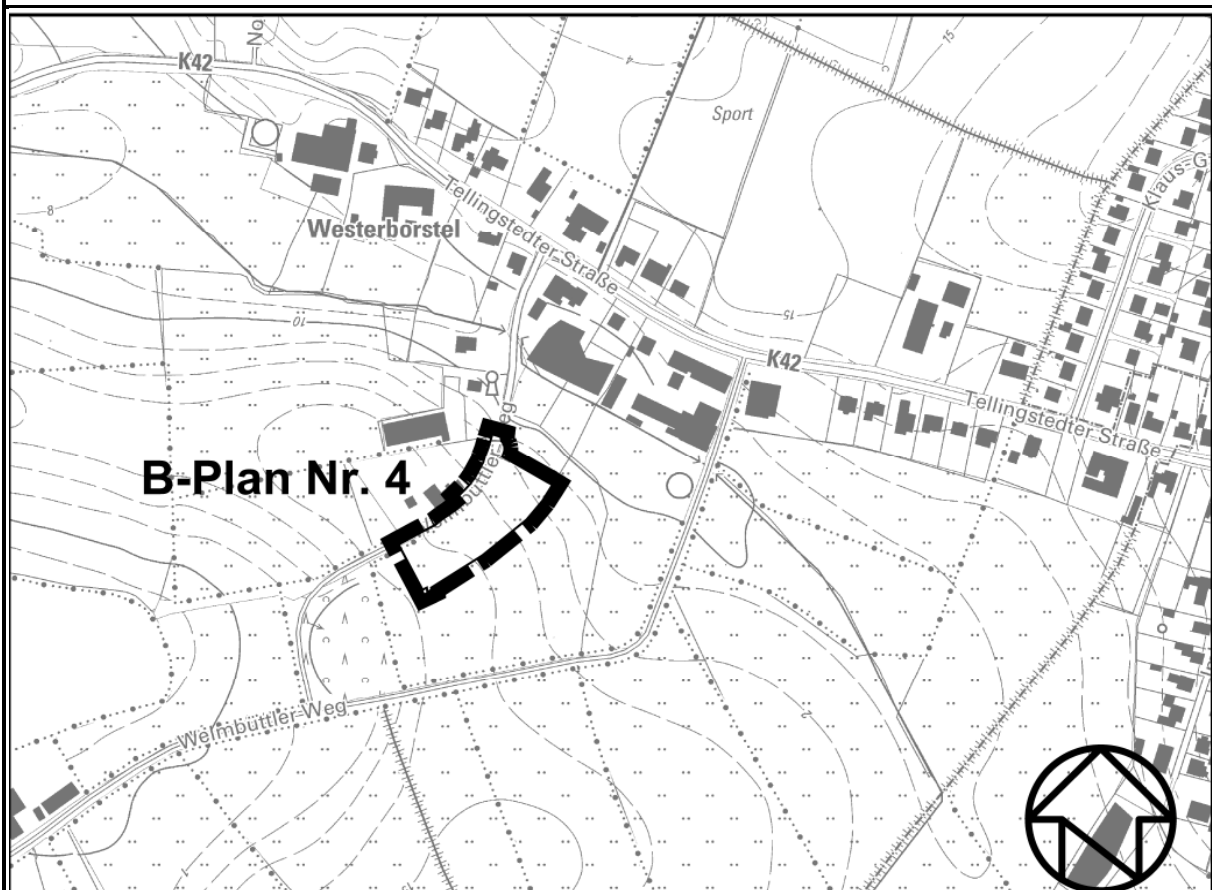


# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Westerborstel

für das Gebiet  
„südöstlich des Welmbüttler Weges“

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
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. Umweltbericht
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten



**Übersichtsplan M. 1 : 5.000**

**Verfasser/in:** Dipl.-Ing. Maja Flatau  
Dipl. Geogr. Hannes Lyko

**PLANUNGSGRUPPE**  
Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091  
Mail: [info@planungsgruppe-dirks.de](mailto:info@planungsgruppe-dirks.de)

