

Gemeinde Wrist

Bebauungsplan Nr. 9

„Stellau“

Begründung - Satzungsfassung

Auftraggeber

Gemeinde Wrist
über Amt Kellinghusen-Land
Braucherstraße 42
25548 Kellinghusen

Bearbeiter

Dipl. Ing. Wiebke Becker
Stadtplanung
Bokel, den 28.01.2004



**Ingenieurgemeinschaft
Klütz & Collegen GmbH**

Mühlenstraße 17
25364 Bokel
Tel 04127/ 97 96-0
Fax 04127/ 97 96-14

Inhalt

O:\Daten\103101\Planung\Genehmigungsplanung\Begründung-wrist9.doc

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Lage und Größe des Plangebietes	3
3	Planungsziele	4
4	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Landschaftsplan	7
5	Städtebauliche Situation	7
6	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
7	Baugrunduntersuchung	8
8	Festsetzungen	9
8.1	Verkehrerschließung	9
8.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
8.3	Flächen für Versorgungsanlagen	12
8.4	Kinderspielplatz, Grünflächen	12
9	Grünordnungsplan	13
9.1	Entwicklungskonzeption / Entwurf	13
9.2	Bilanzierung des Eingriffs-/ Ausgleichsverhältnisses	15
10	Ver- und Entsorgung	16
11	Städtebauliche Werte	17
12	Kosten und Durchführung der Planung	17
13	Planverfahren	18

Anlage

- Bebauungsvorschlag

1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan (B-Plan) wird auf Grund der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998, S. 137, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 BGBl. I S. 3762), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 als Satzung aufgestellt. Die genannten Gesetze gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung über den Bebauungsplan gültigen Fassung.

2 Lage und Größe des Plangebietes

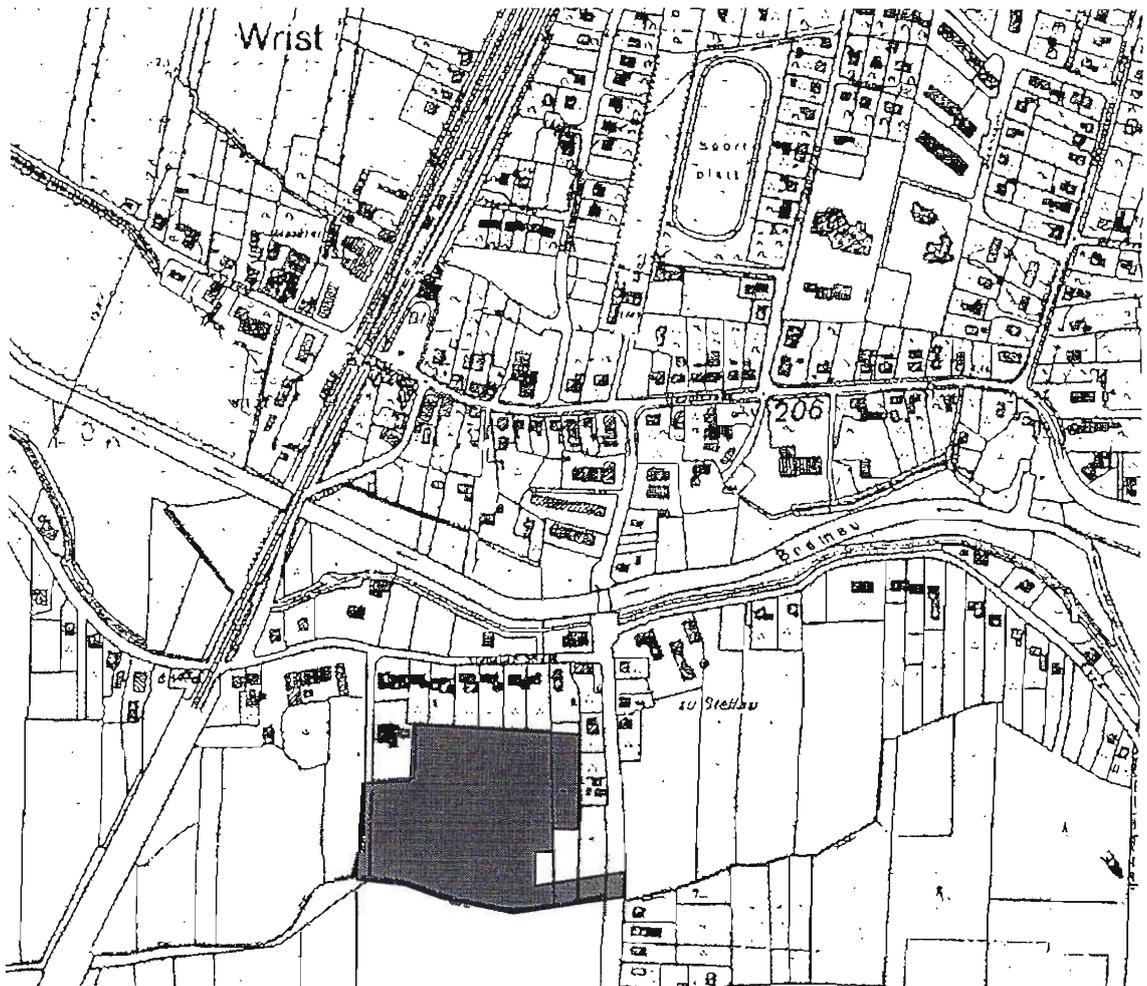
Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortskerns der Gemeinde Wrist, westlich der Bokeler Straße (L 114). Es schließt östlich an den Querstieg mit dem 1999 erschlossenen Wohngebiet am Ellernring (B-Plan Nr. 8) und südlich an die vorhandene Bebauung an der Stellauer Straße an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke

