



Gemeinde Lehe

Bebauungsplan Nr. 6 „Mühlenstraße“ für das Gebiet „südlich der Bergstraße, östlich der Mühlenstraße sowie westlich im Anschluss an die Bebauung der Peter-Swyn-Straße“

Bearbeitungsstand: 29.10.2002

Bvh.-Nr.: 01056

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Lehe
über das Amt KLG Lunden
Nordbahnhofstraße 7
25774 Lunden

Auftragnehmer

Ingenieurgesellschaft SASS&KUHRT GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung
(0 48 35) 97 77 - 17

Inhalt

| | |
|---|----------|
| 1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Umgebung | 1 |
| 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 1 |
| 3. Planerische Vorgaben | 1 |
| 3.1 Landesraumordnungsplan und Regionalplan | 1 |
| 3.2 Flächennutzungsplan | 2 |
| 3.3 Landschaftsplan | 2 |
| 4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen | 2 |
| 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten | 3 |
| 4.3 Wasserflächen, Grünflächen und Bepflanzungen | 3 |
| 4.4 Örtliche Bauvorschriften | 4 |
| 4.5 Denkmalschutz | 4 |
| 5. Verkehrliche Erschließung | 4 |
| 6. Grünordnerische Maßnahmen | 5 |
| 7. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 8. Technische Infrastruktur | 6 |
| 8.1 Wasserversorgung | 6 |
| 8.2 Strom- und Gasversorgung | 6 |
| 8.3 Telekommunikation | 6 |
| 8.4 Oberflächenentwässerung | 6 |
| 8.5 Schmutzwasserentsorgung | 7 |
| 8.6 Abfallbeseitigung | 7 |
| 9. Flächenbilanzierung | 7 |
| 10. Kosten | 7 |
| 11. Anlage | 8 |
| 11.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag | 8 |

Gemeinde Lehe

Bebauungsplan Nr. 6 „Mühlenstraße“ für das Gebiet „südlich der Bergstraße, östlich der Mühlenstraße sowie westlich im Anschluss an die Bebauung der Peter-Swyn-Straße“

Entwurf der Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Umgebung

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlenstraße“ liegt im Nordwesten der Gemeinde Lehe südlich der Bergstraße, östlich der Mühlenstraße und westlich der Bebauung der Peter-Swyn-Straße. Es umfasst die Flurstücke 178 / 17, 161 / 4 und im Bereich der Mühlenstraße ein Teilstück von Flurstück 323 / 9 der Flur 4 in der Gemeinde und Gemarkung Lehe. Es hat damit eine Größe von ca. 2,70 ha.

Die Umgebung des Plangebietes ist baulich bereits stark geprägt. Östlich zur Landesstraße und südlich Richtung Ortsmitte sind gemischte Bauflächen ausgewiesen, westlich und nordwestlich an der Mühlen- und an der Bergstraße befinden sich Wohnbauflächen. Der Bereich der Bergstraße ist ebenfalls teilweise bebaut.

Die unmittelbar angrenzenden gemischten Bauflächen sind durch eine Wohnbebauung geprägt. Eine landwirtschaftliche Hofstelle ist im Umgebungsbereich des Plangebietes nicht mehr vorhanden.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ein allgemeines Wohngebiet für 28 Grundstücke mit ca. 35 Wohnungen zu entwickeln, um die Voraussetzungen für eine weitere Baulandentwicklung in der Gemeinde zu schaffen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landesraumordnungsplan und Regionalplan

Gemäß Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998 (LROPI) liegt die Gemeinde Lehe innerhalb eines Raumes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Östlich der Gemeinde liegt das Eider-Treene-Sorge-Gebiet als Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Nördlich schließt die Eider als Schwerpunkt- und Verbundachsenraum an.

Gemäß Ziffer 7.1 (4) LROPI können Gemeinden außerhalb der Siedlungsschwerpunkte im Planungszeitraum 1995 bis 2010 eine Flächenvorsorge für den Wohnungsbau in Höhe von bis zu 20 Prozent des Wohnungsbestandes von Anfang 1995 treffen (örtlicher Bedarf).

Die Gemeinde Lehe bildet mit dem ländlichen Zentralort Lunden ein überwiegend baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet. Die Siedlungsentwicklung im Nahbereich Lunden soll gestärkt werden (vgl. Regionalplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg-, Neufassung 1983, Ziffer 5.12 Nr. 16).

3.2 Flächennutzungsplan

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 6 werden im Rahmen der 8. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Lunden, Lehe und Krempel für das Plangebiet Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Die Flächen des Plangebiets liegen innerhalb der im Landschaftsplan der Gemeinde Lehe ausgewiesenen „Grenzen der Siedlungsentwicklung“. Sie werden als sogenannte Siedlungslandschaft bezeichnet. Der Bebauungsplan Nr. 6 ist mithin aus dem Landschaftsplan entwickelt.

Es handelt sich bei den als Grünland genutzten Flächen überwiegend um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft, so dass zur Bewältigung der Eingriffsregelung insbesondere auch aufgrund der innerörtlichen Lage kein Grünordnungsplan erforderlich wird. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt wurde.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist bei der nur rund 2,7 ha großen Fläche nicht erforderlich, da die unteren Schwellenwerte einer Flächenversiegelung nicht erreicht werden.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Es ist die Errichtung eines Wohngebietes mit dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes beabsichtigt. Die Grundstücke sollen der ländlich geprägten Gemeinde Lehe entsprechend durchschnittlich bei 700 bis 800 m² liegen. Der Bebauungsplan soll den Rahmen der baulichen Entwicklung sichern und den späteren Eigentümern einen weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstücks überlassen.

Auf die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen bei Planungen und Vorhaben der Gemeinde gemäß § 47 f der Gemeindeordnung (GO) wird hingewiesen. Kinder und Jugendliche wurden zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gesondert eingeladen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der Zielstellung der Gemeinde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl liegt aufgrund der überwiegend größeren Grundstücke bei 0,25. Die Höhe baulicher Anlagen wird zur Absicherung des Planungsziels begrenzt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Zur Umsetzung des Planungsziels („Einfamilienhäuser“) und zur Begrenzung der möglichen Wohneinheiten der über Privatwege (Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind) erschlossenen Baugrundstücke wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude beschränkt. Je Doppelhaushälfte ist mithin nur eine Wohnung zulässig.