**Stand:** 11. Juli 2012

## 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerborstel stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches bereits als gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan Nr. 4 ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.680 m<sup>2</sup>. Es befindet sich im östlichen Teil des Gebietes der Gemeinde Westerborstel- südlich der Ortslage- und wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch den Reitplatz der Gemeinde sowie ein Baugrundstück, welches sich derzeit in der Realisierungsphase befindet,
- im Norden durch den Welmbüttler Weg,
- im Osten durch ein weiteres Baugrundstück, sowie im weiteren Verlauf einen Teich und die beginnende Ortslage von Westerborstel.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 30. September 2011 wies die Gemeinde Westerborstel insgesamt 111 Einwohner auf. Die Gemeinde besitzt ein teilweise baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit dem benachbarten ländlichen Zentralort Tellingstedt. Letzterer ist darüber hinaus, Grund-, und Gemeinschaftschulstandort und besitzt sowohl eine Förderschule als auch einen Kindergarten. Westerborstel ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Durch die vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von 4 Baugrundstücken geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 wurde bereits im Jahr 2010 das Baurecht für ein gemischtes Baugrundstück im Bereich des Welmbüttler Weges, östlich des Reitplatzes geschaffen. Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 4 soll nun der weitere städtebauliche Zusammenhang zur örtlichen Bedarfsdeckung nach Norden hergestellt werden, wie es unter Ziffer 21 der Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt ist.

Bisher gibt es einen konkreten Interessenten, der das Baugrundstück ganz im Westen für eine reine Wohnbaunutzung erwerben möchte. Der Flächenbedarf beträgt hier ca. 800 m<sup>2</sup>.

Die festgesetzten Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden als Mischgebiet – MI – mit einer GRZ von 0,4 definiert. Grundsätzlich sind nur

Einzelhäuser zulässig. Das durchgängige Baufenster wird bewusst im Südwesten und Nordosten an den Plangeltungsbereich herangeführt (auf die Flurstücksgrenze gesetzt), um eine gewisse Durchgängigkeit des Areals zu ermöglichen. Darüber hinaus handelt es sich bei Flurstück 114 und 120 um denselben Grundstückseigentümer, der im Zuge der Verwertung der Flächen eine flexible Gestaltungsmöglichkeit gewährleisten möchte.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden von vornherein ausgeschlossen da diese Art von Nutzungen in der Gemeinde nicht erwünscht sind und sich aufgrund der schmalen Erschließung am Welmbüttler Weg auch nicht darstellen lassen.

Die Festsetzungen innerhalb des Mischgebietes (äußere Gestaltung), sowie die Höhen baulicher Anlagen begründen sich in der bisherigen und auch zukünftigen teilgewerblichen Nutzung des gesamten Areals am Welmbüttler Weg.

Hinsichtlich der Erschließung kam es bereits in diesem Zusammenhang im Bereich des nördlichen Welmbüttler Weges zu einer Straßenaufweitung samt Herstellung eines Fußgängerweges auf Höhe der 2 ortsbildprägenden Eichen.

Der sich innerhalb des Plangebietes befindliche und gemäß § 25 LNatSchG geschützte Knick, der im Rahmen des B-Plans Nr.3 vom Welmbüttler Weg nach Südosten versetzt wurde, wird nachrichtlich in die Planung eingestellt. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, die Beeinträchtigungen durch unsachgemäße Pflege, Einbringen von Fremdgehölzen und ähnliches ausschließen. Es werden Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) folgendermaßen festgesetzt:

#### *Knickschutz*

Die von der Planeinrichtung nicht betroffenen Knicks im Bereich des Welmbüttler Weges sind zu erhalten. Das Erhaltungsgebot schließt eine regelmäßige Pflege des Knickbewuchses durch Knicken im 10 - 15-jährigen Umtrieb sowie die Beseitigung von Schäden am Wall ein. Überhälter sind zu erhalten.

Im Abstand von 2,00 m vom Knickfuß aus gemessen ist

- die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Materialien,
- die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie
- die längerfristige Lagerung von organischen oder anorganischen Materialien aller Art nicht zulässig.

