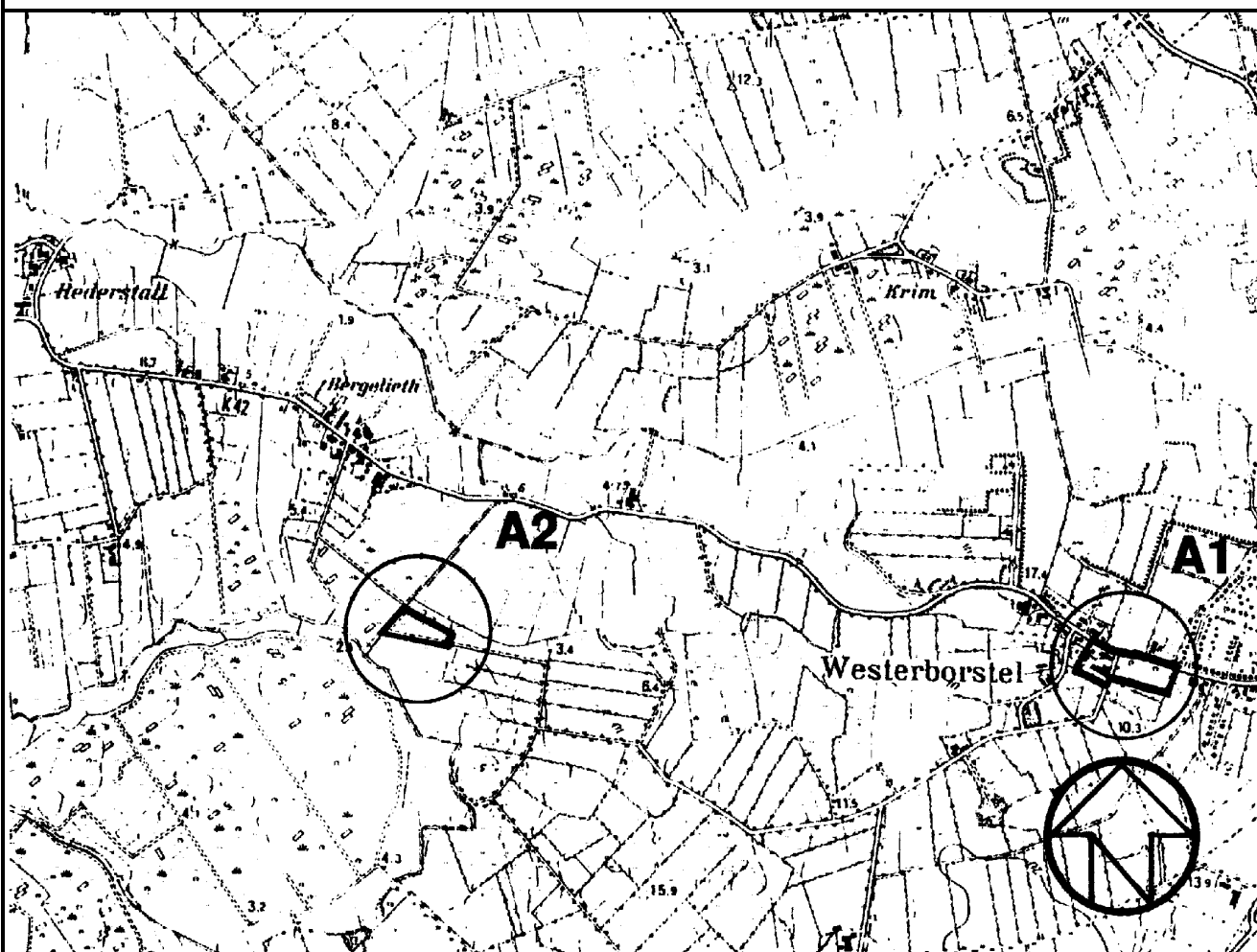


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Westerborstel
für das Gebiet „südlich der Tellingstedter Straße und westlich der vorhandenen
Bebauung an der östlichen Gemeindegrenze“

1. Städtebauliche Grundsituation
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Ver- und Entsorgung
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Flächenbilanz
10. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

PLANUNGS BÜRO für
Architektur und Stadtplanung
Dipl. - Ing. Hermann Dirks
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091
- Email: Hermann.Dirks@t-online.de -

1. Städtebauliche Grundsituation

Die Gemeinde Westerborstel verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan; der vorliegende Bebauungsplan reicht jedoch aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2 regelt die bauliche Entwicklung der Gemeinde Westerborstel für den Planungszeitraum bis etwa zum Jahre 2010. Durch die spezifische Lage des Plangeltungsbereiches innerhalb des Siedlungsgebietes sind weitergehende Planungen nicht erforderlich.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet Teil A1 umfasst eine Fläche von ca. 1,67 ha. Es befindet sich im östlichen Teil des baulich genutzten Bereiches des Gemeindegebietes im mittelbaren Anschluss an den Siedlungskörper der Nachbargemeinde Tellingstedt .