- 106/3 teilweise (Querstieg),
- 69/32, 69/34, 16/4, 69/30,
- 69/22, 68/3, 105/1, 69/24, 68/4 und 105/2 (Graben Vorfluter 3.1),
- 102/2 teilweise (Bokeler Straße)

und hat eine Gesamtgröße von ca. 2,78 ha.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



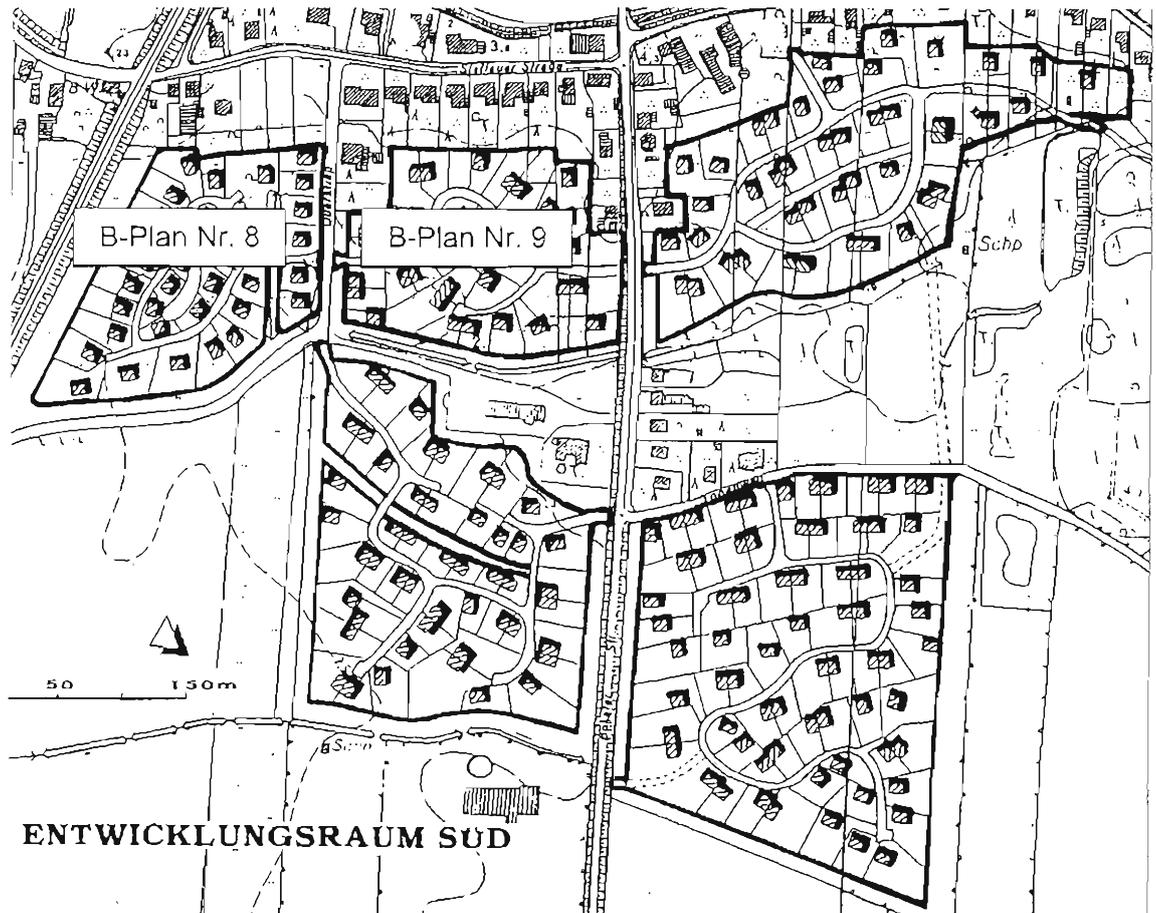
3 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Stellau“ der Gemeinde Wrist wird entsprechend den Leitvorstellungen des Flächennutzungsplanes 2010 (FNP) aufgestellt. Er schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur weiteren Wohnbauentwicklung im Süden des Gemeindegebietes.