Die Bepflanzung der Knickwälle mit nicht heimischen Arten, Nadelhölzern und Koniferen ist nicht zulässig.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

Wegen des relativ geringen Umfangs des Planvorhabens und der gut einzuschätzenden Umweltauswirkungen wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages (LÖF) verzichtet. Die Darstellungen des

Umweltberichtes unter Punkt 7 werden daher um eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und erforderliche grünordnerische Hinweise zur Kompensation der Eingriffe ergänzt.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung**

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt ausschließlich über den Welmbüttler Weg. Im Bereich des Flurstücks 114 erfolgt die Zufahrt zwischen den beiden zu erhaltenden, ortsbildprägenden Einzelbäumen (Eichen).

#### **5. Ruhender Verkehr**

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten.

Zur Erschließung des Flurstücks 114 werden die im B-Plan Nr. 3 damals festgesetzten 2 Parkplätze auf einen reduziert. Hieraus ergibt sich jedoch kein Defizit, da 1 öffentlicher Besucherparkplatz für die 6 angrenzenden Baugrundstücke als ausreichend anzusehen ist.

Den einschlägigen fachlichen Rahmenvorgaben folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im (öffentlichen) Bereich für etwa 3 - 6 Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Im Verlauf des dem Bedarf angepassten Verlaufs des Welmbüttler Weges wird insgesamt 1 Parkplatz in Längsanordnung geschaffen. Der zu erwartende Bedarf an Besucherparkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Westerborstel ist somit abgedeckt.

#### **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind auf dem Baugrundstück durch den Eigentümer, ansonsten durch die Gemeinde durchzuführen. Beides wird jedoch zeitnah erfolgen.

## **7. Umweltbericht**

*(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)*

### **7.1 Veranlassung / Methodik**

Zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfes stellt die Gemeinde Westerborstel den Bebauungsplan Nr. 4 mit vier Baugrundstücken auf.

Grundlage ist der 2010 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde. Er sieht für den Plangeltungsbereich eine gemischte Baufläche M vor.

Zum Verfahren fand am 16. Februar 2012 eine frühzeitige Behördenbeteiligung ("Scoping") statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich (im Folgenden Plangebiet genannt). Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen mit berücksichtigt.

Wegen des geringen Umfangs der Planung wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet. Der vorliegende Umweltbericht wird daher um eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und erforderliche grünordnerische Hinweise ergänzt.

Der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan nimmt Bezug auf den entsprechenden Bericht zum Flächennutzungsplan. Vor allem auf die Ausführungen zu den planerischen Vorgaben, zu alternativen Planungsmöglichkeiten und zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens sei ausdrücklich verwiesen.

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurde im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 am 24. April 2009 eine Erfassung aller relevanten Landschaftsbestandteile vorgenommen. Die Kartierung umfasste auch das angrenzende Plangebiet des vorliegenden Vorhabens. Eine Überprüfung der örtlichen Situation erfolgte am 20. Februar 2012. Eigenständige Kartierungen zur Tierwelt wurden dagegen nicht für erforderlich gehalten.

Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1721 Tellingstedt) ableiten.

Zu möglichen Auswirkungen von Geruchsemissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe liegt ein Fachgutachten der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vor.

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

### **7.2 Beschreibung des Planvorhabens**

Das ca. 4.680 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst südlich der Ortslage Teile einer Grünlandfläche und einen ca. 50 m langen Abschnitt des Welmbüttler Weges.

Das Vorhaben steht im Zusammenhang mit der 2010 erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3. Mit diesem wurde ein Grundstück für einen ortsansässigen

Gewerbebetrieb mit Wohnnutzung (Ingenieurbüro für Infrarot-Thermographie) westlich des geplanten Baugebietes bereitgestellt und der Welmbüttler Weg im Hinblick auf die künftige bauliche Entwicklung bedarfsgerecht ausgebaut und mit einem kombinierten Fuß- / Radweg versehen. Außerdem wurde in diesem Rahmen der bisher entlang des Welmbüttler Weges verlaufende Knickwall auf ca. 110 m Länge auf die südöstliche Grenze der mit dem Bebauungsplan Nr. 4 geplanten Grundstücke verschoben.

Vorgesehen ist eine einreihige, vorzugsweise wohnbauliche Nutzung mit offener Einzelhausbebauung auf vier Grundstücken. Die Ausweisung als Mischgebiet im Bebauungsplan lässt aber auch eine mit der Wohnfunktion verträgliche gewerbliche Nutzung zu.

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 10 m Firsthöhe beschränkt.

