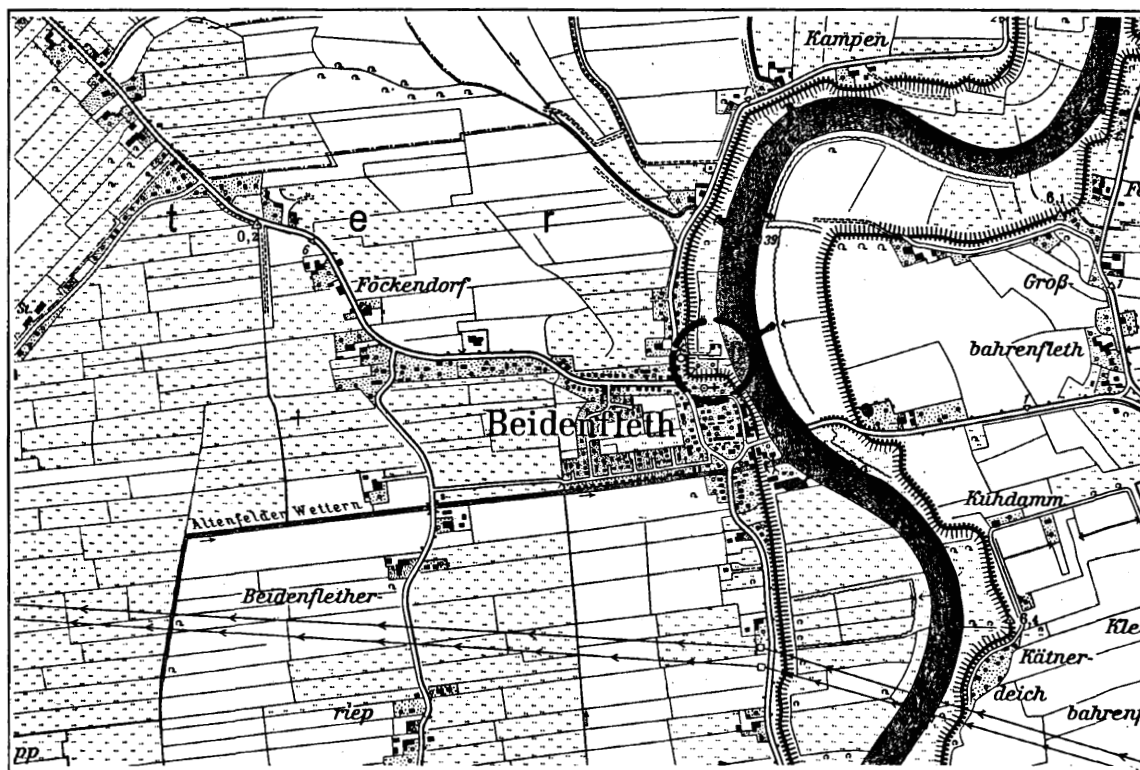


# GEMEINDE BEIDENFLETH BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „BOOTSLAGERHALLE“



FÜR DAS GEBIET:

NÖRDLICH UND ÖSTLICH DES STÖRDEICHES, NÖRDLICH DER RANDBEBAUUNG „OBERE DORFSTRASSE“ UND „FISCHERSTRASSE“, WESTLICH DER STÖR



## BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :  
Gemeindevertretung vom 27.06.2002  
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :  
BIS · SCHARLIBBE  
24613 Aukrug

Datum : 23.11.2001,  
ergänzt : 05.12.2001,  
red. ergänzt : 20.06.2002

## Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
  - 3.1 Entwicklungsgebot
  - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 3.3 Landschaftsplan
  - 3.4 Abweichungen vom Landschaftsplan
  - 3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Ver- und Entsorgung
9. Brandschutz
10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
11. Nachrichtliche Übernahme
  - 11.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen
12. Kennzeichnung
13. Hinweis

**Anlage**

- „Landschaftsplanerische Begleitung“ zum Bebauungsplan Nr. 5 „Bootslagerhalle“ der Gemeinde Beidenfleth vom 05.12.2001, ergänzt am 05.07.2002

**Verfahrensübersicht**

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs.1 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

## 0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Beidenfleth hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bootslagerhalle“ für den Bereich nördlich und östlich des Stördeiches, nördlich der Randbebauung „Fischerstraße“, östlich der Randbebauung „Groß Kampen“ und westlich der Stör beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bootslagerhalle“ zur Realisierung einer Bootslagerhalle zu schaffen.