Die Baugrenzen halten zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, dem Grabenbereich und zu der östlich angrenzenden Bebauung überwiegend 5 m Abstand ein. Zu den sonstigen privaten Grundstücksgrenzen wird ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten.

4.3 Wasserflächen, Grünflächen und Bepflanzungen

Von Ost nach West verläuft im südlichen Plangebietsbereich ein gemeindlicher Vorfluter, der als Wasserfläche -Vorfluter- festgesetzt wird und erhalten werden soll. Am nördlichen Grabenrand befinden sich zwei Kleingewässer. Das östliche soll erhalten werden, das in der Mitte des Grabens liegende Kleingewässer wird zugunsten der Grabenunterhaltung verlegt und im westlichen Grabenabschnitt gleichwertig wieder hergestellt.

Die Böschungskanten sind sowohl innerhalb der öffentlichen Grünfläche (nach Verlegung des Kleingewässers) als auch auf den privaten Grundstücken im südlichen Grabenbereich dauernd zu erhalten. Im Bereich der Böschungskante sind im Rahmen der Erschließung sechs heimische und standortgerechte Gehölze (z. B. Erlen oder Weiden) zu pflanzen.

Angelagert an den Grabenbereich sind öffentliche Grünflächen als Gewässersaumstreifen vorgesehen. Sie dienen primär der Grabenunterhaltung und der Anlage von Sandfängen zur Reinigung des einzuleitenden Niederschlagswassers.

Das Plangebiet wird neben dem Graben gegliedert durch Hecken. Damit werden auch mögliche Bauabschnitte in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Die Hecken liegen beidseitig der vorgesehenen Grundstücksgrenzen und sind im Rahmen der Erschließung erstmalig herzustellen. Je Quadratmeter Hecke ist mindestens ein heimisches und standortgerechtes Gehölz zu pflanzen.

Zur Gestaltung des Straßenraums und zur weiteren Einbindung in das Landschaftsbild sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Mühlenstraße mindestens 8 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Zur Vermeidung von Verschattungen sind hier kleinkronige Bäume vorgesehen.

Südlich des Grundstücks Bergstraße 3 beginnt auf den benachbarten Grundstücken ein Knick, der sich bis zu dem Gartenteich auf dem Grundstück Peter-Swyn-Straße 43 erstreckt. Zum Schutz des gesetzlich geschützten Knicks ist in diesem Bereich entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein 2 m breiter Streifen von baulichen Anlagen und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie von Stellplätzen und Garagen freizuhalten.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Damit keine für die Region untypischen Flachdachhäuser entstehen, sollen Hauptgebäude, das sind alle Gebäude mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Dächer mit einer Neigung von mindestens 28° aufweisen.

4.5 Denkmalschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich historisch um eine hochwasserfreie natürliche Anhöhe, die früher besiedelt und beackert wurde. Dies ist durch Funde belegt. Mögliche weitere Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes dem Archäologischen Landesamt in Schleswig (0 46 21 – 38 70) zu melden.

5. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Anbindung erfolgt über Mühlenstraße und Bergstraße an die Landesstraße 156. Verkehrsemissionen der Landesstraße haben bereits nach weniger als 25 m Abstand zur Fahrbahnmitte unter Berücksichtigung der Verkehrsmengenkarte 2000 für Schleswig-Holstein (DTV 2000 = 2568 Kfz / 24 h) und einer Prognose bis zum Jahr 2017 die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete erreicht. Nach rund 40 m Abstand zur Fahrbahnmitte werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten (berechnet nach RLS 90). Die Grenzen des Plangebietes halten mindestens 40 m Abstand zur Landesstraße 156 ein.

Die Mühlenstraße mit einer Fahrbahnbreite von derzeit ca. 3,5 m ist im Zuge der Erschließung zu verbreitern. Vorgesehen ist ein Straßenquerschnitt von insgesamt 8,0 m Breite bei einer Fahrbahn von 4,75 m und einem Gehweg von 1,75 m Breite. Auf Seiten der vorhandenen Bebauung ist ein Schotterrasenbereich von 1,25 m Breite vorgesehen.

In diesem Bereich bestehen unter Mitnutzung der Fahrbahn öffentliche Parkmöglichkeiten. Es verbleibt bei parkenden Autos eine Fahrbahnbreite von 4,0 m, die den Be-

gegnungsverkehr Pkw / Pkw weiterhin ermöglicht, gleichzeitig aber deutlich zur Geschwindigkeitsreduzierung beiträgt.

Die innere Erschließung erfolgt über Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten sind. Diese Privatwege werden im Zuge der Erschließung erstmalig hergestellt und sind anschließend durch die anliegenden Grundstückseigentümer anteilig zu unterhalten. Eine Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde für diese Flächen entfällt.

Die Privatwege sind nicht zur Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet. Die Eigentümer der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, werden per Kaufvertrag verpflichtet, ihren Hausmüll an den Abfuhrtagen an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu bringen. Im Einmündungsbereich der Privatwege in die Mühlenstraße sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Aufstellbereiche für Müllbehälter vorgesehen.

Das Baugebiet wird abschnittsweise erschlossen werden. Entsprechend der Bau-
landnachfrage können 2 bis 4 Bauabschnitte gebildet werden.

6. Grünordnerische Maßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 6 „Mühlenstraße“ wurde durch das Büro Frank Springer aus Busdorf ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Er wird Bestandteil der Begründung.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird eine schutzgutbezogen Bestandsaufnahme innerhalb des Plangebiets durchführt, der geplante Eingriff beschrieben, und es werden aus naturschutzfachlicher Sicht notwendige Maßnahmen festgelegt. Die aufgeführten Maßnahmen werden unter Ziffer 4.3 und 8.4 der Begründung näher ausgeführt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich kommt zu dem Ergebnis, dass für den Eingriff in das Schutzgut Boden eine Fläche von rund 5500 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen ist. Sonstige Eingriffe können innerhalb des Bebauungsplans kompensiert werden.