Erschlossen werden die Grundstücke über Zufahrten zum Welmbüttler Weg. Für das nordöstlichste Grundstück ergibt sich dadurch die Notwendigkeit, einen der beiden bisher im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten öffentlichen Stellplätze aufzuheben. Erschließungsträger für das Vorhaben ist die Gemeinde.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt wird eine Ökokonto-Fläche in der Gemeinde Dellstedt in Anspruch genommen. Der erforderliche Ausgleichsumfang (Ökopunkte) wird dem Bebauungsplan vertraglich zugeordnet.

### **7.3 Untersuchung der Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

#### **7.3.1 Mensch**

##### **Menschliche Gesundheit, Wohnumfeld**

Für das Plangebiet ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen, die einen in der Ortslage verbreiteten Siedlungstyp darstellt. Insoweit wird für die Wohnbevölkerung der vorhandene Siedlungscharakter nicht erheblich verändert. Die Festsetzungen zur Außengestaltung der Gebäude und der Nebenanlagen gewährleisten zudem ein einheitliches Erscheinungsbild.

Während der Bauphase auftretende Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub sind unvermeidbar, bleiben aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt.

Innerhalb der Dorflage sind im Umfeld des Bebauungsplanes zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Rinderhaltung tätig. Zum Nachweis der Verträglichkeit mit der beabsichtigten baulichen Nutzung wurde von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eine Immissionsschutz-Stellungnahme (Anhang 1) mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsmission erarbeitet, die als Fachgutachten vorliegt. Im Ergebnis werden die für Wohnbebauungen nach der Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein zulässigen Werte deutlich unterschritten. Erheblich belästigende Geruchsmissionen können damit ausgeschlossen werden.

Die Erschließung neuer Siedlungsflächen bedeutet auch zusätzliche Kraftfahrzeugverkehre, die durch Emissionen (Lärm, Abgase) die Wohnqualität in der Umgebung beeinträchtigen können. Im vorliegenden Fall ist durch die zu erwartenden Nutzungen auf lediglich vier Grundstücken aber nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Zusätzliche Verkehre, insbesondere Lkw-Verkehre, werden nicht in nennenswertem Umfang generiert.

### **Verkehrsanbindung**

Die Erschließung der Grundstücke ist vom angrenzenden Welmbüttler Weg aus gewährleistet. Dieser wurde in Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 bedarfsgerecht in Richtung Ortslage / Tellingstedter Straße (Kreisstraße 42) ausgebaut (Fahrbahnverbreiterung) und ermöglicht Begegnungsverkehre auch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen.

Für unmotorisierte Verkehrsteilnehmer wurde die Verbindung zur Ortslage durch einen kombinierten Geh- und Radweg hergestellt.

### **Erholung**

Der westliche bis südliche Umgebungsbereich der Ortslage weist aufgrund seiner Landschaftsausstattung mit einem dichten Knicknetz und einem leicht welligen Relief gute Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung auf. Eine Nutzung findet vor allem durch die lokale Bevölkerung statt (Fußgänger, Radfahrer, Reiter).

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungseignung sind durch das Planvorhaben aber nicht zu erwarten. Zum einen ist eine Vorbelastung durch benachbarte Siedlungselemente bereits gegeben und zum anderen wurde die Verbindungsfunktion des Welmbüttler Weges von der Ortslage in die freie Landschaft durch die bereits erfolgte Anlage eines Fuß- / Radweges i.S. erhöhter Sicherheit verbessert.

Für die Baugrundstücke ist eine besondere Erholungsfunktion nicht erkennbar. Sie sind als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht öffentlich zugänglich. Der westlich zum Plangebiet benachbarte Reitplatz ist durch einen Knick und einen Gehölzsaum abgeschirmt. Beeinträchtigungen der Freizeit- und Sportfunktionen sind auch hier nicht zu erwarten.

### **Sonstiges**

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann durch den Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet werden.

#### **7.3.2 Tier- und Pflanzenwelt**

Die vorgesehenen Baugrundstücke werden aktuell als Grünland (Weide) intensiv genutzt. Der Fläche kommt ebenso wie den Verkehrsflächen des Welmbüttler Weges mit angrenzenden Banketten keine besondere Bedeutung für den Naturschutz zu.