Das Plangebiet ist Bestandteil des im FNP definierten „Entwicklungsraum Süd“, dessen Umsetzung mit dem Bebauungsplan Nr. 8 begonnen wurde. Da dieses Wohngebiet inzwischen vollständig bebaut wurde, wird zur Deckung des weiterhin vorhandenen Bedarfes an Wohnbauflächen der Bebauungsplan Nr. 9 aufgestellt.

Ein weiteres Ziel besteht in der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens (RRB) im südlichen Geltungsbereich.

Auszug Erläuterungsbericht zum FNP: „Entwicklungsraum Süd“ (ohne Maßstab)



4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

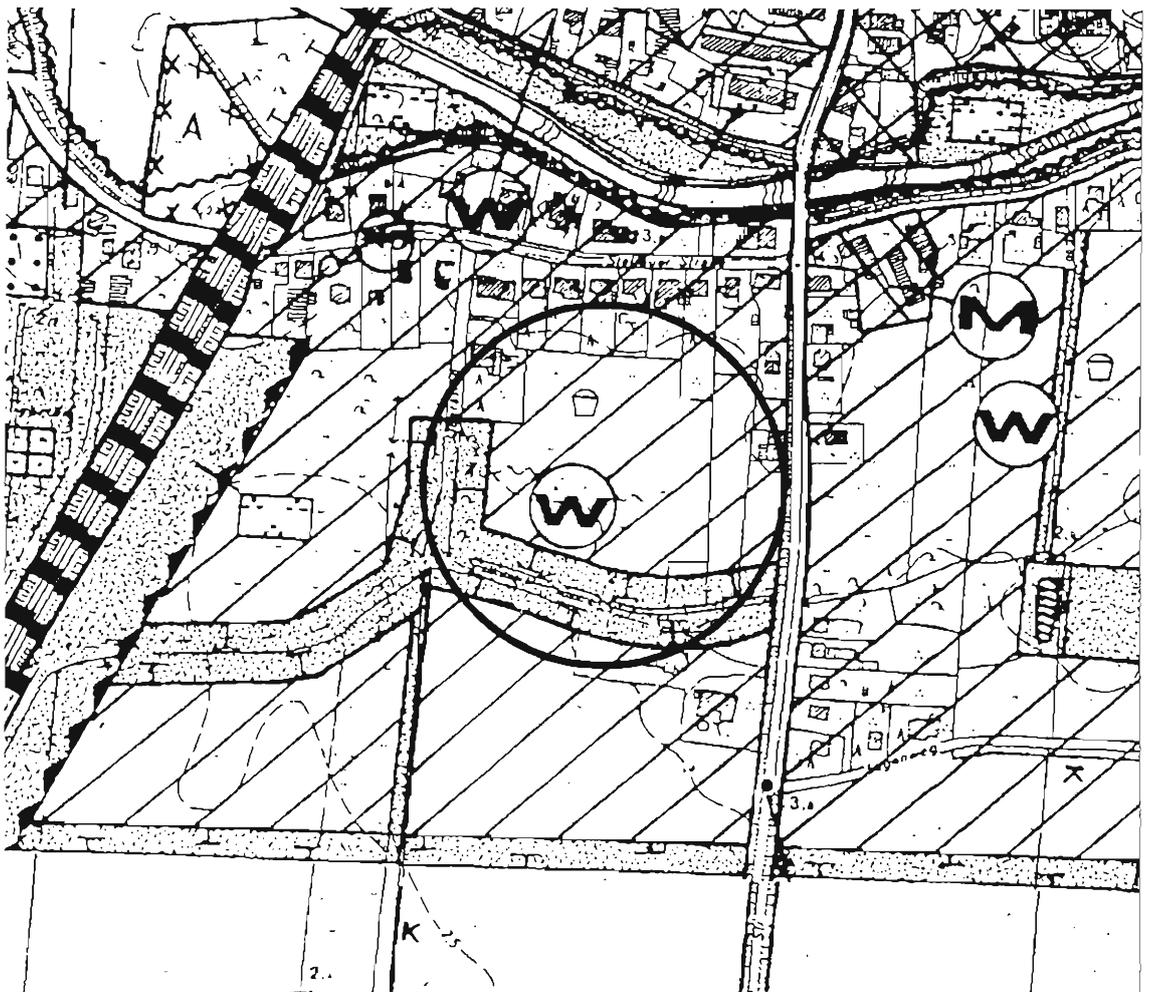
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wrist - FNP 2010 - weist den überwiegenden Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche (W) aus. Im südlichen und südwestlichen Plangebiet werden Bereiche entlang dem Vorfluter Nr. 3.1 und dem Querstieg als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden im FNP ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt.