In der Gemeinde Lehe selbst stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Deshalb wird auf eine Ausgleichsfläche des Deich- und Hauptsielverbandes in Anspruch genommen. Diese liegt in unmittelbarer Nähe zur Eider in der Gemeinde Sankt Annen (Gemarkung Sankt Annen-Österfeld, Flur 1, Flurstück 2 / 24). Der landschaftspflegerische Fachbeitrag verdeutlicht die Lage der Fläche.

Die Fläche hat eine Größe von 2,132 ha. 5500 m² dieser Fläche sind für den Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 6 zu veranschlagen. Mithin stehen 1,582 ha zum Ausgleich für weitere Vorhaben zur Verfügung. Die Gemeinde Lehe wird mit dem Deich- und Hauptsielverband eine Vereinbarung zur Sicherung der Ausgleichsflächen schließen.

7. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen des Plangebietes gehören der Gemeinde.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Gemeindegebiet erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen in Heide.

8.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Schleswag AG.

8.3 Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes wird ein über die entsprechende Lizenz (§ 8 Telekommunikationsgesetz) verfügender Lizenznehmer ein Telekommunikationsnetz aufbauen und betreiben. Im Bereich der Straßen und Wege soll zum Zeitpunkt der Erschließung eine unterirdische Verlegung der Leitungen erfolgen.

8.4 Oberflächenentwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Bauflächen selbst zur Versickerung zu bringen. Durch diese Maßnahme wird die Neubildung des Grundwassers weiterhin aufrecht erhalten sowie der Ausbau des gemeindlichen RW-Netzes auf ein Minimum reduziert.

Durch das Planungsbüro Dr. Austen in Kronprinzenkoog ist ein „Bodengutachten zur orientierenden Baugrunduntersuchung im Bereich des geplanten Baugebietes der Gemeinde Lehe (B-Plan Nr. 6)“ (mit Stand vom Juni 2002) erstellt worden. Das Gutachten weist aus, dass eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet möglich ist.

Bei Planung der Versickerung muss jedoch die geringe gesättigte Wasserdurchlässigkeit einer in Teilbereichen vorhandenen Auffüllung sowie des Oberbodens in Tiefen bis zu 2 m unter der Geländeoberkante berücksichtigt werden. Diese gering durchlässige Schicht ist zu entfernen oder es müssen Verbindungen zu dem darunter liegenden Wasserspeichervolumen eingeplant werden.

Das auf den Straßenflächen und den Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, anfallende Niederschlagswasser wird über einen Sand-

fang dem gemeindlichen Vorfluter direkt zugeführt. Der Graben verfügt über hinreichend Stauvolumen.

8.5 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Lehe angeschlossen und der örtlichen Kläranlage zugeführt.

8.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen (AWD) sichergestellt.

Die Eigentümer der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, werden per Kaufvertrag verpflichtet, ihren Hausmüll an den Abfuhrtagen an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu bringen. Im Einmündungsbereich der Privatwege in die Mühlenstraße sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Aufstellbereiche für Müllbehälter vorgesehen.

9. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,70 ha. Es gliedert sich wie folgt.

| | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 23.210 m ² | 86,1 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 2.300 m ² | 8,5 % |
| Öffentliche Grünflächen | 670 m ² | 2,5 % |
| Wasserfläche, einschließlich Böschung | 790 m ² | 2,9 % |
| Gesamt: | 26.970 m² | 100,0 % |

10. Kosten

Der Gemeinde Lehe werden keine Kosten zur Realisierung des Bebauungsplanes entstehen. Ein treuhänderischer Erschließungsträger hat mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten abgeschlossen.