Durch den Ausbau des Welmbüttler Weges im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgte eine Verschiebung des wegebegleitenden Knickwalles um ca. 35 m auf die südöstliche Grenze der vorgesehenen Baugrundstücke des vorliegenden Vorhabens. Erhalten blieben lediglich zwei landschaftsbestimmende Eichen-Überhälter auf dem ehemals nordöstlichen Abschnitt. Sie weisen Stammdurchmesser von 2 x 50 cm (Doppeleiche) und 80 cm auf. Im Bebauungsplan

sind sie als zu erhalten festgesetzt. Der Fuß- / Radweg ist in diesem Bereich von der Straße verschwenkt.

Knicks kommt generell eine besondere ökologische Funktion als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen zu, die in der intensiv genutzten Kulturlandschaft ansonsten kaum Lebensräume finden. Sie gehören gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Dieser Schutz gilt uneingeschränkt auch in Siedlungsbereichen.

Erfahrungsgemäß kommt es vor allem bei angrenzenden Wohnnutzungen häufig zu Beeinträchtigungen der Knickfunktionen durch unsachgemäße Pflege und gärtnerische Nutzung. Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen wird daher ein 2 m breiter Knickschutzstreifen auf den Grundstücken entlang des durch Verschiebung neu hergestellten Knickwalles festgesetzt (s.a. Hinweise unter Punkt 7.8).

Vorkommen von Lebensstätten seltener, gefährdeter sowie streng geschützter Arten i.S. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind für das Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der Siedlungsnähe und des erfassten Habitatspektrums auch nicht zu erwarten. Artenschutzbelange sind ebenso wie Auswirkungen auf internationale und nationale Schutzgebiete nicht erkennbar betroffen (vgl. Ausführungen im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan).

### **7.3.3 Boden**

In der Bodenkarte 1 : 25.000 (Blatt 1721, Tellingstedt) ist für das Plangebiet ein Grundwasserboden (podsolierter Gley) aus Sand über Lehm dargestellt, wobei die Sandmächtigkeit in Richtung Norden zunimmt.

Dem Bodentyp kommt eine mittlere bis gute Eignung als Grünlandstandort zu. Er ist im Bereich der Dithmarscher Geest allgemein verbreitet und ist daher, auch aufgrund des zumindest jahreszeitlich tiefen Grundwasserstandes von mehr als 1 m unter Flur, als von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzuschätzen.

Bodenbedingte Einschränkungen, z. B. hinsichtlich der Eignung als Baugrund, sind für das Vorhaben nicht erkennbar.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nach dem bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises geführten Kataster nicht bekannt.

Die mit der Umsetzung des Planvorhabens verbundenen Bodenversiegelungen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen auf der Grundstücksfläche Versiegelungen von maximal 2.400 m<sup>2</sup> durch Gebäude und Nebenanlagen zu.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Boden wird eine Ausgleichsfläche bereitgestellt, deren Flächengröße sich an der zulässigen Versiegelung im Plangebiet bemisst (s. Punkt 7.4).

### 7.3.7 Kultur- und Sachgüter

Für das Plangebiet ist ein Vorkommen von geschützten Kulturdenkmalen nicht bekannt. Auch sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt aber in einem Bereich, der im Umfeld gewässerreicher Niederungen in vorgeschichtlicher Zeit günstige Siedlungs- und Jagdbedingungen bot, so dass mit archäologischen Funden gerechnet werden muss (Archäologische Interessengebiete, s.a. Umweltbericht zum Flächennutzungsplan). Daher ist das zuständige Archäologische Landesamt im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen zu beteiligen.

### 7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

## 7.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in Anlehnung an den "Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Umwelt und Natur zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 3. Juli 1998.