Im FNP-Erläuterungsbericht werden zu diesem Bereich u.a. folgende Aussagen getroffen (vgl. S. 49-50):

„Wohnbauflächen – W: Die Studien in diesem FNP-Erläuterungsbericht über neue Entwicklungsflächen haben gezeigt, dass infrastrukturelle Gründe dafür sprechen, die „Ostwanderung“ des Besiedlungsraumes nördlich B-Plan 5-7 und östlich B-Plan 7 mit Verknüpfungen an die Liliencronstraße nicht weiter zu betreiben, sondern nun eine „Südentwicklung“ beidseits Bokeler Straße und südlich Stellauer Straße-Eken zu verstärken (...).“

„W2 Entwicklungsflächen auf der Westseite der L 114: Bedingt durch den Nutzungswandel der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlage auf der Westseite der Bokeler Straße bieten sich hier Entwicklungsflächen für die Fortsetzung der Wohnbebauung südlich Stellauer Straße und beidseitig Querstieg an, um der Zielsetzung städtebaulicher Weiterentwicklung südlich des Ortskerns mit kurzen Wegen zum Kern gerecht werden zu können.“

Auszug FNP: Darstellung des Plangebietes (ohne Maßstab)



4.2 Landschaftsplan

Gem. Landschaftsplan liegt der Plangeltungsbereich innerhalb der Begrenzung des Siedlungsgebietes und ist für Wohnnutzungen vorgesehen. Als Maßnahmenfläche ist ein Schutzstreifen am Vorfluter, an der Landesstraße L 114 und im Bereich der Bäume am Querstieg vorgesehen.

5 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist eine brachgefallene Grünlandfläche. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Vorfluter Nr. 3.1, im südwestlichen Bereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken (RRB), das derzeit für das westlich angrenzende Wohngebiet am Ellernring genutzt wird und von seinen Kapazitäten her auch für den B-Plan Nr. 9 zur Verfügung steht.

Westlich anschließend an die Straße Querstieg grenzt das Wohngebiet am Ellernring (B-Plan Nr. 8) mit eingeschossiger Bebauung (Einzel- und Doppelhäuser) an. Nördlich sowie östlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls eingeschossige Wohnbebauung an der Stellauer Straße bzw. der Bokeler Straße (L 114). Südlich an den Vorfluter grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes „Ellernring“ sowie des RRB erfolgt derzeit über Stellauer Straße / Querstieg.

6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um ein Städtebauprojekt gem. Anlage 1 Nr. 18.7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Danach ist für Städtebauprojekte ab einer Größe der zulässigen Grundfläche von 100.000 m² eine UVP durchzuführen (§ 3b Abs. 1 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 18.7.1 UVPG), bzw. es sind die Projekte bei einer Größe der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 100.000 m² auf ihre UVP – Pflichtigkeit im Einzelfall zu überprüfen (§ 3c Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG).

Für den Bebauungsplan Nr. 9 „Stellau“ werden folgende Größenwerte erreicht:

Nettobaulandanteil (private Grundstücksflächen)	14.134 m ²
davon zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ 0,25)	3.533 m²

Die o.g. Schwellenwerte des UVPG werden damit weit unterschritten, für den Bebauungsplan ist folglich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens keine UVP und auch keine Einzelfallprüfung zur UVP – Pflichtigkeit erforderlich.

7 Baugrunduntersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, um die Tragfähigkeit der Böden im Plangebiet und die Versickerungsfähigkeit zu ermitteln. Dabei wurden insgesamt 10 Rammkernsondierungen bis 6,0 m unter Gelände vorgenommen und meterweise bzw. bei Schichtwechsel beprobt. An 6 Bodenproben wurden die Kornverteilung und der k_f - Wert bestimmt. Als Bezugsniveau (BN) für die Höhen wurde die Oberkante des Schachtdeckels im Querstieg, unmittelbar westlich des RRB mit + 2,46 m NN festgesetzt. Drei Bohrlöcher wurden als Grundwassermessstelle ausgebaut.

Im Ergebnis der Untersuchung ist zusammenfassend festzustellen (vgl. GBU, Baugrunduntersuchung vom 16.09.2003):

- In 8 von 10 Aufschlussbohrungen wurden in wechselnden Tiefen zwischen ca. 1,5 bis 3,0 m unter Gelände organische Weichschichten (Torf und Mudde) erfasst. Diese Schichten sind setzungsempfindlich und für eine Überbauung ungeeignet. Nur im nördlichen bzw. nordwestlichen Plangebiet wurden keine organischen Weichschichten angetroffen (BS 1 und 3). Für die geplanten Einfamilienhäuser im gesamten Plangebiet sollten Pfahlgründungen vorgenommen werden, im Rahmen der konkreten Bauvorhaben sind dazu weiterführende Baugrunduntersuchungen erforderlich.
- Das Grundwasser ist zumindest teilweise schwach betonangreifend, was insbesondere im Rahmen möglicher Tiefgründungen berücksichtigt werden sollte.
- Es wurden Grundwasserflurabstände zwischen 1,20 und 1,40 m ermittelt. Daher wird empfohlen, bei den Bauvorhaben Maßnahmen zur Wasserhaltung / Auftriebsicherheit usw. zu berücksichtigen. Zumindest temporäre Grundwasserstände etwa in Geländeoberfläche können nicht ausgeschlossen werden.