Lehe, _____.2003

Bürgermeister

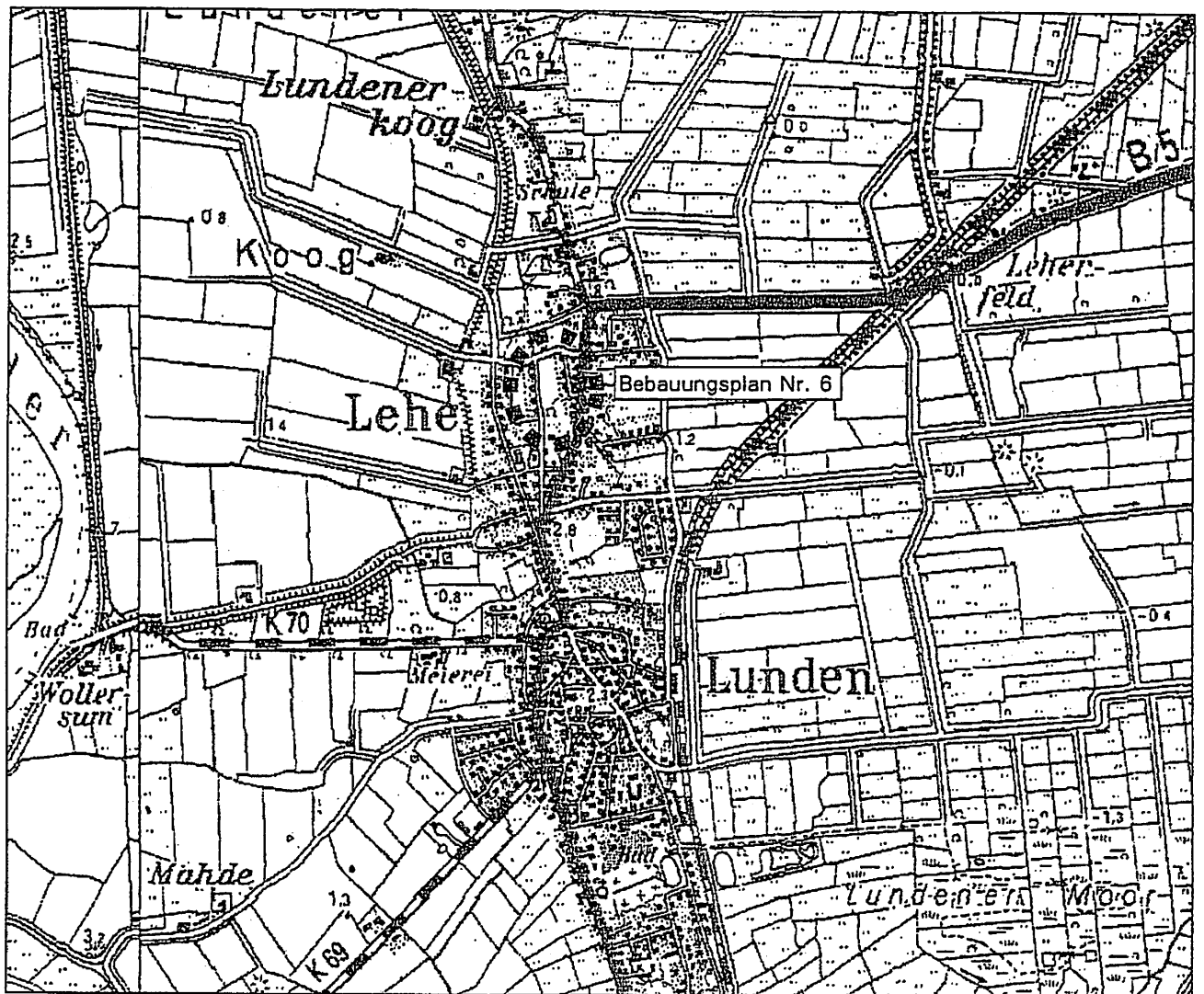
11. Anlage

11.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 6
Frank Springer, Freier Landschaftsarchitekt
Busdorf, Oktober 2002

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum Bebauungsplan Nr. 6
Gemeinde Lehe,
Kreis Dithmarschen



FRANK SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7
TELEFON: 04621/93 96-0

FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
24866 BUSDORF/SCHLESWIG
FAX: 04621/93 96-66

BEARBEITER: DIPL.-ING. THOMAS HINRICHS

STAND: OKTOBER 2002

1183

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE LEHE, KREIS DITHMARSCHEN

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die Gemeinde Lehe plant südlich der Bergstraße im zentralen Ortsbereich die Erschließung eines allgemeinen Wohngebiets. Inhalte dieses Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan sind die Festlegung von Maßnahmen zur Grüngestaltung innerhalb des Baugebiets und der Ausgleichsfläche sowie die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht.

Die Gemeinde Lehe erstellt für diesen Bebauungsplan keinen eigenständigen Grünordnungsplan, weil die Fläche inmitten des besiedelten Bereichs liegt. Aus Sicht der Gemeinde ist es möglich, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Regelungen von Eingriff und Ausgleich ausreichend im Rahmen des Bebauungsplanes zu behandeln.

1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Lehe stellt die Grenze der Siedlungsentwicklung für die Ortschaft Lehe dar. Innerhalb dieser Grenze liegt - neben weiteren für die Bebauung vorgesehenen Flächen - dieser Planbereich. Das Gebiet wurde bereits 1987 mit durch einen Bebauungsplan für die Bebauung vorgesehen, der aber nur in Teilbereichen zur Umsetzung gekommen ist.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsprogramms wurden bei der Aufstellung des Landschaftsplans berücksichtigt.

Der Planbereich liegt innerhalb der Ortschaft Lehe und ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten nach dem Landesnaturschutzgesetz (§§ 17 bis 21 LNatSchG).

2 BESTAND

Die Eingriffsfläche liegt innerhalb der Ortschaft Lehe, westlich der ehemaligen Bundesstraße 5 (heute Landesstraße 156), südlich der Bergstraße. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bergstraße,
- im Osten durch die vorhandene Bebauung entlang der Peter-Swyn-Straße (L156),
- im Süden durch angrenzende Bebauung und eine Freifläche,
- und im Westen durch die Bebauung entlang der innerhalb des Planbereichs verlaufenden Mühlenstraße.

Nutzung

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 6 werden derzeit als Grünland (Pferdeweide) landwirtschaftlich genutzt. Dies entspricht der Darstellung des Landschaftsplans.

Relief/Geologie/Boden

Die Gemeinde Lehe liegt innerhalb des Naturraums Dithmarscher Marsch auf der Lunderner Nehrung. Aufgrund der Lage im Niederungsgebiet der Eider ist das Relief kaum be-

wegt. Das Plangebiet weist Höhen zwischen 3 und 4 m üNN auf. Im südlichen Bereich durchschneidet eine Grabensenke das Plangebiet. Hier fallen die Geländehöhen auf ca. 1,5 m üNN ab.

Die Lundener Nehrung, in deren Bereich der B-Plan Nr. 6 liegt, ist durch die Abtragung des einstigen Geestkerns vor Heide durch Sturmfluten und durch die Anlagerung des abgeschwemmten Materials entstanden. Angewehrte Sandmassen bildeten darauf Dünen. Aus diesen geologischen Grundlagen entwickelten sich vor allem Podsol auf den Sandböden bzw. Gley in den durch das Grundwasser beeinflussten Bereichen.

Gewässer

Das Plangebiet wird von Osten nach Westen von einem Graben durchflossen. Dieser Graben ist kein Verbandsvorfluter. Der Wasserstand lag bei der Bestandsaufnahme im Oktober 2002 ca. 60 cm unterhalb der Böschungsoberkante (ca. 1 m üNN).

Im östlichen und zentralen Bereich des Grabens schließen sich zwei Aufweitungen an den Graben an. Diese Kleingewässer sind mit dem Graben verbunden. In Richtung Westen wird der Graben unter der Mühlenstraße hindurch geführt.

