

BEGRÜNDUNG

ZUM

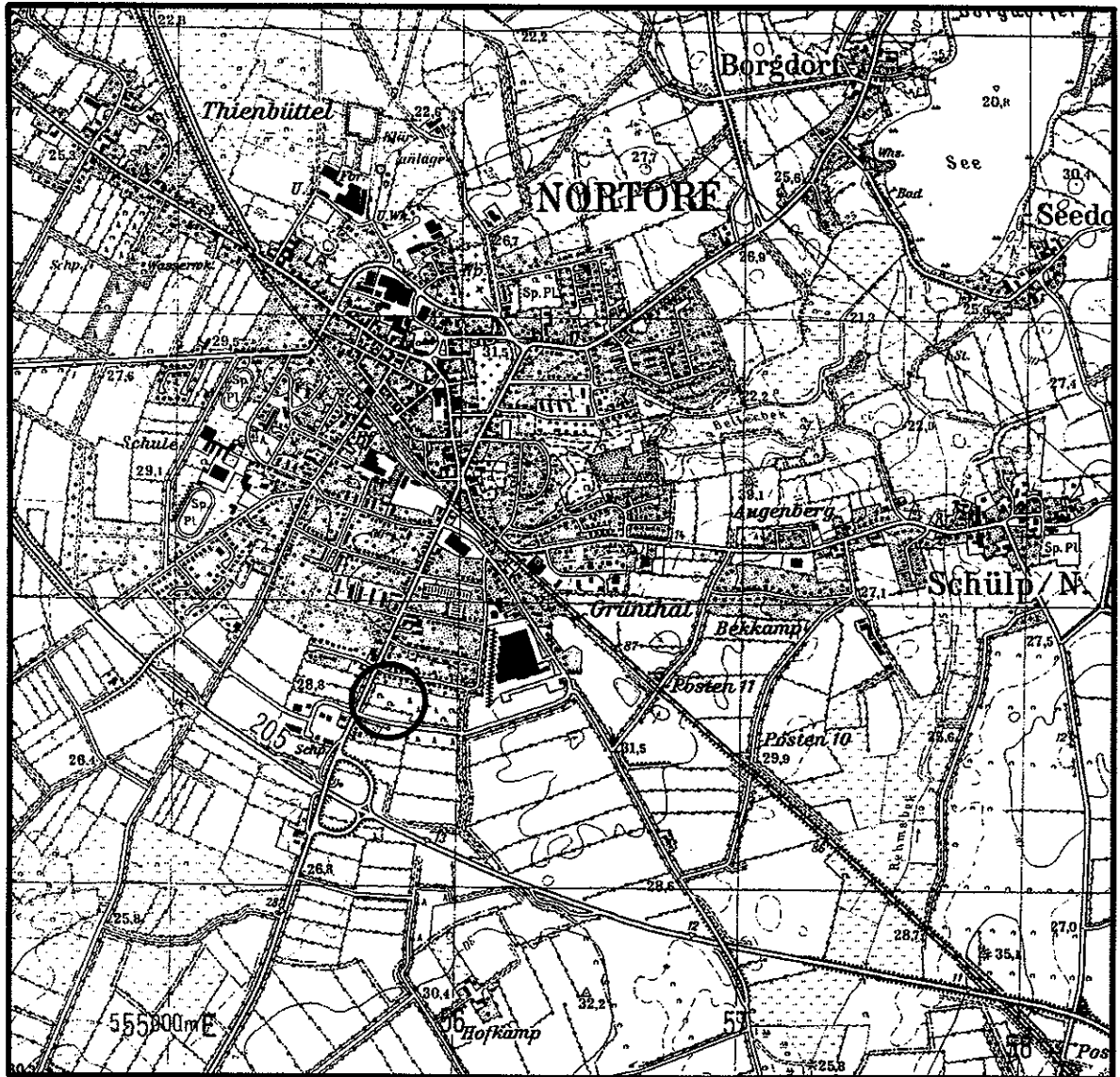
BEBAUUNGSPLAN NR. 28

**-AM FLIEDERWALL-
3. ÄNDERUNG**

DER

STADT NORTORF

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



STADT NORTORF

KREIS RENDSBURG – ECKERNFÖRDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

