaltungsziele sichtbar werden :

#### **1. allgemeine Leitziele zur Erschließung**

1. Zur Vermeidung starker verkehrlicher Zunahmen und Belastungen für den Knoten Stellauer

Str./Bokeler Str. wird das gesamte Entwicklungsgebiet zweimal an die Hauptverkehrsstraße Bokeler Str. angebunden

2. Dadurch tritt eine Entlastung für die Str. Querstieg ein, die keine Haupteerschließungsachse wird
3. Die gesamte innere Erschließung soll den Zielen hoher Verkehrsberuhigung dienen, also Höchstgeschwindigkeit = 7 kmh , kurze Straßenabschnitte
4. Bei Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer einschließlich spielender Kinder werden Erschließungen so gestaltet, daß sie für den zu erwartenden Verkehr angemessen sind
5. Auf ein Ergänzungsnetz für Fußgänger - Radfahrer als sogenannten nichtmotorisierten Verkehr wird verzichtet

## **2. Leitziele für den Städtebau**

6. Die städtebauliche Struktur soll fortgeschrieben werden, also keine maßive Verdichtung durch Hausgruppen, Reihenhäuser oder verdichteten Geschößwohnungsbau
7. Jedes neu zu bildende Grundstück innerhalb der Wohnquartiere soll an einer Seite mit mind. 4m Breite an eine öffentl. Erschließungsanlage angrenzen, Doppellerschließungen incl. Privatstraßen sollen vermieden werden
8. Die ortsangepaßte Struktur fordert die Bestimmung : nur 1 Vollgeschoß mit entsprechenden Dachaufbauten, also keine Flachdachsiedlungsteile
9. Die Gestaltung soll individuelle Grundstücksgrößen zwischen 600 - 1.000 qm zugrundelegen, bei Doppelhaushälften auch ab 500 qm, auch aus Gesichtspunkten der ökologischen Integration mit Wohnparkcharakter
10. Durch aktiven und passiven Immißionsschutz sind die Auswirkung der Schiene im Bauquartier zu mildern, wobei die Aufwendungen auf das gesamte Bauquartier bezogen werden sollen.

## **3. Leitziele für die Ökologie**

11. Das vorhandene Netz von Vorflutern - Gräben ist einzupaßen in ökologisch gesicherte Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
12. Die durch die Planung und Realisierung entstehenden Eingriffe in die bestehende Biotopstruktur (Dauergrünland) sind innerhalb des Quartierbereiches ökologisch auszugleichen, andere Ersatzflächen im Gemeindegebiet werden nicht herangezogen
13. Die ökologischen Maßnahmen im Bereich der Schienendammzone (zukünftig öffentl. Grünfläche) werden mit Immißionsschutzanlagen kombiniert
14. Durch behutsame Festsetzungen der Gestaltung von privaten Frei- und Hausgartenflächen werden die Ziele der ökologisch bewertbaren Parklandschaft eingehalten.

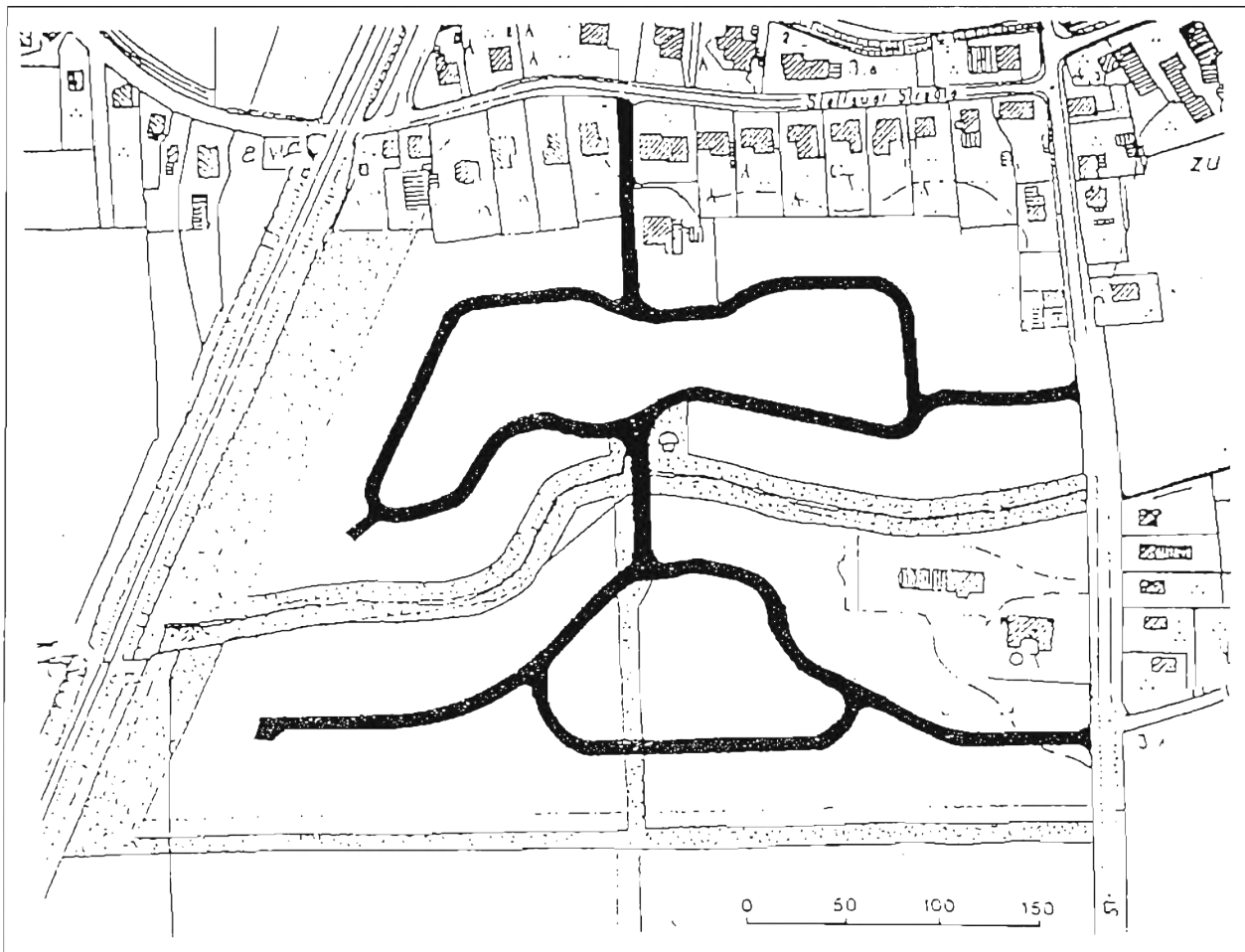
Auf der Grundlage dieser Leitziele sind in der Gemeindevertretung Wrist dann alternative Konzeptionen entwickelt worden, um den Rahmen erkennen zu können, in den der B-Plan Nr. 8 einzupaßen ist. Dies ist nur als Orientierung ohne planungsrechtliche Vorgabe für die Zukunft zu verstehen, wenn im Bereich westl. Bokeler Str. weitere Bebauungen und Erschließungen angestrebt werden. Aus Gründen der Übersichtlichkeit - Abschnittsbildung - Sparsamkeit = Angemessenheit öffentlicher Erschließungen hat sich die Gemeindevertretung für eine Leitkonzeption entschieden :

## **Leitkonzeption**

- Ringbildungen mit zentralen Grünzonen „Achterbahn - Lösung „

- Zwei Ringe in unterschiedlicher Form bilden das Erschließungsgerüst
  - verbunden durch einen Stich, um die Geradlinigkeit Querstieg aufzulösen
  - mit den zwei zusätzlichen Anbindungen an die Bokeler Str.
  - bei Beibehaltung der aus dem FNP sichtbaren vernetzten Ökologiezonen einschl. Oberflächenwasserführungen
- 
- die noch intensiv durch private Anpflanzungen unterstützt werden

### **öffentliche Erschließung - Verkehrsberuhigung**



#### **Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Im Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB ist ebenfalls diese Lösung bevorzugt worden. Die dort diskutierten Alternativen öffentlicher Erschließung betrafen fingerförmige Sackgassenerschließungen oder traditionelle Straßenführungen als Hauptachsen mit seitwärtigen Stichstraßen. Auch bei der Beurteilung der Alternativen nach wahrscheinlichem Erschließungskostenaufwand incl. öffentl. Begrünungen wurde deutlich, daß diese grundsätzliche Lösung kostenverträglich sein wird.



zu Stell.

3.A.

15

150

100

50

0

5.A.

## ***Konkretisierung B - Plan - Bereich Nr. 8***

Auf der Grundlage der Leitgedanken für die bauliche Entwicklung auf der Westseite Bokeler Str. ist es jetzt notwendig, dies für den 1. Teilbereich dieser Zone umzusetzen - zu konkretisieren.

### ***Ziele zur Erschließung***

1.

Das Baugebiet läßt ca. 30 - 35 Grundstücke zu, pro Grundstück wird mit einer Anzahl von 1,5 Wohneinheiten (WE) gerechnet, pro 1 WE werden ca. 1,8 - 2 PKW erwartet, wobei jeder PKW pro Werktag ca. 1,8 - mal bewegt wird (= Durchschnitte von Neubaugebieten 1997). Daraus entwickelt sich:

- im Baugebiet ca. 80 PKW -
- Gesamtbewegungen pro Tag daraus 140 PKW / 24h
- zuzügl. 10 % Liefer- und Serviceverkehr
- durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge DTV = 160 Kfz / 24h
- ergibt stündl. Verkehr tagsüber M (t) = 9 - 10 Kfz/h und nachts M (n) = 2 - 4 Kfz/h

Für diese minimalen Verkehrsmengen reicht ein üblich gestalteter Querschnitt für verkehrsberuhigten Ausbau aus.

2.

Bei einer durchschnittl. Belegung von 2,2 Einwohner pro WE wird das Baugebiet ca. 85 - 90 EW aufnehmen. Die bekannten Untersuchungen über die Fahrradbenutzung zeigen, daß im Durchschnitt eines Tages dieses Verkehrsmittel ca. 0,6 - 1,1 - mal pro EW benutzt wird, ob nun zum Berufsverkehr, Pendeln zum Bahnhof oder zur Schule, zum Spielen, Einkaufen etc., d.h. hier ist mit ca. 70 Bewegungen in 12 Std. oder 6-8 pro Stunde zu rechnen.

Dafür kann ein Ergänzungsnetz bei den insgesamt sehr kurzen Wegen nicht vorgeschlagen werden.

3.

In verkehrsberuhigten Zonen findet das Abstellen privater Kfz vorrangig auf den Stellplätzen im Privatbereich statt, angelegte Dauerparkplätze werden nur selten = Spitzenbedarf benutzt. In der Genehmigungspraxis hat sich daher die Formel realitätsnah bestätigt: pro 6 Wohneinheiten = 1 Dauerparkplatz. In diesem Baugebiet bedeutet das bei erwarteten ca. 40 WE demnach 6 - 7 Plätze im öffentlichen Raum, die nicht konzentriert werden sollen, sondern verteilt werden im gesamten Straßenzug beidseitig der Mischfläche.

4.

Die extrem niedrige durchschnittlich tägliche Verkehrsbelastung erfordert dennoch entsprechende Querschnitte für Mischflächen, die oberirdisch durch entsprechende Neigungsprofile so zu gestalten sind, daß Regenwasser sicher entwässert werden kann. Dazu können folgende Hinweise gegeben werden:

- Mitbenutzung von Verkehrsgrünflächen zur minimalen Versickerung
- besondere wasserdurchlässige Pflasterverlegearten z.B. bei Parkplätzen
- Regenwasserkanalisation mit Regeneinläufen
- zu den öffentlichen Grünflächen kurze Leitungsführungen
- Mitbenutzung ökologischer Teilflächen mit naturnahen Regenrückhaltungen
- einfache praxisorientierte Konstruktionen für Überläufe in den Vorfluter

### ***Ziele für den Städtebau***

5.

Wenn die planaufstellende Gemeinde ihre städtebaulichen Ziele über Dichten und Gestaltungen entwickelt, reichen übliche Festsetzungen wie o = offene Bauweise allein nicht aus.

Mit dieser Festsetzung ist nur bestimmt, daß keine zusammenhängenden Gebäudelängen über 50 m entstehen dürfen.

Daher werden unterhalb dieser Ebene noch weitere Differenzierungen vorgenommen, immer unter dem Hinweis, daß Grundstücksparzellierungen kein Gegenstand von Festsetzungen sind. Die Gemeindevertretung hat die Hausgruppen- oder Reihenhausbildung ausgeschlossen, so daß nur E = Einzelhaus + D = Doppelhaus als Zweckbestimmung der offenen Bauweise entstehen können



## 6.

Jedes neu zu bildende Grundstück innerhalb des Wohnquartiers soll an einer Seite mit mind. 4 m Breite an eine öffentl. Erschließungsanlage angrenzen, Doppellerschließungen incl. Privatstraßen sollen vermieden werden

Typisch für eine unverbindliche Parzellierung ist immer noch die Einzeiligkeit zur Erschließungsanlage hin gerichtet, d.h. : häufig rechtwinklig werdende Grundstücke. Um aber auch hier Variationen zu erreichen = Vermeidung von Uniformität, sind auch Varianten denkbar. Darauf bezieht sich die Erschließungsbreite von mindestens 4 m .

## 7.

Die ortsangepaßte Struktur fordert die Bestimmung : nur 1 Vollgeschoß mit entsprechenden Dachaufbauten, also keine Flachdachsiedlungsteile

Aus der Vielzahl von unterschiedlichen örtlichen Bauvorschriften sind hier ortsbildprägende Aspekte herausgegriffen worden.

Damit wird auf den Markt der Gebäudeanbieter reagiert, um keine Uniformitäten entstehen zu lassen, gleichzeitig zu starke Brüche in der Dachlandschaft entstehen zu lassen.

Wenn in der Diskussion über Details auch die Dachneigungen z.B. von 28 ° - 48 ° festgesetzt werden, ergibt sich daraus eine Firsthöhenbeschränkung, die wiederum Einfluß auf Gestaltungen, Immissionschutz etc. hat.

## 8.

Die Gestaltung soll individuelle Grundstücksgrößen zwischen 600 - 800 qm zugrundelegen, bei Doppelhaushälften auch ab 500 qm, auch aus Gesichtspunkten der ökologischen Integration mit Wohnparkcharakter

Dies sind nur Anhaltspunkte, die keinen Einfluß auf Festsetzungen haben. Es wird erwartet, daß frühzeitig mit den Bewerbern darüber Abstimmungen stattfinden, welche Grundstücksgrößen gewählt werden.

Hier haben nicht so sehr die privaten Grundstücksvorstellungen Pate gestanden, sondern Überlegungen zur Ausnutzung von Grundstücken und damit Fragen der ökologischen Kompensation = Ausgleiche für Eingriffe.

Hierzu ist zu beachten, daß häufig ein sehr großer Unterschied zwischen den Höchstfestsetzungen z.B. von Grundflächenzahlen und der späteren gebauten Realität besteht.

Aus Erfahrungen möge folgender Vergleich gelten :

E = Einzelhaus auf ca. 800 qm Grundstück      D = Doppelhaushälfte auf ca. 600 qm Grundstück

	Höchstgrenzen		Realitäten	
	E	D	E	D
max. Grundfläche für das Hauptgebäude	240 qm	180 qm	150 qm	100 qm
Zuschlag für Nebenanlagen - Zufahrten - Kfz. - Anlagen	+ 120 qm	+ 90 qm	90 qm	80 qm
darnach minimal für Bepflanzungen - Garten etc. zur Verfügung stehende Flächen	440 qm	330 qm	560 qm	420 qm
nutzbare Dachgeschoßfläche ohne Vollgeschoß	ca. 150 qm	ca. 110 qm	ca. 80 qm	ca. 70 qm
daraus sich ergebende Wohnfläche insgesamt als Höchstgrenze	ca. 310 qm	ca. 230 qm	ca. 180 qm	ca. 140 qm
bei Ansatz 100 qm pro Wohneinheit (WE) also max. möglich	3 WE	2 WE	2 WE	1 WE

Dieser Vergleich ist um so wichtiger, wenn bedacht wird, daß die ökologisch - naturschutzrechtlichen Ausgleiche nicht an der Realität gemessen werden, sondern nur an den Höchstgrenzen, da diese Satzungsrecht werden. Daher kann es also rasch zu einer teuren Überkompensation realistischer Eingriffe kommen.

## 9.

Durch aktiven und passiven Immissionsschutz sind die Auswirkung der Schiene im Bauquartier zu mildern.

Das Bebauungsplanrecht als Bodenrecht bestimmt einerseits, welche Nutzung an bestimmten Standorten zulässig gemacht werden sollen - hier also WA - Gebiet -, andererseits aber auch, welcher Schutz vor Beeinträchtigungen durch andere Nutzungen der Umgebung geschaffen und satzungsmäßig abzusichern ist.

Was an Immissionen als zumutbar einzustufen ist, richtet sich normativ einheitlich nach den Regelungen zur Definition gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, nicht nach den individuellen Einschätzungen der Bevölkerung. Damit ist das Verhältnis der Bauleitplanung zum Immissionsschutzrecht definiert. Die flächenbezogene Bauleitplanung ist also grundsätzlich kein Instrument des Immissionsschutzrechtes, sie hat also keine Schutzfunktion, sondern nur das Prinzip der Vorsorge, damit der anlagenbezogene z.B. Lärmschutz beim Verwaltungsvollzug sichergestellt werden kann. Damit muß der B-Plan so bestimmt sein, daß genehmigungsfähige Anlagen möglich werden. Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse. Die Berücksichtigung dieser Voraussetzung erfordert daher eine vorausschauende und eine vorbeugende Planung mit der Definition der Schutzmaßnahmen, die angemessen und begründet sein müssen. Als Orientierung gilt die DIN 18005.

Als besondere fachgutachterliche Untersuchung soll dieses System von Ansprüchen und Maßnahmen abgesichert werden, um nachzuweisen, wie eine „Paketlösung“ auszusehen hat, z.B.:

- aktiver Schutz = Verwaltung in unmittelbarer Schienennähe mit Bestimmung der Höhe
- abgestufte Grünflächengestaltung mit Bestimmung der Absorptionsgrade
- Bestimmung von Orientierungswerten für östlich anschließende Wohn-Freiflächen
- ergänzende Konfliktbewältigung durch passiven Schallschutz an baulichen Anlagen mit Gebietsstaffelungen
- aus der Simulation von Schallausbreitungen ggf. besondere Baukörperplatzierungen, z.B. durch Bestimmung von Baulinien

Alle öffentlichen Maßnahmen gehören dann zum Erschließungsaufwand dieses und weiterer Bauquartiere.

## ***Ziele für die Ökologie - Natur und Landschaft***

### **10.**

Das vorhandene Netz von Vorflutern - Gräben ist einzupassen in ökologisch gesicherte Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der Grundlage der Zielaussagen des Landschaftsplanes und des FNP ist zunächst zu entscheiden, welche Teilflächen des Plangebietes öffentlich bleiben oder werden sollen. Dies gilt z.B. für Fließ- und Stillgewässer mit ihren Uferzonen.

Es wird auch hier vorgeschlagen, eine Durchmischung von Eigentumsbelangen vorzunehmen, um die ökologischen Zielaspekte zu sichern:

- Die bestehende Parzellierung kann völlig geändert werden.
- Soweit aus Gesichtspunkten des Gewässerschutzes und der Instandhaltung erforderlich, sollten ausreichende öffentlich bleibende Seitenräume gewählt werden.
- Die wesentlichen Bepflanzungsmaßnahmen können aber schon auf privatem Bauland stattfinden, dazu z.B. die Anwendung § 9 (1) 25a BauGB für Gehölzflächen.
- So können Zonen von 25 - 30 m Gesamtbreite entstehen, die versiegelungsfrei bleiben.

### **11.**

Die durch die Planung und Realisierung entstehenden Eingriffe in die bestehende Biotopstruktur (Dauergrünland) sind ökologisch auszugleichen, andere Ersatzflächen im Gemeindegebiet werden nicht herangezogen

Nach Landesnaturschutzrecht stellt der Wechsel von Dauergrünland incl. einer kleinen Eschengruppe zu Wohnbauland einen EINGRIFF in die Biotopstruktur dar, der nachgewiesen auszugleichen ist.

Zum Ausgleich werden alle bestimmten Flächen herangezogen. Es gehört zu den Grundzügen der Planung, den Eingriff und den Ausgleich vor Ort zu verbinden.

Damit wird unabhängig von anderen Anwendungsmöglichkeiten gem. § 8a BNatG klargestellt, daß diese Aufwendungen als Bestandteil von Ablösungsbeträgen zu gelten haben.

Der Grad der Kompensation ist Bestandteil des Planes und Begründung für ökologische Festsetzungen.

### **12.**

Durch behutsame Festsetzungen der Gestaltung von privaten Frei- und Hausgartenflächen werden die Ziele der ökologisch bewertbaren Parklandschaft eingehalten.

Der B-Plan ist gezwungen, mit bestimmten Regelungen in die individuellen aber unbekannteren zukünftigen Eigentümergebietungen einzugreifen.

Dies erfolgt behutsam und angemessen. Festsetzungen begleiten also die Umsetzungen zur Feststellung der Ausgeglichenheit. Dazu gibt es die möglichen Flächenbestimmungen:

- Festlegung von verkehrsflächenbegleitenden Anpflanzflächen, die zur Gestaltung einer verkehrsberuhigten Zone unmittelbar hinzugehören
- Bestimmung von Seitengrünen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen
- Gestaltungsflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich

- Bestimmung einer Mindestanzahl von Gehölzen auf dem Grundstück
- besondere Hausgärten - Wiesen - Anpflanzungen
- Minimierung von Dauerversiegelungen
- Gestaltungen von versiegelten Freiflächen aus Gründen des Wasserschutzes
- Vernetzung von zusammenhängenden Wasserflächen
- Landschaftsbild - fördernde Festsetzungen

## ***Rahmenbestimmungen für B - Plan - Inhalte***

Aus planerischer Sicht sind folgende Raumfaktoren von Bedeutung :

### **Besiedlung auf der Südseite Stellauer Straße**

- Die vorhandene Besiedlung beidseits Stellauer Straße im Zuge zwischen Querstieg und Bahnanlage ist durch die Wohnnutzung geprägt
- Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe oder das Wohnen störende Gewerbebetriebe sind in diesem Teilbereich nicht vorhanden.
- Auf Grund der Bebauung auf der Südseite und der dort vorherrschenden Parzellenstruktur wird nicht erwartet, daß Grundstücksvergrößerungen nach Süden angestrebt werden.
- Also wird die bestehende Parzellensüdseite als konstant angenommen, so daß ein kleiner Grünzug mit Anpflanzungen an dieser Südseite den Neubaugebietsteil einfassen soll.

### **Straßenknoten Querstieg und westlich vorhandene Besiedlung**

- Es wird kein Anlaß gesehen, die vorhandene Bebauung im Knotenpunkt Stellauer Straße - Querstieg in den Geltungsbereich des B-Planes einzubeziehen, da Regelungsbelange nicht vorhanden sind.
- Der bestehende Ausbau des nördlichen Teiles Querstieg entspricht noch nicht den Vorstellungen optimaler Verkehrsberuhigung, so daß es wünschenswert ist, die Verkehrsfläche mit in den Geltungsbereich einzubeziehen. Dies erfolgt aber vorbehaltlich erschließungsbeitragsrechtlicher Prüfung im Zuge bisheriger Abrechnungsmaßnahmen.
- Das bebaute südliche Grundstück auf der Ostseite Querstieg braucht eigentlich auch nicht in den Geltungsbereich aufgenommen zu werden, da südlich anschließende Raumaktivitäten von diesem Plan völlig unberührt bleiben:

### **Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg und Bahnquerung im Süden**

Hier treten die keine wesentlichen Veränderungen auf :

- Aus den Leitkonzeptionen geht hervor, daß dieser Wirtschaftsweg zum Endzeitpunkt der Besiedlung für private Wohngrundstückerschließungen nicht benötigt wird.
- Dies trifft dann gleichermaßen für den Teilabschnitt mit beizubehaltener Bahnquerung für den Agrarverkehr und die Jgauerkleingartenzone zu.

### **derzeitige Gehölze im Planungsgebiet**

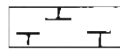
Die Biotop-Detailaufnahme kommt zu dem Schluß, daß es keine ökologischen Gründe gibt, den derzeitigen Bewuchs - kleine Eschengruppe - als zwingende Pflanzenerhaltung gem. § 9(1) 25 b BauGB einzustufen. Diese Aussage ist deckungsgleich mit dem Landschaftsplan.