Mit dem Planungsinstrument der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages, „Landschaftsplanerische Begleitung“, der mit seinen Inhalten und Zielsetzungen aus landschaftsplanerischer Sicht Planungsgrundlage und Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5 wird, soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Zugleich sollen mit der Einbeziehung der an das Sondergebiet angrenzenden Flächen Maßnahmen der Eingriffsminimierung (insbesondere ins Orts- und Landschaftsbild) und des Ausgleichs rechtsverbindlich festgesetzt und die Erschließung gesichert werden.

Die Gemeindevertretung hat für den Bebauungsplan Nr. 5 von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen, da im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und auch im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes die Öffentlichkeit hinreichend über die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planung und deren Auswirkungen informiert worden ist.

Der von der Gemeindevertretung am 27.06.2002 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 5 beinhaltet die Ergebnisse aus der begleitenden Fachplanung und der Hochbauplanung unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Behördengespräch vom 19.09.2000 und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zum Satzungsbeschluss. Die Begründung ist auf Grundlage des gemeindlichen Abwägungsergebnisses redaktionell ergänzt worden.

## 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch den Sommerdeich mit dem Deichsiel, im Osten durch die Stör, im Süden und im Westen durch die Deichkrone des Außendeichs nördlich der Kirche und der Randbebauung „Fischerstraße“ sowie östlich der Randbebauung „Unteres Dorf“ und „Groß Kampen“ (s. Abb. 1, Seite 6).

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt Flächenfestsetzungen eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bootslagerhalle“, private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen und Mischgebietsflächen als private Erschließungsfläche (Geh-, Fahr- und Leistungsrechte).

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben**

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des nach § 6 Abs. 3 LNatSchG festgestellten Landschaftsplanes und in Verbindung mit der genehmigten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beidenfleth die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bootslagerhalle“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung und Realisierung einer Bootslagerhalle für den Beidenflether-Segler-Verein zu schaffen und die angrenzenden Grünflächen und die Erschließung zu sichern.

Die verbindliche Bauleitplanung mit dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag baut hierbei grundsätzlich auf den Ergebnissen der Landschaftsplanung aus dem Jahre 2001 und dem vorangestellten Behördengespräch vom 19.09.2000 auf, wobei die mit dem Bauleitplan verursachten Abweichungen von dem festgestellten Landschaftsplan aus landschaftsplanerischer Sicht nicht so erheblich sind, dass ein eigenständiges Änderungsverfahren nach § 6 LNatSchG durchzuführen wäre. Die Abweichungen werden aus landschaftsplanerischer Sicht bewertet und sind Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens sowie des Beteiligungsverfahrens.