„AM FLIEDERWALL“

3. ÄNDERUNG

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§3(3)



§10(1)



§10(2)



§10(3)



Inhaltsverzeichnis

1. Bauleitplanerische Grundlagen	2
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	2
3. Allgemeines Planungsziel	3
4. Einzelheiten der Planung	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4.2 Erschließung	4
4.3 Ruhender Verkehr	4
4.4 Lärmschutz	4
4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung	6
4.6 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	6
5. Ver- und Entsorgung	9
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung	9
7. Größe des Plangebietes	10

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

„Am Fliederwall“ der Stadt Nortorf

1. Bauleitplanerische Grundlagen

Für die Stadt Nortorf gilt der Flächennutzungsplan, den der Innenminister am 15.05.1975 unter dem AZ 816-812/2-58.117 genehmigt hat und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam geworden sind. Diese Bauleitpläne weisen das Plangebiet als Wohnbaufläche aus, was sowohl durch den Bebauungsplan Nr. 28 als auch die jetzige 3. Änderung aufgegriffen wird, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan wird.

Um die Bebauung zwischen Timmasper Weg und Königsberger Straße zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan Nr. 28 aufgestellt, der am 17.06.1992 rechtskräftig geworden ist. Zu ihm wurden in der Zwischenzeit zwei vereinfachte Änderungen erarbeitet, die am 16.03.1995 und am 23.09.1995 rechtskräftig wurden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 und der 1. und 2. Änderung bleiben, soweit sie das jetzige Plangebiet der 3. Änderung nicht betreffen, verbindlich. Für den jetzigen Geltungsbereich treten sie nach Rechtswirksamkeit der 3. Änderung außer Kraft.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sie wie folgt beschreiben:

Nutzungsgrenze zwischen den Mischgebiets- und allgemeinen Wohngebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Fliederwall“ der Stadt Nortorf im Süden des Grundstücks Königsberger Straße 6, Südgrenze der Grundstücke der Königsberger Straße 10 – 12, Westgrenze des Grundstücks Am Fliederwall Nr. 8 a – c, Nordwest- und Westgrenze des Grundstücks Am Fliederwall 10 a – b, Nordwestgrenze des Wendehammers Am Fliederwall, südlicher Bereich der Straße Am Fliederwall, Westgrenze der Gemeinschaftsstellplatzanlage, nördliche Grenze des Timmasper Weges, östliche Grenze des Spielplatzes.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beinhaltet die noch unbebauten Grundstücke vor Kopf des Wendehammers Am Fliederwall, die an das Grundstück des Autohauses Ihle, das an der Itzehoer Straße errichtet wurde, liegen. Hinzu kommt ein ebenfalls noch ungenutzter Teilbereich, der im Bebauungsplan als Gemeinschaftsstellplatzanlage ausgewiesen wurde und an eine entsprechende Parkplatzfläche für die Wohnblocks Am Fliederwall 6, 8 und 10 unmittelbar angrenzt. In diesem Bereich reicht das Plangebiet bis an den Lärmschutzwall entlang des Timmasper Weges heran. Entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 28 sind ansonsten Am Fliederwall Eigentumswohnungen und Mietwohnungsgebäude errichtet worden, für die südlich der Straße die bereits genannten Gemeinschaftsstellplatzanlagen errichtet wurden. Auch der im Bebauungsplan vorgesehene Spielplatz ist hier ebenfalls angrenzend an das Grundstück des Autohauses Ihle realisiert worden.

Im Norden grenzt die Wohnbebauung in Einfamilienhausform um die Königsberger Straße an das Plangebiet an, von der es durch Fußwegverbindungen getrennt ist. Und im Süden beginnen die gewerblich genutzten Baubereiche der Stadt Nortorf, in die das im Westen außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstück des Autohauses bereits überleitet.

Sowohl die Itzehoer Straße (Landesstraße 121) als auch der Timmasper Weg sind relativ viel befahrene Haupterschließungsstraßen der Stadt.