Konkrete Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Anzunehmen ist jedoch, dass der Wasserspiegel des Grabens den ungefähren Stand des Grundwassers darstellt. Damit ist bei dem Großteil der Bauflächen von einem Grundwasserflurabstand von ca. 2 bis 3 m auszugehen.

Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird derzeit als Pferdeweide landwirtschaftlich genutzt. Die Pflanzen des Grünlandes setzen sich vor allem aus den Arten der Weidelgras-Weißklee-Weide zusammen. Hinzu kommen vor allem Sauer-Ampfer, Brenn-Nessel, Weiße Taubnessel und Löwenzahn. Das Grabenufer ist vor allem mit Arten des Grünlands bewachsen. Hinzu kommen hier Rohrglanzgras, Schwarz-Erle und Weide. In den an den Graben angrenzenden Kleingewässern findet sich ein üppiger Bewuchs aus Schilf, Rohrglanzgras und Weide, an den Rändern Brenn-Nessel und im östlichen Gewässer Sumpf-Schwertlilie.

Außerhalb der östlichen Planbereichsgrenze verläuft nördlich des Grabens ein Knick, dessen Erdwall in seinem südlichen Abschnitt sehr schwach ausgebildet ist, nach Norden hin jedoch stärker wird. Im südlichen Abschnitt ist dieser Knick hauptsächlich mit Weiß-Dorn, wenigen Eschen und Holunder bewachsen. Im weiteren Verlauf Richtung Norden ist der Knick mit Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*) bzw. mit einer Vielzahl jüngerer Bäume (Kastanie, Berg-Ahorn, Rot-Buche, Stiel-Eiche) bepflanzt. In der südwestlichen Planbereichsecke wächst ein lockerer Gehölzstreifen aus Zitter-Pappel, Weide, Ulme und Weiß-Dorn in einer Breite von ca. 6 m. Der südliche Plangebietsrand ist mit Tannen (*Abies concolor*), Flieder, Holunder, Stiel-Eiche und Ulme bewachsen. Dieser Bewuchs liegt z.T. außerhalb des Planbereichs.

Östlich der Mühlenstraße stockt eine sehr dichte Baumreihe aus Feld-Ahorn. Diese Baumreihe wurde möglicherweise als Hecke angelegt, ist aber mittlerweile durchgewachsen, so dass sich einzelne Bäume herausgebildet haben.

Informationen zur Tierwelt liegen für den direkten Planbereich nicht vor. Durch die Nähe zur Ortschaft und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind jedoch keine der im Landschaftsplan beschriebenen bedrohten Arten zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Planbereichs ist vor allem geprägt durch die vorhandene Bebauung und durch die dazwischen liegende Grünlandfläche. Die ältere Bebauung ist durch Gärten gut eingegrünt. Der Knick und die sonstigen Gehölzflächen am Rand des Plange-

biets sorgen für eine weitere Eingrünung. Prägend wirkt sich im Plangebiet vor allem der Graben mit den angrenzenden Kleingewässern aus.

Geschützte Bereiche

Der außerhalb der östlichen Planbereichsgrenze verlaufende Knick ist - auch wenn er stellenweise durch Gartengehölze bepflanzt wurde - nach § 15 b LNatSchG geschützt. Unter diesen Schutz fallen die Gehölzstreifen im südwestlichen Planbereich und die Baumreihe aus Feld-Ahorn entlang der Mühlenstraße nicht, da sie weder einen Erdwall aufweisen, noch innerhalb des besiedelten Bereichs als Windschutzpflanzungen zu ebener Erde angelegt wurden.

Geschützte Biotope gem. § 15 a LNatSchG sind laut Landschaftsplan ebenfalls nicht im Plangebiet vorhanden. Die beiden an den Graben angeschlossenen Kleingewässer entsprechen jedoch der Definition des Kartierschlüssels „Die nach § 15 a LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein“ (Landesamt f. Natur und Umwelt 1998).

Bewertung

Der Planbereich ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Nachbarschaft zu bebauten Grundstücken innerhalb der Ortschaft als Fläche mit **allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz** anzusehen. Geschützt sind nach § 15 a die beiden Kleingewässer im Bereich des Grabens. Arten der Roten Listen sind für den Planbereich nicht bekannt und aufgrund der Nähe zur Bebauung auch nicht zu erwarten.

3 GEPLANTER EINGRIFF

Die Bauflächen werden von der Bergstraße und der Mühlenstraße erschlossen. Es entstehen voraussichtlich 28 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 22.100 m². Die Grundflächenzahl ermöglicht eine Versiegelung von 25 %, die für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung um die Hälfte überschritten werden darf. Die Haupterschließung erfolgt über die Mühlenstraße, die in diesem Zusammenhang auf eine Breite von 4,75 m mit zusätzlichem Gehweg ausgebaut wird.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung kommt es zu folgenden Eingriffen nach § 7 LNatSchG:

- Versiegelung von Bodenfläche durch den Ausbau der Mühlenstraße.
- Versiegelung von Bodenfläche durch den Bau von Wohngebäuden, Stellplätzen, Zufahrten usw.
- Veränderung des Landschaftsbildes durch die Errichtung von Bauwerken auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der Ortschaft.
- Entfernung eines Kleingewässers unter gleichzeitiger Schaffung eines Neuen.

Diese Eingriffe sind gem. § 8 des LNatSchG nach Möglichkeit zu vermeiden, zu mindern, auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Die Vermeidung dieses Eingriffs würde nur durch einen Verzicht auf die Ausweisung neuer Baugrundstücke erfolgen können. Da an dieser Stelle eine Bebauung innerhalb der Ortschaft möglich ist und dadurch eine Erweiterung Lehes in die Landschaft vermieden werden kann, wird dieser Eingriff an dieser Stelle geplant. Eine Minderung der geplanten Auswirkungen wird durch folgende Maßnahmen erzielt:

- Auswahl eines Bereiches, der landwirtschaftlich genutzt wird,

- Minimierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate durch eigene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Privatgrundstücken,
- Erhalt des Grabens und dessen Einbeziehung in die Regenwasserbehandlung.