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch die anschließende vorhandene Bebauung südlich der "Tellingstedter Straße" (K 42),
- im Norden durch die "Tellingstedter Straße" (K 42) und die hieran anschließende lückige Bebauung,
- im Osten durch die anschließende vorhandene Bebauung südlich der "Tellingstedter Straße" (K 42) in mittelbarer Nähe zur Grenze der Nachbargemeinde Tellingstedt,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen als Übergang zum freien Landschaftsraum.

Das Gelände zeigt topografisch keine Auffälligkeiten; von Norden nach Süden fällt das Gelände gleichmäßig um ca. 1,0 m ab. Die durchschnittliche Höhe beträgt ca. 12,0 bis 13,0 m NN. Der Boden ist eine Rosterde, die aus Fließerde über Sand aufgebaut und schwach podsoliert ist; er besitzt eine hohe Wasserdurchlässigkeit, geringe nutzbare Feldkapazität und ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe.

Das Plangebiet Teil A2, das als externe Ausgleichsfläche genutzt werden soll, umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha und befindet sich im Westen des Gemeindegebietes in einer Entfernung von ca. 2,0 km zum geplanten Baugebiet (Teil A1). Die Geländehöhe beträgt ca. 3,0 m NN. Der Boden ist durch Hochmoortorf über Niedermoortorf gekennzeichnet.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Der Siedlungskern der Gemeinde Westerborstel bildet mit dem anschließenden Siedlungsgebiet des ländlichen Zentralortes Tellingstedt einen zusammenhängenden Siedlungsraum.

Die Gemeinde Westerborstel hat derzeit erhebliche Probleme mit der Deckung der vorhandenen örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken. Selbst Restgrundstücke bzw. Baulücken, durch die in jüngerer Vergangenheit der Bedarf an Bauflächen abgedeckt werden konnte, sind kaum noch vorhanden.

Zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfes an adäquaten Flächen entschloss sich die Gemeinde Westerborstel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2. Durch die Erschließung des Plangebietes soll kurzfristig der überwiegende Teil des Bedarfes an Bauflächen sowohl für Wohn- wie für Gewerbezwecke abgedeckt und somit einer zu befürchtenden Abwanderung vornehmlich jüngerer Bevölkerungsanteile entgegengewirkt werden; zudem wird im betreffenden Bereich der Siedlungskörper geschlossen und die bauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes zum Abschluss gebracht.

Die Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt durch die vorhandene und voll ausgebaute "Tellingstedter Straße" (K 42). Die Bauflächen werden als Dorfgebiete (MD) festgesetzt; zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der angrenzenden Bereiche wie des Plangebietes selbst werden die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da mit diesen Nutzungen in der Regel entweder zusätzliches Verkehrsaufkommen mit den hiermit zu verknüpfenden Geräuschemissionen oder erhebliche Geruchsemissionen verbunden sind.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb (Grundstück Nr. 1). Im Hinblick auf den anhaltenden Strukturwandel in der Landwirtschaft und der sich hieraus ergebenden denkbaren Problematik für den vorhandenen Betrieb befasste sich die Gemeinde Westerborstel intensiv mit der Frage der zukünftig zulässigen Nutzungen für den betreffenden Bereich. Primäres Ziel der Gemeinde ist es, den bestehenden Betrieb in seinen Entwicklungsmöglichkeiten so wenig als möglich einzuschränken. Ohnehin zulässige Nebennutzungen der Landwirtschaft wie der Direktvertrieb landwirtschaftlicher Erzeugnisse, gartenbauliche Tätigkeit im Rahmen der Hauptnutzung oder die Schaffung eines Heuhotels werden nicht eingeschränkt. Gleichzeitig sollen die umgebenden Bereiche - insbesondere im Hinblick auf bereits vorhandene wie zukünftig entstehende Wohnnutzungen - vor unzumutbaren Belastungen geschützt werden, falls es zu einer Umnutzung des betreffenden Bereiches kommen sollte.