3. Allgemeines Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 28 sieht für den jetzigen Teilgeltungsbereich ebenfalls die Errichtung von zwei Mietwohnungsblocks vor und auf dem südlichen Bereich die dafür notwendigen Gemeinschaftsstellplatzflächen. Eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wäre wegen der restriktiven Festsetzungen von Baulinien und -grenzen nur schwer durchführbar und im südlichen Bereich wegen der dortigen Stellplatzfestsetzungen überhaupt nicht möglich.

In den letzten Jahren hat sich herauskristallisiert, dass neue Mietwohnungsgebäude in Nortorf nicht mehr benötigt werden. Dagegen besteht noch immer Nachfragebedarf an Einzel- und Doppelhausgrundstücken. Deshalb sollen die Flächen, die der Bebauungsplan Nr. 28 für die Wohnblöcke a und b vorsieht sowie ein kleiner Teil der westlichen Stellplatzanlage nun für Einzel- und Doppelhausbebauung zur Verfügung gestellt werden, wozu eine Bebauungsplanänderung notwendig wird.

Auf den ehemaligen Wohnblockflächen sollen nun Grundstücksparzellierungen vorgenommen werden, wobei im nördlichen Teilbereich die Bildung von sechs Grundstücken mit einer Grundstücksgröße von ca. 420 m² bis 760 m² und südlich der Wendeanlage ein Grundstück mit ca. 900 m² geplant ist. Im gesamten Geltungsbereich ist sowohl Einzel- als auch Doppelhausbebauung zulässig.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie durch den Flächennutzungsplan vorgegeben und im Bebauungsplan Nr. 28 bereits enthalten, wird das Plangebiet wieder als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, zumal es für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden soll. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei mit einer offenen Bauweise und einer Zweigeschossigkeit aus den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen, der diese Bauweise und Geschossigkeit fast für das gesamte Plangebiet vorsieht. Lediglich für den Baublock b im Norden, der jetzt auch teilweise in den Geltungsbereich der 3. Änderung hinein ragt, war eine Eingeschossigkeit vorgesehen. Diese wird für die 3. Änderung wieder aufgenommen, um den südlichen Bereich der Grundstücke an der Königsberger Straße nicht zu verschatten.

Die Grundflächenzahl wird gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 28 von 0,20 auf 0,30 erhöht. Dies wird dadurch möglich, dass für den südlichen Geltungsbereichsteil de facto eine wesentlich geringere Versiegelung vorgesehen wird als durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 28, der hier eine vollständig versiegelte Stellplatzfläche vorschrieb. Jetzt sollen 0,30 % der Grundstücksfläche versiegelbar sein, so dass eine Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,10 auch für die nördlichen Grundstücksbereiche ohne eine Verschlechterung hinsichtlich landschaftspflegerischer Überlegungen tragbar ist.

Außerdem wird im Plangebiet nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern durch entsprechende Festsetzung zugelassen, weil die Stadt Nortorf aus den unter Ziffer 3 dieser Begründung bereits genannten Erwägungen heraus die Errichtung von Mietwohnungsblocks nicht mehr zulassen möchte. Deshalb werden die Bauflächen auch so zugeschnitten, dass keine größeren Gebäudeformen mehr errichtet werden können.

Die Baufelder werden nur noch durch Baugrenzen markiert, da die im Bebauungsplan Nr. 28 ursprünglich vorgesehenen Baulinien aus lärmschutztechnischen Gründen aufgenommen

worden sind, was ausweislich des neuen Lärmschutzgutachtens nicht mehr notwendig ist. (siehe Ziffer 4.4)

4.2 Erschließung

Die Straße Am Fliederwall ist mit Wendehammer entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 28 errichtet worden. Nördlich abzweigend vom Wendehammer wurde seinerzeit bereits eine Erschließungstichstraße mit angedeutetem Wendehammer katastermäßig heraus gemessen, auf der zurzeit ein wassergebundener Fußweg vorhanden ist. Diese fußläufige Verbindung bleibt, versetzt in östlicher Richtung, in Zukunft bestehen, so dass neben den vielen Fußwegen rund um das Plangebiet herum auch ein Fußweg quer durch das Neubaugebiet an den im Norden verlaufenden Fußweg zwischen Königsberger Straße und Am Fliederwall angebunden wird. Weiterhin wird vor Kopf dieser fußläufigen Erschließung der Geltungsbereich aufgeweitet, um den vorhandenen Fußweg im Norden des Geltungsbereiches für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar machen zu können.