Im Bebauungsplan sind folgende Flächen und deren Größen dargestellt:

| Fläche | Grundstücksgröße |
|--|--|
| Bauflächen GRZ 0,25 | 22.100 m ² |
| Erschließungswege versiegelt | 1.110 m ² |
| Mühlenstraße davon bereits versiegelt | 2.305 m ² 845 m ² |
| öffentliche Grünflächen | 670 m ² |
| Fläche Graben/Regenrückhaltung | 785 m ² |
| Gesamt | 26.970 m² |

Die geplanten Eingriffe wirken sich auf die Funktionen von Natur und Landschaft im Planbereich wie folgt aus:

- Durch Bodenversiegelung (Gebäude, Straßen, Nebenanlagen) wird der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Regenerationsraum für das Grundwasser nachhaltig beeinträchtigt.
- Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von Gebäuden auf den vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der Ortschaft verändert.
- Das westliche Kleingewässer kann aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Erreichbarkeit des östlichen Kleingewässers nicht an seinem Standort erhalten bleiben. Es wird ein Ersatzbiotop ca. 40 m weiter westlich geschaffen.

4 GESTALTERISCHE MAßNAHMEN

Innerhalb des Plangebiets werden folgende Maßnahmen durchgeführt, um das Wohngelände in die Landschaft einzubinden und Eingriffe in den Naturhaushalt zu mindern.

Hecken

Im nördlichen Plangebiet werden im Rahmen der Erschließung zwei Hecken gepflanzt, die neben dem entstehenden Siedlungsgrün die Bauflächen durch Gehölzstrukturen gliedern sollen. Diese Hecken werden zweireihig - jeweils eine Reihe auf den Baugrundstücken - aus heimischen Sträuchern hergestellt und den Grundstückseigentümern übertragen. Die Sträucher (3 bis 4-triebig, 100 - 150 cm) werden in den Reihen im Abstand von max. 1 m auf Lücke gepflanzt. Die Reihen erhalten einen Abstand von ca. 1 m zueinander. Daraus ergibt sich eine Pflanzdichte von einem Gehölz je m². Die Hecken haben jeweils eine Gesamtbreite von 2 m, worin ein Überhang der Sträucher von jeweils 0,5 m zu jeder Seite einbezogen ist.

Als Sträucher können z.B. folgende Arten in Betracht kommen: Haselnuss, Hunds-Rose, Schlehe, Frühe Trauben-Kirsche, Pfaffenhütchen, Weiß-Dorn.

Knickabstandsstreifen

Entlang des an der östlichen Planbereichsgrenze vorhandenen Knicks wird auf den Baugrundstücken ein Streifen von 2 m Breite, gemessen ab Knickfuß, festgelegt, der von baulichen Anlagen frei zu halten ist. Durch diesen Abstandsstreifen wird dem Knick die Mög-

lichkeit zur Entfaltung gegeben. Dieser Knick liegt außerhalb des Planbereichs auf den angrenzenden Grundstücken.

Straßenbäume

Entlang der Mühlenstraße werden im Zuge des Ausbaus der Straße auf eine Breite von 4,75 m und der Schaffung eines kombinierten Grün- und Parkstreifens Straßenbäume gepflanzt. Auf diesem Streifen werden insgesamt mindestens 8 standortgerechte Laubbäume in einer Größe von 3 bis 4 x verpflanzter Qualität gepflanzt. Bei kleinkronigen Arten (z.B. Feld-Ahorn, Säulen-Hainbuche oder Rot-Dorn) haben die Bäume einen Stammumfang von mind. 14 cm, bei großkronigen Arten (z.B. Winter-Linde, Berg- oder Spitz-Ahorn) einen Stammumfang von mind. 18 cm. Die Bäume werden entsprechend ihrer Größe verankert und mit Anfahrtsschutzvorrichtungen versehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerung kann durch unterschiedliche Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) erfolgen. Durch diese Maßnahme wird die Neubildung des Grundwassers aufrecht erhalten.

Regenrückhaltung durch den Graben

Der im südlichen Abschnitt des Baugebietes verlaufende Graben wird zur Rückhaltung des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers genutzt. Dieses Wasser wird über einen Sandfang in den Graben geleitet. Eine Drosselung des Wasserabflusses in Richtung Westen erfolgt an der Durchflussstelle unter der Mühlenstraße. Durch diese Maßnahme wird das anfallende Regenwasser bei Starkregenereignissen geregelt an die Vorflut abgegeben und dadurch die Entstehung von Abflussspitzen vermieden.

Die vorhandenen Kleingewässer werden in dieses Regenrückhaltesystem eingebunden. Zunächst wird das westliche der beiden Gewässer an die Mühlenstraße verlegt. Dies wird notwendig, da ansonsten - durch den Zuschnitt der Baugrundstücke bedingt - keine Fahrspur entlang des Grabens angelegt werden kann. Dieses Kleingewässer wird in gleicher Größe wieder hergestellt. Im Uferbereich des Gewässers werden sechs heimische, standortgerechte Gehölze (z.B. Erlen oder Weiden als Heister) gepflanzt.

Ein weiterer technischer Ausbau des Grabens erfolgt nicht, so dass hier kein weiterer Ausgleich notwendig wird.

Für den Eingriff durch die Versiegelung von Bodenfläche wird in der Gemeinde St. Annen eine Fläche innerhalb einer vom Deich- und Hauptsieverband Hemmingstedt bereits umgesetzten Ausgleichsfläche an der Eider zur Verfügung gestellt (Flurstück 2/24, Flur 1). Diese Fläche liegt südlich von Friedrichstadt, direkt an der Eiderbrücke der L 156 auf dem Gebiet der Gemeinde St. Annen.