Die Gemeinde entschloss sich im Zuge der Abwägung, die o.a. allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 5 Abs. 2 BauNVO auch für das Baugrundstück Nr. 1 auszuschließen, da die betreffenden Nutzungen - mit Ausnahme der Gartenbaubetriebe - in der Regel erhebliche betriebsbedingte Emissionen verursachen. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse wie z.B. Molkereien, sonstige milchverarbeitende Betriebe, Käsereien, Mühlen für Getreide und Öl, Brennereien, Kartoffelschälbetriebe, Keltereien, Mostereien, Sägewerke, Getreidespeicher, Silos, Holzverarbeitungsbetriebe, Eiersammel- und Verwertungsstellen sowie sonstige landwirtschaftliche Absatzgenossenschaften, Brauereien, Schlachthäuser, Wurstfabriken, Kartoffel-Dämpfanlagen, Tabak- und Konservenfabriken oder Grünfüttertrocknungsanlagen brächten sowohl produktionsbedingte Emissionen wie durch An- und Abfahrten bedingten Verkehrslärm mit sich, die dem angestrebten Charakter der angrenzenden geplanten Wohnbaugrundstücke in höchstem Maße abträglich wären.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ebenfalls in der Regel als verkehrsentensive Nutzungen anzusprechen. Insgesamt lässt sich sagen, dass in jedem Falle ein nicht unerhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Wohnbaugrundstücken zu erwarten wäre.

Gartenbaubetriebe nehmen eine Sonderstellung ein. In der Regel ist ein Gartenbaubetrieb als Bestandteil landwirtschaftlicher Nutzung anzusprechen (s.a. § 201 BauGB). Erst bei einer entsprechenden Spezialisierung bekommt der Begriff im vorliegenden Fall Bedeutung; sollte die Ausrichtung des vorhandenen Betriebes ausschließlich in den gartenbaulichen Bereich gehen, wie z.B. Gemüsebau, Baumschule, Samenzucht oder Pilzzüchtereie ohne weiteren Bezug zur "traditionellen" Landwirtschaft oder soll eine umfangreichere Direktvermarktung (z.B. als Garten-Center) vorgenommen werden, dann wäre die Zulassung von Gartenbaubetrieben in den Nutzungskatalog erforderlich. Eine Umnutzung des Betriebsgrundstückes nach Aufgabe des vorhandenen Vollerwerbbetriebes zu einem Gartenbaubetrieb entspricht aufgrund der spezifischen Lage des Grundstückes innerhalb des Siedlungskörpers nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Westerborstel, da hierdurch - durch Spezialisierung und Angebotserweiterung - ein nicht unerhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten wäre, das zu einer erheblichen Einschränkung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der umgebenden Bereiche führen könnte.

Die Umnutzung des Betriebsgrundstückes zu einer Tankstelle widerspricht ebenfalls aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der vom Grundstück selbst ausgehenden Emissionen, die zudem zeitlich nicht auf die Tagesstunden zu begrenzen wären, aus den genannten Gründen den Zielvorstellungen der Gemeinde.

Die Gemeinde Westerborstel legt Wert auf die Feststellung, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan die Nutzung des vorhandenen landwirtschaftlichen Vollerwerbbetriebes nicht eingeschränkt wird. Die von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein empfohlenen Abstände gegenüber neu entstehender Wohnbebauung werden eingehalten.

Auch bei einer Umnutzung des Betriebsgrundstückes besteht eine große Palette an potentiellen Nutzungsmöglichkeiten, die durch § 5 BauNVO definiert ist. Neben der Wohnnutzung besteht somit insbesondere die Möglichkeit, nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe sowie der Versorgung des Gebietes dienende Handwerksbetriebe auf dem Gelände unterzubringen. Im Grundsatz ist somit jeder Gewerbebetrieb - soweit dieser nicht durch einen spezielleren städtebaulichen Begriff ausgeschlossen ist und mit der umgebenden Wohnnutzung vereinbar ist - innerhalb des Baugrundstückes realisierbar. Die Palette der potentiellen Nutzungsmöglichkeiten ist außerordentlich umfassend. Exemplarisch und beliebig seien als Sammelbegriffe nur genannt: Betriebe des Baugewerbes, Betriebe des Versicherungsgewerbes, Dienstleistungsbetriebe vielerlei Art, Gebäude für freiberuflich Tätige, gewerbliche Einlagerungen, gewerbliche Unterbringung von Wohnmobilen oder Wohnwagen etc.

Eine Stärkung der dörflichen Infrastruktur durch die mögliche Ansiedlung von Handwerks- oder Gewerbebetrieben wird durch die Gemeinde Westerborstel in diesem Zusammenhang ausdrücklich positiv bewertet.

Für das Betriebsgelände (Baugrundstück Nr. 1) wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung eine GRZ von 0,40 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtversiegelung des Grundstückes von max. 60 v.H. erfolgen. Diese Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen tatsächlichen Nutzungsintensität.