Die Grundstücke, die nicht über den Wendehammer der Straße Am Fliederwall direkt erschlossen werden, werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über den südlichen Teil dieses Fußweggrundstückes und zwei davon abzweigende Stiche erschlossen. Die nötigen Müllstandflächen werden am Wendehammer eingerichtet und sind entsprechend im Bebauungsplan ausgewiesen worden. Eine zusätzliche Erschließung für den südlichen Geltungsbereichsteil ist nicht notwendig, da hier eine Anbindung unmittelbar an den Wendehammer, auch für ein Doppelhaus, möglich ist. Eine Erschließung zum Timmasper Weg ist schon deshalb ausgeschlossen, weil hier der Lärmschutzwall dazwischen liegt.

4.3 Ruhender Verkehr

Für den südlichen Grundstücksteil sah der Bebauungsplan Nr. 28 die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen für die Mietwohnungsblocks a und b des nördlichen Gebietes vor. Die mit den Ziffern 1 und 2 bezeichneten Bereiche waren dabei diesen Wohnungsblöcken zugeordnet. Da beide Gebäude nun nicht mehr errichtet werden, ist auch dieser Teil der Gemeinschaftsstellplatzanlage nicht mehr notwendig. Der übrige Bereich ist östlich angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches südlich der Straße Am Fliederwall für die nördlich gelegenen Mietwohnungsgebäude natürlich tatsächlich errichtet worden. Dadurch, dass diese Stellplätze nun nicht mehr benötigt werden, kann dieser Grundstücksteil der Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Für die jetzt vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser ist die Festsetzung von Stellplätzen nicht notwendig, da diese auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden können. Sie sollen nicht gesondert ausgewiesen werden, um die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken. Ihr Nachweis im Baugenehmigungsverfahren ist selbstverständlich.

4.4 Lärmschutz

Die Stadt Nortorf nimmt durch diese Bebauungsplanänderung nur eine Verschiebung der Baufelder und eine Festlegung auf die ausschließliche Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vor. Weitere größere städtebauliche Änderungen wurden nicht ausgewiesen. Zu den Planungsabsichten im Einzelnen kann auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen werden.

Schon der ursprüngliche Bebauungsplan setzte aber ein Allgemeines Wohngebiet fest, was jetzt unverändert wieder aufgegriffen wird. Die Realisierung von Wohnnutzung auf dem Gelände ist also seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 28 rechtlich möglich und kann dem

Grundstückseigentümer ohne Entschädigungsansprüche nicht mehr genommen werden. Die Ausweisung einer Freifläche ohne Bebauung ist also rechtlich gar nicht möglich.

Schon bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes war sich die Stadt möglicher Immissionsprobleme bewusst und hat deshalb umfangreiche Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen, die durch einen Gutachter ermittelt wurden. Das Lärmgutachten kann bei der Stadt eingesehen werden.

So ist zum einen zwischen dem Mischgebietsgrundstück des Kfz-Betriebes und den Grundstücken am Fliederwall ein Lärmschutzwall errichtet worden, der entgegen den lärmtechnischen Notwendigkeiten, die der Gutachter damals berechnet hatte, und den Ausweisungen im Bebauungsplan sogar auf ganzer Länge zwischen den Grundstücken hergestellt worden, obwohl er nur bis in Höhe der halben Grundslänge verbindlich war. Diese aktive Immissionsschutzanlage geht also sogar über das geforderte Maß hinaus und bietet von daher schon ausreichenden Lärmschutz für die neue Bebauung.

Dazu kommen noch die folgenden städtebaulichen und lärmtechnischen Überlegungen, die insgesamt dazu führen, dass die Immissionsschutzproblematik als gelöst angesehen werden kann. Im Plangebiet werden gesunde Wohnverhältnisse herrschen:

Das Allgemeine Wohngebiet des Planbereiches wird neben einem Mischgebiet an der Itzehoer Straße ausgewiesen. Diese Abstufung unterschiedlicher Nutzungsarten ist an sich städtebaulich schon ohne weitere Lärmschutzeinrichtungen möglich und rechtlich zulässig, weil sie den üblichen Planungsvorgaben im Städtebau entspricht, denn im Mischgebiet sind laut § 6 BauNVO nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Gewerbebetriebe eines Mischgebietes verursachen also keine Schallschutzproblematik, die im Bebauungsplan zu lösen wäre.