## ***Gliederung des Baugebietes Nr. 8***

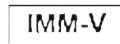
Damit kann als Gerüst der Planung folgende Gliederung vorgenommen werden :

- **öffentliche Grünfläche schienenparallel**  
mit den besonderen Zweckbestimmungen
- aktiver Schallschutz als Verwallung
- landschaftstypische Anpflanzzone mit ökologischen Bedingungen

In den zeichnerischen Darstellungen werden dazu folgende Planzeichen verwendet :



Entwicklung von Natur und Landschaft  
darin :

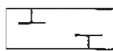


Immissionsschutzanlage - Verwallung

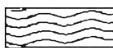
- **öffentliche südliche Grünfläche**  
mit den besonderen Zweckbestimmungen

- Fließ- und Stillgewässer als wasserwirtschaftliche Anlage
- landschaftstypische Anpflanzzone mit ökologischen Bedingungen
- je nach Lage und Erfordernis mit einer Flächenreserve für Kommunikationseinrichtungen =  
öffentlicher Kinderspielplatz ( *erst im östlichen Anschlußraum zu realisieren* )

In den zeichnerischen Darstellungen werden dazu folgende Planzeichen verwendet :



Entwicklung von Natur und Landschaft  
darin :

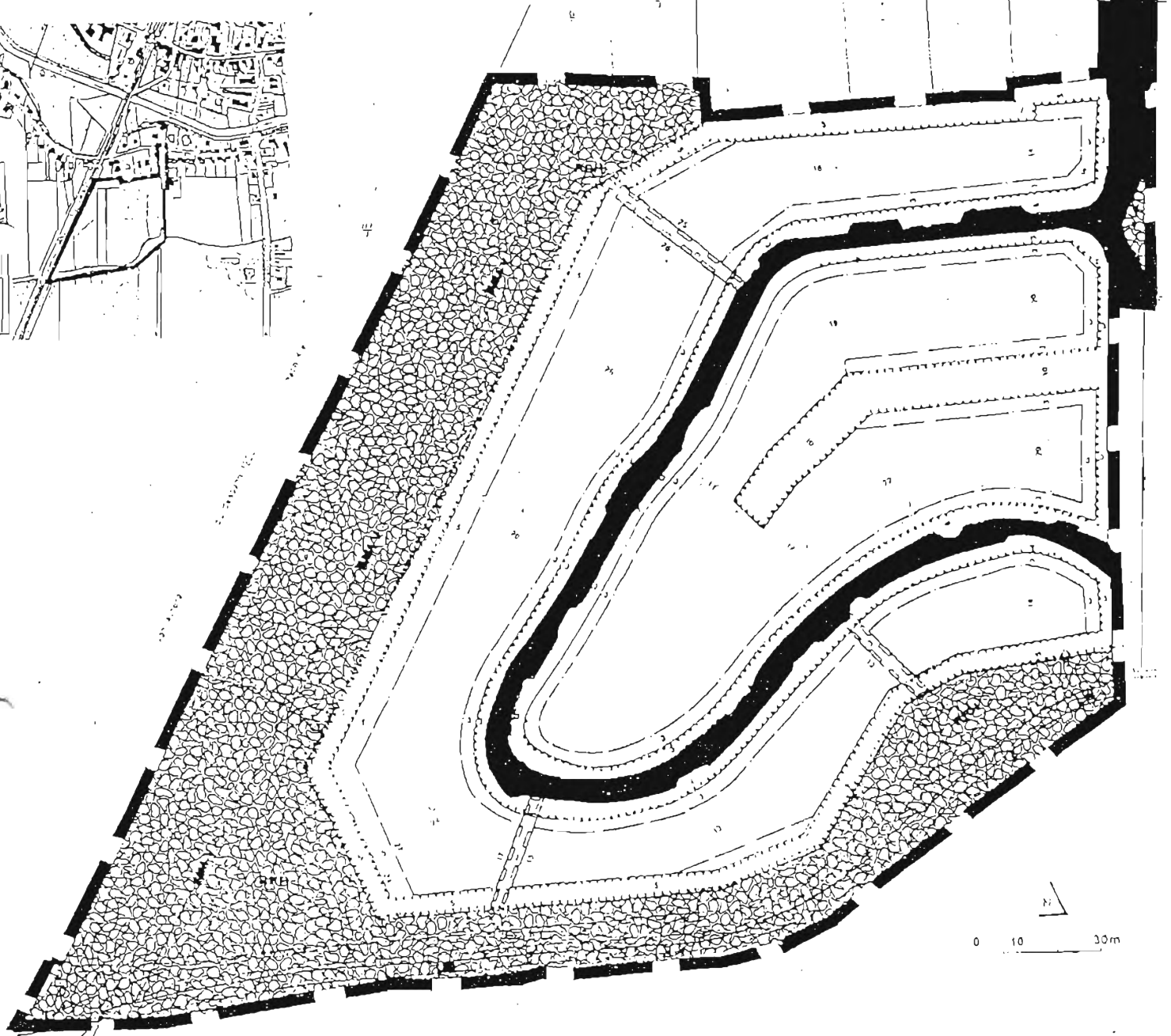
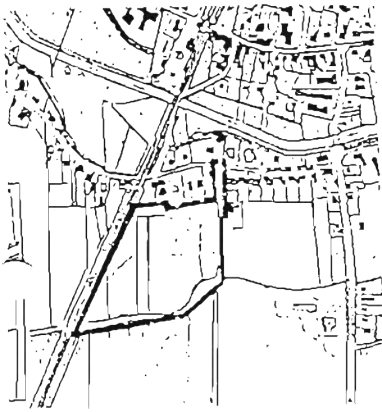


Fließ- und Stillgewässer

# GEMEINDE WRIST Bebauungsplan Nr. 8

Ami Kellinghusen-Land - Kreis Steinburg

für das allgemeine verkehrsberuhigte Wohngebiet auf der Westseite der Erschliessungsanlage *Querstieg* bis zur Fläche der Deutsche Bahn im Westen südlich der vorhandenen Besiedlung *Stellauer Strasse* als Teil des *Wohnentwicklungsraumes Süd* - einschl. ökologischer und Immissionsschutzfestsetzungen - zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes



## Öffentlich bleibende Flächen

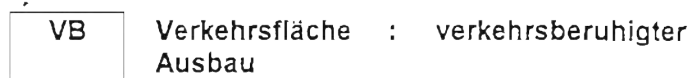
neue öffentliche Erschliessungsanlagen für den verkehrsberuhigten Verkehr und Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft in Verbindung mit Hydrologie - Immissionsschutz - landwirtsch. Wirtschaftsweg - Sukzessionsflächen - ökologische Massnahmenflächen

- **öffentliche Verkehrsflächen**

nach Entscheidung über ein Erschließungsmodell mit den besonderen Zweckbestimmungen

- verkehrsberuhigter Ausbau
- Flächensicherung für Erschließungsfortsetzungen nach Süden und Westen

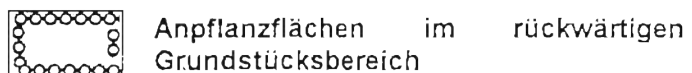
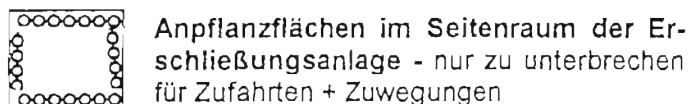
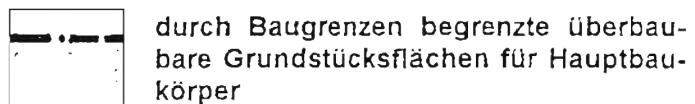
In den zeichnerischen Darstellungen werden dazu folgende Planzeichen verwendet :



- **private Wohnbauflächen - allgemeines Wohngebiet**

gemäß § 4 BauNVO

In den zeichnerischen Darstellungen werden dazu folgende Mindestfestsetzungen und dazu die Planzeichen verwendet :



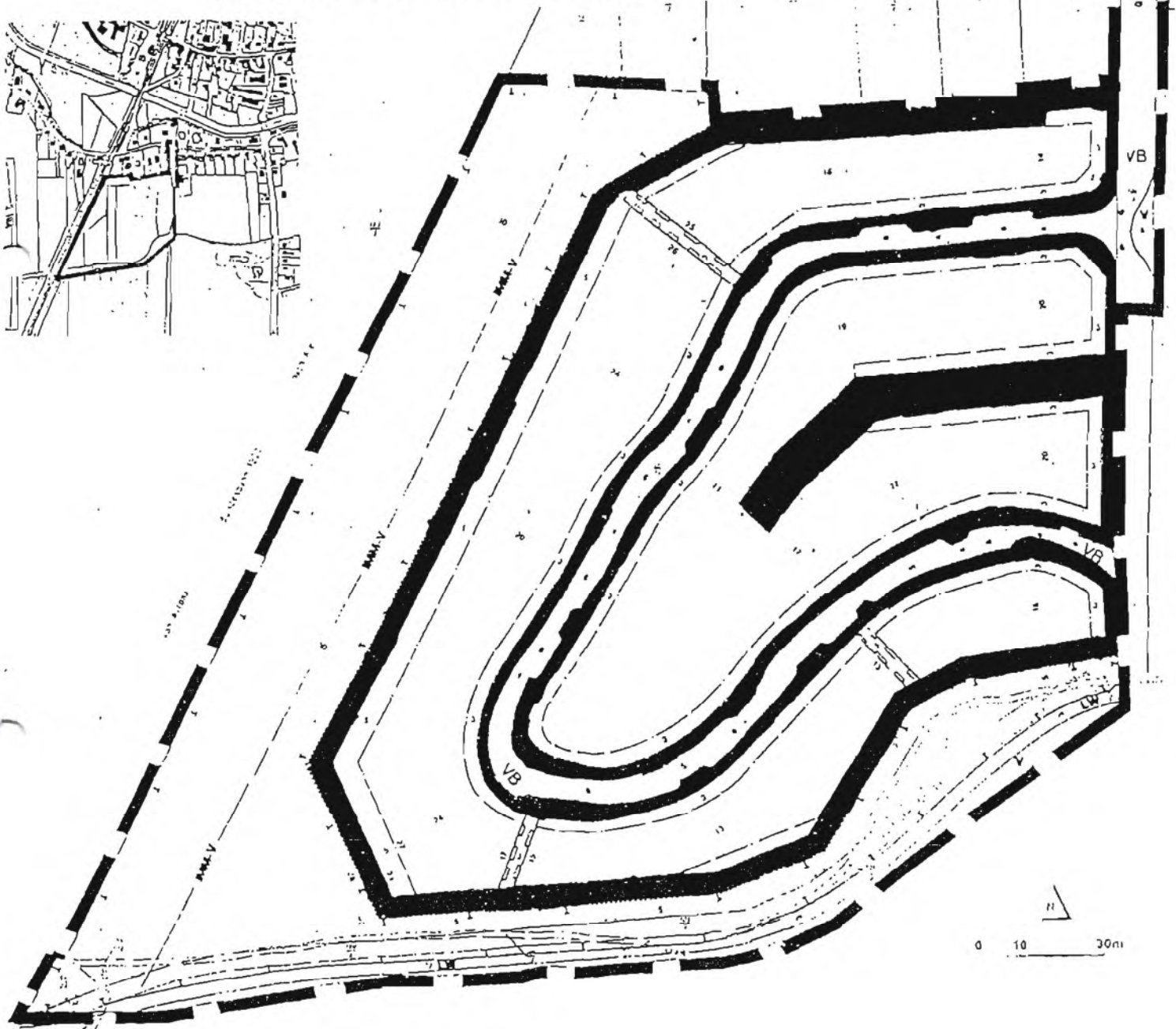
**Ergebnisse der Beteiligungsverfahren :**

*Im Verfahren gem. § 4(1) BauGB hat der Kreis Steinburg mit Schreiben vom 08.01.1998 diese Form der übereinander gestaffelten Festsetzungen mit unterschiedlichen Zwecken einer öffentlichen Fläche als unzulässig eingestuft, insbesondere gefordert, Einzelflächenabgrenzungen für Aufschüttungen IMM - V oder Abgrabungen für Regenerückhaltungen RRH zu bestimmen.*

# GEMEINDE WRIST Bebauungsplan Nr. 8

Amt Kellinghusen-Land · Kreis Steinburg

für das allgemeine verkehrsberuhigte Wohngebiet auf der Westseite der Erschliessungsanlage *Querslieg* bis zur Fläche der Deutsche Bahn im Westen südlich der vorhandenen Besiedlung *Stellauer Strasse* als Teil des *Wohnentwicklungsraumes Süd* - einschl. ökologischer und Immissionsschutzfestsetzungen - zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes



## Private Flächen für Anpflanzungen - Ökologie

neue privat werdende Begleitflächen ohne Versiegelungen und Bebauungen ( ausgenommen Grundstückszufahrten zur Strasse hin ) als Mindestanpflanzungen

In der Belangabwägung ist dazu festgestellt worden :

Die Planzeichenverordnung - PlanZVO - in der zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung Wrist gültigen Fassung ist keine in sich abgeschlossene kommunalverbindliche Rechtsnorm. Dies ist ausdrücklich in § 2 (1) Satz 1 PlanZVO definiert, in Satz 3 um alle notwendig erscheinenden Kombinationsformen ergänzt. Übereinstimmend kann festgestellt werden, daß hier diejenigen Kombinationen vorgenommen worden sind, die zur Sicherung der Satzungsinhalte aus dem Zwang zur Eindeutigkeit und Angemessenheit erforderlich waren. Dies betrifft insbesondere die Inhalte von **Grünflächenbestimmungen** auf verschiedenen Ebenen, die von der PlanZVO bei Einzelwidmung jedes Flächenanteiles grundsätzlich nicht abdeckbar sind, sondern nur § 9 (1) Nr. 15 und 20 sowie 24 BauGB einschlägig sein können. Unter Beachtung des Subsidiaritätsprinzips ist korrekt gehandelt worden, da Nr. 20 für die notwendigen Zweckbestimmungen keine ausreichende Grundlage bieten kann :

- Eigentumsklärung - öffentliche Fläche
- Art der Bodennutzung - Grünfläche
- besondere Zweckbestimmung - u.a. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( NL)
- darin neue überlagernde Zieldefinition nach Vorhabenerrichtung - NL - Anlage nach Herstellung einer Verwallung ( landschaftsbildwirksam analog Großknick) oder der ökologischer Regenrückhalteanlagen

Damit sind eindeutige Nutzungszuordnungen geschaffen, die zeichnerische Festsetzung definiert den Zwang zur Kombination verschiedener Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Fläche, wenn isoliert gesehen mit folgendem Satzungswillen :

- öffentliche Grünfläche mit einer Veränderung des topographischen Gefälles durch eine Bodenerhebung, deren Anlage in ihrer dauerhaften Auswirkung zweckbestimmt begründet und damit erforderlich ist
- öffentliche Grünfläche mit der Veränderung des topographischen Gefälles durch linien- oder flächenhafte Vertiefungen - Mulden , deren Anlage in ihrer dauerhaften Auswirkung zweckorientierte Details darstellen
- öffentliche Grünfläche für keinerlei infrastrukturfolgebezogenen Anlagen für Spiel - Sport - Freizeit - Naherholung oder Friedhof ohne bauliche dauerhafte Anlagen als maßnahmenbezogene Folgen wie Wege oder Plätze, Durchquerungen etc.
- sondern öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung der Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft - quasi als Oberziel - für biotopgestaltende Erst- und Dauerbepflanzung in einer entsprechend modellierten Topographie - auch zu verstehen als Endzustand der Nutzung

Diese Staffelung von kombinierten und zulässigen Festsetzungen mit Weiterungen durch textliche Festsetzungen ermöglicht die isolierte Anwendung von § 9 (1) 20 BauGB nicht.

Zusätzlich gilt festzuhalten :

1. Das Vorhaben - Wall - ist eine sekundäre Folgeauswirkung einer Emissionsanlage ( Schiene) im Verhältnis zur kommunalen Verpflichtung zur Umweltsicherung der städtebaulichen Besiedlung.

2. Die Bodenerhebung wird erstmalig nach ausbautechnischen Regeln als Bestandteil der erst dem B-Plan folgenden Erschließungsdetailplanung errichtet, wobei diese technischen Regeln in das Städtebaurecht nicht übertragen sind, also auch in diesem B-Plan keine Anwendung finden.

3. unter ausbautechnischen regeln wird hier verstanden : Konstruktionsmerkmale, Seitenböschungsneigungen - Fuß-Seitenraumverfestigungen - variable Kronenbreiten - Materialeinsatz im ökologischen Verständnis u.a.

4. Es handelt sich also um die nächste Phase der Planverwirklichung der entsprechenden Satzungsinhalte, aus der dann z.B. der Grundflächenbedarf für den Immissionswall abgeleitet werden könnte, der hier vom Kreis schon als vorgezogene Festsetzung gefordert wird.



5.

Dabei ist aus der Zielsetzung höchstwirksamer Schallschutz noch gar nicht bestimmbar, weil Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Details, wie schienparallel die Einzelgestaltung des Walls aussehen kann, z.B. in ausschließlicher Linienform als gerade Achse, mit Achsausbuchtungen, mit Kurvenbildungen in den Abflachungsbereichen, mit gleichen oder ungleichen Winkelprofilen u.a., Details, die wiederum Einfluß auf die Lage und Größe der Wallgrundfläche haben.

6.

Es besteht kein öffentlicher Satzungsregelungsbedarf, zusätzlich in die Belange des kommunalen Bauherrn einzugreifen und technische Bestimmungen zu erlassen wie: Kronenbreite - seitliche Neigungsverhältnisse - Seitenräume u.a. - denn daraus ergeben sich erst in der technischen Folge die vom Kreis geforderten Grundflächen für den Immissionsschutzwall.

7.

Dies gilt gleichermaßen für die abzulehnende Forderung zur Flächenlokalisierung von ggf. aus der Oberflächenwasserplanung als Folge der städtebaulichen Entwicklung sich ergebenden Größen für naturnah gestaltete Regenwasser-rückhaltungen in Muldenform als negativer Topographieeingriff.

8.

Auch hier gilt, daß die öffentliche Fläche je nach hydraulischen Prognosen von Starkregenereignissen entsprechende Sondernutzungen aufnehmen soll, deren Dimension und Lage innerhalb der öffentlichen Fläche nicht zwingender geographischer Satzungsinhalt sein müssen, da zum Zeitpunkt des Verfahrens z.T. auch gar nicht inhaltlich bestimmbar, z.B. in linienhafter oder geometrischer Formgebung, mit Angaben über Sohl-tiefen in Abhängigkeit hydraulischer Nachweise oder die bautechnische Ausführung oder Lage mit Netzübergabepunkten - Überläufe etc.

9.

Es handelt sich also um siedlungswirtschaftliche Folgeerscheinungen in Form von untergeordneten zeitlich begrenzten Nebenwirkungen, die Rückhaltermulden sind keine primären Flächen für die Wasserwirtschaft, ihre Größe kann überhaupt noch nicht in der B-Plan - Satzung abschließend bestimmt werden, was wiederum neue Festsetzungen aus technischen Regelwerken bedeuten würde, was aber unzulässig wäre, da dies im Zuge der kommunalverantwortlichen Erschließungsdetailplanung erst zeitlich nach B-Plan bestimmt werden kann.

Die gewählte Art der Bestimmung stellt auch keine Verkürzung in bauordnungs- oder wasserrechtlichen Folgeverfahren dar, da die berührten oder betroffenen Belangsträger dann unmittelbar beteiligt sind. Die Vorwegnahme in die B-Plansatzung würde diese Verfahrenfolgen gar nicht berühren oder verkürzen oder gar entbehrlich machen.

## ***Verkehrerschließung und Verkehrsberuhigung***

Aus den vorausgehenden Leitkonzeptionen für die mittelfristige Raumentwicklung wurden für diejenigen Teilflächen des B-Plan-Gebietes Nr. 8, die zur privaten Wohnnutzung bereitgestellt werden, nun realitätsnahe Erschließungsflächen konzipiert.

- Dabei wird kurzfristig der Netzschluß über die bestehende Straße Querstieg mit Knoten Stellauer Straße hergestellt.
- Gemäß den kommunalen Vorstellungen über Parzellierung und Bebauung werden die definierten Leit-ziele umgesetzt.
- Dabei behält der südliche Wirtschaftsweg seine Funktion mit Bahnquerung zur Erreichung der westli-chen Dauerkleingartenflächen.
- Die Erschließung erfolgt nach den Kriterien der Verkehrsberuhigung für 7 kmh nach StVO
- Auf lineare Straßenbegrenzungsfluchten wird verzichtet. In Verbindung mit einer bereits im Aufstel-lungsverfahren zum B-Plan durchgeführten Parzellierung durch die Gemeinde als Grundstückseigen-tümer sind versetzte Begrenzungen eingeführt, um die Abfolge von Grundstückszufahrten = Verkehrs-begegnungsplätze mit mind. 6 m breitem Ausbau zu garantieren.
- Die in den Entwurfskonzeptionen zu § 3(1) BauGB enthaltene Lösung mit einem kurzen Stichweg ent-fällt, dafür wird der südliche Verkehrsbogen verändert.

## **Prognose des Verkehrsaufkommens und der Belastungen**

Auf der Grundlage der in dieser Begründung dargestellten Prognosewerte des zukünftigen Verkehrsaufkommens bei unterbringbaren ca. 32 Baugrundstücken können Schlußfolgerungen für den Verkehrsablauf gezogen werden. Aus der Sicht der Belegung ist davon auszugehen, daß pro Parzelle 1 Wohngebäude errichtet wird, jeweils statistisch mit 1,4 - 1,5 Wohneinheiten (WE). Daraus entstehen :

1.

Bei zu erwartenden ca. 45 Wohneinheiten (WE) und einer in der Zukunft wahrscheinlichen PKW- Ausstattung von 1,8 PKW / WE wird das Baugebiet einen Bestand von rd. 80 PKW haben.

2.

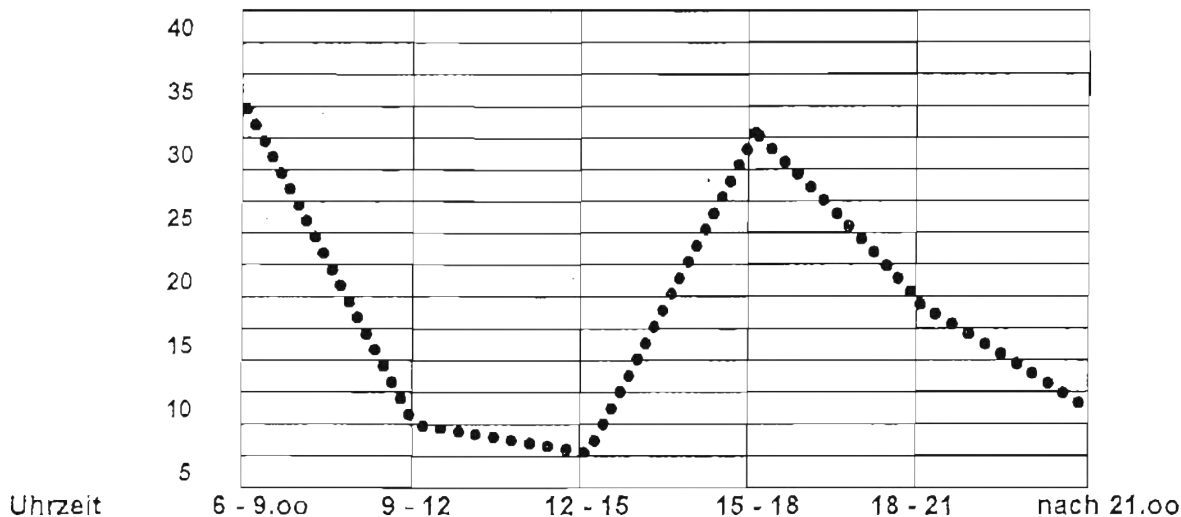
Bezogen auf das fehlende Netz des öffentl. Personennahverkehrs ÖPNV bei leicht steigender Benutzung von Zweirädern wird pro 24 Std. jeder PKW ca. 1,8 - 2,0 mal bewegt werden, also entsteht ein Quell- und Zielverkehr von 140 Bewegungen.

3.

Für den Anlieferungs-, Service- und Besucherverkehr - nach vollständiger Bebauung des Siedlungsbereiches - kann aus allgemeinen Verkehrsbeobachtungen ein Anteil von + 10 % oder 15 Kfz / 24 h eingerechnet werden.

Das Baugebiet erzeugt einen durchschnittlichen täglichen Kfz-Verkehr - DTV - von **160 Kfz / 24 h**. Bei typischer Tagesganglinie für WA-Gebiete ohne besondere Schwerpunkte, z.B. Räume für freie Berufe oder med. Versorgung, wird dann zu erwarten sein :

### **Verteilung in v.H.**



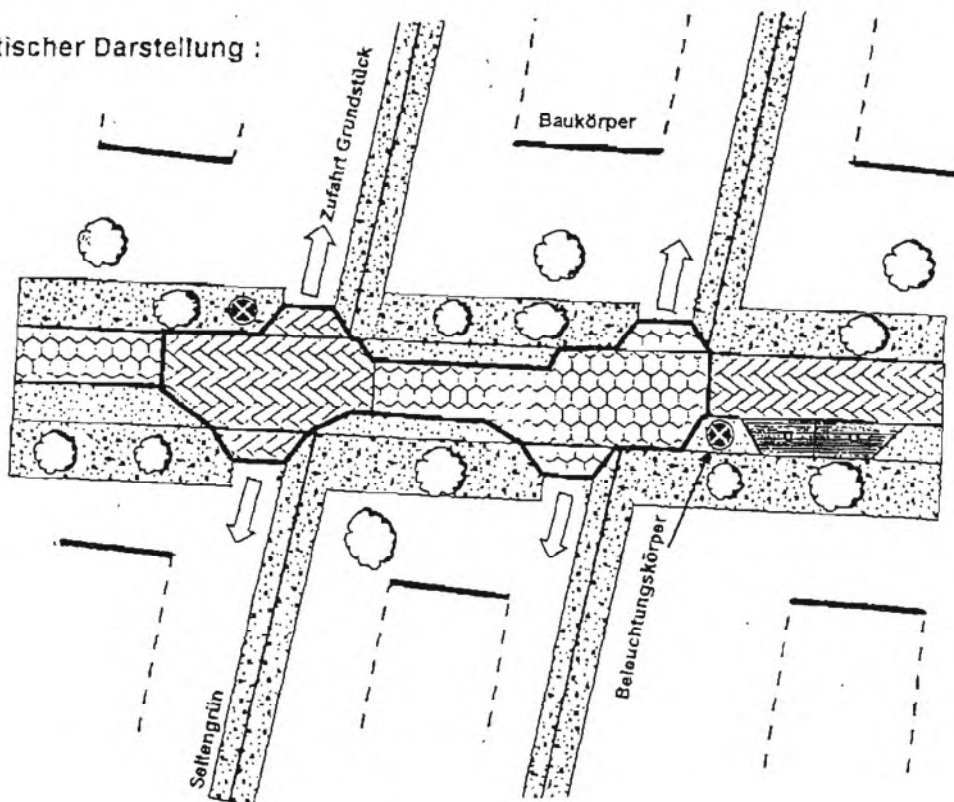
Bezogen auf die morgendliche und nachmittägliche „Spitze“ sind in der Prognose dann pro Stunde ca. 20 - 25 Kfz zu erwarten, wobei der Regelfall der Begegnung in einem Straßenkörper dann PKW / PKW ist.

Ein Begegnungsfall LKW / LKW kann erfahrungsgemäß als Normfall fast völlig ausgeschlossen werden - Anteil pro 22 Std. tagsüber unter 5 % aller Bewegungen.. Für diese zu erwartende Verkehrsbelastung ist das öffentliche Straßensystem bedarfsgerecht auszubauen.