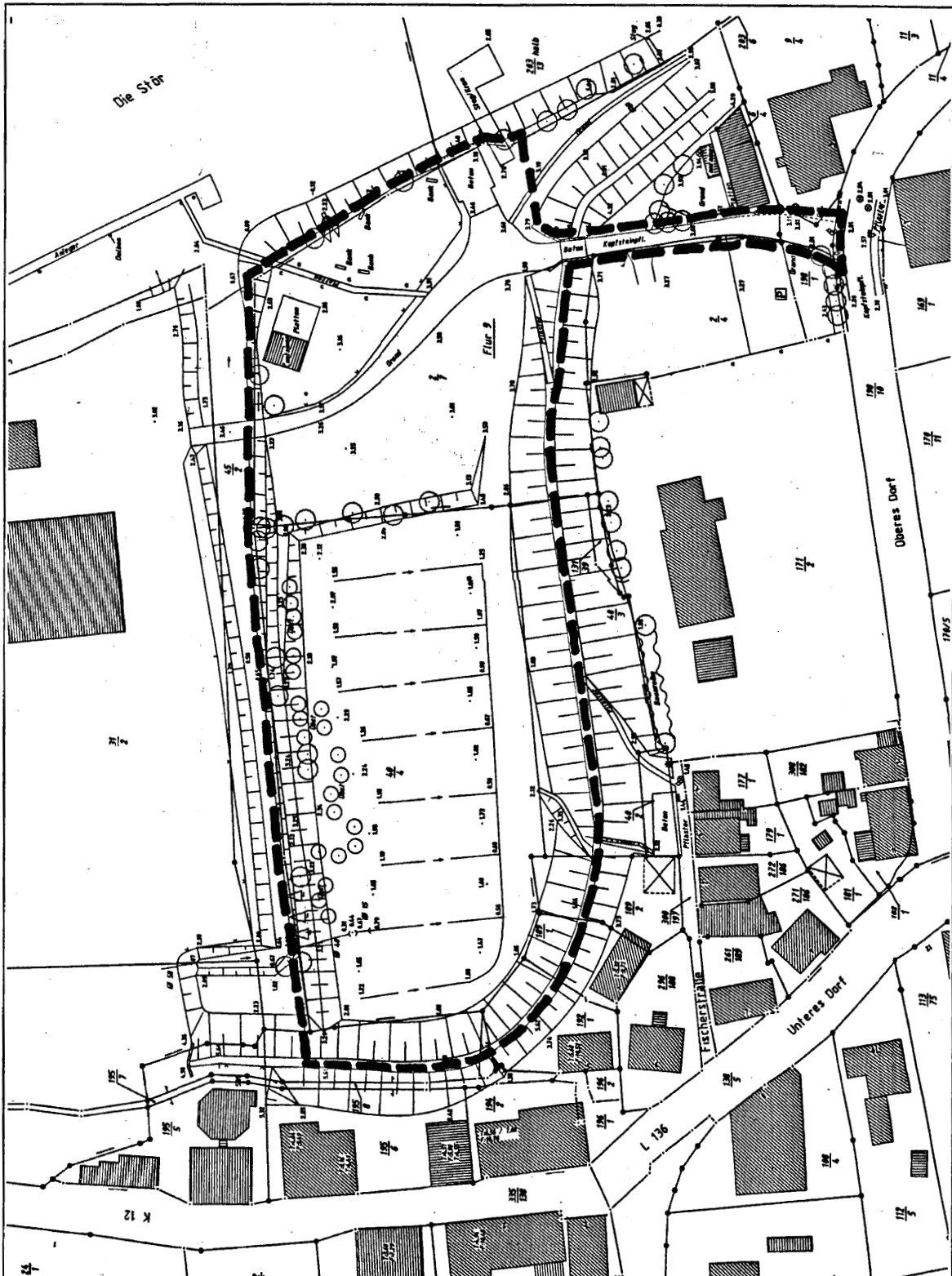


Abb. 1: Abgrenzung und Lage des Plangebiets zur vorhandenen Siedlungsstruktur auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes vom 24.06.2001 als amtliche Planunterlage, unmaßstäblich