Die Ausgleichsfläche grenzt direkt an die Eider (Deichvorland) und liegt innerhalb des landesweiten Biotopverbundsystems. Der Deich- und Hauptsieverband Hemmingstedt hat auf dieser Fläche bereits eine Maßnahme für den Naturschutz durchgeführt. Diese Maßnahme bestand vor allem in der Verlegung eines mittels Schieber verschließbaren Ablaufrohres zur Eider, mit dem Wasser auf den Flächen angestaut wurden. Die Durchführung dieser Maßnahme ist seinerzeit vom Land Schleswig-Holstein gefördert worden. Nach Absprache mit dem Land kann jedoch die vom Deich- und Hauptsieverband hierfür unentgeltlich zur Verfügung gestellte Grundfläche als Ausgleichsfläche für andere Eingriffe angerechnet werden.

a) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Eingriffsbereich liegen zwei nach § 15 a LNatSchG geschützte Kleingewässer vor. Eines dieser Gewässer mit einer Größe von ca. 85 m² wird entfernt und nahe der Mühlenstraße in gleicher Größe neu wieder hergestellt. Damit wird dem oben genannten Runderlass entsprochen, der für kurzfristig wiederherzustellende Biotoptypen von einem Ersatzverhältnis von mindestens 1 : 1 ausgeht.

b) Schutzgut Boden

Der oben genannte Runderlass geht bei der Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche von der maximal möglichen Versiegelung der Baugrundstücke aus. Durch die Regelung des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen die zu versiegelnden Grundstücksflächen um bis zu 50 % der GRZ für die Errichtung von Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen überschritten werden.

Die Erschließungsstraße wird vollständig als Versiegelung angegeben, wobei jedoch die bereits vorhandene Versiegelung berücksichtigt wird. Desweiteren werden die Erschließungswege auf den Baugrundstücken ebenfalls als Vollversiegelung berechnet.

Nach den oben genannten Flächenangaben ergibt sich hieraus folgende Aufstellung:

| Fläche | Größe | davon zu versiegeln |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Erschließungsstraße neu | 1.460 m ² | (100 %) 1.460 m ² |
| Erschließungswege | 1.110 m ² | (100 %) 1.110 m ² |
| Bauflächen | 22.100 m ² | (37,5 %) 8.290 m ² |
| Gesamt | 24.670 m² | 10.850 m² |

Aus dieser Aufstellung ergibt sich insgesamt eine zulässige Versiegelung von 10.850 m². Der Runderlass geht für die Ermittlung der Ausgleichsfläche grundlegend von einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 aus. Hierdurch berechnet sich die Größe der notwendigen Ausgleichsfläche wie folgt:

$$10.850 \text{ m}^2 \times 0,5 = 5.425 \text{ m}^2$$

Auf der Ausgleichsfläche des Deich- und Hauptsielverbandes Hemmingstedt an der Eiderbrücke Friedrichstadt muss daher insgesamt eine Fläche in einer Größe von 5.425 m² als Fläche für den Ausgleich für die Bodenversiegelung zur Verfügung gestellt werden.

c) Schutzgut Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über den Graben geregelt an die Vorflut abgegeben. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird durch entsprechende Vorkehrungen (Sickerschächte, Mulden, ...) auf den Grundstücken versickert. Gemäß Runderlass ist hiermit der Eingriff in den Wasserhaushalt ausgeglichen.

d) Schutzgut Klima


Mit der Durchführung der Maßnahmen im Eingriffsbereich sind gemäß oben genanntem Erlass im Einzelfall verbleibende Beeinträchtigungen des Klimas/Kleinklimas als ausgeglichen anzusehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffsbereiches und durch den häufig vorkommenden Wind aus überwiegend westlichen Richtungen ist jedoch nicht mit Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen.

e) **Schutzgut Landschaftsbild**

Die neu entstehenden Gebäude stellen einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der durch die im Rahmen der Erschließung herzustellenden Hecken, durch neu zu pflanzende Straßenbäume entlang der Mühlenstraße und durch das entstehende Siedlungsgrün - soweit dies möglich ist - ausgeglichen wird.

Mit der Umsetzung der hier dargestellten Maßnahmen und der Bereitstellung einer Ausgleichsfläche von 5.425 m² Größe auf den Flächen des Deich- und Hauptzielverbands Hemmingstedt sind die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu betrachten.

Verfasser: Frank Springer/Hi
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