Getrennt durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg (Schnitt A - A) werden im östlichen Anschluss an den beschriebenen Betrieb derzeit baulich ungenutzte Flächen planungsrechtlich einer Bebauung zugeführt. Es ist ausdrückliches Planungsziel der Gemeinde Westerborstel, das Baugrundstück Nr. 2 auch unter Rücksichtnahme auf die landwirtschaftlich geprägten Emissionen des mittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Aus diesem Grunde wird für dieses Baugrundstück die nach § 5 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässige Nutzungsart

- sonstige Wohngebäude

auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden jedoch zugelassen. Für dieses Baugrundstück wird eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Im Zuge der Verwertung dieses Baugrundstückes wird durch die Gemeinde Westerborstel als Eigentümerin der Fläche darauf hingewiesen werden, dass eine mögliche Betriebsleiterwohnung nur im Ostteil des Grundstückes realisiert werden sollte und die Zufahrt des Grundstückes ebenfalls im Ostteil zu erfolgen hat.

Dem vorhandenen örtlichen Bedarf entsprechend werden auf der verbleibenden Restfläche Baugrundstücke in einer Größe von überwiegend ca. 1.000 m² geschnitten; bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 wird ein für das Gemeindegebiet durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt. Durch die Festsetzung "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" soll zusammen mit der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude mit 2 die Kleinteiligkeit der künftigen Bebauung gewährleistet werden. Um eine spätere Nachverdichtung des Bereiches durch die Teilung der Baugrundstücke auszuschließen wird die Größe der Baugrundstücke mit mindestens 600 m² festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird dem Ortsbild folgend mit maximal 1 bei offener Bauweise begrenzt.

Weiterhin werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO gestalterische Festsetzungen getroffen, die unter Berücksichtigung des vorhandenen umgebenden Baubestandes für eine gewisse "Ortstypik" sorgen. Für gewerblich genutzte Gebäude innerhalb der Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 2 werden auf diese Nutzungsart abgestimmte besondere Festsetzungen getroffen.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind. In mittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Spielmöglichkeiten gegeben, so dass auf die Festsetzung weiterer Spielplatzflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet werden kann.

Der gut erschlossene, unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende freie Landschaftsraum steht den zukünftigen Bewohnern des Plangeltungsbereiches für die Erholung zur Verfügung, so dass auf die Festsetzung äquivalenter Flächen innerhalb des Gebietes verzichtet werden kann.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Gasleitung der Schleswig-AG; diese wird durch festgesetzte Geh- und Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers gesichert. Zur Anbindung der nördlich an das Plangebiet anschließenden vorhandenen Bebauung an die Schmutzwasserkanalisation wird zwischen den Baugrundstücken Nr. 4 und Nr. 5 eine mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Westerborstel belastete Trasse festgesetzt.

Ein derzeit östlich des Wirtschaftsweges am Nordrand des Plangebietes befindlicher Knick wird in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde an die Südgrenze verschoben. Die vorhandenen Knicks östlich des Wirtschaftsweges sowie an der Ostgrenze des Plangebietes werden als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planung aufgenommen.

Die der Begründung als Anlage beigefügte landschaftsplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Westerborstel beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung. Die externe Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 0,75 ha wird in der Planzeichnung A2 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel "Sukzession" festgesetzt. Zum Ausgleich für die Bodenversiegelung durch die vorliegende Planung werden hiervon 0,36 ha direkt benötigt. Die Restfläche soll in ein zu schaffendes "Ökokonto" eingebracht werden.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich mit Ausnahme des Baugrundstückes

Nr. 1 im Eigentum der Gemeinde Westerborstel.

Der westliche Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich innerhalb des Schutzbereiches für die Verteidigungsanlage Welmbüttel, 52 S-H, letzte Anordnung 30.03.1999 ist zu beachten.

In der örtlichen Bekanntmachung über die Bürgerbeteiligung wurde auf die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hingewiesen.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über die "Tellingstedter Straße" (K 42).

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt direkt durch die voll ausgebaute "Tellingstedter Straße". Die Erschließung der südlich an den Planbereich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Schleswag AG sowie der Gemeinde Westerborstel belastete Fläche im Osten des Plangeltungsbereiches.

Der vorhandene Wirtschaftsweg (Schnitt A - A sowie B - B) dient dem vorhandenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb (Baugrundstück Nr. 1) zur Erschließung der Betriebsstätte.