- Die anstehenden Sande der Schichten 2 und 5 sind zwar ausreichend durchlässig und damit grundsätzlich für Versickerungsanlagen geeignet. Für die Bewertung der Versickerungsfähigkeit ist in diesem Fall jedoch der Grundwasserflurabstand maßgeblich. Dieser ist zu gering, zudem sind jahreszeitliche und witterungsbedingte Grundwasserspiegelschwankungen zusätzlich zu berücksichtigen. Die organischen Weichschichten sind als gering durchlässig zu bewerten und für Versickerungsmaßnahmen ungeeignet.

8 Festsetzungen

8.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Planstraße A an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Gleichzeitig sollen über diese Straße die Verkehre aus dem westlich angrenzenden Wohngebiet „Ellernring“ sowie anteilig aus den zukünftig geplanten Wohngebieten südlich des Plangeltungsbereiches abgewickelt werden. Hinzu kommen landwirtschaftliche Fahrzeuge aus den südlich angrenzenden, über den Querstieg erschlossenen Acker- und Grünlandflächen.

Die Planstraße A wird als Sammelstraße nach dem Trennungsprinzip ausgeführt. Sie kann mit einem Gesamtquerschnitt von 9,50 m einen 0,25 m breiten Randstreifen zur südlich angrenzenden Grünfläche, eine 6,25 m breite Fahrbahn (für Begegnungsverkehr Lkw / Lkw bei unverminderter Geschwindigkeit) und einen separaten 3,00 m breiten Geh- und Radweg auf der Nordseite aufnehmen. Die Gemeinde plant derzeit, diesen Geh- und Radweg entlang der Westseite der L 114 (Bokeler Straße) nach Norden weiterzuführen.

In die Sammelstraße münden die Planstraßen B und C als Anliegerstraßen, die als Mischverkehrsfläche und verkehrsberuhigter Bereich konzipiert sind. Über diese Straßen wird der überwiegende Teil der Grundstücke erschlossen, mit Ausnahme eines kleineren Bereiches nördlich des RRB, der unmittelbar an die Planstraße A angebunden ist.

Die Planstraßen B und C haben eine Gesamtbreite von 6,00 m (5,50 m Fahrbahn sowie je 0,25 m Randstreifen) und erhalten jeweils Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 22,00 m (10,00 m äußerer Wendekreisradius für 3achsige Müllfahrzeuge sowie 1,00 m Freihaltezone).

Die gem. § 55 der Landesbauordnung (LBO) notwendigen Stellplätze sind im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben auf den Grundstücken nachzuweisen. Im Bereich der Wendeanlagen sind öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen, ebenfalls am Querstieg. Hier dienen die Parkplätze auch den bereits vorhandenen angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen können zudem abschnittsweise PKW-Stellplätze vorgesehen werden, deren endgültige Lage sich aus dem Zuschnitt der Grundstücke und der Lage der Grundstückszufahrten ergibt.

Der Querstieg wird in seinen derzeitigen Flächen festgesetzt, ebenso der Einmündungsbereich der L 114. Eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen ist in diesen Bereichen für die Realisierung der Planungen nicht erforderlich.

8.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen des FNP die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind im WA-Gebiet Gartenbaubetriebe nicht zulässig, da sie einen großen Flächenbedarf haben und diese Flächen der Wohnbebauung entziehen würden. Tankstellen sind hier aufgrund des mit ihrer Nutzung einher gehenden hohen Verkehrsaufkommens und den daraus resultierenden Schallemissionen nicht zulässig.

Im Plangeltungsbereich wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Danach ist je Grundstück z.B. ein Doppelhaus oder ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zulässig. Mit der Anzahl der Wohneinheiten sind entsprechende Anforderungen an die Infrastruktur verbunden, beispielsweise ist gem. Stellplatzerlass (§ 55 LBO) für Einfamilienhäuser mindestens ein Stellplatz je Wohnung nachzuweisen. Die Begrenzung der Wohneinheiten im Plangebiet dient der Anpassung an die Kapazitäten im Plangebiet und an die vorhandene Infrastruktur der Gemeinde.

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung berücksichtigt eine der Art der Nutzung angemessene Bebauungsdichte im Plangebiet, ohne die Obergrenzen des § 17 BauNVO (WA- Gebiete = max. GRZ 0,4 / GFZ 1,2) auszuschöpfen. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,25 (entsprechend bei einem Vollgeschoss einer Geschossflächenzahl GFZ 0,25) wird der Versiegelungsgrad und folglich der Eingriff in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß minimiert.