Die längst hinreichend erprobten Konzeptionen für eine bedarfsgerechte verkehrsberuhigte Gestaltung kommen dann zu folgenden Ergebnissen, die kein Satzungsbestandteil des B-Planes sind, aber bereits auf spätere Ausbaugestaltungen hinweisen :

Mischfläche	Aufgabe herkömmlicher separater Flächenzuordnungen für Kfz - Fußgänger - Radfahrer - Hochborde etc.. Alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt. Zur Vermeidung monoton wirkender Flächen können unterschiedliche Pflasterformen oder -farben oder -verlegearten kostenneutral herangezogen werden.
Ausbaubreite 3,50 m	innerhalb eines Regelquerschnitts von 6 m reicht eine ständig offene Bewegungsfläche von 3,50 m völlig aus, um alle Verkehrsmuster bewegen zu können
Begegnungsflächen	in Verbindung mit den Grundstückszuwegungen entstehen Plätze mit mind. 6 m Querschnitt, in denen jeder Begegnungsfall abgewickelt werden kann
Dauerparkplätze	Der ruhende Verkehr ist vorrangig auf privaten Grundstücken abzuwickeln, der öffentliche Verkehrsraum ist nur spärlich mit Dauerparkplätzen - gekennzeichnet durch veränderte Pflasterung in Nischen - auszustatten, in der Regel : pro 6 WE = 1 Platz, im vorliegenden Falle also 7 Plätze, verteilt auf den gesamten Strassenzug
verkehrsbegeleitendes Grün	Die so entstehenden Seitenräume Innerhalb des Querschnitts können als Grünflächen mit Bepflanzung + Regenwasserversickerung + Patenschaftübernahme für Pflege durch die Anwohner hergestellt werden. Es ist aber auch längst praktiziert, diese Teilflächen mit gleichen Bedingungen den privaten Grundstücksflächen zuzuordnen, wenn die Pflege + Instandhaltung ansonsten nicht gegeben ist.

in schematischer Darstellung :



### **Hinweis zur Festsetzung im B-Plan**

Die Festsetzung des B-Planes darf keine Gestaltungsdetails der zukünftig endgültigen Oberflächengestaltung öffentlicher Verkehrsanlagen enthalten. Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB kann eine Differenzierung nach besondere Zweckbestimmungen vorgenommen werden , also :

öffentliche Verkehrsfläche, mit der besonderen Zweckbestimmung

<b>VB</b>	verkehrsberuhigter Ausbau
<b>V</b>	verkehrsbegeleitendes Grün mit Vorfutter

Damit werden gleichzeitig rechtsverbindlich geregelt :

- Gemäß StVO gilt für derartige Verkehrsflächen die Aufhebung des Rechtsfahrzwanges, dessen Einhaltung auf Mischflächen auch gar nicht möglich ist
- Damit sind zusätzliche Vorfahrtsregelungen ebenfalls ausgeschlossen, es gilt grundsätzlich *rechts vor links* im System
- Am Ende einer VB-Zone beim Übergang von 7 kmh auf Standard max. 50 kmh-Straßen gilt das Stop - Gebot, so daß auch keine freizuhaltenden Sichtdreiecksflächen für die Einfädelung in den fließenden Verkehr mit Bewuchshöhenbeschränkungen erforderlich werden, in der Detailplanung außerhalb B-Plan kann ggf. höchstens von Anhaltesichten ausgegangen werden.
- Alle VB-Verkehrsflächen sind anbaufähig
- Verkehrsbegleitende Grünflächen (V) als öffentliche Flächen betreffen dann ökologisch geprägte Seitenräume und Vorflutflächen, die nicht unterbrochen werden dürfen, auch nicht zu privaten Grundstückerschließungen.

Darüberhinaus ist es üblich geworden, aus den Gesichtspunkten der höheren Wohnqualität eines verkehrsberuhigten Quartiers ergänzende Festsetzungen für Grundstückszufahrten zu treffen. Diese ergeben sich aus folgender Betrachtung :

- Grundstücksporzellierungen und deren Zuwegungen sollen sich bündeln, hier aus Gründen der im Straßenraum erforderlichen Kombination von Begegnungsverkehr mit Einmündungsgestaltungen dieser Grundstückszufahrten
- um Gestaltungsspielräume zu behalten, sollen dann keine zusätzlichen Grundstückszuwegungen für den nichtmotorisierten Verkehr entstehen
- also Bündelung der privaten Zufahrten + Zugänge

Daraus entwickelt sich folgende textliche Festsetzung in Kombination mit Seitengrünflächen auf den privaten Grundstücken :

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bestimmung VB sind auf privaten Grundstücksflächen 3 m breite Mindestanpflanzflächen dauerhaft herzustellen, die nur 1 mal pro neu zu bildendem Grundstück in einer Breite bis max. 5 m zu privaten Erschließungszwecken unterbrochen werden dürfen.

### *Ergebnisse der Beteiligungsverfahren*

*Im Verfahren gem. §§ 3(2) und 4 (1) BauGB sind verschiedene Anregungen und Stellungnahmen zur Verkehrserschließung gegeben worden. Dazu erfolgte die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander :*

- **öffentliche Dauerparkplätze ( Kreis Steinburg vom 08.01.1998)**

*Es ist richtig, daß separate öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung : Parken - nicht festgesetzt sind, da auch nicht möglich oder nötig. Der B- Plan setzt innerhalb der Flächenkategorie : öffentliche Verkehrsfläche die Zweckbestimmung : VB = verkehrsberuhigter Ausbau fest. Damit sind alle erforderlichen Flächenzuordnungen für den motorisierten - nicht-motorisierten - ruhenden Verkehr bestimmt. Innerhalb dieser Mischflächen sind also auch Dauerparkplätze unterzubringen. Dies ist eine planerische Selbstverständlichkeit.*

*Die Lage derartiger noch optisch gesondert auszugestaltender Dauerparkplätze hängt entscheidend von der durch die Gemeinde vorzugebenden Grundstücksporzellierung und Grundstückszuwegung ab. Dies sind grundsätzlich jedoch kein Festsetzungsgegenstände eines B-Planes. Die festgesetzten wechselnden Querschnitte der Verkehrsfläche lassen die Unterbringung von Dauerparkplätzen problemlos zu. Die Anzahl der Plätze hängt von der Versorgungsstruktur der Wohneinheiten ab, so daß auch dazu keine Satzungsregelung erfolgen kann, auch nicht muß.*

*Auf die Bedarfsermittlung und den bautechnischen Ausbauentwurf im Zuge der fortschreitenden Planrealisierung wird verwiesen.*

*In diesem Zusammenhang muß aber darauf hingewiesen werden, daß der Bedarf öffentlicher Dauerparkplätze in VB wesentlich geringer ist als bei herkömmlichem Straßenausbau bzw. -Verkehrsverhalten. Daher wird für die ingenieurmäßige Detaillierung ein Maßstab pro 6 - 8 WE = 1 Dauer - P angesetzt und nachgewiesen völlig ausreichend festgestellt.*

• **Wendemöglichkeiten - Funktionstüchtigkeit ( Kreis Steinburg)**

*Das B-Plangebiet 8 ist Teil des in der Begründung nachzulesenden Entwicklungsraumes Süd der Gemeinde, also ist die jetzt festgesetzte Erschließung auch Teil des zukünftigen Gesamtkonzeptes. Vom derzeitigen Raumzustand her wird es also die heute bereits für den motorisierten Verkehr gewidmete Straße Querstieg zwischen Stellauer Straße und Bahnquerung geben. Da nicht zu Erschließungszwecken erstmalig heranziehbar, gehört der südliche Teil in Nord-Süd-Richtung also auch korrekterweise nicht zum Geltungsbereich des B-Planes, bleibt aber funktionsfähig erhalten.*

*Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Auffassung entstehen konnte, daß unter Würdigung des Zustandes und der Planstraße Wendemöglichkeiten für den fließenden Verkehr fehlen würden. In einer praktikablen Schleifenlösung ist derartiges zusätzlich auch grundsätzlich gar nicht erforderlich.*

*Die Planstraße des B-Planes 8 ist zu keinem Zeitpunkt verkehrsrechtlich als Sackgasse zu interpretieren. Nur durch dieses Mißverständnis kann die Forderung nach einer Wendeanlage entstanden sein. Davon völlig unabhängig sind jedoch Fragen der Beitragsgebietsbildungen für Erschließungskostenermittlungen, grundsätzlich auch kein Gegenstand von B-Plan - Festsetzungen, da die Gemeinde kraft ihrer uneingeschränkten Satzungshoheit verschiedene Lösungen praktizieren kann, hier wahrscheinlich das Ablösungsbeitragserfassungssystem zum Zeitpunkt der notariellen Grundstücksverkäufe - eine Aussage unabhängig von B-Plan oder Begründung. Der Forderung nach derartigen Festsetzungen über die zukünftige Wahl von Kostenerstattungserhebungen und deren Bezugsräumen kann nicht entsprochen werden.*

• **fußläufige Verbindungen**

*Im B-Plan - Gebiet sind keine separat geführten Fußwegesysteme festgesetzt, auch nicht erforderlich oder sinnvoll in Bezug auf die zukünftig zu erwartende Nachfrage nach nichtmotorisierten Netzen in diesem Siedlungsbereich von Wrist.*

*Im Verfahren gem. § 3(2) BauGB sind zu Fragen der Verkehrserschließung weitere Anregungen vorgetragen worden. Zu denen folgende Abwägungen durchgeführt wurden :*

• **Erschließungsbeitragsfragen**

*Erschließungsbeitragsrechtliche Fragestellungen werden mit der Satzung des B-Planes nicht beantwortet, da grundsätzlich kein Festsetzungsgegenstand. Also braucht auch nicht untersucht zu werden, ob derzeitige bebaute oder bebaubare Grundstücke, die ihre Haupterschließung vom Querstieg her haben, zu Erschließungsbeiträgen bereits herangezogen worden sind oder anderweitig betroffen sein können. Dies hängt von der Gemeindeentscheidung ab, die erst eine Folge des B-Planes ist, z.B. die Festlegung von Ablösungsbeträgen für durch den B-Plan ausgelöste erstmalige Erschließungen incl. Ver- und Entsorgungsanlagen.*

*Es kann aus Gründen der städtebaulichen Ziele nicht darauf verzichtet werden, die Straße Querstieg aus dem Geltungsbereich des B-Planes herauszunehmen, und zwar in dem Teilbereich, in dem diese Verkehrsanlage Erschließungsfunktion für Bauflächen hat. In diesem Zusammenhang bleibt die Zielaussage des verkehrsberuhigten Ausbaues ab Knoten Stellauer*

Straße voll bestehen, da ansonsten erst ein kompletter Straßenausbau notwendig würde, so analog Querschnitt der Stellauer Straße.

- **Verkehrsberuhigung**

Die vorgetragene Argumentation gegen eine dem Wohngebiet adäquate Verkehrsverhaltensweise mit 7 kmh wird nicht geteilt. Die Festsetzung betrifft einen Abschnitt des Querstiegs auf der Länge von 120 m. Bei 7 kmh benötigt ein Verkehrsteilnehmer für das Durchfahren ca. 61 sec, bei 20 kmh Durchschnittsgeschwindigkeit wegen des Knotens mit Stellauer Str. ca. 22 sec. Dieser erhöhte Zeitbedarf ist akzeptabel, und zwar für jeden motorisierten Verkehrsteilnehmer, auch für Landwirte im Ernteeinsatz

- **Netzbildung, Parkierungsbedarfe und Stellplätze**

Die Erfahrungen über das Dauerparken in VB - Zonen sind zeigen : Öffentliche Dauerparkplätze sind grundsätzlich kein Ersatz für die auf jedem Privatgrundstück zu schaffenden privaten Abstellplätze, in der Regel pro Wohneinheit heute mind. 2 Stellplätze. Die Allgemeinheit = betroffenen Eigentümer des Plangebietes können durch die Kostenerstattung für den Straßenbau u.a. nicht herangezogen werden, die privaten Mängel zu finanzieren. Dann entdeckt man weiterhin, daß innerhalb einer verkehrsberuhigten Zone nicht überall dauergeparkt werden darf, sondern nur an den dafür z.B. durch das Pflastermaterial besonders gekennzeichneten Stellen - siehe die für alle geltende Straßenverkehrsordnung. Gleichzeitig zeigen alle Verkehrsuntersuchungen, daß der unterstellte Parkplatzbedarf überhaupt nicht erforderlich ist, ausreichende Reserven auf Privatgrundstücken für Besucher etc. vor Garagen oder Carports genutzt werden, so daß die Empfehlung : pro 6 - 8 Wohneinheiten 1 öffentlicher Parkplatz sehr realitätsnah ist.

Der B-Plan Nr. 8 darf nur innerhalb seines Geltungsbereiches Festsetzungen treffen. Also kann er keine kommunalen Entscheidungen für neue Erschließungen nach Osten zur Bokeler Straße vorwegnehmen. Es liegen derzeit nur verschiedene Leitkonzeptionen für den gesamten neuen Besiedlungsbereich westlich Bokeler Straße vor, die eine dauerhafte Anbindung bei minimaler Verkehrsbelastung an die Stellauer Straße enthalten.

Die hier vorgetragenen Anregungen können daher nur zu diesem zukünftigen weiteren Baugebiet zugeordnet und hier zur Kenntnis genommen werden.

Der B-Plan regelt einen Endzustand, schafft die gemeinsam zu beachtenden Spielregeln für zukünftige Eigentümer. Also könnte die dargelegte Stellplatzproblematik dadurch entschärft werden, daß der Arzt sich bei der Gemeinde um den Kauf eines entsprechenden Grundstücks bewirbt, um darauf dann seinen privaten Stellplatzbedarf zu realisieren. Dies ist grundsätzlich keine öffentliche Aufgabe, also kann die Gemeinde hier auch nicht eingreifen, weder zeitlich noch nutzungsmäßig.

Beeinträchtigungen während einer erwarteten ganz kurzen Bauzeit sind unvermeidbar und hinzunehmen.

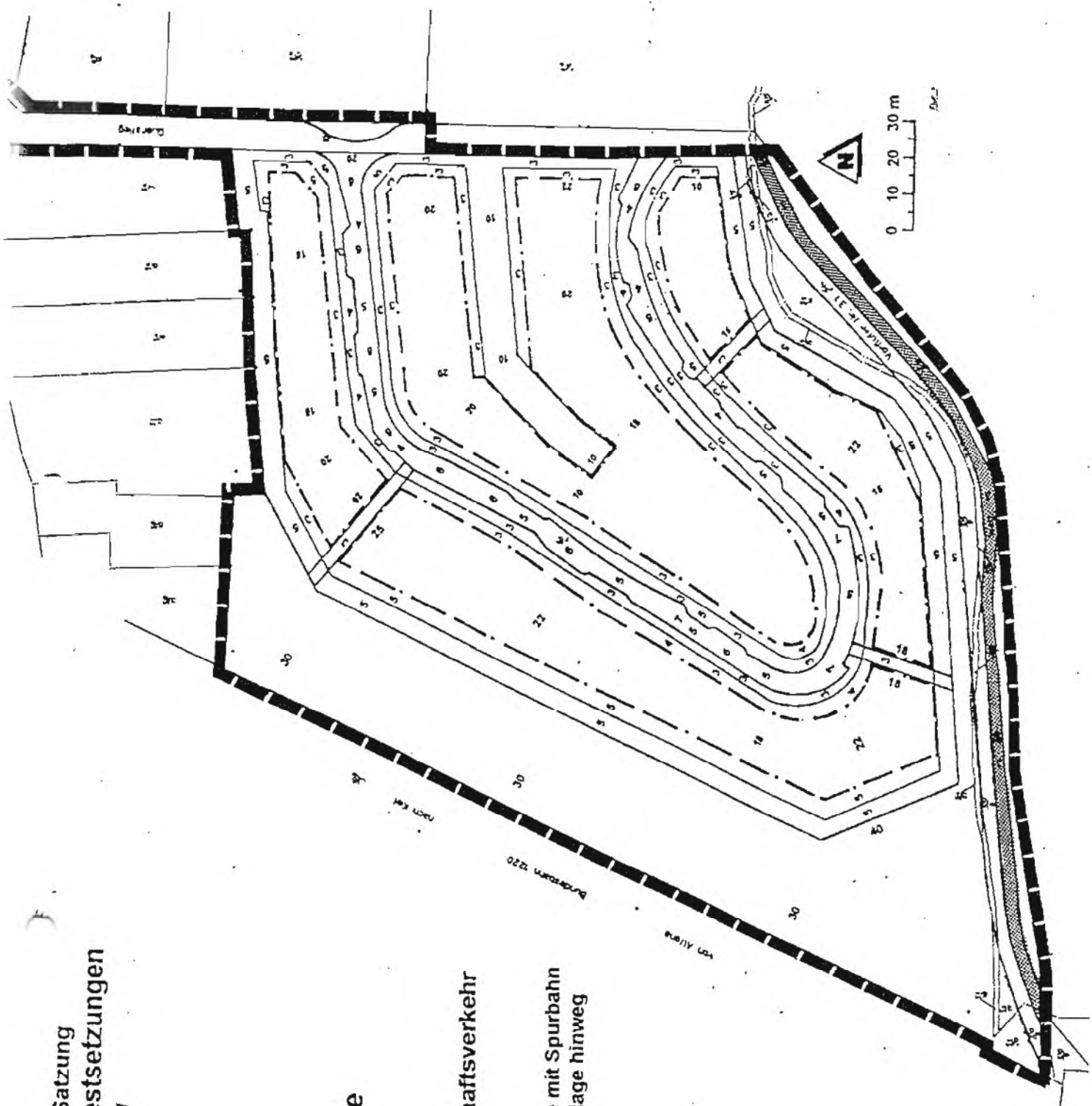
Der B-Plan ersetzt keine ingenieurmäßige Detailplanung für die Funktionsfähigkeit und die Oberflächenabläufe, die sich für die Baudurchführung unmittelbar anschließt. Dabei spielen aber die von der Gemeinde zu vergebenden Baugrundstücke und ihre Lage eine mitentscheidende Rolle.

Zum Zeitpunkt März 1998 liegt dazu nur eine - für den B - Plan unverbindliche - Gestaltungsskizze in 1 : 500 vor, die diese verschiedenen Zusammenhänge als Teilausschnitt wiedergeben soll.

Auszug aus der B - Plan - Satzung  
 Teil A : zeichnerische Festsetzungen  
 reprographische Verkleinerung

**Öffentliche Verkehrsfläche**  
 mit der Zweckbestimmung :

- LW - landwirtschaftlicher Wirtschaftsverkehr
- für die bestehende Verkehrsanlage mit Spurbahn
- für den Agrarverkehr über Bahnanlage hinweg
- und den Quell- und Zielverkehr
- der Dauerkleingartenanlage
- westlich der DB - Strecke



**Auszug aus der B - Plan - Satzung**  
**Teil A : zeichnerische Festsetzungen**  
*reprographische Verkleinerung*

**öffentliche Verkehrsfläche**

mit der Zweckbestimmung :

**verkehrsberuhigter Ausbau**  
**- VB - 7 kmh**

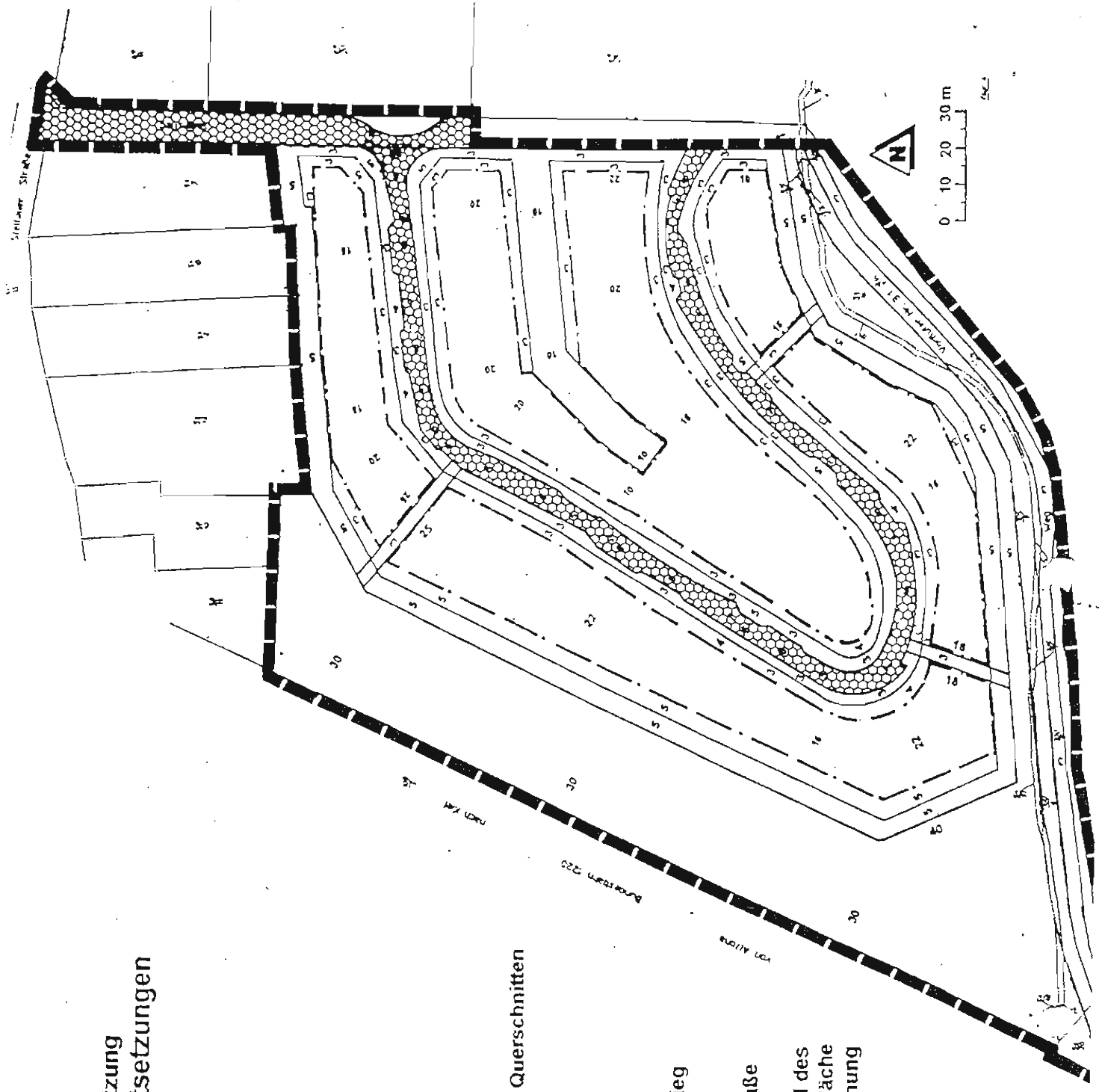
für die neue Planstraße mit wechselnden Querschnitten  
als Mischfläche gem. StVO incl.

- Dauerparken
- Kinderspielmöglichkeiten
- Seitenräume

einschl. Teile der Verkehrsanlage Querstieg  
im Zuge der Gesamtkonzeption für den  
**Entwicklungsraum Süd**

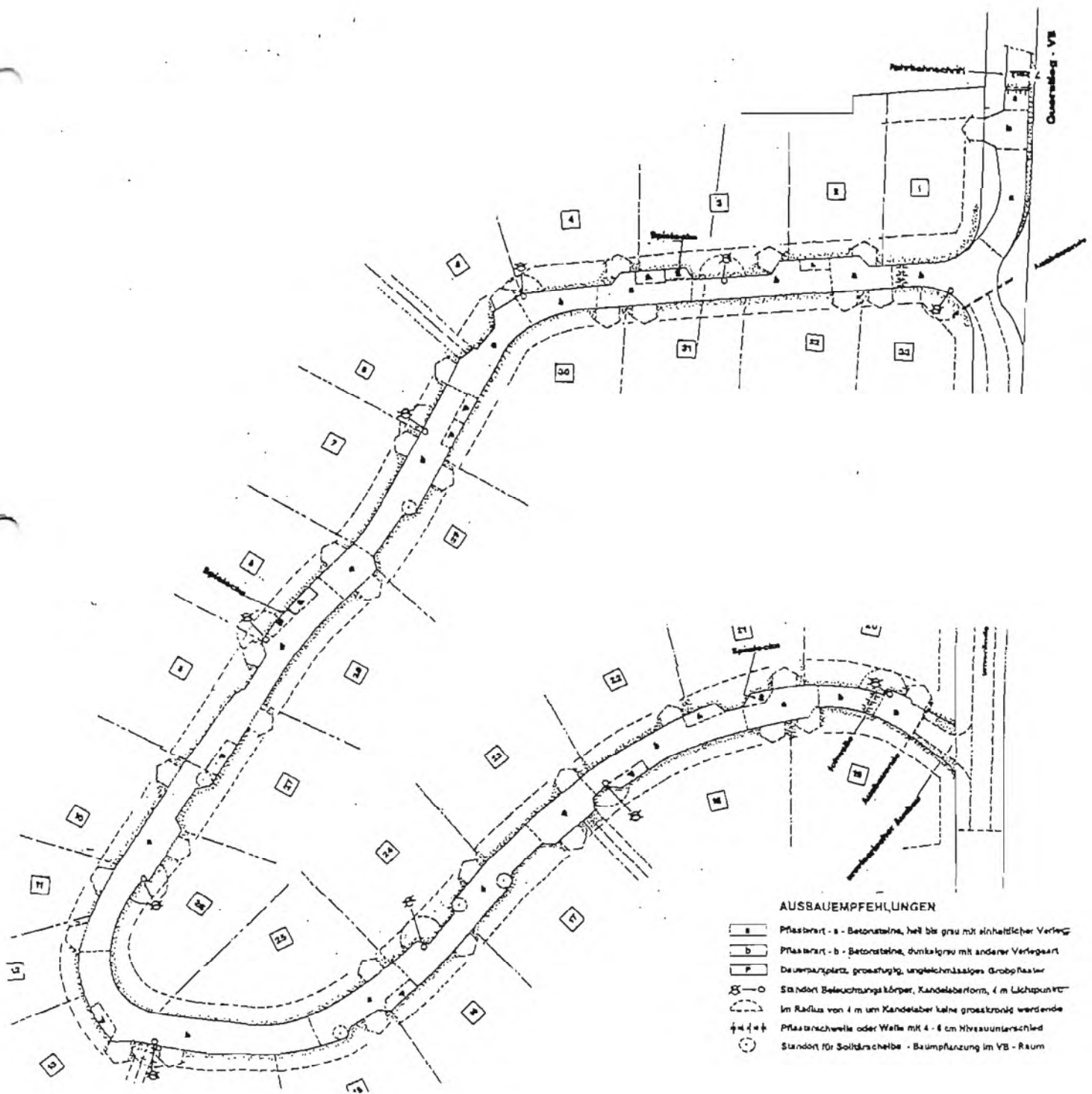
mit Eindübelung im Knoten Stellauer Straße

mit Fahrbahnversenkung im Mittelteil des  
Querstieg als verkehrsbegleitende Grünfläche  
zur optischen Sichtverkürzung und Betonung  
des neuen Knotens





KONZEPTION zur Gestaltung von öffentlichen Erschliessungsflächen nach den Prinzipien der Verkehrsberuhigung = 7 kmh gem. StVO als öffentliche Mischfläche in Verbindung mit den Vorschlägen zur Bildung von 33 privaten Baugrundstücken - ihrer Zuordnung der Grundstückszufahrten - mit einmaliger Unterbrechung der privaten strassenparallelen Anpflanzflächen gem. Festsetzung des Bebauungsplanes und Hinweise zu den Materialien und Gestaltungselementen

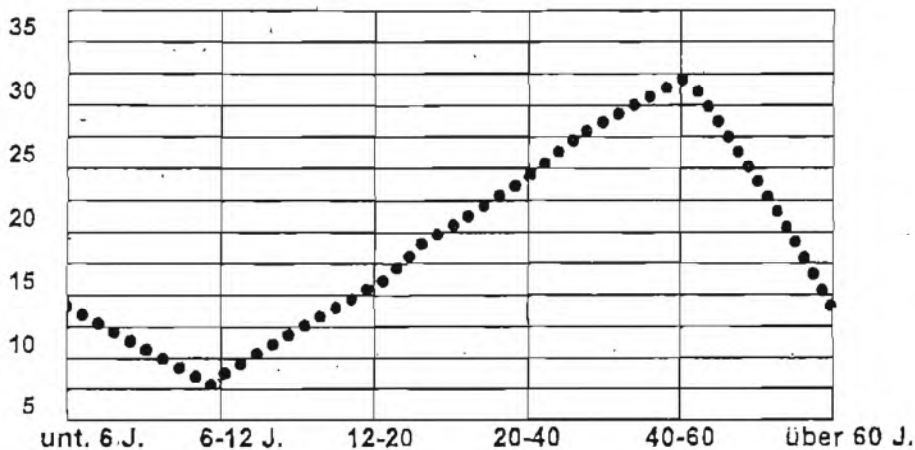


## **Allgemeines Wohngebiet - WA -**

Auf der Grundlage der Flächenausweisungen des FNP Wrist soll ein Wohngebiet entstehen, das unter dem Nachfragedruck zur Beseitigung des dringenden Wohnbedarfes gem. BauGB - MaßnG steht. Aus den bisherigen Entwicklungsvorstellungen und Raumerfahrungen kann folgendes strukturelle Prognosebild entworfen werden, ca. 3 Jahre nach komplettem Erstbezug :

1. zu erwartende Anzahl von ca. 40 Wohneinheiten (WE)
2. bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 - 2,3 EW /WE damit insgesamt unterzubringen : ca. 90 EW
3. dabei eine für junge Baugebiete typische Altersstruktur zu erwarten :

### **Verteilung in v.H.**



Daraus ist zu erwarten, daß ein erheblicher Infrastrukturnachfolgebedarf nicht eintreten wird. Dies ergibt sich aus der Bewerberliste der bereits einheimischen Wrister Bevölkerung und aus den relativ geringen Jahrgangsstärken. Selbst für öffentliche Kinderspielflächen ist mit zu erwartenden 5 Kindern im Alter von 6 - u.12 Jahren keine nennenswerte Nachfrage wahrscheinlich.