Wenn also der Kfz-Betrieb an der Itzehoer Straße eine Baugenehmigung für seine Nutzungen auf Mischgebietsflächen erhalten hat, so kann die Stadt davon ausgehen, dass die Baugenehmigungsbehörde dieses rechtlich notwendige „nicht wesentlich Stören“ geprüft und in diesem Fall bejaht hat.

Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan Nr. 28 die nördlichen 50 m des Mischgebietes lärmtechnisch noch einmal dahingehend einschränkt, dass in diesem Abschnitt nur solche Nutzungen eingerichtet werden dürfen, die von den Lärmwerten her einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechen. Das bedeutet das auf der nördlichen Hälfte der Wohnbaufläche wegen der o.g. rechtlichen Vorgaben gar keine Immissionsproblematik bestehen kann. Der Kfz-Betrieb darf hier nur nicht störende Nutzungen ausführen.

Bedenkt man diese Festsetzungen und den Lärmschutzwall entlang der ganzen Grundstücksgrenze so wird deutlich, dass Lärmschutzprobleme zwischen dem Kfz-Betrieb und der neuen Wohnbebauung genauso wenig entstehen werden, wie sie heute schon gegenüber der vorhandenen Bebauung nicht existent sind. Das Heranrücken der Wohnbebauung an einer Gewerbebetrieb, der rechtlich nur nicht wesentlich störende Nutzungen ausüben darf, muss hier also nicht so kritisch gesehen werden, dass er neue Wohnbebauung verhindern müsste.

Der Kfz-Betrieb muss die Regelungen des Bebauungsplanes auch in Zukunft gegen sich gelten lassen. Das bedeutet, dass eine Ausweitung der Öffnungszeiten dann, wenn diese sich über die zulässigen Werte hinaus störend auf die Wohnbebauung auswirken, nicht möglich ist. Diese Konsequenz tritt aber schon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan und nicht erst durch diese Änderung ein, die den Gewerbebetrieb von daher nicht zusätzlich einschränkt. Bei seiner Ansiedlung auf dieser Mischgebietsfläche mit den genannten Bebauungsplanfestsetzungen mussten dem Grundstückseigentümer des Mischgebietes diese Konsequenzen für die Nutzung seines Betriebes bereits klar sein.

Wegen des erheblichen Verkehrs auf der Itzehoer Straße und des Timmasper Weges wurde bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 ein Lärmschutzgutachten erstellt, auf Grund dessen erhebliche Immissionsschutzfestsetzungen größtenteils als aktive Schutzmaßnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Die vorgesehenen Lärmschutzwälle sind auch entsprechend tatsächlich so errichtet worden und in der Örtlichkeit vorhanden.

Inzwischen ist aber auf dem Mischgebietsgrundstück an der Itzehoer Straße ein sehr großes Gebäude durch das Autohaus Ihle errichtet worden, das als Lärmschutzriegel für die dahinter liegende Bebauung fungieren kann. Die auf der damaligen Teilfläche C, dem heutigen nördlichen Geltungsbereichsteil, vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen, z.B. über die Anordnung von Fensterflächen und ähnliches, ist deshalb heute nicht mehr notwendig.

Um einen ordnungsgemäßen Nachweis über notwendige Immissionsschutzmaßnahmen zu erhalten, wurde von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner im Oktober 2003 ein Immissionsschutzgutachten für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 erarbeitet, dessen Zusammenfassung als Anlage Bestandteil dieser Begründung wird. Das gesamte Gutachten kann bei der Stadt Nortorf eingesehen und auf Anforderung Interessierten auch zur Verfügung gestellt werden.

Der Gutachter kommt dabei zum einen zu dem oben bereits erläuterten Ergebnis, dass die zusätzlichen passiven Immissionsschutzmaßnahmen für die Teilfläche C entfallen können. Außerdem hat er ermittelt, dass durch die vorhandenen aktiven Immissionsschutzrichtungen der Erdgeschossbereich und die Außenbereiche optimal vor Verkehrslärm geschützt sind.