Für eine Wohnbebauung entsprechend dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf (vgl. Anlage) können sich beispielsweise folgende Nutzungswerte ergeben:

Grundstücksgröße	max. Versiegelung je Grundstück (inkl. Stellplatz, Zufahrt usw.)	max. Nettogeschossfläche (NGF) EG + Dachgeschoss
558 m ²	209 m ²	178 m ²
616 m ²	231 m ²	197 m ²
705 m ²	264 m ²	225 m ²

Die Festsetzung der Trauf- und Sockelhöhen sowie der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand in der Umgebung, um ein insgesamt einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Die Beschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser entspricht ebenfalls der vorhandenen Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung. Diese Festsetzung berücksichtigt neben dem vorhandenen Ortsbild die infrastrukturelle Leistungsfähigkeit und folgt gleichzeitig der örtlichen Wohnraumnachfrage.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im WA-Gebiet ausschließlich mit Baugrenzen durch ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Dabei wird zu den Planstraßen und zu den vorhandenen Grundstücken ein Grenzabstand von 3,0 m eingehalten. Diese Festsetzung ermöglicht einen möglichst breiten Spielraum zur individuellen Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken (z.B. zur Nutzung von Solarenergie).

Zum Schutz der vorhandenen Nachbarbebauung sowie zur Schaffung von unbebauten Flächen angrenzend an den öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, dass Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen im WA-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

8.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Im südwestlichen Plangeltungsbereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken (RRB) das im Februar 2000 im Zusammenhang mit der Erschließung des B-Planes Nr. 8 genehmigt wurde. Aufgrund der Topografie des Geländes wurde dem RRB ein Regenwasserpumpwerk vorgeschaltet, das sich zwischen Querstieg und RRB befindet. Das Niederschlagswasser wird entsprechend dem Erlaubnisbescheid vom 31.03.2000 im RRB gesammelt und in das Verbandsgewässer Nr. 3.1 des Deich- und Sielverbandes Stellau eingeleitet.

Bei der Dimensionierung sowohl des RRB als auch des Regenwasserpumpwerkes wurden neben dem B-Plan Nr. 8 auch die vorhandene Bebauung an der Stellauer Straße sowie die geplanten Wohngebiete des B-Plans Nr. 9 und der südlich angrenzenden Flächen berücksichtigt (vgl. Kap. 3 Übersichtsplan „Entwicklungsraum Süd“). Insgesamt wurden die Bauwerke für ein Einzugsgebiet von ca. 12,85 ha ausgelegt.

Dabei wurde für den B-Plan Nr. 9 ein Einzugsgebiet von ca. 2,45 ha angenommen. Tatsächlich beträgt die Summe der befestigten Flächen im Plangebiet maximal ca. 1,18 ha (Verkehrsflächen 6.532 m² + versiegelbare Grundstücksflächen (14.134 m² x GRZ 0,375) 5.300 m² = 11.832 m²).

Im B-Plan wird entsprechend festgesetzt, dass alle Oberflächenwasser von den Straßenverkehrsflächen und von den privaten Flächen über das RRB in den Vorfluter abzuleiten sind (vgl. auch Kap. 7 Baugrunduntersuchung).

8.4 Kinderspielplatz, Grünflächen

Gem. § 32 Jugendförderungsgesetz ist es Aufgabe der Gemeinden, Spiel- und Bolzplätze anzulegen, auszustatten und zu unterhalten, um Kindern die Gelegenheit zum Spielen im Freien anzubieten und dadurch ihre körperlichen, geistigen und seelischen Fähigkeiten zu entwickeln sowie sie zu kreativem und sozialem Handeln anzuregen.

Im südwestlichen Plangebiet wird daher ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 685 m² festgesetzt. Dieser kann sowohl von den Bewohnern des Plangebietes als auch von denen des vorhandenen Wohngebietes am Ellenring genutzt werden. Er steht perspektivisch auch der südlich angrenzend geplanten Wohnnutzung zur Verfügung. Der Spielplatz ist gegenüber den angrenzenden Wasserflächen (RRB und Graben) durch entsprechende Einzäunungen zu sichern.

Entlang den Planstraßen A und C wird im östlichen Plangebiet ein 1,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der mit einer Schnitthecke zu bepflanzen ist. Diese Hecke mit einer Mindesthöhe von 1,20 m soll die dahinter liegenden, vorhandenen Wohngrundstücke gegenüber den neuen Straßenverkehrsflächen abschirmen. Diese Grundstücke stehen einer den Zielen des B-Planes entsprechenden Bebauung auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung.

9 Grünordnungsplan

9.1 Entwicklungskonzeption / Entwurf

Die Grünordnungsplanung für das B-Plangebiet hat das Ziel, die erkannten Werte des Untersuchungsraumes auch in Zusammenhang mit der geplanten Bebauung weitgehend zu erhalten bzw. für Maßnahmen, die in Konflikt zu den Interessen von Naturschutz- und Landschaftspflege stehen, einen standortgerechten, angemessenen Ausgleich zu suchen, der der Fortentwicklung des Landschaftsraumes dienlich ist.