### 7.4.1 Flächenübersicht

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>4.860 m<sup>2</sup></b>
<b>Mischgebiet (MI)</b>	<b>4.000 m<sup>2</sup></b>
davon zulässige Versiegelung (GRZ 0,4)	2.400 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche (Bestand)</b>	<b>470 m<sup>2</sup></b>
<b>Knicks (Bestand)</b>	<b>390 m<sup>2</sup></b>
davon auf Grundstücksflächen (MI)	170 m <sup>2</sup>
davon innerhalb Verkehrsflächen	40 m <sup>2</sup>

### 7.4.2 Schutzgut Boden

#### Quantifizierung des Eingriffs

Es werden versiegelt:

- aus überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ zzgl. zulässige Überschreitung)	
4.000 m <sup>2</sup> x 0,6	2.400 m <sup>2</sup>

#### Kompensationsbedarf

Der Ausgleichsflächenbedarf wird wie folgt ermittelt:

2.400 m <sup>2</sup> versiegelte Flächen x 0,5	1.200 m <sup>2</sup>
--	----------------------

#### Ausgleich / Ersatz

Für den ermittelten Ausgleichsbedarf von 1.200 m<sup>2</sup> steht im Gemeindegebiet von Westerborstel keine geeignete Ausgleichsfläche zur Verfügung. Für den Eingriff wird

daher auf eine im Amtsbereich gelegene Ökokontofläche der Gemeinde Dellstedt zurückgegriffen (s.u.).

## 7.5 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen

### Ökokonto Dellstedt

Das für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt herangezogene Ökokonto befindet sich in der Gemeinde Dellstedt. Die Fläche (Flurstück 93, Flur 4, Gemarkung Tielenauthal) mit einer Größe von 22.381 m<sup>2</sup> liegt ca. 1,5 km nordwestlich der Ortslage Dellstedt innerhalb des Naturschutzgebietes "Dellstedter Birkwildmoor". Sie umfasst drei ehemals intensiv genutzte Grünlandparzellen und wird von der Stiftung Naturschutz extensiv als Feuchtgrünland gepflegt / entwickelt.

Das Ökokonto wird bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises geführt. Es weist ein ausreichendes Guthaben aus. Die Inanspruchnahme des Ökokontos ist zwischen den beteiligten Gemeinden vertraglich geregelt.

## 7.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Umsetzung des Planvorhabens ist zwar mit teilweise erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern verbunden, die damit verbundenen Umweltauswirkungen lassen sich aber hinreichend genau bestimmen und unterliegen behördlicher Aufsicht. Auch Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen.

Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende, besondere Überwachungsmaßnahmen werden seitens der Gemeinde daher nicht für erforderlich gehalten.

## 7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Westerborstel plant zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Bauflächen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.

Das Plangebiet ist 4.680 m<sup>2</sup> groß und umfasst einen 50 m langen Abschnitt des Welmbüttler Weges südlich der Ortslage sowie vier Baugrundstücke auf einer südöstlich angrenzenden Grünlandfläche.

Die Baugrundstücke werden im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Vorgesehen sind Einzelhausbebauungen vor allem zu Wohnzwecken. Die Erschließung erfolgt über den Welmbüttler Weg, der mit dem Bebauungsplan Nr. 3 bereits bedarfsgerecht ausgebaut und mit einem kombinierten Fuß- / Radweg zur Anbindung an die Ortslage versehen wurde.

Für die Wohnbevölkerung ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Die vorgesehene Einzelhausbebauung bedeutet für die Ortslage keinen neuen Siedlungstyp. Zusätzliche Verkehrsbelastungen werden nur in einem sehr geringen Umfang erwartet.

Auswirkungen auf die besondere Erholungseignung der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden knickreichen Geestlandschaft sind nicht erkennbar.

Beeinträchtigungen der Wohnqualität im künftigen Baugebiet durch Geruchsbelästigungen von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben mit Rinderhaltung, sind nach gutachtlicher Einschätzung auszuschließen.

Die intensiv genutzte Grünlandfläche des Plangebietes besitzt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine eingeschränkte Bedeutung. Dagegen ist der an der Rückseite der Baugrundstücke vorhandene Knickwall als geschützter Biotop von besonderer Wertigkeit für den Naturschutz. Er wurde im Zuge des bereits erfolgten Ausbaus des Welmbüttler Weges an seine jetzige Position verschoben. Erhalten blieben im ehemaligen Verlauf des Knicks zwei landschaftsbestimmende Eichen im Norden des Plangebietes.

Hinweise auf Vorkommen seltener und geschützter Arten liegen nicht vor.