Die Hauptlärmquelle stellt heute, wegen des oben bereits genannten Gebäuderiegels an der Itzehoer Straße, der Timmasper Weg dar. Deshalb wäre für Gebäudefronten unmittelbar entlang dieser Haupteinfahrtsstraße die Festsetzung von Immissionsschutzrichtungen im Lärmpegelbereich III notwendig. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 setzt die Baugrenzen aber oberhalb dieses Lärmpegelbereiches so fest, dass zusätzlich zu den vorhandenen Wallanlagen keine passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden mehr notwendig werden. Der Gutachter hat dabei natürlich die vorhandenen Verhältnisse hinsichtlich der Lärmschutzwallhöhe und der Entfernungen zum Wall mit berücksichtigt.

4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG um ein sog. „Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen“. Die geltenden Größen- oder Leistungswerte für die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. einer Einzelfallprüfung nach UVPG werden bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erreicht. Danach besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Aus diesem Grund wird auf die Durchführung einer UVP verzichtet.

4.6 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Das Anpflanzgebot zwischen Spielplatz und Allgemeiner Wohnbaufläche sowie von Einzelbäumen innerhalb des WA bleibt auch nach der vorliegenden 3. Änderung weitgehend bestehen (vgl. u.g. Punkte e, f, und g).

Die vorhandenen und gesetzlich geschützten Knicks werden als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Aufgrund der zu erwartenden intensiveren Nutzung der Bauflächen innerhalb des WA soll der Schutz der Knicks durch einen 3,0 m breiten Knickschutzstreifen verbessert werden, indem die Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art hier unzulässig ist. Im Bereich des östlich des Spielplatzes gelegenen WA wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, da hier der Knick bereits über die östlich angrenzende Stellplatzfläche entsprechend vorbelastet ist und es sich über einen nur sehr kurzen Abschnitt handelt. Bei der

hier angrenzenden Baufläche soll darüber hinaus der Bau einer Doppelhaushälfte grundsätzlich ermöglicht werden. Ein Knickschutzstreifen würde hier eine solche Bebauung aufgrund der geringen Größe der Baugrundstücke deutlich erschweren.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für Natur und Landschaft jedoch folgende Veränderungen:

- a) Erhöhung der GRZ innerhalb des betroffenen WA von 0,20 auf 0,30 sowie Umwandlung einer festgesetzten Stellplatzanlage (mit der Grundnutzung WA, GRZ 0,20) in ein Allgemeines Wohngebiet für Wohnbauzwecke mit der GRZ 0,30.
- b) Vergrößerung der Verkehrsfläche (Parkplätze) mit entsprechender Verkleinerung der Wohnbaufläche (ca. 24 m²).
- c) Vergrößerung der Verkehrsfläche (Fußwegverbreiterung um 3,0 m) mit entsprechender Verkleinerung bzw. Wegfall des angrenzenden Anpflanzgebotes (Grundnutzung WA) (ca. 117 m²).
- d) Für Teilbereiche der Stellplatzanlage mit Carports waren extensive Dachbegrünungen festgesetzt.
- e) Das Anpflanzgebot für einen Baum innerhalb der Stellplatzfläche entfällt.
- f) Das flächenhafte Anpflanzgebot im Bereich der Stellplatzanlage verkleinert sich um ca. 35 m² und wird in Teilbereichen aufgrund der schon ausgeführten Maßnahmen in ein Erhaltungsgebot umgewandelt.
- g) Die Lage von 2 anzupflanzenden Einzelbäumen innerhalb des WA werden versetzt.

Hieraus ergeben sich für Natur und Landschaft auch unter Berücksichtigung von § 8a BNatSchG folgende Konsequenzen:

zu Pkt. a), b) und c)

Durch die Veränderungen, insbesondere durch Erhöhung der GRZ, ergibt sich für das Plangebiet eine höhere mögliche Versiegelungsintensität und damit auch ein höherer Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden. Auswirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen für sonstige Schutzgüter sind nicht erkennbar bzw. werden für das Schutzgut Wasser (erhöhter Anfall von Niederschlagswasser) als unerheblich betrachtet.