### **Art der baulichen Nutzung**

Mit der Bestimmung : WA - Gebiet gem. § 4 BauNVO in der 1997 gültigen Faßung wird das kommunale Ziel deutlich, keine möglicherweise sterile reine Wohnbebauung gem. § 3 BauNVO entstehen zu lassen, sondern eine Nutzungsvielfalt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigungen zu erzeugen.

Nur eine Beschränkung erscheint erforderlich, da derartige Nutzungen grundsätzlich an anderer Stelle im Gemeindegebiet unterbringbar sind und hier auch gar nicht erwartet werden :

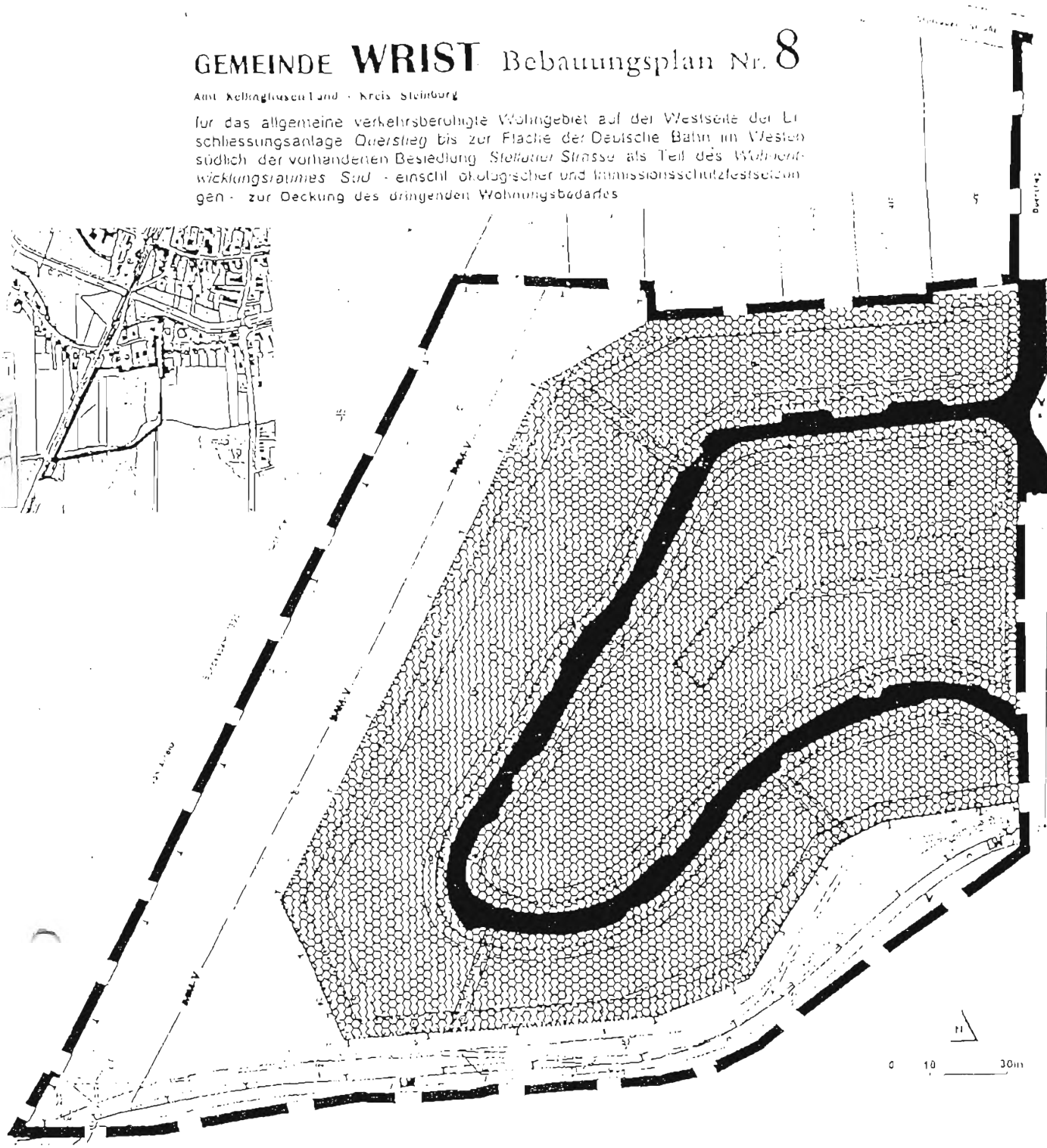
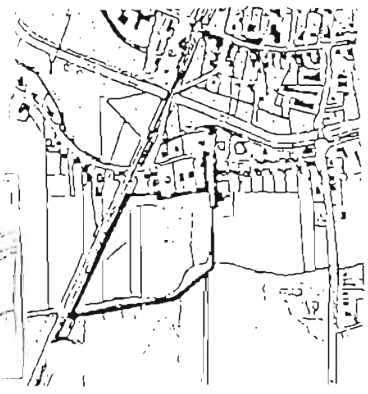
- = 1. Festsetzung im Satzungsteil B :

Im WA-Gebiet sind gem. § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen nach Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 ( Tankstellen) unzulässig.

# GEMEINDE WRIST Bebauungsplan Nr. 8

Amt Kellinghusen-Land - Kreis Steinburg

für das allgemeine verkehrsberuhigte Wohngebiet auf der Westseite der Er-  
schliessungsanlage *Querstieg* bis zur Fläche der *Deutsche Bahn* im Westen  
südlich der vorhandenen Besiedlung *Stettiner Strasse* als Teil des *Wohnent-  
wicklungsraumes Süd* - einschl. ökologischer und Immissionschutzfestsetzun-  
gen - zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes



## Private Wohnbauflächen mit öffentl. Erschliessung

neue privat werdende Wohnbauflächen mit mittig gelegener öffentlicher  
Erschliessung und zusammenhängenden Baugrundstücken mit Differen-  
zierung der Nutzungsformen für Bebauung und Begrünung einschl. Lei-  
tungsrechtsflächen zugunsten der Regenwasser-Entsorgung

## ***Gestaltung von privaten Flächen***

Innerhalb der Satzung des VEP im Sinne einer eigentümerunabhängigen Flächenbestimmung außerhalb der Regelungen der Parzellierung, Grundstücksbildung und Verteilung können dann Mißverständnisse auftreten, wenn zum Zeitpunkt des Verfahrensablaufes endgültige Parzellierungen noch marktabhängig fehlen und aber auch kein Gegenstand einer unveränderbaren Beschlußlage sein können. Daher erschien es erforderlich, hier verschiedene mehrschichtige Differenzierungen im Rahmen der Bauweise - Gliederungen vorzunehmen. Sie werden in der Reihenfolge der Satzungsteile begründet.

1.

### **Anpflanzflächen zur räumlichen Integration**

Von außen nach innen betrachtet dienen Mindestflächen zur landschaftlichen Integration zunächst nur dazu, eine Gliederung der Grundstücksflächen vorzugeben, mit dem Ziel, bestimmte Teilbereiche von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Damit wird sogar ein Zufahrts- oder Zugangsverbot ausgesprochen, das für die innere Verkehrserschließung bedeutsam ist. Die ökologisch damit verbundenen Belange werden separat abgehandelt. Da es sich jedoch um private Grundstücksteile handelt, müssen sie zur Grundlagenberechnung von GRZ und GFZ heranziehbar sein. Also dienen diese Bestimmungen nur zur Klarstellung - Eindeutigkeit und Handhabung für die späteren Grundstückseigentümer bzw. Bauherren.

Daher die 2. + 3. Festsetzung im Satzungsteil B :

Es sind Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sowie Zufahrten und Stellplätze / Carports / Garagen gem. § 12 BauNVO auf privaten Grundstücken nur außerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB allgemein zulässig

Die auf privaten Grundstücksflächen bestimmten Mindestflächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB werden zur Ermittlung der höchstzulässigen GRZ - GFZ herangezogen.

2.

### **planungsrechtliche Differenzierung zwischen Flächen für Hauptbaukörper und Bewegungs- und Nebenanlagenflächen**

Das Planungsrecht hat mit BauNVO 1990 eine maßgebende Differenzierung eingeführt, die den höchstzulässigen Grad der Flächenversiegelung betrifft, die nun zwischen Hauptbaukörper nach Baurecht und anderen Flächen = wahrscheinlich versiegelt für Zugänge, Zuwegungen, Zu- und Abfahrten und Nebenanlagen ohne Einfriedungen nach § 19 (4) BauNVO unterscheiden muß.

Der Verordnungsgeber hat damit eine auch für ökologische Bilanzierungen wichtige Trennung vorgenommen, um bauliche Entwicklungen zu erleichtern. Dazu ist dem Planungsgeber noch freigestellt, in begründeten Fällen von Standardregelungen abzuweichen.

Abgewichen werden muß von den Regelungsfällen gem. § 19 (4) BauNVO in den Fällen, wenn es sich um kleine Parzellen mit niedrigen Grundstücksgrößen handelt, dennoch private Zugänge oder eine Stellplatzanlage zu errichten ist.

Daher dient die 4. Festsetzung im Satzungsteil B wieder nur der Klarstellung und rechtlichen Eindeutigkeit :

Der definierte Höchstwert des Zuschlages zur GRZ gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO - mit (+) gekennzeichnet - bezieht sich ausschließlich auf Garagen, Stellplätze, Carports, Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

## **Maße baulicher Nutzung**

Auf der Grundlage dieser Differenzierung nach Hauptbaukörpern und sonstigen versiegelungsfähigen Grundstücksteilflächen soll die öffentlich - rechtliche Begründung entsprechende planungsrechtliche Inhaltshinweise geben, verbunden - nach Meinung des Kreises Steinburg - mit der informativen Angabe der Ermächtigungen durch die Gesetz- und Verordnungsgeber im Zuge der kommunalen Planungshoheit.

zu :	Festsetzung	Begründung
Zahl der Vollgeschosse VG	Höchstgrenze : 1 VG für Hauptbaukörper	damit werden Wrist-typische städtebauliche Erscheinungsformen fortgeschrieben, gerade auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung beidseits Stellauer Straße. Die Festsetzung hat nicht zu tun mit der Nutzung eines Dachgeschosses, wenn es nach den Regeln der LBO kein Vollgeschoß ist, aber als Wohnfläche genutzt wird, dies bleibt grundsätzlich also bei allen anderen Maßen - auch GRZ - unberücksichtigt.
Ermächtigung durch : § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO		
offene Bauweise	E + D	bei Berücksichtigung Wrist-typischer städtebauliche Erscheinungsformen wird damit gem. § 22 BauNVO die Offenheit des Plangebietes unterstrichen, die Beschränkung auf Erscheinungsformen mit E = Einzelhäuser + D = Doppelhäuser zulässig werden maßierte Bebauungen ausgeschlossen, die heute z.B. für Ketten oder Reihenhausansammlungen üblich geworden sind
Ermächtigung durch : § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO		
Grundflächenzahl GRZ-Hauptbaukörper	0,20	Auf die rechtliche Bedeutung unrealistischer Festsetzungen von GRZ für Hauptbaukörper ist in dieser Begründung mehrmals hingewiesen worden. Diese hier bestimmte Höchstgrenze reicht für eine typische Bebauung voll aus, wenn auf die bauordnungsrechtlich korrekte Trennung z.B. für Garagen oder andere nutzungs-mäßigen Nebenanlagen geachtet wird. So gehört z.B. eine Garage unter heruntergezogenem = abgeschlepptem Hauptdach nicht zum Hauptbaukörper wie die angebaute Flachdachgarage. Bezogen auf ein durchschn. Grundstück von 750 qm rechen GR = 150 qm Hauptgebäudegrundfläche aus.
Ermächtigung durch : § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO		
Zuschlag + GRZ für andere bauliche Anlagen	+ 0,15	Die Inhalte der Regelungen gem. § 19 (4) BauNVO in Verbindung mit § 14 für Nebenanlagen sind definiert. Für ein Bezugsgrundstück von 750 qm liegt die Höchstgrenze dann bei 112,50 qm GR für alle Formen dauerhafter Überbauung oder Versiegelung. Auch dies wird als ortstypisch erkannt und damit festgesetzt.
Ermächtigung durch : § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO		

Eine zusätzliche Festsetzung einer Höchstgrenze GFZ = Geschößflächenzahl für Vollgeschosse ist immer dann überflüssig, wenn nur 1 Vollgeschoß bestimmt worden ist, da damit Identität im Maß rechtlich und gestalterisch gegeben ist.

Dachneigungen	Bandbreite für Hauptbaukörper	<p>Flachdächer oder flach geneigte Dächer gehören nicht in das städtebauliche Gesamtbild, typisch für Hauptbaukörper sind Bandbreiten von  <b>28 °</b> = Beginn einer Nutzbarkeit des Dachgeschosses ohne Vollgeschoßcharakter  <b>bis 48 °</b> = Höchstmaß für voll nutzbares Dach, ohne daß es erforderlich ist, Dachformen oder deren Gleichmäßigkeit zu bestimmen.  Das soll ein Beitrag zur individuellen Vielfalt sein.</p> <p>Aus diesen Gründen bedarf es bei weichen Dacheindeckungen (Pflanz- oder Reetdach) einer Ausnahme, hier bereits <b>ab 15 °</b> zulässig.</p>
---------------	-------------------------------	--

Ermächtigung durch : § 1 (5) 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO SH

Dachfarben	für weiche Eindeckungen	keinerlei Bestimmungen, da individuell zu gestalten, Gemeint ist hier Reet oder Gras oder Pflanzen, auf keinen Fall Pappe oder Wellkunststoffe
	für harte Eindeckungen von rot bis braun und anthrazit	<p>Mit dieser vielfältigen Farbpalette wird auf den typischen Siedlungsgestaltungscharakter des Raumes abgestellt, um wesentliche Brüche zu verhindern, bedenkt man die handelsübliche Farbpalette von weiß oder blau, grün, violett bis gemustert.</p> <p>Mit dieser Palette soll Rücksicht auf die handelsübliche Vielfalt von Farbnuancen pro Marktlieferant genommen werden, bewußt keine Einzwängung in RAL-Farben-Katalog, da dadurch Anbieter entweder von vornherein ausgeschlossen sind (z.B. Naturhohlziegel hat gar keine RAL), die Gefahr von Uniformität bestehen würde oder im Zuge von Bauträgerrealisierungen Mehrkosten nicht ausgeschlossen werden könnten.</p> <p>Die Festsetzung dient der geschlossenen Vielfalt in zukünftigen Erscheinungsformen, nicht der bauordnungsrechtlichen Uniformisierung.</p>

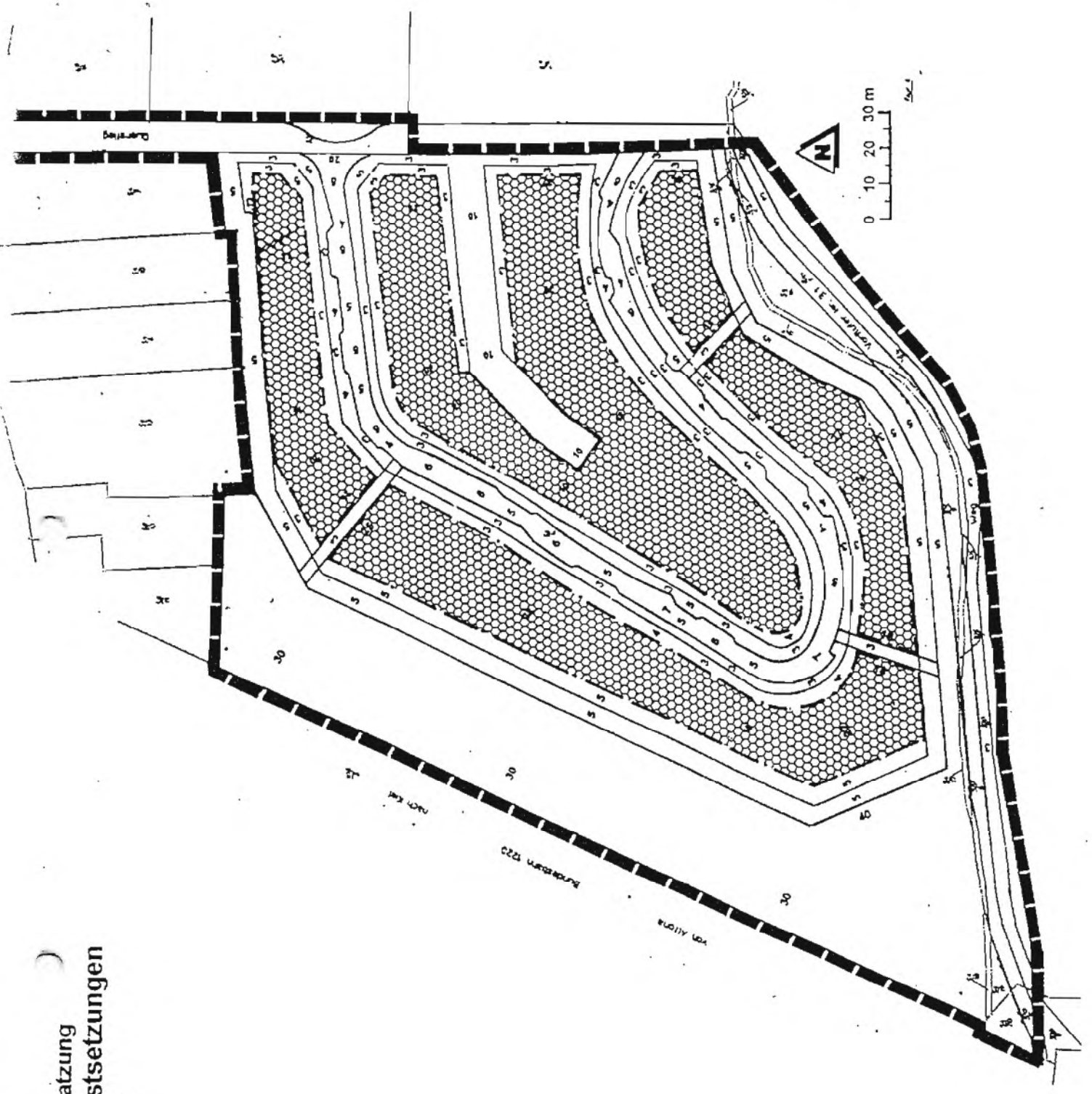
Ermächtigung durch : § 1 (5) 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO SH

In der Zusammenfassung der Maße baulicher Nutzung ergibt sich dann, einheitlich für den gesamten Geltungsbereich der WA - Gebiete :

Art der baulichen Nutzung	WA
Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschoße	1
maximale Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptbaukörper	0,2
max. Zuschlag der GRZ für Zuwegungen, Zufahrten, Kfz- und Nebenanlagen	+0,15
Bauweise : offen (o) mit den Zweckbestimmungen	E + D
Bandbreite der Dachneigungen der Hauptbaukörper mit harter Dacheindeckung	28- 48°
Bandbreite der Dachneigungen der Hauptbaukörper mit weicher Dacheindeckung	15- 48°

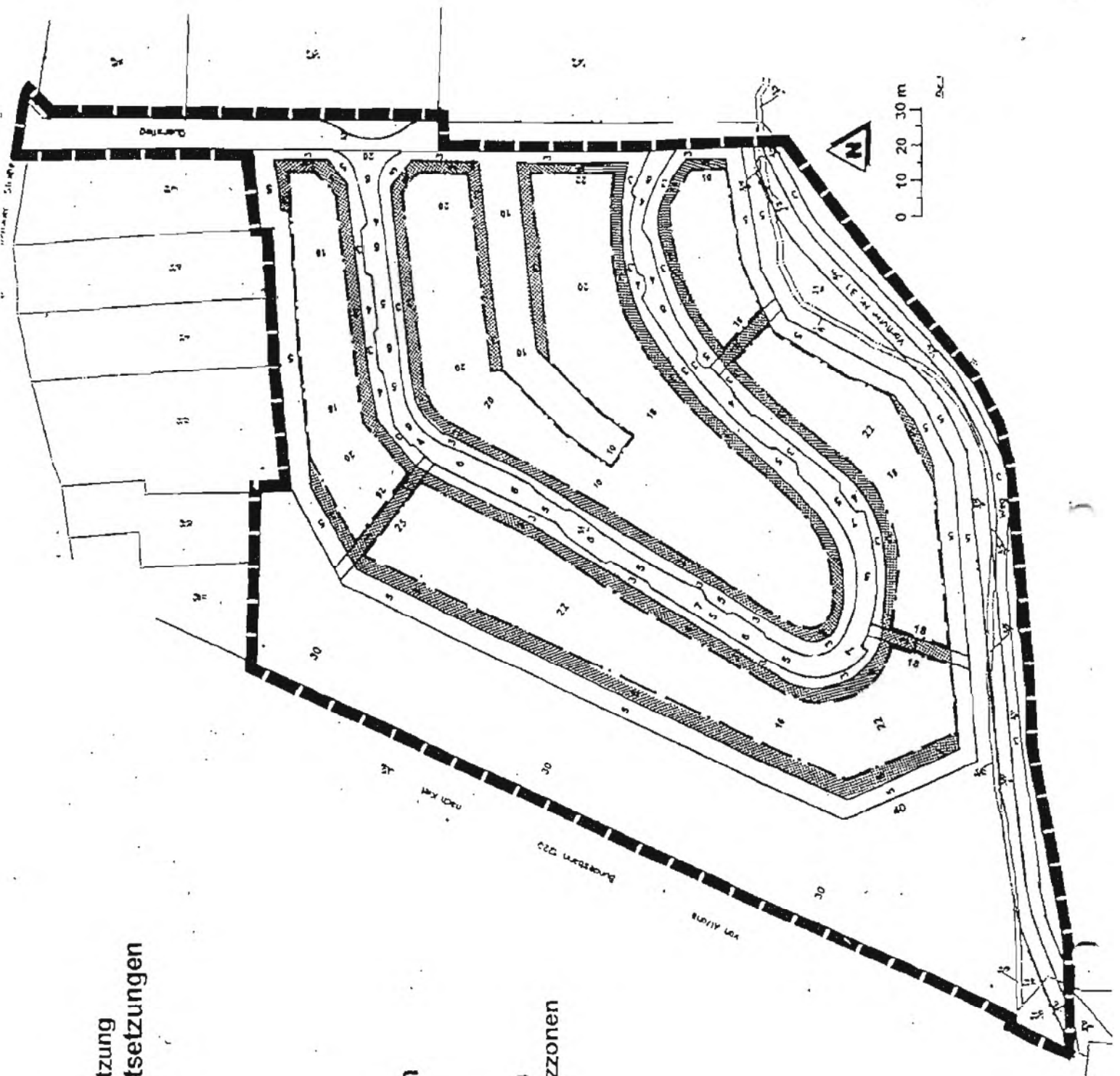
Auszug aus der B - Plan - Satzung  
Teil A : zeichnerische Festsetzungen  
reprographische Verkleinerung

private bebaubare Flächen  
mit der Zweckbestimmung :  
durch Baugrenzen begrenzte  
überbaubare Grundstücksfläche  
für Hauptbaukörper



Auszug aus der B - Plan - Satzung  
 Teil A : zeichnerische Festsetzungen  
 reprographische Verkleinerung

private bebaubare Flächen  
 mit der Zweckbestimmung :  
 sonstige Teilflächen für  
 anderweitige bauliche Anlagen  
 außerhalb von Mindestpflanzzonen  
 ohne Hauptbaukörper





max. Firsthöhe des Hauptbaukörpers zur Oberkante fertige Erschließungsanlage mittig vor dem Grundstück gemessen	9 m
Farben der harten Dacheindeckung	rot bis braun - anthrazit
Mindestgrundstücksbreite in ....m entlang der Erschließungsanlage	5

Zusätzlich enthält der B-Plan weitere Festsetzungen zur Gestaltung, um im Zuge der individuellen Realisierung optimale Gestaltungen und Harmonien zu erreichen :

### ***Gestaltungen von Einfriedungen aus städtebaulichen und verkehrsgestalterischen Gründen***

*gem. § 1 (5) 4 BauGB in Verbindung mit § 92 LBO SH*

Eine Besonderheit im WA - Gebiet stellt eine weitere Festsetzung dar :

**Massive Grundstückseinfriedungen als Mauern oder Zäune sind entlang aller privaten Grundstücksgrenzen unzulässig. Maschendrahtzäune gegen Viehverbiß sind nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig**

Diese Festsetzung begründet sich aus verschiedenen Aspekten der Raumgestaltung eines ganzen Baugebietes :

1.  
Bezogen auf die räumliche Enge von insgesamt 30-32 Baugrundstücken muß vermieden werden, daß nach individueller Geschmackslage die unterschiedlichsten Grenzbefestigungen realisiert werden, die der Bau- und Holzmarkt liefern kann, vom Jägerzaun über massive Mauern unterschiedlichster Höhe und Farbgebung bis Ornamentzementanlage, Ponderosazaun, Stangettenanlage, Schiefverlattung bis Miniaturdeich oder Verwallung in Mosaikform

2.  
Stattdessen soll die Offenheit und Durchgrünung des Gebietes vorzeigfähig sein, insbesondere entlang seitlicher Grundstücksgrenzen.