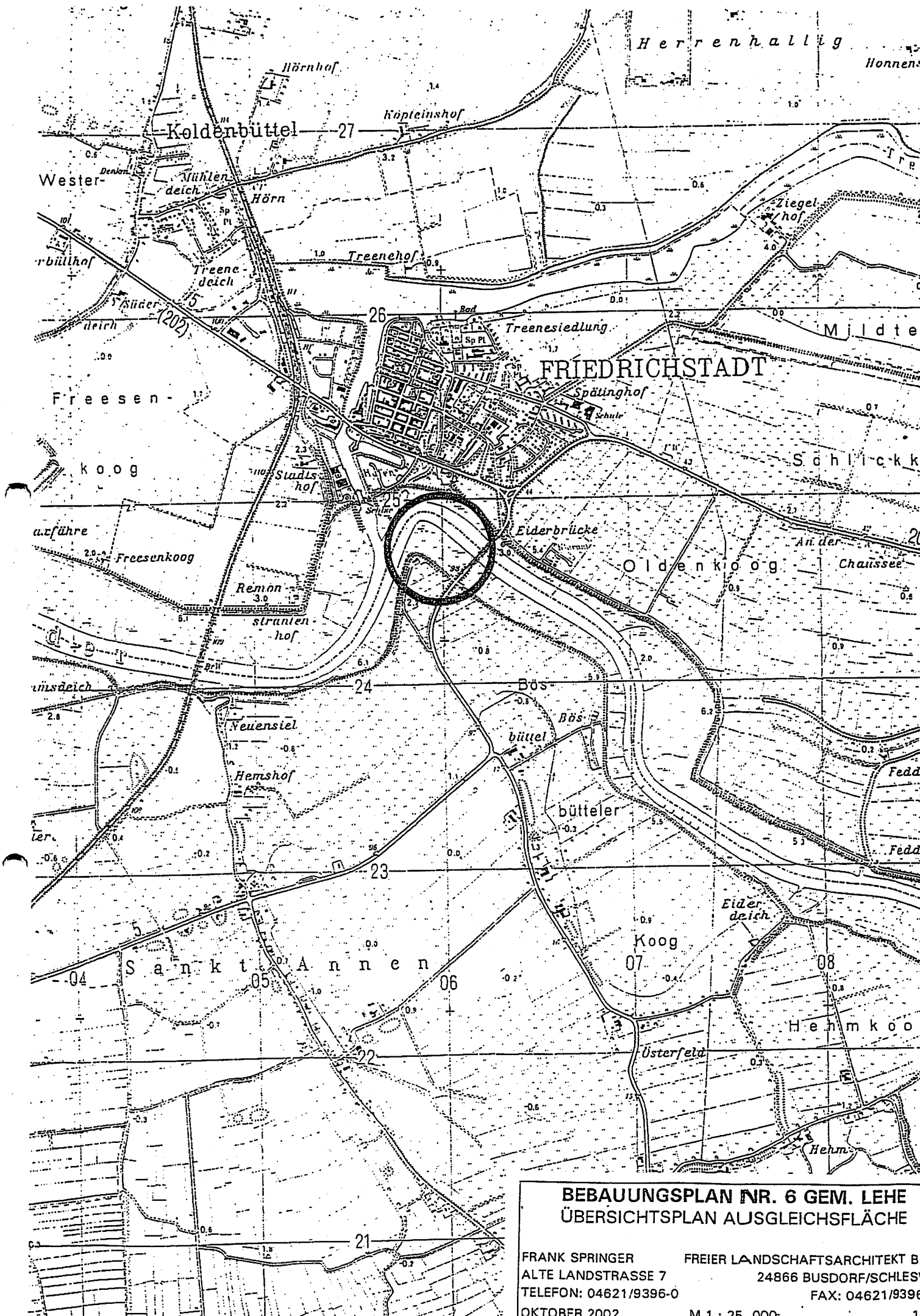
Alte Landstraße 7 
24866 Busdorf, im Oktober 2002
Tel.: 04621-9396.0
Fax: 04621-9396.66

6 LITERATUR- UND QUELLENANGABEN

- BAYRISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (1998): Kostendatei für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Bonn - Bad Godesberg.
- EIGNER 1990: Knicks in Schleswig-Holstein, (Landesamt für Natur und Umwelt)
- GEMEINDE LEHE (1999): Landschaftsplan
- LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE SCHLESWIG-HOLSTEIN (1983): Liste der in Schleswig-Holstein heimischen Gehölzarten.
- MINISTERPRÄSIDENTIN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN - LANDESPLANUNGSBEHÖRDE (2000): Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein.
- LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT SCHLESWIG-HOLSTEIN (1998): Die nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein
- RUNGE, F. (1986): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas

Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- DIN 18920 (1990): Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.) - Beuth Verlag GmbH - Berlin
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG in der Fassung vom 16. Juni 1993 (GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 791-7), zuletzt geändert durch LVO vom 16. Juni 1998 (GVOBl. Schl.-H. S 210)
- Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gl.Nr. 2130.64
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)



**BEBAUUNGSPLAN NR. 6 GEM. LEHE
ÜBERSICHTSPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE**

FRANK SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7
TELEFON: 04621/9396-0
OKTOBER 2002

FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT B
24866 BUSDORF/SCHLES
FAX: 04621/9396
M 1 : 25 .000- 1

Gemeindebezirk Sankt Anner

Gemarkung St. Anner - Oerterfe

Flur 1

M. = 1 : 2.000

N



Eider →

landwirtschaftliche Nutzung
(Vertragsnaturschutz)

vorhandenes Gewässer

Friedrich-
stetter
Fähre

Zaun

Flächengröße 5: 425 m²

L 156

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6 GEM. LEHE
LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE**

FRANK SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7
TELEFON: 04621/9396-0
OKTOBER 2002

FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
24866 BUSDORF/SCHLE
FAX: 04621/93
M 1 : 2.000

Kanalanschlussbeiträge für die Grundstücke in Lehe B-Plan Gebiet Mühlenstr./Bergstr.

| Ifd.Nr. | Größe in m ² | x | Beitragssatz | = | Beitrag |
|---------|-------------------------|---|-----------------------|---|---------------------------|
| 1 | 830 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.963,10 € |
| 2 | 710 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.534,70 € |
| 3 | 740 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.641,80 € |
| 4 | 710 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.534,70 € |
| 5 | 720 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.570,40 € |
| 6 | 720 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.570,40 € |
| 7 | 720 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.570,40 € |
| 8 | 740 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.641,80 € |
| 9 | 820 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.927,40 € |
| 10 | 840 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.998,80 € |
| 11 | 780 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.784,60 € |
| 12 | 740 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.641,80 € |
| 13 | 760 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.713,20 € |
| 14 | 800 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.856,00 € |
| 15 | 810 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.891,70 € |
| 16 | 780 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.784,60 € |
| 17 | 860 | x | 3,57 €/m ² | = | 3.070,20 € |
| 18 | 750 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.677,50 € |
| 19 | 800 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.856,00 € |
| 20 | 830 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.963,10 € |
| 21 | 820 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.927,40 € |
| 22 | 790 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.820,30 € |
| 23 | 810 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.891,70 € |
| 24 | 860 | x | 3,57 €/m ² | = | 3.070,20 € |
| 25 | 900 | x | 3,57 €/m ² | = | 3.213,00 € |
| 26 | 910 | x | 3,57 €/m ² | = | 3.248,70 € |
| 27 | 880 | x | 3,57 €/m ² | = | 3.141,60 € |
| 28 | 790 | x | 3,57 €/m ² | = | 2.820,30 € |
| | | | | | <u><u>79.325,40 €</u></u> |

Nicht berücksichtigt wurden hierbei jeweils die Flächen der Privatwege, obwohl diese hätten mit in die Berechnung einfließen müssen (Zuordnung zu den jeweiligen Grundstücken).