Die Verbreiterung des Fußweges und der Wegfall des angrenzenden Anpflanzgebotes und damit auch der bereits bestehenden Strauchpflanzung (der betroffene Bereich wird als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz gewertet), wird für Natur und Landschaft mit Ausnahme der zusätzlichen Bodenversiegelung als nicht erhebliche Beeinträchtigung betrachtet. Eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebietes bleibt dennoch gewährleistet.

Die mögliche Versiegelungsintensität nach den ‚alten‘ Festsetzungen für das Plangebiet und der daraus resultierende (theoretische) Ausgleichsbedarf ergibt sich aus Tabelle 1. Versiegelungsintensität und Ausgleichsbedarf nach den ‚neuen‘ Festsetzungen ergeben sich aus den Darstellungen in Tabelle 2. Aus der Differenz ergibt sich der zusätzliche Ausgleichsbedarf.

Eingriffe in den Boden gelten nach dem Runderlaß zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung i.d.R. als ausgeglichen, wenn

- eine entsprechend der Eingriffsfläche gleich große Fläche entsiegelt und hier die entsprechenden Bodenfunktionen wieder hergestellt werden oder
- entsprechend dem ermittelten Mindestflächenumfang und auf Grundlage der o.g. Bemessungsgrundlage landwirtschaftliche Flächen aus der Produktion genommen werden und zu naturbetonten Biotoptypen entwickelt werden.

Die Ermittlung der Eingriffsfläche und der notwendige Mindestflächenumfang für den Ausgleich für das Schutzgut Boden ergibt sich aus den Tabellen 1 und 2. Es handelt sich um insgesamt **716 m²** (Eingriffsfläche) bzw. ca. **358 m²** (Mindestflächenumfang).

Tabelle 1: Schutzgut Boden - Ermittlung Eingriffs- u. theoretische Ausgleichsfläche – alter Bebauungsplan

Hinweis: Die Bilanzierung erfolgt gem. Runderlass Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Es wird davon ausgegangen, daß pauschal die Bodenversiegelungen in nicht wasserdurchlässiger Bauweise zur Ausführung kommen.

Flächennutzung	Größe in m ²	x GRZ x Nebenanlagen (Versiegelungsklausel) bzw. als Ansatz	Eingriffsfläche (versiegelt, bebaut) in m ²
WA	4.343	x 0,20x 1,5 (max. 0,8)	1.303
Verkehrsfläche	232	x 1,0	232
GESAMTSUMME – EINGRIFFSFLÄCHE			1.535
	Eingriffsfläche	Ausgleichsverhältnis	erforderlicher Ausgleich
	1.535	1 : 0,5	768
	GESAMTSUMME AUSGLEICHSBEDARF		768

Tabelle 2: Schutzgut Boden - Ermittlung Eingriffs- u. Ausgleichsfläche – neuer Bebauungsplan

Hinweis: Die Bilanzierung erfolgt gem. Runderlass Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Es wird davon ausgegangen, daß pauschal die Bodenversiegelungen in nicht wasserdurchlässiger Bauweise zur Ausführung kommen.

Flächennutzung	Größe in m ²	x GRZ x Nebenanlagen (Versiegelungsklausel) bzw. als Ansatz	Eingriffsfläche (versiegelt, bebaut) in m ²
WA	4.224	x 0,30x 1,5 (max. 0,8)	1.901
Verkehrsfläche	351	x 1,0	351
GESAMTSUMME – EINGRIFFSFLÄCHE			2.252
	Eingriffsfläche	Ausgleichsverhältnis	erforderlicher Ausgleich
	2.252	1 : 0,5	1.126
	GESAMTSUMME AUSGLEICHSBEDARF		1.126

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen können nicht innerhalb des Planungsgebietes festgesetzt werden. Der notwendige Ausgleich erfolgt über die Fläche A der Öko-Kontoflächen an den Bokelhomer Fischteichen der Stadt Nortorf. Hier wird eine Fläche in der notwendigen Größenordnung von 358 m² ‚abgebucht‘. Das Entwicklungsziel der Maßnahme ist die Entwicklung von Extensivgrünland. Die Darstellung der Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche erfolgt in Teil des Bebauungsplanes als nachrichtliche Darstellung.