3.  
Zur VB-Zone hin sollen Pflanzungen stattfinden, um hier nicht Pflaster an Monotonrasenflächen angrenzen zu lassen oder die bewußt gewählten engen Querschnitte der Verkehrsfläche nun noch horizontal optisch weiter einzuengen.

Daher das Heckenmonopol, wenn eine Einfriedung überhaupt durchgesetzt werden soll oder privat als erforderlich gehalten wird. Aus Gesichtspunkten des Viehverbisses von außen oder der notwendigen Eingrenzung wegen zulässiger Tierhaltung vom Grundstück aus sind Maschendrahtzäune zulässig, über den Zwang der Verbindung zur Integration in eine Hecke aber fast unsichtbar, weil gründerminierend.

## **Zeichnerische Festsetzungen und Bestimmungen**

Im zeichnerischen Satzungsteil gibt es zwei grundlegende Unterscheidungen :

<b>Mindestfestsetzung</b>	nicht zu unterschreitende, aber vergrößerungsfähige Flächenbestimmung auf zukünftig privaten Bauflächen für <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpflanzungen aller Art</li> </ul>
<b>Maximalfestsetzung</b>	nach außen nicht zu überschreiten : durch Baugrenzen begrenzte für Hauptbaukörper überbaubare Grundstücksfläche = Bewegungsfläche, da gemessen an der Höchstgrenze GRZ der tatsächliche Baukörper kleiner sein muß
<b>einzuhaltende Festsetzung</b>	die durch das Planzeichen : Grenze unterschiedlicher Arten baulicher Nutzung abgegrenzte Fläche für öffentliches Grün und damit die Bestimmung des WA - Gebietes
<b>Vermaßung</b>	in Zweifelsfällen gilt grundsätzlich die numerische Maßangabe, nicht die zeichnerische Linie

### **Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB sind verschiedene Anregungen oder Stellungnahmen zu diesen Festsetzungen vorgetragen worden, es erfolgte folgende Abwägung :

- **Inhalte der geteilten Grundflächenzahl ( Kreis Steinburg vom 08.01.1998)**

Der Bundesverordnungsgeber hat mit Einfügung des § 19 (4) BauNVO eine klare und einheitliche Regelung getroffen, um gerade aus städtebaulich - ökologischen Fragestellungen Rechtssicherheiten zu produzieren. Da es in der BauNVO - Fassung 1977 zum damaligen § 19 (4) immer wieder Inhaltsverwirrungen gab, hat die neue Fassung von Absatz 4 nach BauNVO 1990 hier geregelt :

#### **1. Grundflächenzahl - GRZ - für Hauptbaukörper**

zwingend anzuwenden auf die Bewegungsfläche, die durch Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung landesrechtlicher Abstandseinhaltungen planungsrechtlich angeboten wird, darin enthalten dann alle unmittelbar mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Nutzungsteile wie auskragende Balkone, vortretende Loggien oder überbaute Terrassen. Im B-Plan 8 ist dazu festgesetzt : Höchstgrenze GRZ = 0,2 , für ein Standardgrundstück von 700 qm bedeutet das also eine Hauptbaukörpergrundfläche von max. 140 qm, wegen der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf 1 damit eine identische Geschoßfläche von 140 qm ohne Geschoßnutzflächen in anderen Nichtvollgeschossen

#### **2. Grundflächenzahl als Zuschlag - + - für ergänzende Anlagen**

gemäß § 19 (4 ) in Verbindung mit § 14 BauNVO definiert als Grundfläche z.B. für Garagen, dauerhaft hergestellte Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, separate Flächen für Garten- und Gartengerätehäuschen oder Technik- und Tierhaltungsanlagen, oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen und massive Einfriedungen. § 19 (4) Satz 2 ff gibt dann die Ermächtigung für die planaufstellende Gemeinde, dazu nach Bedarf ebenfalls eine Höchstgrenze als Summe dieser das Grundstück versiegelnden Anlagen zu definieren.

Im B-Plan Nr. 8 ist dieser Zuschlag als Höchstgrenze mit + 0,15 festgelegt, heißt also beim Grundstücksbeispiel aus 1. : höchstens + 105 qm, also ein erfahrungsgemäß für Einzelhausbebauung völlig ausreichender Spielraum für individuelle Grundstücksgestaltungen.

§ 19 BauNVO läßt also in der praxisnahen Anwendung keine vom Kreis vermutete Spielräume, wenn die Intension des Verordnungsgebers beachtet wird.

• **Prüfung ergänzender Nutzungsfestsetzungen (Kreis Steinburg vom 08.01.1998)**

Die Gemeinde hat im Entwurfsstadium und im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausführlich über den Rahmen von Festsetzungen zur Bauweise und zu anderen Dichte- und Nutzungsinhalten beraten. Dabei sind hier vom Kreis vorgetragene Anregungen zur Reglementierung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude und Mindestgrößen von Baugrundstücken bereits behandelt und nicht weiter verfolgt worden, da aus verschiedenen Gründen dazu keine öffentlich - rechtliche Notwendigkeit besteht.

- Mindestgrößen von Baugrundstücken sind überflüssig, da die Gemeinde als Grundstückseigentümer durch eine eigene Parzellierung die zu bildenden Baugrundstücke vorgeben wird. Hierzu liegen bereits Folgebeschlüsse vor, so daß entsprechend der Nachfrage keine Auswüchse eintreten können. Das Wrist - typische Standardgrundstück wird 600 - 700 qm groß sein.
- Seit dem 23.1.1990 gibt es in § 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) keine Rechtsgrundlage mehr, die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude zu bestimmen, die Anregung des Kreises ist daher bereits baunutzungsrechtlich unzulässig
- Die Regelung wäre auch praktisch überflüssig, wie die bestehende dringende Nachfrage belegt, da es öffentlich - rechtlich keine Versagungsgründe gibt, z.B. ein Mehrgenerationenhaus zu errichten mit Hauptwohnung + Seniorenwohnung + Jungwohnung, was also rechtlich bereits ein „Mehrfamilienhaus“ wäre
- denn die anscheinend vom Kreis hier gemeinten negativen Maßstäbe können gar nicht entstehen. Bei dem Standard von 700 qm Grundstück sind max. 140 qm Geschoßflächen im Vollgeschoß (1) und bei Anwendung der 2/3 Regelung des geneigten Dachgeschosses + 93 qm im Nichtvollgeschoß zulässig, bedeutet eine Wohnfläche von ca. 180 qm, typisch aufgeteilt in Wohneinheiten von 90 + 50 + 40 qm.
- Dies wäre auch in offener Bauweise mit der Zweckbestimmung Einzelhaus zulässig und gesellschaftlich wünschenswert.

• **Festsetzung von Grundflächenzahlen**

Die Bedenkengeber müssen ihre Einschätzung begründen, allgemeine Gefühlslagen oder Einschätzungen sind dazu ungeeignet.

Dabei ist auch die geäußerte Gefühlslage noch zu korrigieren. In der Begründung des B-Planes sind dazu bereits Vergleichswerte aktueller Einzel- und Doppelhaus - Bebauungen der letzten ca. 8 - 10 Jahre im Grundstücksmarkt wiedergegeben. Geringere Wohnbelegungsdichten, höhere Basisinvestitionen für Bauland und Baukörper, größerer Dauerfinanzierungsbedarf bei unsicherem Arbeitsmarkt, geringere Bereitschaft für Nutzgärten oder intensive Pflanzbeetpflege sind zusammengefaßte Ursachen für die wesentlichen Veränderungen im Besiedlungsraum. Das zitierte Grundstück von 500 qm gibt durch die Festsetzungen realistische Nutzungsmöglichkeiten : Hauptbaukörper mit maximaler Grundfläche von 120 qm schafft unter Einbezug der Nichtvollgeschoßdachlösungen insgesamt 200 qm Geschoßflächen

- dies entspricht einer nutzbaren Wohnfläche von rd. 160 qm
- für alle anderen Formen von versiegelten Flächen für Kfz- und andere Bewegungen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen stehen als Höchstgrenze 90 qm verfügbar bereit

- die Realität dazu z.B. Doppelgarage 35 qm + Zufahrt 18 qm + Zuwegungen 12 qm + Gartenlaube 23 qm + Gartengeräteabstell - / Hobbyraum 10 qm + Containerplatz 4 qm ergibt im Durchschnitt nur 79 - 80 qm

Die Festsetzung ist also weder behindernd noch unterstellt zu niedrig. Es bleibt dabei, daß pro neu zu bildendem Grundstück ein Flächenanteil von mind. 0,65 für unversiegelte Gestaltungen und Anpflanzungen in die Kompensation einzubeziehen sind.

## ***Natur und Landschaft - geoökologische Planung***

Der von der Gemeindevertretung Wrist aufgestellte Landschaftsplan 1996 bildet die Grundlage für die nachfolgenden Konkretisierungen. An dieser Stelle kann daher auf eine allgemeine Zustandsbeschreibung der Geoöko-Faktoren verzichtet werden, z.B. Geomorphologie, allgem. Hydrologie, Klima, Böden oder landschaftsgeschichtliche Entwicklung.

### ***Landschaftsbild westlich Bokeler Straße***

Das Landschaftsbild als visueller Ausdruck eines beliebigen Landschaftsausschnittes bildet die Basis für das Naturerleben und die landschaftsbezogene Erholung. Das Erscheinungsbild der Landschaft wird dabei vorwiegend durch die Oberflächenformen geprägt. Das persönliche Naturerleben wird darüber hinaus durch verschiedene subjektive Faktoren wie beispielsweise durch die existierenden Sichtbeziehungen, die Betretbarkeit und die persönlichen Wertvorstellungen und Erwartungen bestimmt. Für die Beurteilung des Landschafts- und Ortsbildes sind drei Kriterien von entscheidender Bedeutung: Eigenart, Strukturvielfalt und Naturnähe (siehe nachfolgende Übersicht).

Kriterien und deren Ausprägung als Rahmen zur Bewertung des Landschaftserlebens (in Anlehnung an LINCKE et al. 1991, METRON 1991)

	WERTSTUFE		
	hoch	mittel	gering
<b>Eigenart</b>	hohe landschaftliche Charakteristik, geschichtliche Bedeutung einzelner Landschaftselemente, historische Landnutzungsformen bis heute erhalten, betonter Unterschied zum alltäglichen Siedlungsraum	typisches und geschichtlich Bedeutendes nur fragmentarisch erhalten, historische Nutzungsmuster überwiegend jedoch vom Eindruck der anthropogenen Überformung der Landschaft	normiertes Erscheinungsbild, technische Überformung, fehlende typische Landschaftselemente, ausgeräumt, eingeebnet, hohe Anzahl anthropogener Landschaftselemente
<b>Strukturvielfalt</b>	durch Hecken, Baumreihen und Einzelbäume reich gegliederte, abwechslungsreiche Landschaft, oder: kleintelliges Mosaik unterschiedlicher Nutzungen; reich strukturierte Vegetation mit vorhandener Schichtung (z.B. bei Wald), viele Kleinstrukturen	weitgehend gleichförmige Strukturen mit nur vereinzelten Unterbrechungen durch Gehölze (bei Agrarlandschaften) oder Lichtungen (bei Wald)	völlig ausgeräumte, monotone Landschaft, einförmige Vegetation, Dominieren bestimmter Arten, keine Schichtung
<b>Naturnähe</b>	fehlende oder allenfalls extensive Nutzung, unregelmäßige Strukturen, Eigenentwicklung erkennbar, menschlicher Einfluß naturnaßstäblich	extensive Nutzung, menschlicher Einfluß deutlich erkennbar, jedoch Reste "natürlicher" Strukturen vorhanden	anthropogene Überformung ausgeprägt und wenig angepaßt, hoher Versiegelungsgrad (im Siedlungsbereich), minimales Vegetationsaufkommen mit natürlicher Eigenentwicklung

Die derzeit beherrschenden Landschaftsstrukturen dieses agrarökonomischen Teilraumes werden geprägt von der

- Schienenaufwallung der DB mit Böschungsrün als westliche Raumkante
- den eingeschößigen Baustrukturen der Südseite Stellauer Str. / Westseite Bokeler Str. mit Grundstückseingrünungen und großkronigen Bepflanzungen
- Insellage einer ehemals landwirtschaftlich bestimmten Hoflage
- großflächigen Dauergrünland - Mahd - Weidezone mit vereinzelt Ackerumbrüchen der Marschenzone und eingestreuten Einzelbaumstandorten - kleinen Gebüschstrukturen - Vorfluterbegrünungen incl. Knickresten

Der engere Bereich des B-Plan - Gebietes Nr. 8 entspricht diesem Landschaftsbild, als Besonderheiten ohne raumprägende Bedeutung innerhalb des mesophilen Grünlandes können gelten :

- Laubgehölz- Gruppe im Schienenbereich unmittelbar süd-westlich der Bauzeile Stellauer Straße
- eine kleine Gruppe von mittelhohen Eschen im nordöstlichen Grünlandbereich
- Solitäre auf der Westseite der Straße Querstieg im Bereich des parallelen Straßenvorfluters

Die Seitengräben an Querstieg und dem südlichen Wirtschaftsweg zur Bahn hin zeigen keine prägende Bepflanzung.

### ***zu beachtende Biotopstrukturen***

Infolge nicht mehr ausgeübter Weidewirtschaft konnte sich im südwestlichen Rand des Plangebietes durch die Wallfeuchte des Schienendamms ein Kleinbiotop entwickeln. Durch die in der Vergangenheit erfolgte Planierung der Grünlandzone zu einem nahezu ebenen Relief sind Monoton - Wiesenflächen mit Weide- + Mahd - Nutzungen typisch.

#### **Bewertung des Biotopbestandes**

Der derzeitige Biotopbestand, der neben versiegelten und vegetationsfreien Verkehrsflächen vorwiegend aus den Verkehrsseitenräumen mit Vorflutböschungen, dem besonderen Areal am Dammfuß DB, aus extensiv genutzten Weidearealen und aus anthropogen beeinflussten Gehölzbeständen besteht, weist ein Gemenge weniger Biotoptypen auf. Die anthropogenen Eingriffe in diese Biotope haben allerdings zu einer Reduzierung der floristischen und faunistischen Artenvielfalt und auch der Strukturvielfalt geführt. Gefährdete oder bedrohte Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu finden.

Innerhalb des Plangebietes bestehen jedoch für die verschiedenen Biotoptypen unterschiedliche Wertigkeiten und Regenerations- und Entwicklungspotentiale. Von geringer Bedeutung für die heimischen Tier- und Pflanzenarten sind insbesondere die monoton - Grünlandareale, da hier die hohe Nutzungsintensität, die mit hoher Schnitthäufigkeit, partieller Entfernung der Vegetationsdecke und Verdrängung extensiv genutzter Areale verbunden ist, eine Ansiedlung nutzungsempfindlicher Pflanzenarten verhindert.

Diese Pflanzenarten, die hier hauptsächlich trockene bis halbnasse Standortbedingungen finden, werden im westlichen ruderalisierten Randbereich mit meist guter Nährstoffversorgung verdrängt. Somit führt die anthropogene Nutzung des Geländes zur Verarmung und zur Verschiebung der Artenzusammensetzung der typischen Vegetationsgesellschaften. Mit dem Ausfall des Blühaspektes und der Bildung von Fruchtständen bei Gräsern, Kräutern und z.T. auch der Hochstauden werden die Nahrungsgrundlagen für Insekten, Kleinsäuger und Vögel erheblich

beschränkt, so daß diese die intensiv genutzten Bereiche weitgehend meiden. Hierzu trägt auch das Angebot gesicherter Standorte beidseits der Bahn bei.

Zugleich sind die Deckungs- und Brutmöglichkeiten in diesen Gehölzbereichen beschränkt. Insgesamt ist auch im Bereich der Fauna eine deutliche Artenverarmung zu erkennen. Da die vorkommenden Pflanzenarten ein relativ großes Ausbreitungsvermögen aufweisen und in der Umgebung des Plangebietes häufig zu finden sind, ist das räumliche Regenerationspotential der Weideflächen und Ruderalsäume als hoch zu bewerten. Eine zeitliche Wiederherstellung dieser Biotoptypen ist in kurzen Zeiträumen (bis 5 Jahre) durchaus möglich.

Die anthropogene Überformung der Biotope und Lebensgemeinschaften im Untersuchungsgebiet bis Stellauer Str. ist auch bei den Gehölzbeständen zu erkennen, da auch nicht heimische Gehölzarten, vor allem Nadelgehölze und Ziersträucher, angepflanzt worden sind und die ehemals größeren Laubgehölzbestände auf Einzelbäume oder kleine Baumgruppen reduziert worden sind. In der Regel besitzen Einzelbäume, Einzelsträucher und kleine Baumgruppen wie im Freiland Funktionen als Ansitz- und Singwarte für Vögel und bilden Ganz- oder wichtige Teilhabitate für Insekten. Zudem dienen sie Arten der Fauna als Schutz und Deckung vor Witterung und Feinden. Auch die Gliederung des Gebietes durch die Gehölze ist von Bedeutung, da hier unterschiedliche Lebensräume aufeinander treffen, so daß die Grenzlinie durch eine Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt gekennzeichnet ist.

Diese oben genannten Funktionen sind bei den Einzelgehölzen und Gehölzgruppen nur in reduzierter Form vorhanden. Die angepflanzten, nicht heimischen Nadelgehölze haben nur einen geringen Wert als Nahrungshabitate für die heimische Fauna. Zudem führt die Kleinflächigkeit der Bestände und die isolierte Stellung der Einzelgehölze zu einer sehr hohen Stördichte, die sowohl negative Auswirkungen auf die potentiellen Brutmöglichkeiten als auch die Ansitz- und Singwarten von Vögeln hat. Da aufgrund des niedrigen Alters der Bäume und Sträucher und der intensiven Pflege der Zerfallsgrad sehr gering ist, finden sich auch keine wertvollen Habitate für im Holz oder Holzmulm lebenden Insekten. Die Lebensraumfunktionen für die heimische Fauna sind im Bereich der Einzelbäume und -sträucher sowie der kleinen Baumgruppen insgesamt als gering einzustufen. Die räumliche Regeneration der Gehölze ist bei den Laubholzarten aufgrund des Vorkommens in der Umgebung des Plangebietes gewährleistet. Dagegen ist eine zeitliche Regeneration der Laubgehölze in der Regel nur in mittleren bis teilweise längeren Zeiträumen möglich, wobei jedoch das Alter zu berücksichtigen ist. Das Entwicklungspotential ist aufgrund der Verinselung der Biotope und der starken anthropogenen Überprägung des Raumes als überwiegend gering einzustufen.

Eine Erhöhung der floristischen Artenvielfalt ist innerhalb des Plangebietes im Bereich der relativ steilen Böschungen der Bahn erkennbar. Eine standorttypische Vegetation hat sich jedoch infolge der starken Überprägung und Umschichtung des Bodens nicht entwickelt. Kennzeichnend ist eine Dominanz von heimischen Laubbäumen und -sträucher. Im Bereich der Anpflanzung von Nadelgehölzen sind die Lebensraumfunktionen für die heimische Flora und Fauna bereits eingeschränkt. Es ist hier allerdings zu betonen, daß es sich auch bei den Laubgehölzen nicht um natürliche Vorkommen, sondern um im Rahmen der Rekultivierung angepflanzte Bestände handelt. Da die Nutzungsintensität im Vergleich zu den anderen Gehölzbeständen des Gebietes jedoch relativ gering ist, konnten sich aufgrund der Lebensraumfunktionen auf den nährstoffreichen Standorten Vegetationsgesellschaften mit einer größeren Artenvielfalt entwickeln. Gefährdete Pflanzenarten sind allerdings nicht zu finden. Bruthabitate für heimische Vogelarten sind hier nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Diese Entwicklung ist auch bei den Laubgehölzen der Böschungen, die als Siedlungsbiootope angesprochen werden müssen, eindeutig erkennbar, da hier - aus Vergleichsuntersuchungen bekannt - nur Ubiquisten wie z. B. Hauaaperling, Ringeltaube, Amsel oder Kohlmeise registriert werden.

Den Gärten der Wohnbebauung ist aufgrund der geringen Größe, dem dominanten Vorkommen von nicht standortgerechten Vegetationsarten und Ziergehölzen, bei denen zudem ein Anteil von Nadelhölzen und Zierformen existiert, sowie der hohen Nutzungsintensität dieser Freiflächen nur eine eingeschränkte Lebensraumfunktion für heimische Arten der Flora und Fauna zu zuordnen.

Zusammenfassend ist zu betonen, daß der anthropogene Einfluß im Plangebiet und der Umgebung zur Modifikation und auch zum Verlust der natürlichen Lebensgemeinschaften geführt hat. Insbesondere in den versiegelten Flächen sind die Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna fast vollständig zerstört worden. Vernetzungsfunktionen im Biotopverbund sind aufgrund der Zersplitterung der Lebensräume und der Verinselung einzelner Biotope nur in geringem Umfang ausgebildet. Rückzugsräume und Trittsteine finden sich nur im Bereich der etwas größeren Laubgehölzbestände. Gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu finden.

### ***hydrologische Rahmenbedingungen***

Die vorhandenen Fließgewässer als verkehrsbegleitende Seitengräben zeigen einen Dauerwasserstand ca. 1,50 m unter Niveau. Veränderungen nach Starkregenfällen konnten nicht festgestellt werden.

Die Bodenuntersuchungen 1997 im Zuge des Aufstellungsverfahrens haben neben Fragen von Torfeinschlüssen - siehe Bodentragfähigkeit - auch Hinweise zur Hydrologie erbracht. Obwohl generell die Regenwasser - Versickerungsfähigkeit des Bodens als insgesamt geeignet gem. DIN 18 130 angesehen wird, hat sich die Gemeinde Wrist nicht dazu entschieden, hier für die anfallenden Oberflächenwassermengen nur eine Versickerung zuzulassen, sondern durch Sammlung und kontrollierte Abführung in die bereits bestehenden Vorfluter entlang der vorh. Erschließungsanlagen eine zukunftssichere Regelung im Rahmen der Erschließungsdetails zu schaffen.

### ***landschaftsplanerische Entwicklungsvorgaben***

Landschafts- und vorbereitende Bauleitplanung haben bereits den Entwicklungsrahmen abgestimmt, um die städtebaulichen Eingriffe durch Bebauung auszugleichen mit

- Vergrößerung der Schienenvorzone zur Entwicklung von erstmaligen landschaftsgerechten Grünzonen incl. eingeschobener aktiver Schallschutzmaßnahmen
- Sicherung der Vorflutflächen durch Flächenausdehnung einschl. landschaftsgerechter erstmaliger Gehölzverdichtung

Dies wird abzusichern sein durch die Bestimmung öffentlicher Grünflächen mit unterschiedlichen Nutzungs- und Gestaltungsfestsetzungen im B-Plan.

In der zweiten - jetzt für private Nutzungen festgesetzten - Flächenfolge werden diese Rahmen intensiviert, die Bauquartiere werden strukturiert und leisten damit einen weiteren Beitrag zur gleichrangigen Entwicklung von ökologisch bestimmten Teilflächen.

### ***Eingriffe in den Wirtschaftsraum durch verbindliche Bauleitplanung***

Im Bearbeitungsgebiet ergeben sich aus der Existenz der bisherigen Flächennutzungen potentiell = theoretisch negative Auswirkungen für die naturhaushaltlichen Faktoren, Funktionen und Prozesse sowie für das Landschafts- und Ortsbild.