5. Ruhender Verkehr

Für den Plangeltungsbereich wird aufgrund der ländlichen Prägung des Gesamtbereiches mit einer Endauslastung von 8 Wohneinheiten gerechnet.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.2 folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einem voraussichtlichen Bedarf von 8 - 12 Stellplätzen (einschließlich der gewerblich geprägten Nutzung des Baugrundstückes Nr. 2) sind insgesamt 2 öffentliche Parkplätze erforderlich. Auf die Festsetzung entsprechender Flächen innerhalb des Plangebietes muss unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten verzichtet werden. Innerhalb des Straßenraumes der "Tellingstedter Straße" sind jedoch aufgrund des großzügigen Ausbauzustandes Parkmöglichkeiten innerhalb der Fahrbahntrasse gegeben.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die der Begründung als **Anlage** beigefügte landschaftsplanerische Stellungnahme bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Zum Ausgleich für die Bodenversiegelung werden 3.600 m² bisher extensiv genutztes Feuchtgrünland im Bereich Hätjenmoor der Sukzession überlassen (Planzeichnung A2). Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Wasserhaushalt sind aufgrund des verhältnismäßig kleinen Bebauungsvorhabens nicht erforderlich. Die Maßnahme im Bereich der Planzeichnung A2 wird ebenso als Ausgleich für die im geplanten Bebauungsgebiet nicht mögliche Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagswassers angesehen. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist ausgeglichen.

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft entstehen, ist kein Ausgleich erforderlich.

Für die Umnutzung von etwa 9.000 m² und der Versiegelung von bis zu ca. 3.600 m² Intensiv-Grünland werden von der externen Ausgleichsfläche (Planzeichnung A2) 3.600 m² der Sukzession überlassen. Für den geringwertigen Knick an der Tellingstedter Straße wird an der südlichen Grundstücksgrenze ein neuer Knick aufgesetzt. Dieser wird mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind ausgeglichen.

Zur Eingrünung des geplanten Baugebietes wird der Knickwall an der Tellingstedter Straße an die südliche Bebauungsgrenze verlegt und dort aufgewertet. Auf den Grundstücken Nr. 3 bis Nr. 8 ist ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück Nr. 2 sind vier entsprechende Bäume zu pflanzen. Die Einfriedigung der Baugrundstücke zur Tellingstedter Straße hin ist möglichst durch die Anpflanzung von Hecken vorzunehmen. Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind ausgeglichen.

Die Herrichtung der externen Ausgleichsfläche entsprechend der landschaftsplanerischen Stellungnahme erfolgt direkt durch die Gemeinde Westerborstel. Die Umsetzung der Vorgaben für die festgesetzten Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die Umsetzung wird durch geeignete privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird durch Anschluss an das neu herzustellende Kanalisationssystem der vorhandenen Kläranlage der Gemeinde Tellingstedt zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend in die Vorflut geleitet. Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen zur Einleitung werden rechtzeitig eingeholt.

7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Norderdithmarschen.

7.3 Gas / Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig AG.

7.4 Fernmeldeeinrichtungen

Der Planbereich wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

7.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Unterflurhydranten angeordnet.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen des Plangeltungsbereiches stehen mit Ausnahme des Baugrundstückes Nr. 1 im Eigentum der Gemeinde Westerborstel; bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelungsverfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke Verfahren nach §§ 85 ff BauGB werden somit nicht erforderlich.

Allgemein gelten jedoch die folgenden Ausführungen:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Flächenbilanz

| Bruttobauland | ha | % |
|-----------------------------|------|--------|
| Dorfgebiete -MD- | 1,56 | 93,41 |
| vorhandene Knickflächen | 0,02 | 1,20 |
| öffentliche Verkehrsflächen | 0,03 | 1,80 |
| Pflanzfläche (neuer Knick) | 0,06 | 3,59 |
| | 1,67 | 100,00 |

10. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung der Gemeinde Westerborstel aufgenommen.

Aufgrund der öffentlich - rechtlichen Vereinbarung über die Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Westerborstel zwischen der Gemeinde Westerborstel und der Gemeinde Tellingstedt vom 13-07-2000 übernimmt die Gemeinde Tellingstedt die Aufgabe der Abwasserbeseitigung gemäß § 35 des Landeswassergesetzes, soweit sie der Gemeinde Westerborstel für die Grundstücke in ihrem Gebiet obliegt. Die Gemeinde Tellingstedt hat das Recht, Anschluss-, Benutzungs-, Anschlussbeitrags- und Benutzungsgebühren-regelungen durch Satzung nach den Vorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein und des Kommunalabgabegesetzes des Landes Schleswig-Holstein zu erlassen.

Aufgrund des § 8a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Gemeinde Westerborstel berechtigt, die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen.

Westerborstel, den

-Bürgermeister-