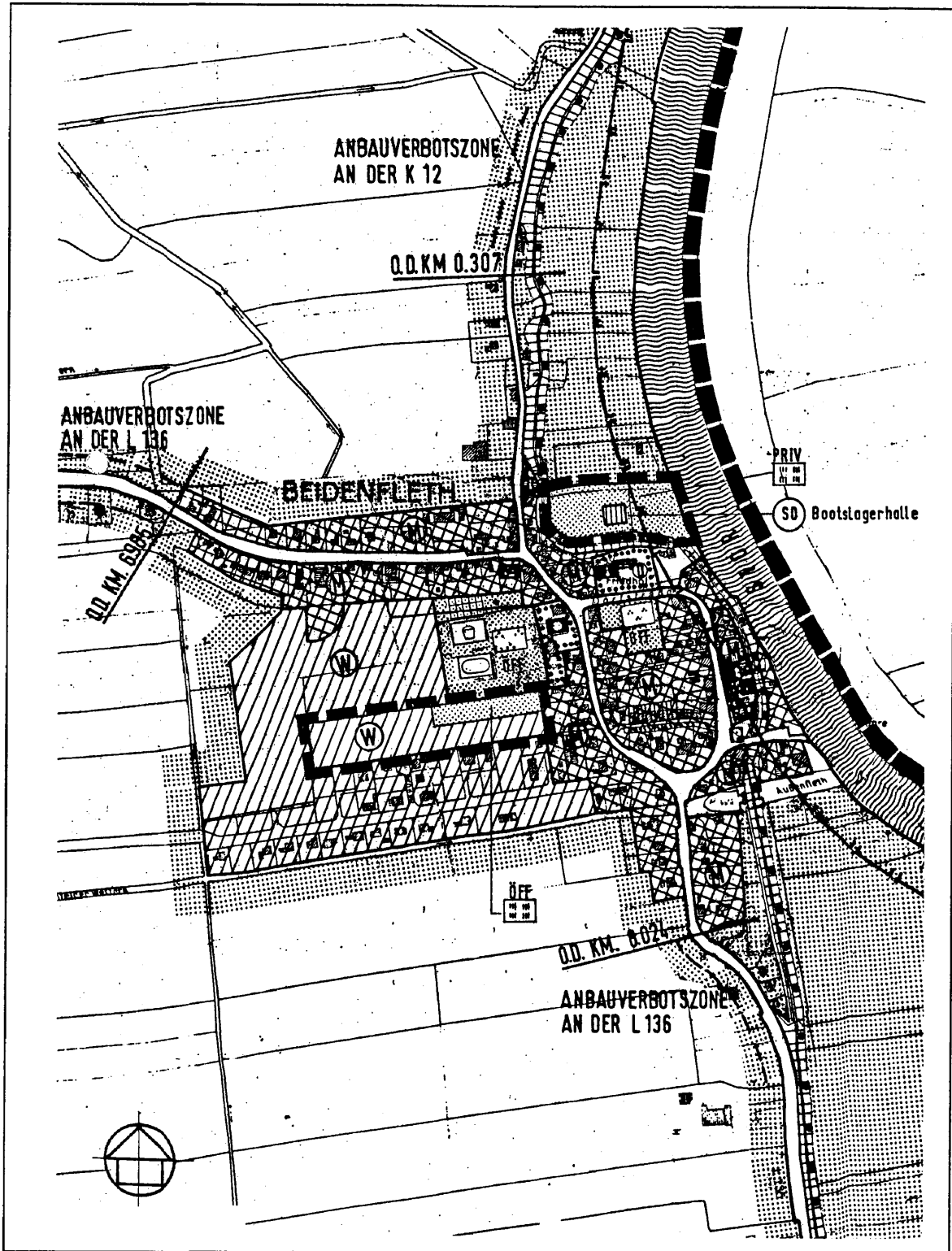


Abb. 2: Planausschnitt aus der genehmigten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beidenfleth das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 betreffend, unmaßstäblich



meindevertretung auch aufgrund der Besprechungsergebnisse des Behördengesprächs vom 19.09.2000 grundsätzlich davon aus, dass die Grundkonzeption der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auch mit dem nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 5 nicht angetastet, sondern sogar im Rahmen der Abwägung widerstreitender Belange optimiert wird.

Dies betrifft auch das mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebte Maß von maximal 800 m<sup>2</sup> für die Bootslagerhalle. Das Maß selbst ist nicht in der Planzeichnung selbst dargestellt, sondern lediglich als gemeindliches Planungsziel im Erläuterungsbericht dargelegt worden. Der Gemeinde bleibt es, wie vorangestellt ausgeführt, vorbehalten, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ihre Ziele näher zu konkretisieren und flächenscharf zu bestimmen. Hierzu zählt auch die Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung, das ohnehin in der vorbereitenden Bauleitplanung eher eine untergeordnete und erläuternde Rolle spielt. Die Abweichungen gegenüber der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher als geringfügig anzusehen, da hierdurch die Grundkonzeption nicht aufgehoben wird.

Die nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. 5 bodenrechtlich relevanten Flächendarstellungen werden in die derzeit ebenfalls in Aufstellung befindliche 4. Änderung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen werden auf Grund der geringen Plangebietsgröße und der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes flächenhaft auf einer externen Ausgleichsfläche des Amtspools Wilstermarsch in der Gemeinde Ecklak vorgenommen. Die Sicherung und Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Beidenfleth und dem Amt Wilstermarsch gesichert.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für den Bebauungsplan Nr. 5 „Bootslagerhalle“ gegenüber dem Landrat des Kreises Steinburg, da der Bebauungsplan Nr. 5 das „Entwicklungsgebot“ einhält und nach Rechtskraft der genehmigten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

### **3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 kann die Gemeinde Beidenfleth für die geplante Sondergebietsausweisung von nachfolgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die Einleitung der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum IV, für diesen Planungsfall in den grundsätzlichen Aussagen wohl unverändert bleiben werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 22.06.1998 bestätigt, dass gegen das Planungsvorhaben einer Bootslagerhalle mit Grünflächen als Teiländerungsbereich 1 keine Bedenken bestehen und insbesondere Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses kleinen Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wird durch den festgestellten Landschaftsplan und die genehmigte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Unter Bezugnahme auf die vorgenannte landesplanerische Stellungnahme zu den gemeindlichen Planungsabsichten auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung geht die Gemeindevertretung auch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 5 davon aus, dass aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung auch gegen die verbindliche Überplanung mittels dem Bebauungsplan Nr. 5 keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben bestehen werden.