In der nachfolgenden Liste sind die für das Plangebiet - seine Größe und zu erwartende Nutzung - näher zu betrachtenden Eingriffe *kursiv* geschrieben :

### **Biosystem - Lebensraum heimischer Pflanzen- und Tierarten**

- Reduzierung der Biotopvielfalt und Natürlichkeit sowie Verdrängung heimischer Tier- und Pflanzenarten (Verringerung der Artenvielfalt) durch die anthropogene Umstrukturierung und Einflußnahme
- *Veränderung des Bodenlebens*
- Pflanzung standortfremder Arten
- Verlust von Standorten mit speziellen Trophieverhältnissen
- Verinselung und Zerplitterung von Biotopen, Aufbau von Barriereeffekten
- *höhere Störungsdichte und Verärmung der Lebensräume durch menschliche Aktivitäten*
- *Verlust von Lebensräumen durch Flächenversiegelung*

### **Boden**

- tiefgreifende Umstrukturierung und Veränderung der gewachsenen Bodenstrukturen durch Rohstoffabbau
- *Verlust der Puffer-, Speicher- und Transformatorfunktionen des Bodens durch Versiegelungen*
- Veränderung der Bodenfunktionen durch Schadstoffe und Düngemittel
- Modifikation des Bodenlebens
- *Verdichtung der Bodenstrukturen durch Bebauung, Freizeitnutzung, Anlage von Erschließungsanlagen und Wegen*

### **Wasserhaushalt**

- Belastungen des Grundwassers und des Sickerwassers durch den Eintrag von Düngemitteln und Schadstoffen aus Heizungsanlagen, Kraftfahrzeugen und Pflanzenschutzmitteln
- *Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung*
- Gefährdung des Grundwasser aufgrund geringer Sorptionskapazitäten der sandigen Deckschichten

### **Klima und Luft**

- *lufthygienische und klimatische Beeinträchtigungen durch Schadstoffausstoß aus Heizungsanlagen und Kraftfahrzeugen*
- Erhöhung der Temperaturen und Reduzierung der Verdunstung durch versiegelte Flächen und Gebäude und somit Veränderung des Lokalklimas

### **Landschafts- und Ortsbild**

- Verminderung der Strukturvielfalt und Naturnähe im Bereich der Scherrasen- und Zierflächen sowie der versiegelten Flächen
- geringe Natürlichkeit der umgebenden Siedlungsstrukturen
- enge räumliche Begrenzung des Betrachtungsraumes durch Bebauung
- *Störung des ideellen - überkommenen - gewohnten Landschaftsbildes*
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktionen

Im Rahmen der separaten Grünordnungsplanung werden die ökologischen Bedingungen und Empfehlungen formuliert und z.T. in die Festsetzungen der Satzung übernommen, die betreffen



## 1. im öffentlichen Planungsraum

- öffentliche Grünfläche mit Festsetzung gem. § 9 (1) 20 BauGB
- öffentliche straßenbegleitende Grünflächen mit ähnlichen Funktionen
- öffentliche Grünflächen als Bepflanzungsflächen im Zuge der Verkehrsflächengestaltung
- öffentliche Grün- und Wasserflächen in einem ökologisch naturnahen Gesamtzustand

## 2. im privaten Wohnbereich

- erstmalige private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern gem. § 9(1) 25a BauGB
- Pflanzehaltungen gem. § 9 (1) 25 b BauGB
- verkehrsbegleitende Anpflanzungen im Zuge des Erschließungsausbaues
- Gestaltung von Hausgärten - Rabatten - Anpflanzflächen

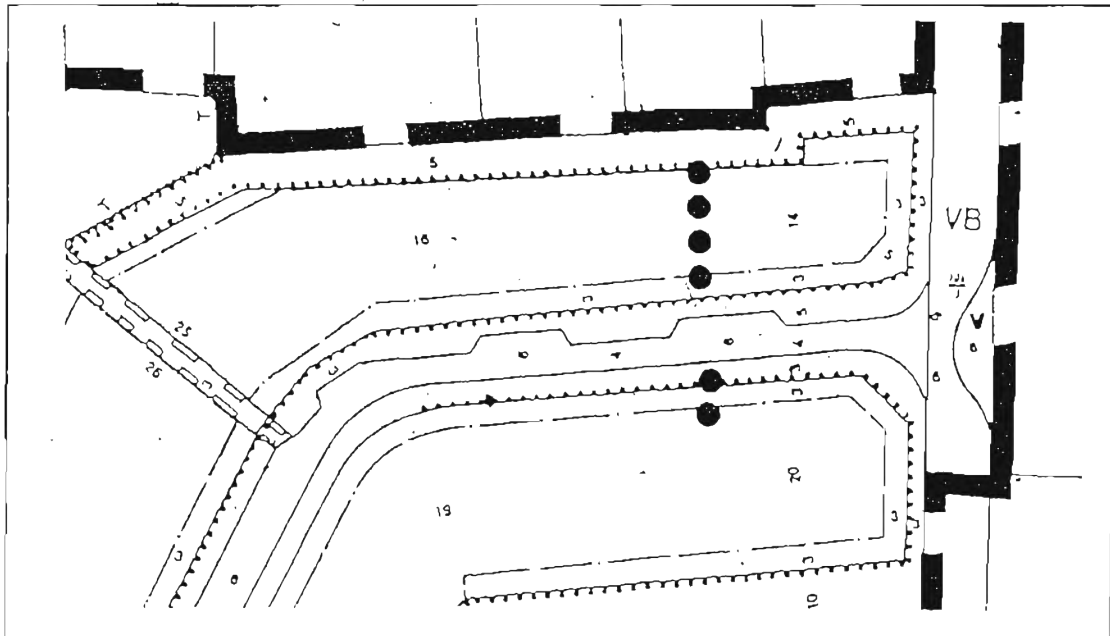
Damit ist innerhalb des Plangebietes ein Ausgleich für den Eingriff durch erstmalige Versiegelung gegeben.

Die genaueren Details sind dem Grünordnungsplan zu diesem B - Plan zu entnehmen, der parallel durch die Gemeinde Wrist aufgestellt wird.

Aus ökologischer und Landschaftssicht erscheint es geboten, die auf privaten Grundstücken vorhandenen Bäume als Pflanzehaltung gem. § 9 (1) 25 b BauGB festzusetzen.

Dies betrifft 5 Eschen im nördlichen Teilbereich mit der dazu gehörenden textlichen Festsetzung Nr. 9

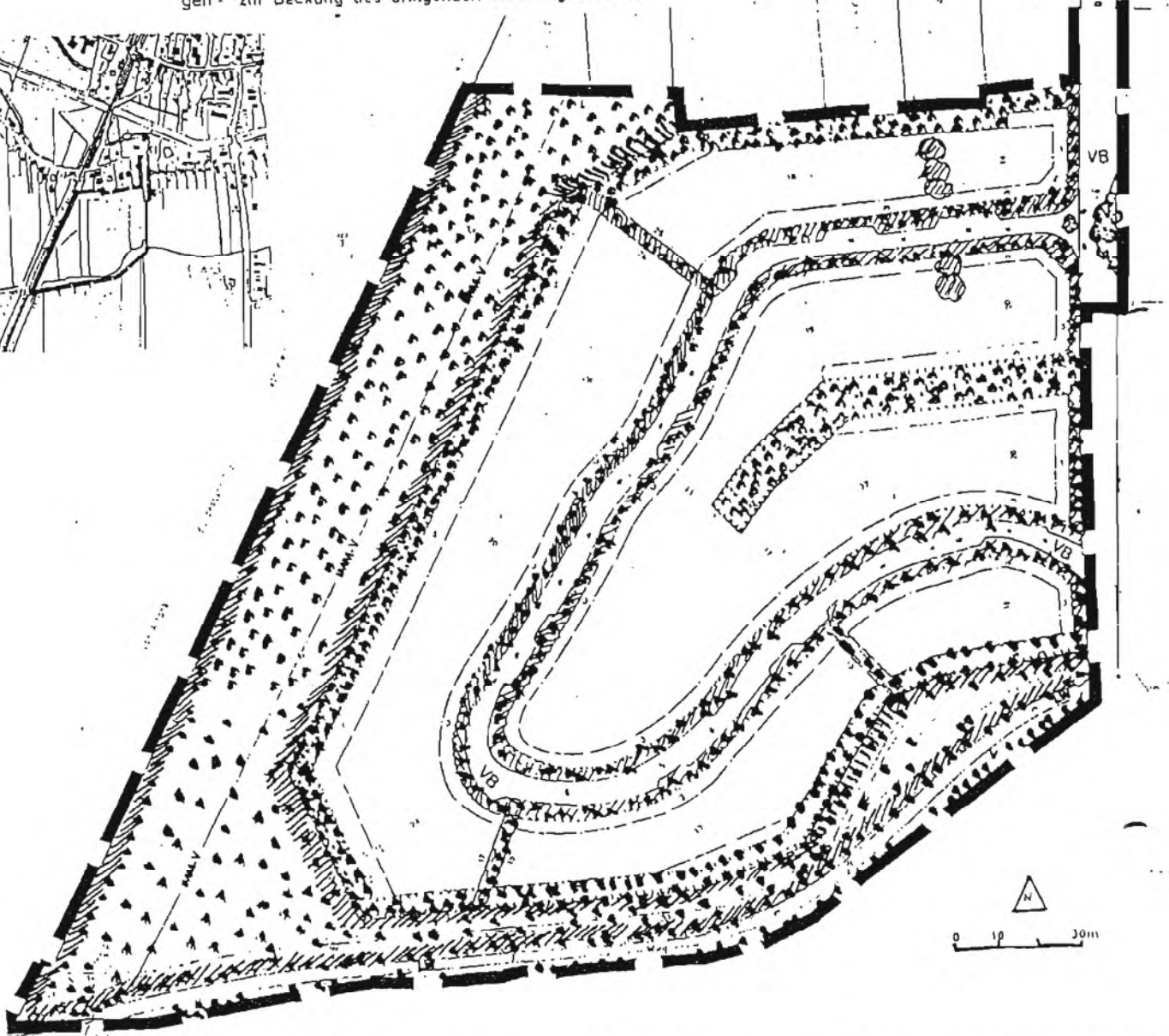
Dagegen bedarf es trotz einheitlicher Zielsetzung keiner ausdrücklichen Festsetzung für die bestehenden Bäume, die auf öffentlicher Grünfläche vorhanden sind, wenn es sich um die Seitenräume öffentlicher Vorfluter oder landwirtschaftlicher Wege handelt. Die bestehende Bepflanzung des Bahndammes braucht hier in Bezug auf unveränderte ökologische Erhaltung nicht besonders bestimmt zu werden.



# GEMEINDE WRIST Bebauungsplan Nr. 8

Ami Kellinghusen-Land - Kreis Steinburg

(Ur das allgemeine verkehrsberuhigte Wohngebiet auf der Westseite der Erschliessungsanlage *Querstieg* bis zur Fläche der Deutsche Bahn im Westen südlich der vorhandenen Besiedlung *Stellauer Strasse* als Teil des *Wohnentwicklungsräume Sild* - einschl. ökologischer und Immissionschutzfestsetzungen - zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes



## Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zusammenschau der unterschiedlich gewidmeten Teilflächen als

- zusammenhängende öffentl. Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB in Verbindung mit aktiven Immissionschutz- und Oberflächenentwässerungsmassnahmen
- verkehrsbegleitende öffentliche Grünflächen
- verkehrsbegleitende private Vorgartenflächen vor den Hauptbaukörpern - Mindestanpflanzungen in Verbindung mit Zuwegungen / Zufahrten
- von Bebauung und Versiegelung freizuhaltende rückwärtige Grundstücksflächen = private Mindestanpflanzflächen

Die textliche Festsetzung Nr. 10 ist in der Selbstbindungsfunktion der Gemeinde erforderlich, um einerseits die definierten Aufgaben der erstmaligen Herrichtung und dauerhaften Sicherung aus ökologischen Gründen und Zielen zu bestätigen, andererseits aber auch mit dem deklaratorischen Inhalt verbunden, daß unter diesen Prioritäten Ergänzungsfunktionen für Geländemodellierungen durchgeführt werden.

### **Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

*In den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4(1) BauGB sind zur Frage der ökologischen Bestimmungen verschiedene Bedenken, Anregungen oder Hinweise gegeben worden.*

#### **• Naturnahe Flächengestaltung ( Kreis Steinburg vom 08.01.1998)**

*Alle erforderlichen Abstimmungen mit Trägern wasserwirtschaftlicher Belange erfolgen im Zuge der Detailplanungen zur Bau- und Einrichtungsreife. Empfehlungen eines Fachbegleitplanes zur naturnahen Rekonstruktion eines Vorflut - Teiles mit entsprechenden Gestaltungsqualitäten innerhalb einer öffentlichen Fläche sind kein Satzungsbestandteil des B-Planes, sondern gehören bereits in die nachfolgende Realisierungskooperation aller zu Beteiligten.*

*Dies gilt uneingeschränkt für die gesamte ingenieurmäßige Oberflächenentwässerungs - Ausbauplanung als Infrastrukturfolge. Hier sorgt die Gemeinde für eine gesetzmäßige Sicherung dieses Belanges.*

#### **• Vorfluter und Unterhaltungsschutzstreifen (Kreis Steinburg vom 08.01.1998)**

*Es gehört zu den entscheidenden Grundzügen der Entwicklungsplanung für den Siedlungsraum Süd, derzeit nicht vorhandene ökologische Vernetzungen dadurch herzustellen, daß breite Grünzonen die einzelnen privaten Bauquartiere gliedern. Der B-Plan Nr. 8 erfaßt also nur einen Teil dieser Zielsetzung, hier in seinem südlichen Bereich. Der baum- und nahezu strauchlose Bestand ist gekennzeichnet durch ein technisches Grabenprofil des wegeparallelen Vorfluters und dieser landwirtschaftlichen Wegefläche ohne aufsteigendes Seitengrün. Der B-Plan definiert die neuen Ziele, über den Grünordnungsplan zur Grüneinrichtung werden die auf verbleibender kommunaler Fläche durchzuführenden ökologischen Maßnahmen konkretisiert und durchgeführt, dazu zählen :*

- erschließungsfreier landwirtschaftlicher Weg ohne Ausbaukriterien*
- beidseitige Grüngestaltungszonen in schwankender Breite zwischen 10 - 25 m, optisch noch aufgeweitet durch Anpflanzzonen auf privaten Grundstücken mit einer Mindestbreite von zusätzlich 5 m*
- auf der hier betroffenen Nordseite darin dann Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung durch neue WA - Versiegelung in Verbindung mit durch Leitungsrechten zu belastende Flächen zum Anschluß aus dem Baugebiet*
- und Renaturierung des vorhandenen Vorflutsystems - derzeitige Sohltiefe zwischen 1,50 bis 2,00 m - unter Berücksichtigung der Gewässerfunktion*

*Innerhalb der getroffenen Festsetzung wird die erst folgende baureife Ausführungsplanung dann die Gesichtspunkte der zuständigen Institutionen integrieren, also neben der Festlegung neuer Fließ- und Stillgewässer - Flächen auch Belange der Unterhaltung und dauerhaften Funktionsfähigkeit für den überlokalen Wasserabfluß. Dies kann der B-Plan nicht vorwegnehmen. Daher sind unter der Zielsetzung der Kombination von sich überlagernden Zweckbestimmungen keine anderen Flächenbestimmungen anzustreben.*

*In Abstimmung mit dem Kreis Steinburg wird die bestehende Parzelle nachrichtlich als Wasserfläche in die B-Plan - Zeichnung übernommen.*

- **Eingriff durch Verwaltung**

Zur betroffenen Teilfläche ist auszuführen :

Nutzungs- zustand	landwirtschaftliche Nutzfläche, Dauergrünland, intensiv beweidet durch Großvieheinsatz  im Vergleich zu Topographieerfassungen Ende der 50-iger Jahre hat ein Planum durch Bodeneintrag stattgefunden, da vorher stärker strukturierte Neigungsflächen vorhanden waren
1. Eingriff	durch Festsetzung erfolgt die Aufschüttung eines Walles aus gemeindlich verfügbarem Bodenmaterial, von der gesamt festgesetzten öffentlichen Grünfläche - hier betroffen schienenparallel betrachtet von ca. 6.900 qm - wird eine Wallgrundfläche von ca. 3.000 qm benötigt, dafür entstehen Böschungs- und Kronenflächen von ca. 3.500 qm  durch den Aufschüttung vergrößert sich die verfügbare Oberfläche um rd. 500 qm
2. Eingriff	die bisher ausgeübte agrarökonomische Nutzung entfällt völlig. An die Stelle treten Maßnahmen zur erstmaligen Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB erstmalig stehen der Gemeinde damit ca. 7.400 qm Oberflächen in unterschiedlicher topographischen Modellierung zur Verfügung, deren ökologische Zielsetzungen absolute Priorität als Grünflächen im öffentlichen Dauereigentum haben
3. Eingriff	Durch erstmalige Anpflanzung gem. Grüneinrichtung mit dem Ziel der Dauersukzession wird ein ökologischer Freiraum ohne Verkehrsanlagen oder Versiegelungen hergestellt und gesichert  landschaftsgerechte - strukturierte Biotopherstellung mit grundsätzlicher Veränderung des bisher gewohnten ungestalteten Landschaftsbildes

Daher erübrigen sich weitergehende offenkundige Beurteilungen des derzeit vorgefundenen ökologisch geringwertigen Teiles vor der Schienenböschung im Verhältnis zu der umgesetzten ökologisch bedeutsamen Neugestaltung. Dabei ist es für die Kompensationsbilanz unerheblich, in welcher % - Punkthöhe hier argumentiert wird, da eine Flächengleichsetzung von der unterschiedlichen Größe und der veränderten Wertigkeit sichtbar unrealistisch und falsch wäre.

- **Erweiterung von Festsetzungen der Inhalte von privaten Anpflanzungen**

Aus formaler Aufgabenteilung zwischen der Satzung und dem begleitenden Grünordnungsplan ist die textliche Festsetzung Nr. 8 so formuliert worden. Die Verklammerung besteht im Begriff : mit naturraumtypischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Konkretisierung ergibt sich aus dem Hinweis auf den Grünordnungsplan und die darin enthaltenen Vorstellungen über Pflanzarten und -dichten sowie Pflanzschemata. Dies kann nicht zum Satzungsinhalt erhoben werden.

- **Verfütverrohrung ( Deich- und Sielverband Stellau vom 22.12.1997)**

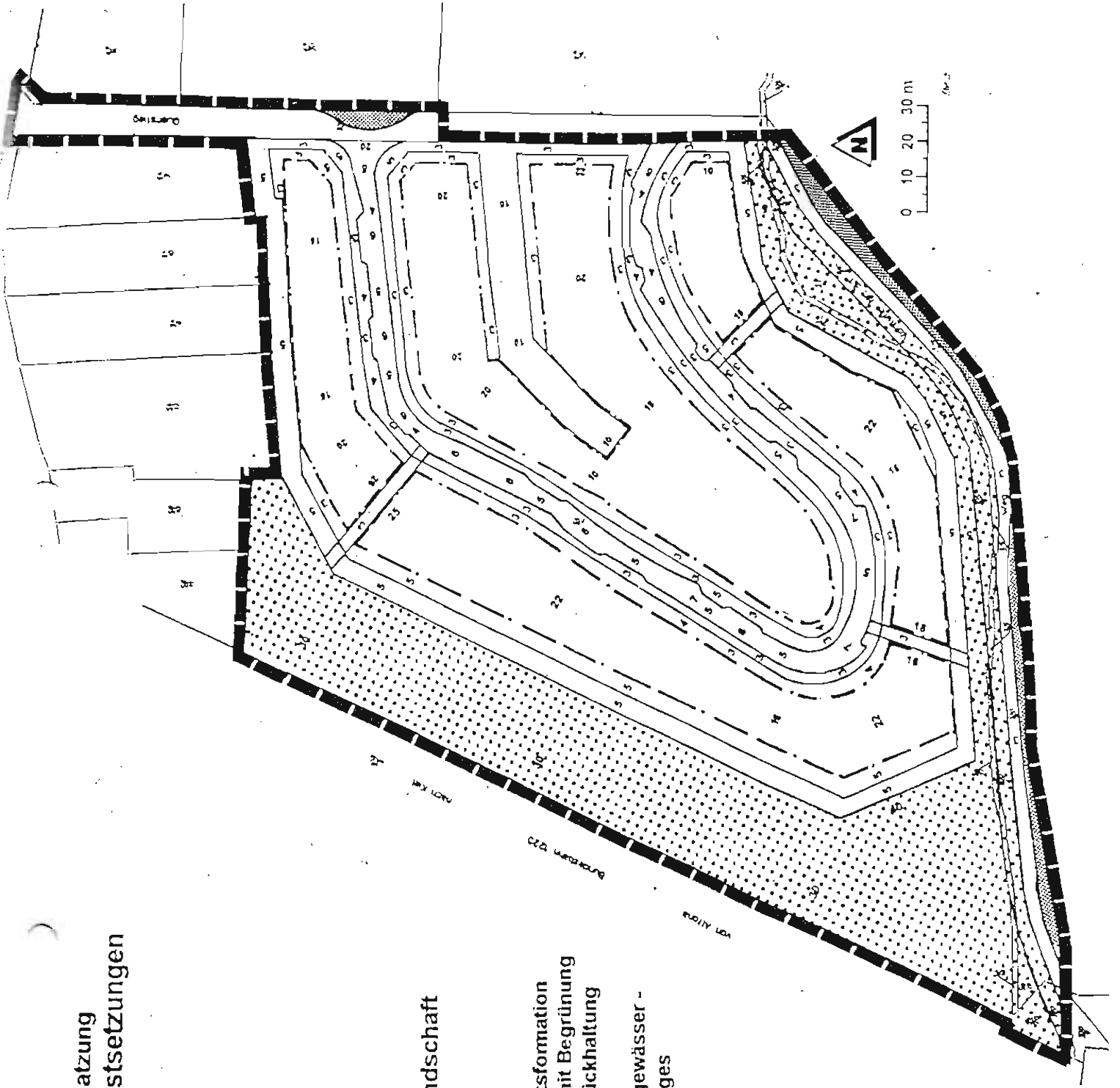
Der Empfehlung zur Verrohrung eines angrenzenden, also außerhalb des Plangebietes liegenden Vorflutgrabens kann sowohl aus ökologischen als auch hydrologischen Gesichtspunkten nicht gefolgt werden. Dabei müssen technische oder aufwandbezogene Gesichtspunkte nachrangig zurückgestellt werden. Ziel der Freiflächengestaltung bleibt eine nachhaltig naturnahe Landschaftsgestaltung, zu der auch temporäre offene Wasserflächen als Fließ- oder Stillgewässer gehören. Da im Zuge der Grüngestaltung hier erstmalige Anpflanzungen stattfinden werden, können laufende Unterhaltungen minimiert werden.

Auszug aus der B - Plan - Satzung  
**Teil A : zeichnerische Festsetzungen**  
*reprographische Verkleinerung*

**öffentliche Grünfläche**  
 mit der Zweckbestimmung :

Entwicklung für Natur und Landschaft

- für die erstmalige Herstellung
- einer biotypischen Landschaftsformation
  - incl. bahnp parallelen Verwaltung mit Begrünung
  - Bodenmulden zur Regenwasserrückhaltung
- einschließlich des Vorfluters - Fließgewässer -  
 auf der Nordseite des Wirtschaftsweges

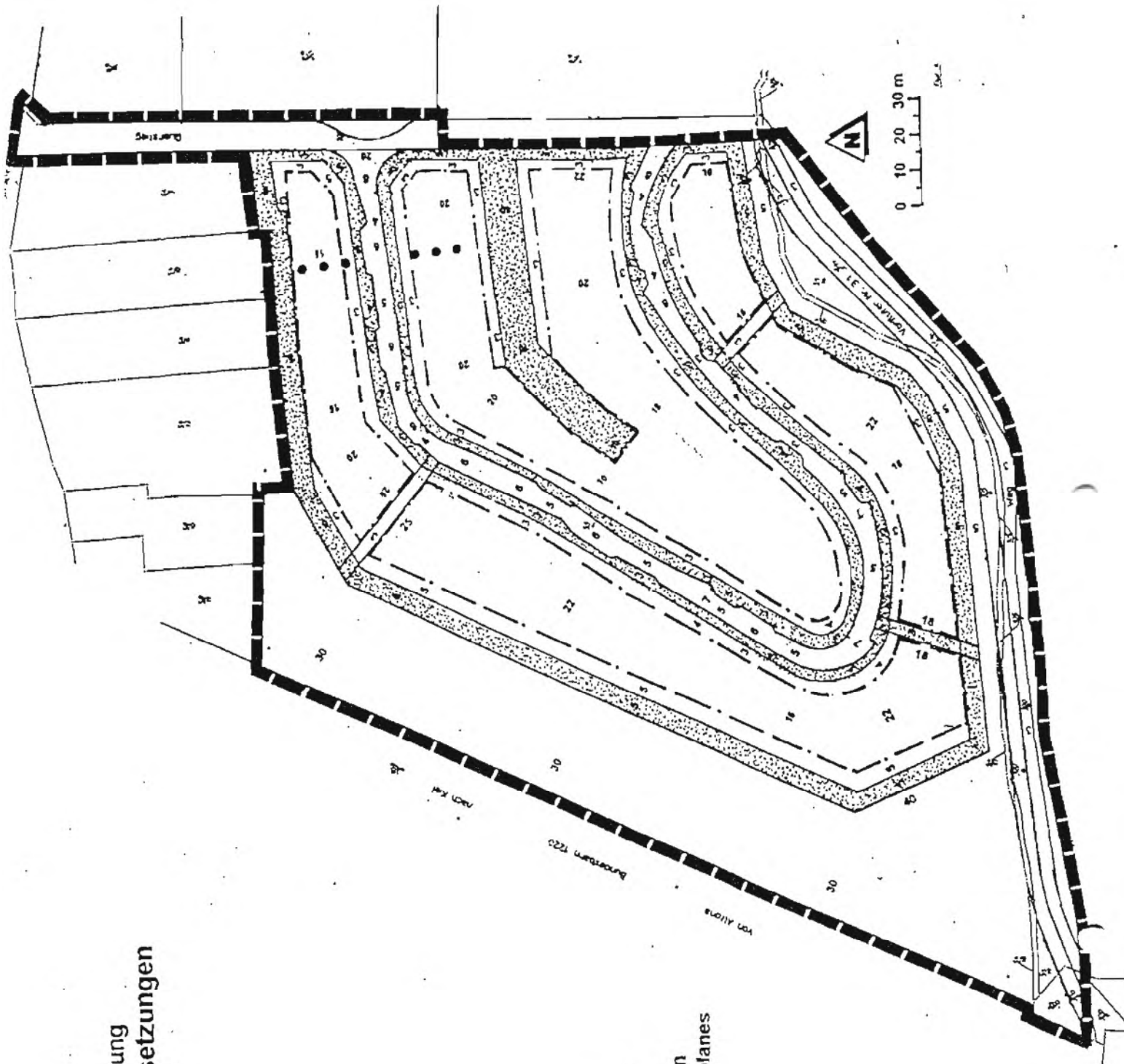


Auszug aus der B - Plan - Satzung  
 Teil A : zeichnerische Festsetzungen  
 reprographische Verkleinerung

private Pflanzflächen  
 mit der Zweckbestimmung :

Anpflanzung von Bäumen  
 und Sträuchern  
 und  
 Pflanzhaltung einer Eschenreihe

unter Berücksichtigung der Empfehlungen  
 des separat aufgestellten Grünordnungsplanes

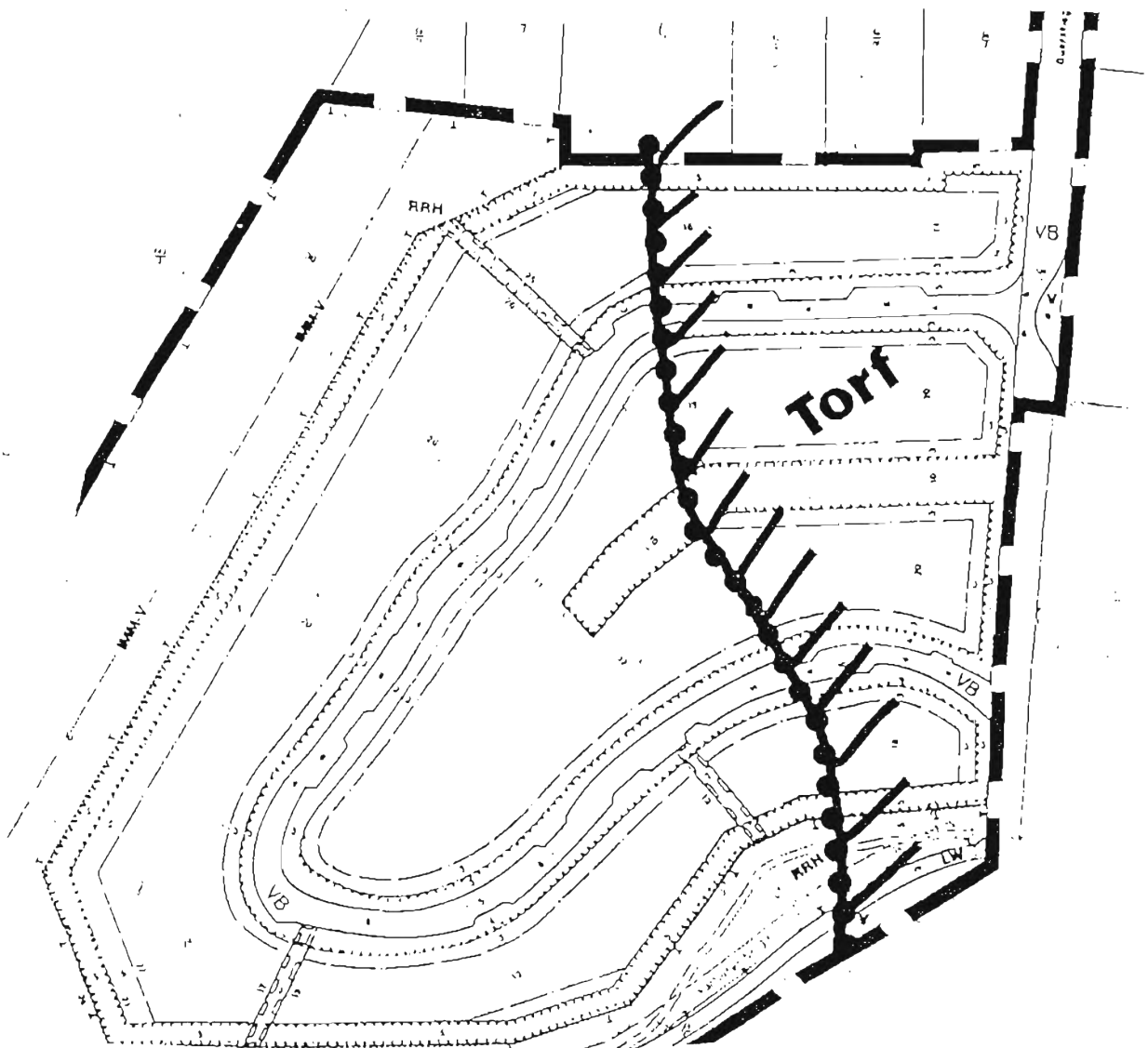


## ***Bodentragfähigkeit - Baugrunduntersuchung***

Zur Sicherung der Bodentragfähigkeit und geomorphologischen Verhältnisse hat die Gemeinde Wrist im Zuge des B-Plan - Aufstellungsverfahrens durch die Fa. GBU - Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz - Fahrenkrüg - ein Bodengutachten erstellen lassen.