Die Flächen des Plangeltungsbereiches umfassen überwiegend Grundstücke für Einzelhäuser. Die Erschließung dient auch als Anbindung der noch zu erwartenden Baugebiete an die Bokeler Straße. In diesem Bereich, wie auch in den als Quartiersplätze geplanten Wendeanlagen sind Baumpflanzungen vorgesehen, die langfristig eine Strukturierung mit Großgrün ergeben und mittelfristig auch die Abschirmung bzw. Anbindung an die freie Landschaft im Süden darstellen. Der Bereich des Grabens wird als Grünzug ausgebildet, der durch seine extensive Anlage und Pflege in Verbindung mit ökologischen Umgestaltungsmaßnahmen am Graben Ausgleichsfunktionen übernimmt. In diesem Bereich ist auch eine zentrale Kinderspielfläche vorgesehen. Die hier vorhandenen Bäume werden erhalten.

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen unumgänglich, die im Sinne des §7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Erster Grundsatz der Grünordnungsplanung ist die Vermeidung von Eingriffen, d.h. die weitmögliche Erhaltung und Integration vorhandener Strukturen in die Bebauung. Hier ist der Erhalt der Bäume und die Belassung des Grabenrandstreifens zu benennen.

Nach der Vermeidung sind die Möglichkeiten zur Verringerung der Auswirkungen des Eingriffs zu untersuchen. Auswirkungen auf den Wasser- und Bodenhaushalt (Schutzgüter "Boden" und "Wasser") ergeben sich durch die Bodenversiegelung beim Bau von Verkehrsflächen, Häusern, Auffahrten und Hofflächen.

Eine „Minimierung“ des Eingriffes erfolgt durch die Festsetzung des maximal versiegelbaren Bereiches auf den Grundstücken und der Forderung nach einer Begrünung des unversiegelten Bereiches. Der B-Plan setzt gem. der BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,25, die durch Nebenanlagen bis zu 50% überschritten werden kann.

Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können bzw. ihr nach der Minimierung verbleibender Anteil, sind auszugleichen. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Arten- und Lebensgemeinschaften“, die aus der Zerstörung und Versiegelung von Vegetationsflächen als Lebensraum für Flora und Fauna resultieren, werden durch die Schaffung, Ausweisung und Sicherung von Grün- und Ausgleichsflächen sowie der Verbesserung und Optimierung bestehender Lebensräume kompensiert:

- Im Bereich des Vorflutgrabens wird ein Schutzstreifen mit einer extensiven Pflege eingerichtet, hier soll eine extensive Wiesennutzung mit jährlicher Mahd aufgenommen werden. Parallel zum Graben ist dabei für Räumarbeiten und für das Ablegen des Räumgutes ein 5,0 m breiter Streifen freizuhalten. Innerhalb dieser Fläche kann ein Fuß- und Radweg (Schotterdecke) angelegt werden, der an den bereits vorhandenen Pflegeweg anschließt. Der 5,0 m breite Streifen wird nicht in die Ausgleichsflächenberechnung einbezogen.
- Parallel zur Planstraße A sowie in den Stellplatzbereichen der Planstraßen B und C sowie am Querstieg werden Straßenbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung entsprechend der Pflanzliste im Anhang bepflanzt.
- Für die Wohngrundstücke wird die Bepflanzung mit mittelgroßen Laubbäumen oder mit Obstgehölzen als ökologische Aufwertung der Gärten vorgesehen.
- Zur Abschirmung der vorhandenen Grundstücke im Bereich der Einmündung an der Landesstraße wird eine Schrithecke aus heimischen Laubgehölzen vorgesehen.

- Im Bebauungsgebiet lässt sich der Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Wasser" im wesentlichen durch eine ordnungsgemäße Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers herstellen. Diese wird durch die sich anschließende Erschließungsplanung sichergestellt.
- Die Bedeutung des Schutzgutes Klima ist bei den betrachteten Flächen von untergeordneter Bedeutung. Begrünungsmaßnahmen und der Erhalt der Vegetationsstrukturen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.
- Dem Landschaftsbild dienlich sind der Erhalt von Bäumen sowie deren Neuanpflanzung.

9.2 Bilanzierung des Eingriffs-/ Ausgleichsverhältnisses

Die Bilanzierung ist angelehnt an den "Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Natur und Umwelt - IV 63 - 510.335/X 33-5120 03.07.1998" über "Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" und hier den "Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die verbindliche Bauleitplanung". Der Eingriff in die gem. §15 b LNatSchG geschützten Knicks orientiert sich am Knickerlass (Erlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 30.08.1996, X 350-5315.0).