Hinsichtlich konkreter Angaben zu der betroffenen Fläche wird auf den Pflege- und Entwicklungsplan für das Öko-Konto Vollstedter See verwiesen (befindet sich z.Zt. noch in der Endabstimmung).

zu d)

Der alte Bebauungsplan setze für Carports innerhalb der Stellplatzanlage aus Gründen der Durchgrünung sowie der Wasserretention eine extensive Dachbegrünung fest. Diese Zielsetzung soll auch im Rahmen der Änderung beibehalten werden, indem nun für die überdachten privaten Stellplätze eine entsprechende Dachbegrünung festgesetzt wird.

zu e) und f)

Die im alten Bebauungsplan festgesetzten flächenhaften Anpflanzgebote bzw. die festgesetzten Einzelbäume dienen der gestalterischen Gliederung und Einfassung der Stellplatzanlage. Durch die Umwandlung des betroffenen Bereichs in ein Allgemeines Wohngebiet für Wohnbauzwecke fehlt die entsprechende Grundlage für die Festsetzung. Eine ent-

sprechende Mindestdurchgrünung soll nun durch die Pflanzung von mindestens einem standortheimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen innerhalb der Baugrundstücke erfolgen (je Baugrundstück 1 Baum in folgender Qualität: Hochstamm, 3xv, 12-14 cm Stammumfang). Die Pflanzung von Obstbäumen ist hierbei ausdrücklich zulässig. Einzelbaumpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke können hierbei angerechnet werden.

Die sich somit ergebenden und dargestellten Veränderungen für Natur und Landschaft sind somit als nicht planungsrelevant zu beurteilen.

zu g)

Aufgrund der nur geringen Verschiebung aufgrund der Neuordnung der Parkplatzsituation sind die Veränderungen für Natur und Landschaft als nicht planungsrelevant zu beurteilen.

5. Ver- und Entsorgung

In der Straße Am Fliederwall sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, an die die neuen Wohnbaugrundstücke problemlos angeschlossen werden können. Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht notwendig, wenn man von den Hausanschlüssen absieht.

Die ortsnahe Versickerung oder die Regenwassernutzung sind durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen worden, sodass sie von den Grundstückseigentümern freiwillig durchgeführt werden können. Eine entsprechende Verpflichtung wird aber nicht aufgenommen, weil die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen bei der Herstellung des Fliederwalles so dimensioniert wurden, dass eine größere Bebauung mit Mietwohnungsblocks und eine entsprechend hohe Versiegelung der Flächen dieses Planbereiches schon mit vorgesehen war. Die nun mögliche Bebauung und Versiegelung wird demgegenüber eher geringer ausfallen, maximal aber gleichwertig sein, sodass die Regenentwässerung des jetzigen Teilbereiches durch die damaligen Berechnungen und die vorhandenen Leitungen schon mit berücksichtigt wurde und deshalb keine Probleme aufwirft

Das Merkblatt der unteren Wasserbehörde vom November 2002 für wasserrechtliche Erlaubnisse nach § 7 WHG und Genehmigungen nach § 35 Abs. 1 LWG für Erschließungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Merkblatts M 2 ist zu beachten.

Die Erschließer bzw. Grundstückseigentümer sind in der Baugenehmigung darauf hinzuweisen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hochanstehenden Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die öffentlichen Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden, so dass zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes außer privatrechtlichen Kaufverträgen keine bodenordnenden Maßnahmen mehr notwendig sind.

Zusätzliche Finanzierungskosten kommen auf die Stadt Nortorf nicht zu.

7. Größe des Plangebietes

Das Gebiet der 3. Änderung hat eine Größe von ca. 0,46 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnbaufläche	4.224 m ²
davon:	
125 m ² Knickfläche	
104 m ² Knickschutzstreifen	
199 m ² Pflanz- und Erhaltungsgebote	
Verkehrsfläche	351 m ²
SUMME	<u>4.575 m²</u>

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf hat die Begründung am 18.12.2003 gebilligt.

Nortorf, den 15.04.04



.....
Bürgermeister