Die wesentlichen Hinweise sind dabei :

1. eine unterirdische Torfeinlagerung unterschiedlicher Mächtigkeit im nordöstlichen Planbereich
2. damit besondere Vorkehrungen für die Hausgründung im Bereich dieser ca. 1 ha großen Teilfläche mit nicht ausreichender Bodentragfähigkeit
3. B-Plan - unabhängig Vorschläge des Fachgutachters zu Gründungsmaßnahmen für bauliche Anlagen
4. Hinweise für die technische Erschließungsplanung und Bodenversickerungsfähigkeit



## ***Bestimmungen zum Immissionsschutz - Schiene***

Die städtebauliche und gesamtwirtschaftliche Situation der Gemeinde Wrist einschließlich ihrer Besiedlungsgeschichte wird von der Schienenanlage mit Haltepunkt / Bahnhofsbereich + P+R-Anlage bestimmt. Die Schiene mit der kurzen Verbindung in den Metropolraum Hamburg bestimmt auch in der Zukunft das Nachwachsen von Wohnbautätigkeiten - Arbeitsplatzorientierungen, wenngleich das Baugebiet Nr. 8 zunächst ausschließlich dem lokalen Eigenbedarf der Wrist-Bevölkerung vorbehalten bleibt. Die Schienenanlage ist von ihrer heutigen tag - nacht - Frequenzierung gleichzeitig aber auch eine Emissionsanlage.

Das Fachgutachten des TÜV-Nord - Gesellschaft für Umweltschutz - Hamburg vom 30.05.1997 führt dazu bereits aus, daß nach Planungen der Deutsche Bahn AG zukünftig mit folgenden Vorbeifahrzahlen zu rechnen ist : tagsüber 101 und nachts 42, daraufhin konnte prognostiziert werden, so daß in ca. 60 m Abstand zur Bahn bei freier Schallausbreitung mit ca. 61 dB(A) zu rechnen sein wird, bezogen z.B. auf einen nächtlichen Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A).

Dieser Orientierungswert wird also massiv überschritten und kann nach fachgutachterlicher Meinung auch nicht einzuhalten garantiert werden, was einer Absiedelung großer Wohnteilflächen von Wrist gleichkommen würde.

### **Maßnahmen**

Unter der planungsrechtlichen Beurteilung im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme wird eine immissionsmäßige Staffelung vorgenommen :

1.

Errichtung eines Lärmschutzwalles als aktiver Immissionsschutz parallel zur Schienenanlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit einer Mindestwallkronenhöhe von 5,00 m über topographischem Grund

2.

Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden / baulichen Anlagen entlang der ersten zur Bahnanlage hin zugeordneten Bebauungszeile als Schallschutzfenster und besonderen Wanddämmungen auf der Westseite des Baugebietes.

Die in der Nachtzeit trotz der Schutzmaßnahmen im sonstigen Baugebiet zu erwartenden äquivalenten Dauerschallpegel werden 45 dB(A) überschreiten und können analog der bestehenden Neubaugebiete im Gemeindegebiet im Abstand von ca. 100 m und mehr von der Bahnanlage als hinnehmbar eingestuft werden.

### **Schlußfolgerungen für Festsetzungen**

Insgesamt sind folgende satzungsmäßigen Festsetzungen erfolgt :

textliche Festsetzung Nr. 11

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf der Ostseite der Bahnanlage ist eine aktive Lärmschutzanlage als naturmah bepflanzter Wall mit einer Mindestkronenhöhe über Grund von 5 m zu errichten.



textliche Festsetzung Nr. 12 in der gegenüber der Vorentwurfsfassung korrigierten Fassung

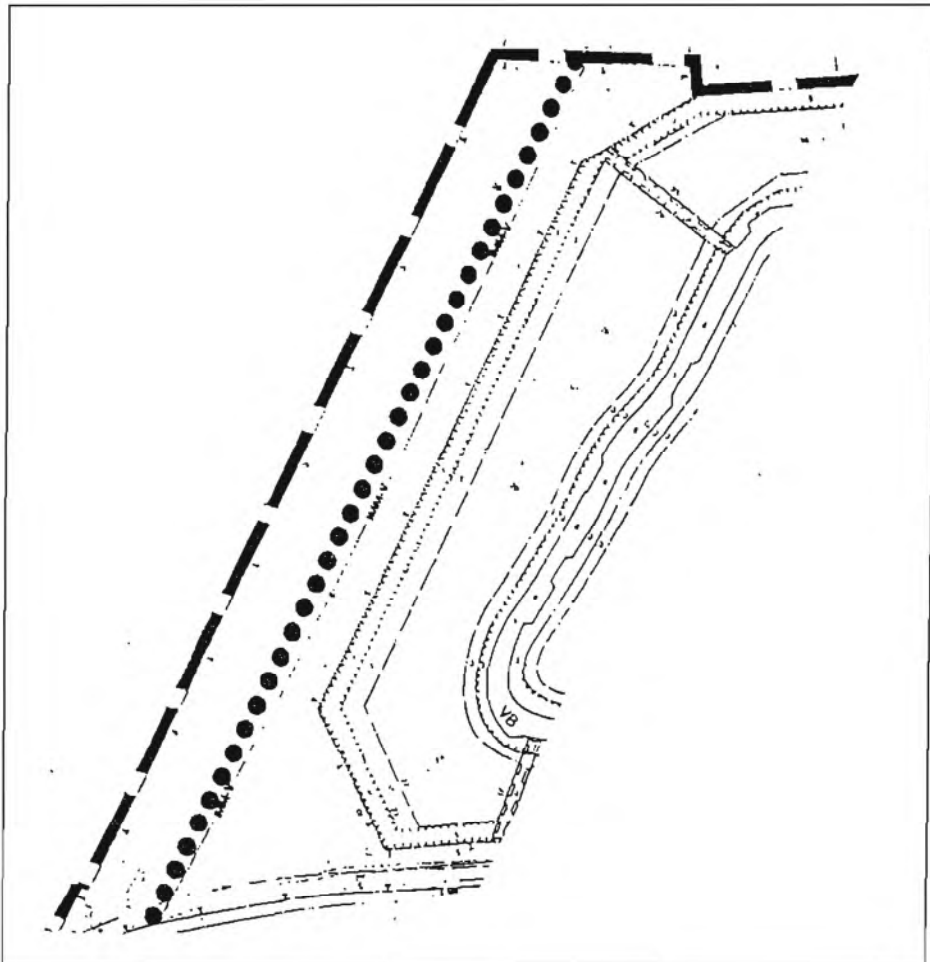
**Entlang der festgesetzten westlichsten überbaubaren Zeile zur Bahnanlage hin sind Maßnahmen zum Schallschutz an Fenster- und Wandöffnungen ( Schallschutzklasse III) und besondere Wanddämmungen in Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen durchzuführen.**

*In der Vorentwurfsfassung war irrtümlicherweise die Klammeraussage enthalten : Schallschutzklasse 2*

Neben den textlichen Festsetzungen beabsichtigt die Gemeinde, gemäß des Beschlusses vom 16. September 1998, in den Grundstücksverträgen die die Gemeinde als Grundstückseigentümerin mit den zukünftigen Besitzern abschließt, die Hinnahme der Überschreitung des Dauerschallpegels aufzunehmen und zusätzlich grundbuchlich festzuschreiben.

Hinweis : In dieser theoretischen Simulation möglicher Schienenauswirkungen sind die DB-Prognosen für die Neuordnung des Skandinavien-Güterfernverkehrs bereits berücksichtigt, ohne daß dazu Plausibilitäten ermittelt werden können. Dies gilt ebenfalls für die Prognosen der reduzierten Geschwindigkeit nichtanhaltender Züge im bahntechnischen Bahnhofsbereich.

Innerhalb der Festsetzung gem. § 9 (1) 20 BauGB ist durch das Planzeichen IMM - V dieser aktive Lärmschutz festgesetzt, nicht jedoch eingemessen, um im Zuge der konstruktiven Detailplanung den optimalen Abstand von der Bahnanlage frei gestalten zu können.



Die planaufstellende Gemeinde sieht in dieser 3-Stufigkeit die einzige Möglichkeit, in Abwägung der Belange aus der Sicht des Verkehrsträgers ( nicht direkt in seinen Handlungen infolge Vertrags- und Rechtslagen zu beeinflussen ) mit den kommunalen Belangen des Standortvorteiles des Haltepunktes ( für die gesamträumliche Wohnentwicklung als wesentlichem Verkehrsinfrastrukturfaktor ) und den zukünftigen Anforderungen an eine gesunde Umwelt ( für die hinzukommende Raumbewölkerung ) einen ausreichenden Sicherungsrahmen geschaffen zu haben.

### **Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Diese dreistufige Bestimmung hat in den Verfahrensschritten gem. § 4(1) BauGB zu einigen Imitationen geführt, ( Kreis Steinburg vom 08.01.1998), dazu in Form der abwägenden Ausführlichkeit folgende Ergänzungen :

- zur Einschätzung eines angeblich nicht **sinnvollen Aufwandes**

Hier geht es nicht um den **Bahnkörper nach Kreistext**, sondern um die zukünftigen Auswirkungen (Iso - Verlärmungslinien ) der vorhandenen Schienenanlage auf den östlichen Anschlußraum infolge Frequentierung - Zugmuster - Fahrgeschwindigkeiten und anderer Parameter, die im Immissionsgutachten nachgelesen werden können.

Die Bahnanlage bleibt bestehen. Also haben die im Lärmausstrahlungsbereich gelegenen oder zu errichtenden Anlagen diesen Tatbestand einzusetzen und für Milderung oder Vermeidung zu sorgen. Dafür sind Schutzmaßnahmen aktiver oder passiver Art hinreichend bekannt, auch in ihren Wirkungen.

Es ist klar, warum die festgesetzten Maßnahmen dazu einen Sinn machen, wenn nachgewiesen ist, welche Wirkungen dadurch erreicht werden. Dazu ist ein Aufwand erforderlich, hier differenziert nach aktivem Schallschutz durch die Gemeinde auf öffentlicher Fläche und passiven Schallschutz an privaten baulichen Anlagen mit Erklärung der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme.

Dieses Vorgehen und die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind erforderlich, notwendig und als gesamtwirtschaftliche Aufwendung zwingend, vorausgesetzt, die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Wrist werden bel behalten.

Diesen Aufwand ( von der Problembewältigung über die Festsetzung bis zur Maßnahmendurchführung ) hält der Kreis also für nicht sinnvoll, was wohl heißen soll :

vernunftbezogen geurteilt : nicht wirtschaftlich - nicht vertretbar - nicht wünschenswert

Also kann es demnach nur 3 Möglichkeiten geben :

<b>1. Möglichkeit</b>	Die Gemeinde hat keinen Einfluß auf die Nutzungsausübung Bahn, die Auswirkungsminimierung entspricht keinem sinnvollen Aufwand, also wird die Planung von Baugebieten zu Wohnzwecken östlich der Bahn aufgegeben widersinnig, da im Zuge der FNP - Aufstellung auch der Kreis dieser städtebaulichen Entwicklungskonzeption westl. Bokeler Straße zugestimmt hat
<b>2. Möglichkeit</b>	Die Gemeinde hält an der städtebaulichen Konzeption fest, zur Verhinderung eines nicht sinnvollen Aufwandes bedeutet das : die Planungsmaßnahme ist zu stoppen, bis die Bahnanlage verändert ist : entweder zu verlegen oder einzuhausen oder aktive Schallschutzwände unmittelbar an der Gleisanlage auf Bahngrundstück widersinnig, da völlig unrealistischer Planertraum, widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, ist betreiberseitig rechtlich nicht erzwingbar
<b>3. Möglichkeit</b>	zur Vermeidung eines nicht sinnvollen Aufwandes zum Immissionsschutz werden die städtebaulichen Nutzungen unvermittelt nebeneinander gestellt, wie im gemeindlichen Althausbestand vorhanden widersinnig, da gem. Grundsätzen § 1 BauGB unzulässig und keine Problembewältigung = Tod der städtebaulichen Entwicklungsplanung für den Südraum des Besiedlungsraumes

Eine gerechte Abwägung der Entwicklungsbelange hat längst auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden und ist im Rahmen kommunaler Prioritätensetzung im Zuge der Planungshoheit akzeptiert worden.

Die Realisierung einer aktiven Immissionsschutzanlage ist im Gegensatz zu anderen Auffassung ökonomisch möglich und durch die Satzung als Schlußfolgerung der Auswirkungsprognosen eines unbestrittenen Fachgutachtens definiert.

- **Beachtung der Grundvoraussetzungen für Wohnbedürfnisse**

Die Planbegründung und das Immissionsgutachten stellen erkennbar heraus, daß diese Festsetzungen nur ein Teil von Maßnahmenbündelungen sind, also die im FNP bereits sichtbare südliche Weiterentwicklung ähnliche Bestimmungen enthalten muß, um der bisher freien Schallausbreitung entgegenzuwirken, auch das entscheidende Argument für die bestimmte Wallkronenhöhe. Dagegen kann im Althausbestand beidseits Stellauer Str. nicht eingegriffen werden.

Es ist ein beliebtes Gedankenspiel, z.B. mit dem Anspruchsdenken gem. DIN 18005 einseitig vorzupreschen, um daraus dann ein klinisch reines WA abzuleiten und maßlos überspitzte Forderungen zu stellen, verbunden mit dem Rechtsanspruch, Bewohner schützen zu wollen.

Derartiges Denken ist in einer breiten Zone des Besiedlungsraumes Wrist beidseits der Bahnanlage realitätsfern. Wie weit hier das theoretische Argumentieren von der Realität entfernt ist, zeigt das bauordnungsrechtliche Kreisverhalten bei genehmigten und durchgeführten erstmaligen Wohnhäuser - Realisierung entlang der Bahnstraße in Wrist.

### **Zusammenfassende Beurteilung als Simulation**

In Form einer Simulation der städtebaulich möglichen Detailentwicklung in Verbindung mit der Umsetzung der Immissionsmaßnahmen kann dann folgende Realität entstehen :

Nach der zum Stand 03.1998 angedachten Parzellierung und zu erwartenden Bebauung durch die der Gemeinde bereits vorliegenden Bewerber ( insgesamt eine wesentlich größere Anzahl als überhaupt verfügbare Parzellen = Begründung für den zu beseitigenden dringenden Wohnungsbedarf ) entsteht im Bereich der westlichsten Bauzeile eine Einzelhausbebauung, die nach den Zielen des B-Planes und den bauordnungsrechtlichen Belangen skizziert wurde.

Dazu tritt dann die durch Ingenieurkunst in Abstimmung mit der höheren Verwaltungsbehörde gestaltete Verwaltung und individuelle ökologische Begrünung.

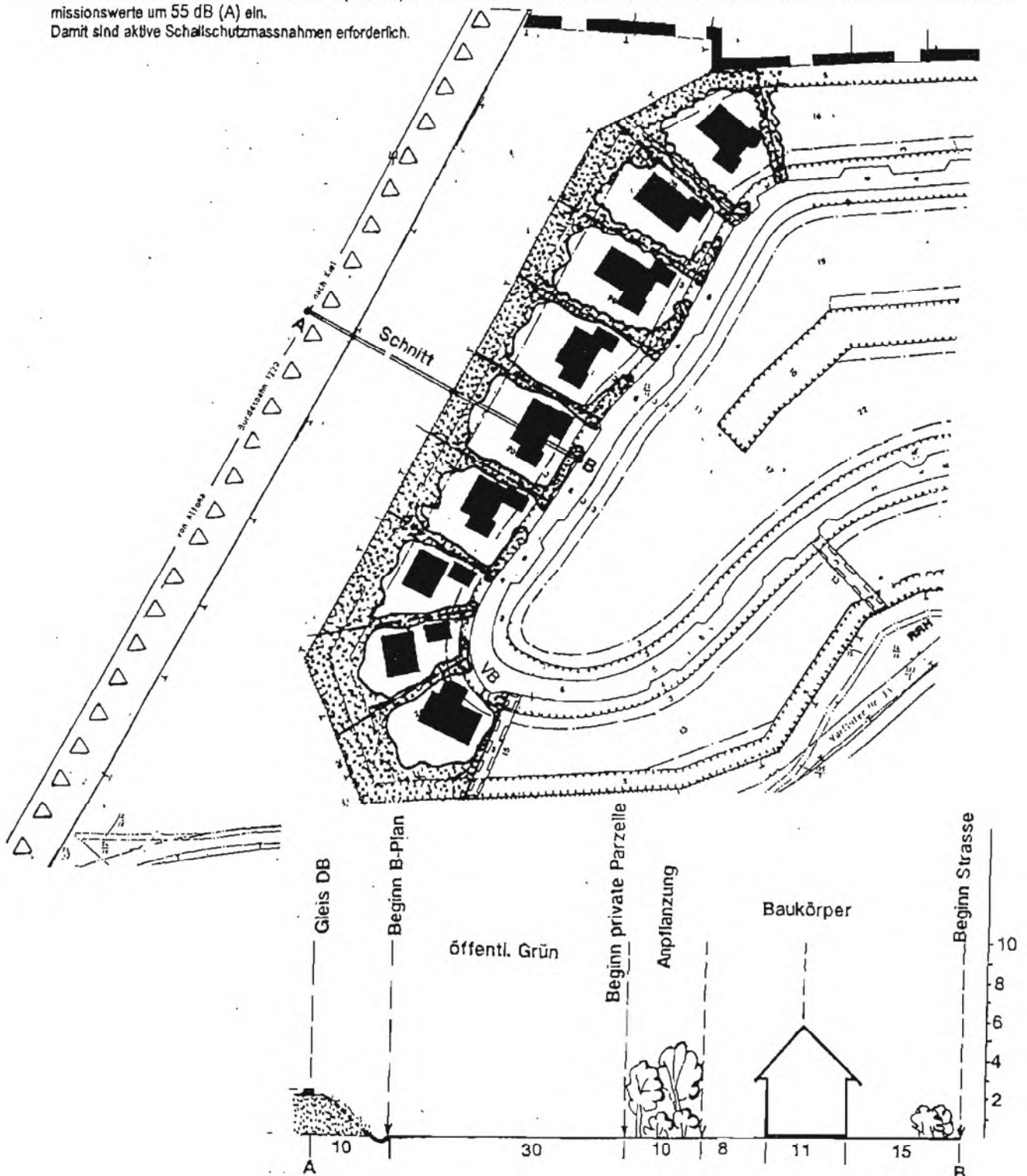
In Verbindung mit der Festsetzung Nr. 12 und den beabsichtigten vertraglichen Vereinbarungen wird dann simuliert, welche Ergebnisse bei ungehinderter Schallausbreitung der Schiene zu erwarten ist, bezogen auf verschiedene Aufprallbereiche.

Darlegung der Auswirkungen zum aktiven und passiven Schallschutz infolge Emittent DB - Anlage auf der Grundlage der Immissionsschutz - Begutachtung durch Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH. - vom 10.02.1998

Auf Grund der städtebaulichen Festsetzungen der Entwurfsfassung B-Plan und den kommunalen Parzellierungen für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) durch private Erwerber und deren zu erwartenden Baukörpergestaltungen zur optimalen Grundstücksnutzung entsteht ggf. das nachfolgende Nutzungsbild für die westlichste Bauzeile in Verbindung mit Grundstücksbegrünungen und der Anlage Deutsche Bahn AG - hier östlicher Gleiskörper.

Unter Zugrundelegung der derzeitigen und kurzfristig erhöht zu erwartenden DB - Frequenzen ist bei freier Schallausbreitung eine Tag - Nacht - Gleiche von 60 - 61 dB (A) in ca. 60 m vom östlichen Gleiskörper zu erwarten = Auftreffzone der ersten bahnzugewandten Hauptbaukörperflucht. Für die nach Osten dann anschließende zweite Hauptbaukörperflucht östlich der Planstrasse treten durch den bereits dann vorhandenen aktiven Schutz Immissionswerte um 55 dB (A) ein.

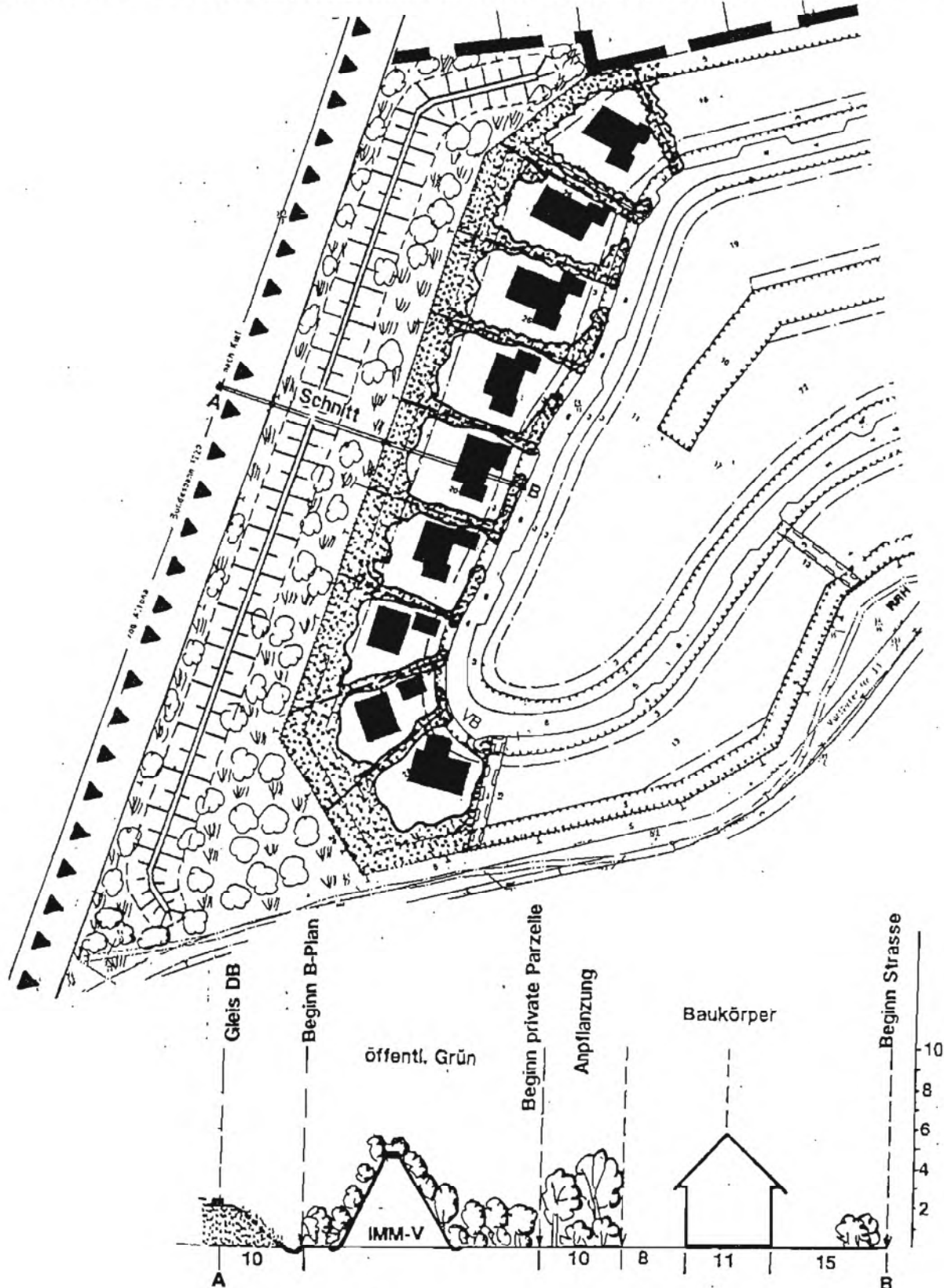
Damit sind aktive Schallschutzmassnahmen erforderlich.