Als erheblich ist der Eingriff in den Boden zu werten. Durch die Bebauung mit Nebenanlagen auf den Grundstücken werden bis zu 2.400 m<sup>2</sup> Boden versiegelt. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 1.200 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

Durch die Flächenversiegelungen wird auch in den Wasserhaushalt eingegriffen, da das Niederschlagswasser nicht mehr in den Boden eindringen kann und oberflächlich abfließt.

Das anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nur eingeschränkt vor Ort versickert werden. Es wird daher über eine Regenwasserkanalisation der Vorflut zugeführt. Insgesamt ist der Eingriff nur gering erheblich.

Mit der geplanten Bebauung ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes verbunden. Die im Plangebiet vorhandenen Großbäume bleiben als prägende Strukturen erhalten. Durch die Verschiebung des Knicks am Welmbüttler Weg an die Rückseite der künftigen Baugrundstücke, konnte deren landschaftliche Einbindung bereits im Vorwege gewährleistet werden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Kulturdenkmale können ausgeschlossen werden.

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Boden wird von der Gemeinde ein dem Ausgleichsbedarf entsprechender Anteil einer Ökokonto-Fläche in der Gemeinde Dellstedt erworben.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen werden seitens der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten.

## 7.8 Hinweise zur Grünordnung

Der Bebauungsplan stellt die im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenen Knickabschnitte nachrichtlich dar und setzt textlich auf den Grundstücken einen 2 m breiten Knickschutzstreifen fest. Ziel ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Knickfunktionen.

Die Bepflanzung des vom Welmbüttler Weg auf die rückwärtigen Grundstücksgrenzen verschobenen Knickwalles mit heimischen Gehölzen ist durch die Gemeinde bereits erfolgt. Für den dauerhaften Erhalt und die Pflege des Grenzknickes sind die Eigentümer der Baugrundstücke und der südöstlich angrenzenden Grünlandfläche verantwortlich. Als Grundsätze sind zu beachten:

- Der Gehölzbewuchs ist alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Dabei dürfen die Pflegearbeiten nur im Winterhalbjahr vom 1. Oktober bis zum 14. März ausgeführt werden. Empfohlen wird, das Zurückschneiden des Gehölzbewuchses abschnittsweise vorzunehmen.
- Die Bepflanzung des Knickwalles darf nur mit heimischen Gehölzen erfolgen (s. unten stehende Liste). Im Übrigen ist die Entwicklung der Vegetation sich selbst zu überlassen. Eine gärtnerische Nutzung (z. B. regelmäßige Mahd, Anlage von Blumen- und Staudenrabatten, Befestigungen mit Steinen) des Walles ist unzulässig.
- Eventuell entstehende Schäden an den Knickwällen sind auszubessern.

#### Liste heimischer, standortgerechter Gehölze (Auswahl)

<u>Bäume</u>	<u>Sträucher</u>
Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Gemeiner Hartriegel ( <i>Cornus mas</i> )
Schwarz-Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Sand-Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
Rot-Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europeae</i> )
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Gem. Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> )
Wild-Apfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Kreuzdorn ( <i>Rhamnus carthaticus</i> )
Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )	Gemeine Himbeere ( <i>Rubus idaeus</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Grau-Weide ( <i>Salix cinerea</i> )
Feld-Ulme ( <i>Ulmus minor</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
	Gem. Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer in das Klärwerk Tellingstedt eingeleitet.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.

### **8.2 Wasser**

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

### **8.3 Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG über Erdkabel.

### **8.4 Gas**

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die E.ON Hanse AG.

### **8.5 Telekommunikation**

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

### **8.6 Abfallbeseitigung**

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

### **8.7 Feuerlöscheinrichtungen**

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Zahl Hydranten anzuordnen; im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde die erforderlichen Abstimmungen vorzunehmen.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde; allgemein gilt jedoch:

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.

## 10. Flächenbilanz

Bruttobauland	m <sup>2</sup>	%
Gemische Baufläche – MI –	ca. 3.817	81,5
Verkehrsfläche	ca. 512	10,9
vorhandene Knicks	ca. 353	7,5
	ca. 4.682	100,0

## 11. Kosten

Die Kosten der gesamten straßenbaulichen Erweiterung einschließlich aller Planungskosten trägt die Gemeinde Westerborstel.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Westerborstel Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabegesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

**Westerborstel, den**

**- Bürgermeister -**