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden beträgt die anzurechnende Eingriffsfläche 9.521,5 m², die anzurechnende Ausgleichsfläche für die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen beträgt dem gegenüber 4.967 m². Damit verbleibt ein quantitativer Ausgleichsbedarf von 4.554,5 m², der überwiegend durch die naturnahe Entwicklung des Flurstücks 3/2 der Flur 10 der Gemeinde Föhrden-Barl kompensiert wird.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 482 qm bedarf der Bereitstellung einer weiteren externen Ausgleichsfläche. Zur Zeit besteht für die Gemeinde keine Möglichkeit, entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde verpflichtet sich daher, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg einen Vertrag mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft über die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche im Naturraum Geest zu schließen. Mit der Ausgleichsfläche soll ein Beitrag zur Realisierung des überörtlichen Biotopverbundsystems geleistet werden. Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 109/13 der Flur 1 der Gemeinde Hohenfelde.

10 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Im Rahmen der Erschließung des B-Planes Nr. 8 wurde westlich angrenzend an das RRB ein Schmutzwasserpumpwerk mit Druckrohrleitung errichtet. Dabei wurde ebenfalls die gesamte Wohnflächenentwicklung im „Entwicklungsbereich Süd“ berücksichtigt. Vom Schmutzwasserpumpwerk kann das häusliche Abwasser aus dem Plangebiet zentral in eine Abwasserleitung DN 150 im Querstieg eingeleitet werden. Das Schmutzwasserpumpwerk befindet sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Kinderspielplatz“.

Oberflächenwasser

Alle Oberflächenwasser von den Straßenverkehrsflächen und von den privaten Flächen werden über das RRB in den Vorfluter 3.1 des Deich- und Sielverbandes Stellau abgeleitet (vgl. Kap. 8.3 Flächen für Versorgungsanlagen).

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Anschluß an die bestehende Leitung des Wasserbeschaffungsverbandes „Mittleres Störgebiet“.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405.

Abfallbeseitigung

Die Zuständigkeit für die Müllentsorgung liegt bei dem Kreis Steinburg. Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sind ausreichend dimensioniert, so dass Müllbehälter am Tag der Abholung im Straßenraum aufgestellt werden können. Die Wendeanlagen bieten mit einem Durchmesser von jeweils 22 m ausreichende Wendemöglichkeiten für 3achsige Müllfahrzeuge.

Gas, Strom, Telekommunikation

Die e.on Hanse AG ist zuständig für die Versorgung mit Strom und Gas. Der Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Deutschen Telekom kann über die angrenzende Straße Querstieg erfolgen. Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Plans, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

11 Städtebauliche Werte

Nettowohnbauland (WA)	14.134 m ²	51 %
öffentliche Verkehrsflächen - vorhanden	1.334 m ²	4 %
öffentliche Verkehrsflächen – neu (Planstr. A)	2.428 m ²	9 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - neu	2.770 m ²	10 %
Flächen für Maßnahmen	3.247 m ²	12 %
Öffentliche Grünflächen	1.138 m ²	4 %
Flächen für Versorgungsanlagen	2.770 m ²	10 %
Bruttobauland Plangebiet gesamt	27.821 m²	100 %

Bei Realisierung des Bebauungsvorschlages (vgl. Anlage) können im Plangeltungsbe-
reich etwa 23 neue Wohngrundstücke realisiert werden. Dieses gilt mit der Einschränk-
ung, daß im WA-Gebiet auch gewerbliche Nutzungen (mit eingeschränktem Störgrad
und in begrenztem Umfang) zulässig sind. Insofern sind die genannten Zahlen als Ori-
entierungswerte zu verstehen.

Damit ergibt sich eine Spanne von 23 bis 69 neuen Wohneinheiten im Plangebiet,
wenn man eine Minimalausnutzung von einer Wohneinheit pro Grundstück und eine
Maximalausnutzung von drei Wohneinheiten (Doppelhaus mit Einliegerwohnung) pro
Grundstück zugrunde legt.

12 Kosten und Durchführung der Planung

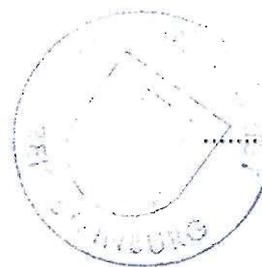
Die Kosten für die Erschließung des Wohngebietes betragen brutto rd. 785.000 €
(Kostenberechnung Ingenieurbüro Birkhahn + Nolte, Januar 2004).

Sämtliche Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der
Gemeinde Wrist bzw. werden von der Gemeinde kurzfristig erworben. Die Flächen in
den Gemeinden Föhrden-Barl und Hohenfelde stehen für die externen Ausgleichs-
maßnahmen zur Verfügung. Damit ist die Durchführung der Planung als gesichert an-
zusehen.

13 Planverfahren

- Die Gemeinde Wrist hat mit Beschluss vom 11.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9, "Stellau" beschlossen.
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat am 21.08.2003 stattgefunden.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.09.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 09.09.2003 den Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Auslegung erfolgte vom 07.10.2003 bis 06.11.2003.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.12.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan wurde am 01.12.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Wrist, den 30.01.2004




Der Bürgermeister

Anlage

Bebauungsvorschlag (ohne Maßstab)