Der B - Plan setzt unter Berücksichtigung von Ortsbild, Landschaftscharakter und Verschattungen eine aktive Immissionsschutz - Massnahme IMM - V als Verwallung mit einer Kronenhöhe von 5,00 m über Topographie fest. Die Immissionsberechnung sieht einen Abstand der Krone von ca. 20 m vom Gleiskörper vor.

Für die erste westliche Bauflucht entsteht dadurch eine Minderung von 5 DB (A) für das Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss - also 55 - 56 dB (A) - und für das Erdgeschoss als alleinig zulässigem Vollgeschoss von 7 dB (A) - also 53 - 54 dB (A) äquivalenter Dauerschallpegel.

Die Wallwirkung reicht aus, um zur Tageszeit : 6.00 - 22.00 Uhr nach Immissionsschutzrecht - den Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB (A) in guter Näherung einzuhalten. Für die verbleibende Nachtzeit mit dem Orientierungswert 45 dB (A) reicht dieser aktive Schutz allein nicht aus.



Für die östlich jenseits der Planstrasse anschliessende nächste Hauptbaukörperzeile bedarf es keiner weiteren passiven Immissionsschutz - Festsetzungen, da hier durch die Wirkung der vorgelagerten westlichen Zeile eine ausreichende Nachtwert - Näherung gegeben ist.

Zur Programmsicherheit sind weitergehende Bodenabsorptionen durch Wallbepflanzungen und andere ökologische Gestaltungen des Marschenzweischenaues nicht berücksichtigt.

Wird der nächtlichen Orientierungswert - Überschreitung durch passiven Schallschutz entsprochen, so entwickelt sich die Forderung für die westliche Bauzeile nach DIN 4109 mit einem resultierenden Schalldämm - Mass R (W<sub>res</sub>) von ca. 40 dB (A). Dieser Wert ist von der Summe der Aussenbauteile von Wohnräumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen einzuhalten, d.h. für Wand, Tür, Fenster oder Dachschräge. Bei üblicher Wohnraumgeometrie ergibt sich ein Schalldämm - Mass von 35 - 37 dB (A) - nach VDI 2719 entsprechend Schallschutzklasse III.

Hier ist der Entwurf der bisherigen textlichen Festsetzung zu ändern, statt : 2 nun : III.

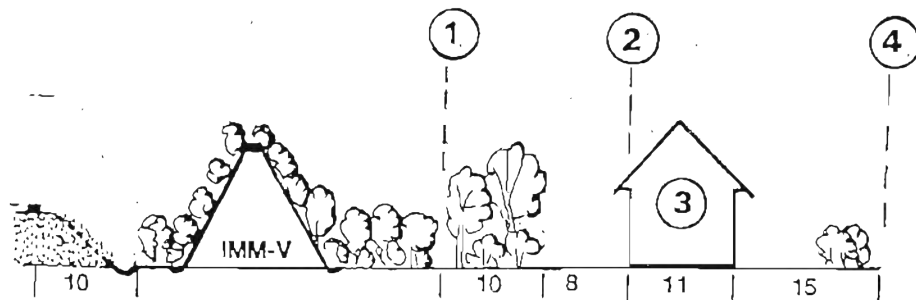
Die Festsetzung Nr. 12 erhält folgende Fassung :

*Entlang der festgesetzten westlichsten überbaubaren Wohnbauzeile zur Bahnanlage hin sind Massnahmen zu Schallschutz an Fenster- und Wandöffnungen ( Schallschutzklasse III ) und besondere Wanddämmungen in Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen durchzuführen.*

Das Immissionsgutachten enthält zusätzlich eine Empfehlung : Für der Bahn zugewandte Schlafräume sollen schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden, bezogen auf die mikroklimatische Situation bei geschlossenen Fenstern.

Damit sind folgende dB (A) - Werte bei Durchführung der aktiven und passiven Immissionsschutzmassnahmen wahrscheinlich :

Aufprallbereich		tagsüber	nachts
1	im Bereich der äussersten Westgrenze des privaten Baugrundstückes entlang öffentlicher Fläche	55 - 56	55 - 56
2	an der westlichsten Gebäudeflucht		
	im Erdgeschoss - Bereich	53 - 54	53 - 54
	im Dachgeschoss - Bereich	55 - 56	55 - 56
3	im Innern der baulichen Anlage bei geschlossenen Wandöffnungen nach Westen hin		
	im Erdgeschoss - Bereich	16 - 19	16 - 19
	im Dachgeschoss - Bereich	18 - 21	18 - 21
4	In Höhe der Planstrasse östlich des Baukörpers unter Einbezug der durch die Verkehrsmengenprognose zu erwartenden Auswirkungen des motorisierten Verkehrs für den Erdgeschoss - Bereich ermittelt		
	aus DB - Anlage	43 - 45	43 - 45
	aus VB - Zone	35 - 37	20 - 22
	Resultierende	47	45



Die planende Gemeinde Wrist hatte weder in der Vergangenheit noch wird sie in der Zukunft irgendeinen Einfluss auf Veränderungen der Schienen - Emissionen haben, so dass sichere Parameter nicht vorhanden sind. Die aktiven und passiven Schallschutzmassnahmen sind erforderlich und angemessen, können aber insbesondere für die Nachtzeit ausserhalb baulicher Anlagen keine Garantie im Sinne eines einklagbaren Rechtes auslösen.

Daher ist es erforderlich, unter Würdigung der gerechten Abwägung der Besiedlungs- und Verkehrsbelange durch eine vertragliche Vereinbarung mit den zukünftigen Grundstückseigentümern zu treffen, die bestimmt, dass nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme der Belangauswirkungen Überschreitungen der dB (A) - Werte nachts im Freiraum hinzunehmen sind. Dies gilt wiederum nur für die äusserst westliche der Bahn zugewandte Bauzeile.

## **Sonstige Infrastrukturmaßnahmen**

Im Geltungsbereich dieses B-Planes ist kein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Ein faktischer Bedarf entsteht durch diesen Plan noch nicht, er entwickelt sich erst bei fortschreitender Planung und Realisierung der weiteren Bauabschnitte nach Osten bis zur Bokeler Straße und nach Süden gem. FNP.

Unter Hinweis auf die in dieser Begründung dargelegte Leitkonzeption ist der zentrale Versorgungsbereich definiert und wird bedarfsgerecht flächenhaft gesichert.

Nach den Kriterien für Verkehrsberuhigung (7 km/h) ist aber auch darauf hinzuweisen, daß diese Formen von Erschließungsanlagen rechtlich zum Kinderspielen dienen, in der Realität je nach Pflasterverlegearten ideal geeignet sind für viele Formen von Hüpfspielen, aber auch vielfältige Formen von Ball- und anderen Bewegungsspielen. Dies setzt dann neue pädagogische Überlegungen frei, was in welcher Form auf zusätzlichen traditionellen öffentlichen KISPI noch abzudecken sein wird, jedoch ohne Festsetzungsmöglichkeit im B-Plan.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses B-Planes findet bereits die Erschließungsplanung statt, um im Zuge der Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes kurzfristig für die privaten Bauherren notwendige technische Informationen verfügbar zu haben.

In diesem Zusammenhang ist auf die Lösung zur ökologischen Entsorgung anfallender Regenwasserspender hinzuweisen. Um eine optimale Entsorgung der Bau- und Verkehrsflächen zu sichern, soll eine RW-Kanalisation stattfinden, angebunden an die öffentlichen Grünflächen im Süden und Westen, hier über 3 mit Leitungsrechten zu belastende private Flächen gesichert, um dann unter technischen Gesichtspunkten in naturmah gestalteten Regenrückhalteanlagen einzumünden, die mit dem Vorflutsystem verbunden sind.

Sonstige besondere Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sind nicht erkennbar, hier erfolgt der Anschluß an die vorhandenen leistungsbereiten Netze der Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, elektrische Energieversorgung etc.

Dazu bedarf es gemeindeseitig keiner finanzwirtschaftlichen Haushaltssicherung oder Vorfinanzierung, da im Rahmen der großen Baugrundstücksnachfrage über Ablösungsbeträge beim notariellen Grundstücksverkauf die erforderlichen Erschließungskostenpauschalen erhoben werden.

Die Gemeinde Wrist hat mit Beginn des Verfahrens gem. § 3(1) BauGB die Vorbereitungen zur Grundstücks - Nachfragedeckung begonnen, so daß bereits im Parallelverfahren zu diesem B-Plan mit separatem Grünordnungsplan ablaufen :

- technische Erschließungsplanung
- Gestaltung von Verkehrsflächen
- Aufwendungen für technische Infrastruktur und Ökologie
- Vorbereitung der Geländemodellierung zur Aufwallung
- Vermessung und Neuparzellierung zum Grundstücksverkauf
- Beteiligung der potentiellen Käufer an der endgültigen Grundstücksbildung

### ***Ergebnisse der Beteiligungsverfahren***

*Im Zuge der Beteiligung der Ver- und Entsorgungsgruppen und -unternehmen sind verschiedene Wünsche zur Sicherung von Maßnahmen vorgetragen worden, die hiermit zusammengefaßt werden :*

- zu Eisenbahn - Bundesamt vom 20.11.1997

Die Aussagen zur Straßenbeleuchtung, zur Oberflächenwasserführung, zu Sicherheitsprofile u.a. technischen Ausführungen haben keinen Einfluß auf den B-Plan - Inhalt und betreffen nachfolgende Stufen der Realisierung.

- zu Schleswig AG vom 17.11.1997

Der Standortvorschlag für eine Trafostation liegt nicht im Geltungsbereich dieses P-Planes. Es sollte gemeinschaftlich erreicht werden, ihn in eine öffentliche Grünfläche zu integrieren, hier im Zusammenhang mit weiteren östlich anschließenden Bebauungsplanungen und zwar im Zusammenhang mit einer dort vorgesehenen Grünzone mit Kinderspielplatz u.a. als angedachte Mitte des gesamten Gebietes.

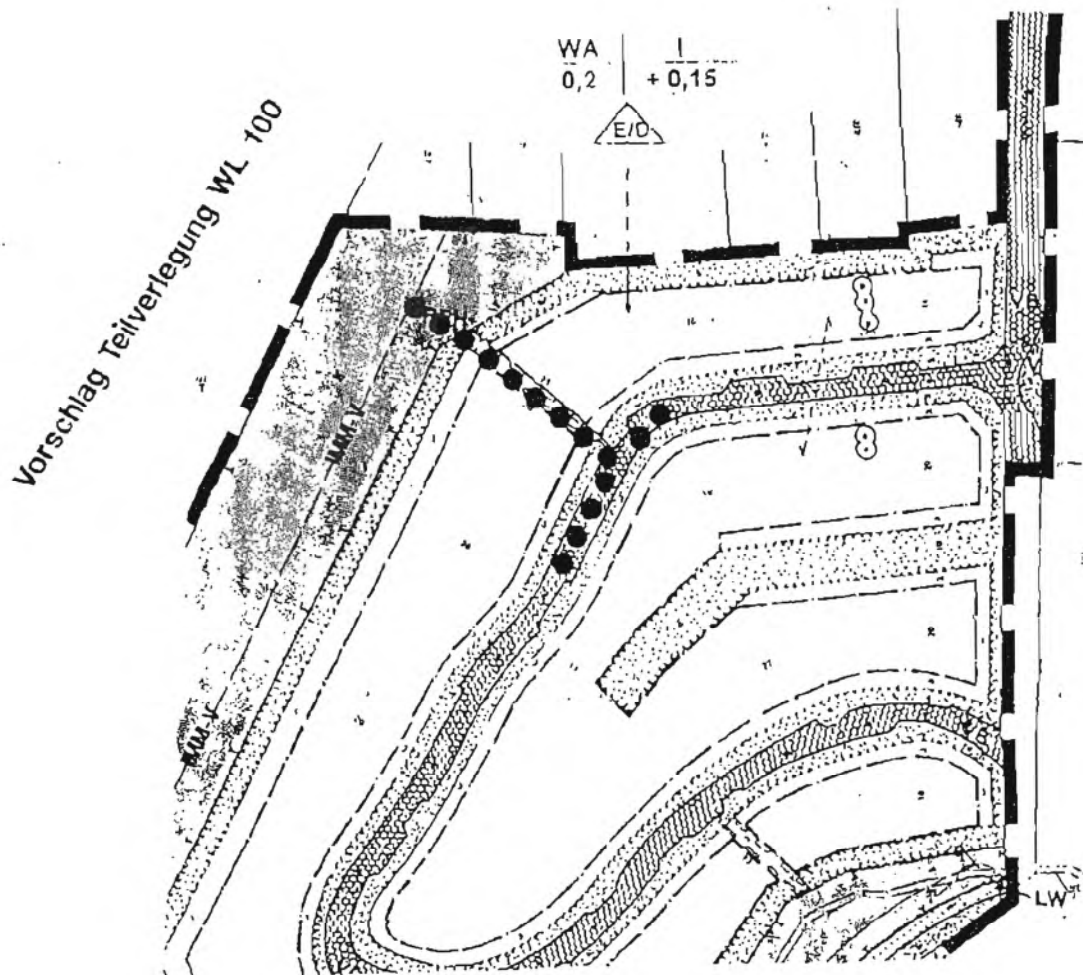
Die alternativen Möglichkeiten zur Gas- und Wärmeversorgung und Fragen bestehender Leitungsbeachtung bei Anpflanzungen können nur zur Kenntnis genommen werden.

- zu Wasserbeschaffungsverband „Mittleres Störgebiet „ vom 17.12.1997

Die Verbandsanregung zur Leitungsverlegung PVC 100 im nördlichen Geltungsbereich des B-Planes wird aufgegriffen, unabhängig davon, ob derzeit Leitungsrechte und eingetragene Grunddienstbarkeiten grundbuchmäßig gesichert sind. Eine teilweise WL - Leitungsverlegung kann mit der bereits festgesetzten Leitungsrechtsfläche gekoppelt werden, so daß damit gleichzeitig die Versorgung des Plangebietes im Zuge der öffentlichen Verkehrsfläche möglich wird. Innerhalb der öffentlichen Flächen - Grünfläche - ist keine Leitungsrechtsfestsetzung erforderlich.

Diese Lösung ist in der beigefügten Skizze festgehalten.

Andere das Plangebiet nicht berührende Leitungen westlich Bokeler Straße bedürfen keiner Würdigung in diesem Verfahren, was auch für den Leitungsschutz im Zuge von Baumaßnahmen gilt.





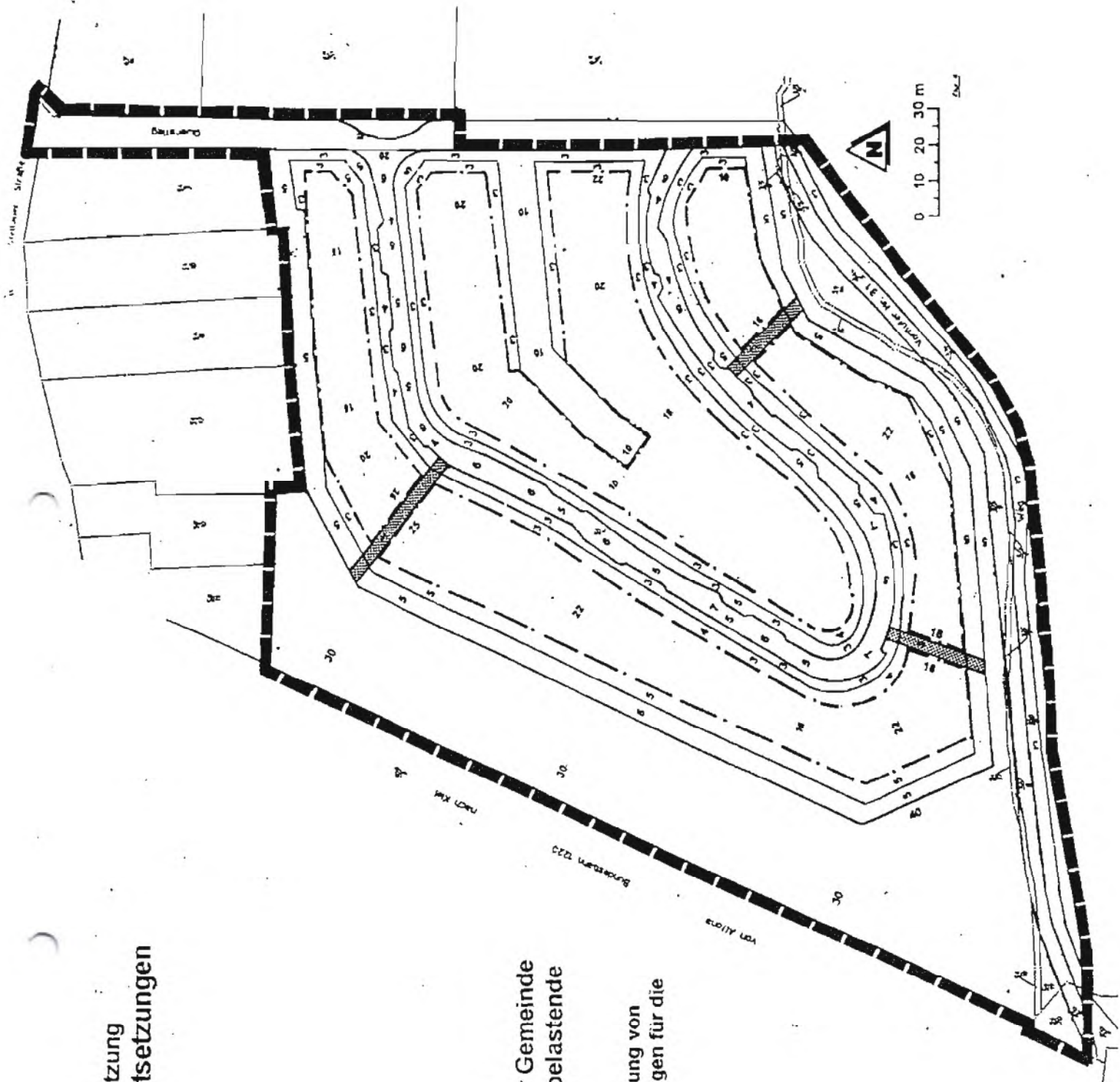
**Auszug aus der B - Plan - Satzung  
Teil A : zeichnerische Festsetzungen  
reprographische Verkleinerung**

**private Flächen**

mit der Zweckbestimmung :

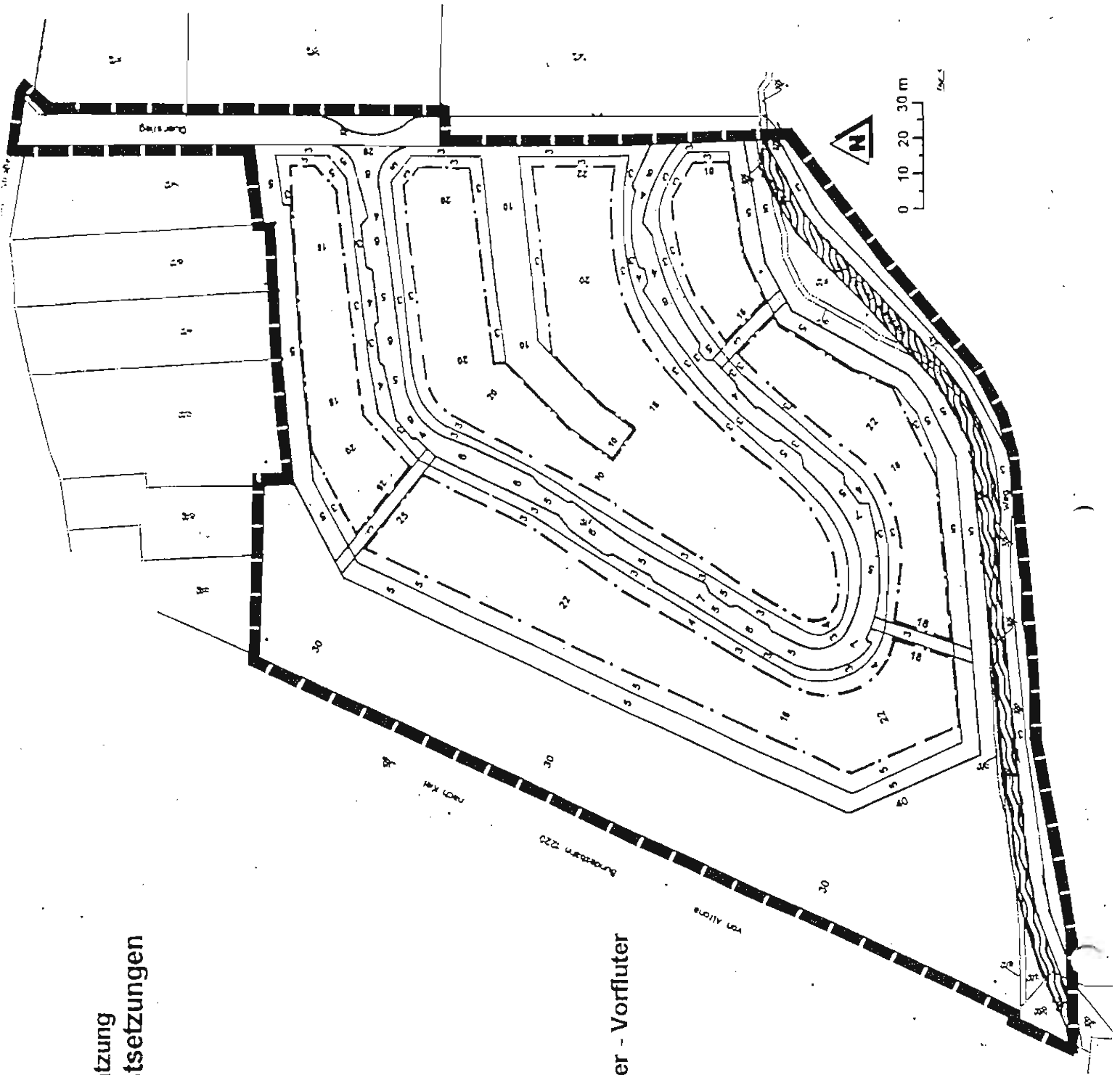
mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde  
und anderer Versorgungsträger zu belastende  
Teilflächen

mit Bepflanzungsmöglichkeiten zur Sicherung von  
Regenwasserableitungen oder Netzbildungen für die  
Wasserversorgung



**Auszug aus der B - Plan - Satzung  
Teil A : zeichnerische Festsetzungen  
reprographische Verkleinerung**

**Öffentliche Fläche  
mit der Zweckbestimmung :  
Gewässer - Fließ- und Stillgewässer - Vorfluter**



## ***Flächenbilanzierung im Überblick nach Nutzungsarten und Festsetzungen***

berücksichtigt werden aus dem B-Plan - Geltungsbereich nicht :

- *nördlicher Teil der Parzelle Querstieg, ca. 82 m vom Knotenpunkt Stellauer Straße nach Süden*
- *südlicher Rest Querstieg unterhalb neuem Erschließungsknoten ohne Bedeutung für den Ausbau in diesem B-Plan - zus. ca. 80 qm Parzellenfläche*
- *der südliche landwirtschaftliche Weg mit Spurzonen, hier die bestimmte Gesamtfläche mit ca. 780 qm Flächenanteil*

	In qm gerundet
erstmalig neu herzustellende öffentliche Verkehrsflächen einschl. Knotenpunkt mit der Str. Querstieg	2.400
zu privaten Bauzwecken zur Verfügung zu stellende Grundstücksflächen gesamt	22.800
öffentliche Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschl. verkehrsbe- gleitendem Grün - Vorfluter - IMM-V insgesamt	11.200
<b>städtebauliche Maximalbilanzierung</b>	
verfügbares Nettowohnbauland für private Bauzwecke	22.800
davon bei max. Auslastung der GRZ für Hauptbaukörper = maximale Grundflächen	4.560
davon bei max. Auslastung des GRZ -Zuschlages gem. § 19(4) BauNVO	3.420
Ergebnis : maximal dauerversiegelte private Flächen	7.980
<b>öffentliche Verkehrsflächenbilanzierung</b>	
neu zu errichtende Verkehrsflächen	2.400
darin : dauerhaft versiegelte VB - Flächen	2.200
darin Grünbeete - Anpflanzungen	200
<b>ökologische Flächenbilanzierung</b>	
<i>im öffentlichen Raum</i>	
Anpflanzflächen in VB - Zonen	200
Entwicklungsflächen incl. Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung und zum Im- missionsschutz	10.800
verkehrs begleitende Grünflächen	400

**im privaten Raum**

Mindestanpflanzflächen entlang VB - Zonen abzüglich der zukünftigen Grundstückszufahrten	2.560
rückwärtige Grundstücksanpflanzungen	3.480
Hausgärten aller Art nach Abzug der maximal zulässigen Dauerversiegelungen und der Anpflanzflächen	8.780
<b>Gesamtergebnis :</b>	
<i>maximal zulässige Arten von Dauerversiegelungen nach Festsetzungen</i>	10.180
<i>zu erwartende Grünflächen, Entwicklungsräume für Natur und Landschaft, Hausgärten, bepflanzte Wallanlage, Vorfluter als erstmalige Veränderung bestehender Weidewirtschaftsflächen</i>	26.220

**VERFAHRENSABLAUF**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12. 1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde am 24.02.1997 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 12.03.1997 durchgeführt worden. Dazu ist mit amtlicher Bekanntmachung vom 24.02.1997 jedermann eingeladen worden.

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.11.1997 gem. § 4(1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 11.09.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes - bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen - sowie die Begründung haben gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 26.11.1997 bis 29.12.1997 während der Öffnungszeiten der Amtsverwaltung Kellinghusen-Land öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 17.11.1997 im amtlichen Bekanntmachungsorgan ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.03.1998 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.03.1998 gebilligt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) unter Berücksichtigung der Änderungen durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MassnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung gem. § 10 BauGB vom 16.12.93 diese nebenstehende Satzung zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes erlassen.

Wrist, den 16.03.1999



Tiedemann  
Bürgermeister

#### Ergänzende Hinweise

1.  
Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) unter Berücksichtigung der Änderung des § 25c des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4.1993 ( BGBl. I. S. 466) in Verbindung mit der PlanzVO vom 18.12.1990
2.  
auf den durch die Gemeinde aufgestellten Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan in Verbindung mit dem Landschaftsplan
3.  
auf das Sondergutachten zur Auswirkung des Schienenverkehrs auf die Immissionsschutzbelange des Baugebietes
4.  
auf das Sondergutachten zur Bodenbeschaffenheit, Bodentragfähigkeit für Bauzwecke und zu Torfablagerungen