Dies wird mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 14.02.2002 bestätigt; zudem stehen keine Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den gemeindlichen Planungsabsichten entgegen.

### **3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Bereich der geplanten „Bootslagerhalle“ am nordöstlichen Siedlungsrand der bebauten Ortslage werden in einem geringen Umfange erstmalige bzw. schwerere als bisher geplante Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben des § 6 Abs. 1 LNatSchG grundsätzlich die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen, wobei die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ nur für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild aus naturschutzfachlicher Sicht herangezogen (vgl. hierzu „Landschaftsplanerische Begleitung“ als Anlage zur Begründung). Die bisherig genehmigten Nutzungen außerhalb des geplanten Sondergebietes bleiben hiervon unberührt.

Die Gemeindevertretung hat sich unabhängig hiervon frühzeitig und intensiv mit der Orts- und Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung auch bewusst über den sonst allgemein gültigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 befasst. Im Rahmen der langjährigen Planaufstellung des Landschaftsplanes wurden neben den landschaftsplanerischen Belangen auch bereits die ortsplanerischen Gesichtspunkte einer baulichen Entwicklung der Gemeinde bearbeitet und auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen.

Der Landschaftsplan (s. Abb. 3, Seite 12) wurde durch die Gemeindevertretung festgestellt. Die abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde nach § 6 Abs. 3 LNatSchG hat das Plangebiet betreffend keinen Widerspruch geltend gemacht. Da seinerzeit, auch im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (1998/1999), noch keine konkreteren und detaillierteren Planungsabsichten für das Bauvorhaben einer Bootslagerhalle und zü dem nun zur verbindlichen Überplanung anstehenden Gebiet bestanden, wurden daher die nicht flächenscharfen Gebietsabgrenzungen des Sondergebietes aus der o.g. Flächennutzungsplanänderung in den Landschaftsplan aufgenommen. Gleiches gilt auch für die Zweckbestimmung der direkt angrenzenden Grünflächen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 5 verbundenen (geringen) Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan werden aus naturschutzfachlicher Sicht im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung dargelegt, begründet und deren Kompensationsfähigkeit erläutert (vgl. hierzu Punkt 3.4 dieser Begründung).

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden unter Einhaltung der landschaftsplanerischen Vorgaben aus der parallelen „Landschaftsplanerischen Begleitung“ zwar berührt, jedoch sind nach Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung aus heutiger Erkenntnis keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Schutzziele des gemeldeten FFH-Gebietes, der Außendeichsflächen der Stör und die Stör selbst, zu erwarten.

Gemäß FFH-Richtlinie und Bundesamt für Naturschutz (BfN 1998) ist in angemessener Weise die Frage zu prüfen, ob ein NATURA 2000-Gebiet durch den Plan bzw. das Projekt einzeln oder in Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten in seinen Erhaltungszielen und dem Schutzzweck erheblich beeinträchtigt werden könnte.

Der größte Teil des Außendeichbereiches der Stör in der Gemeinde Beidenfleth ist Teil des Prüfgebietes „57.4 Unterelbe westlich Hamburg (Elbe-Ästuar)“, einem Gebietsvorschlag des Landes Schleswig-Holstein zur Aufnahme in die nationale Gebietsliste zum Aufbau eines kohärenten europäischen Netzes „NATURA 2000“ gemäß Artikel 4 der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen). Die Abgrenzung des Gebietsvorschlages ist dem Landschaftsplan (vgl. Abb. 3, Seite 12) bzw. der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ zu entnehmen.

Nach der Vorprüfung der FFH-Verträglichkeitsprüfung sind die als Erhaltungsziele für das gemeldete FFH-Gebiet genannten Lebensräume innerhalb des Plangelungsbereiches bzw. des Bearbeitungsbereiches nicht festgestellt worden. Potentieller Lebensraum für die genannten Arten sind die Stör und die am Nordrand des Plangelungsbereich verlaufende Wettern. Diese Lebensräume werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es ist daher auszuschließen, dass das gemeldete FFH-Gebiet in seinen Erhaltungszielen und in seinem Schutzzweck beeinträchtigt werden könnte.

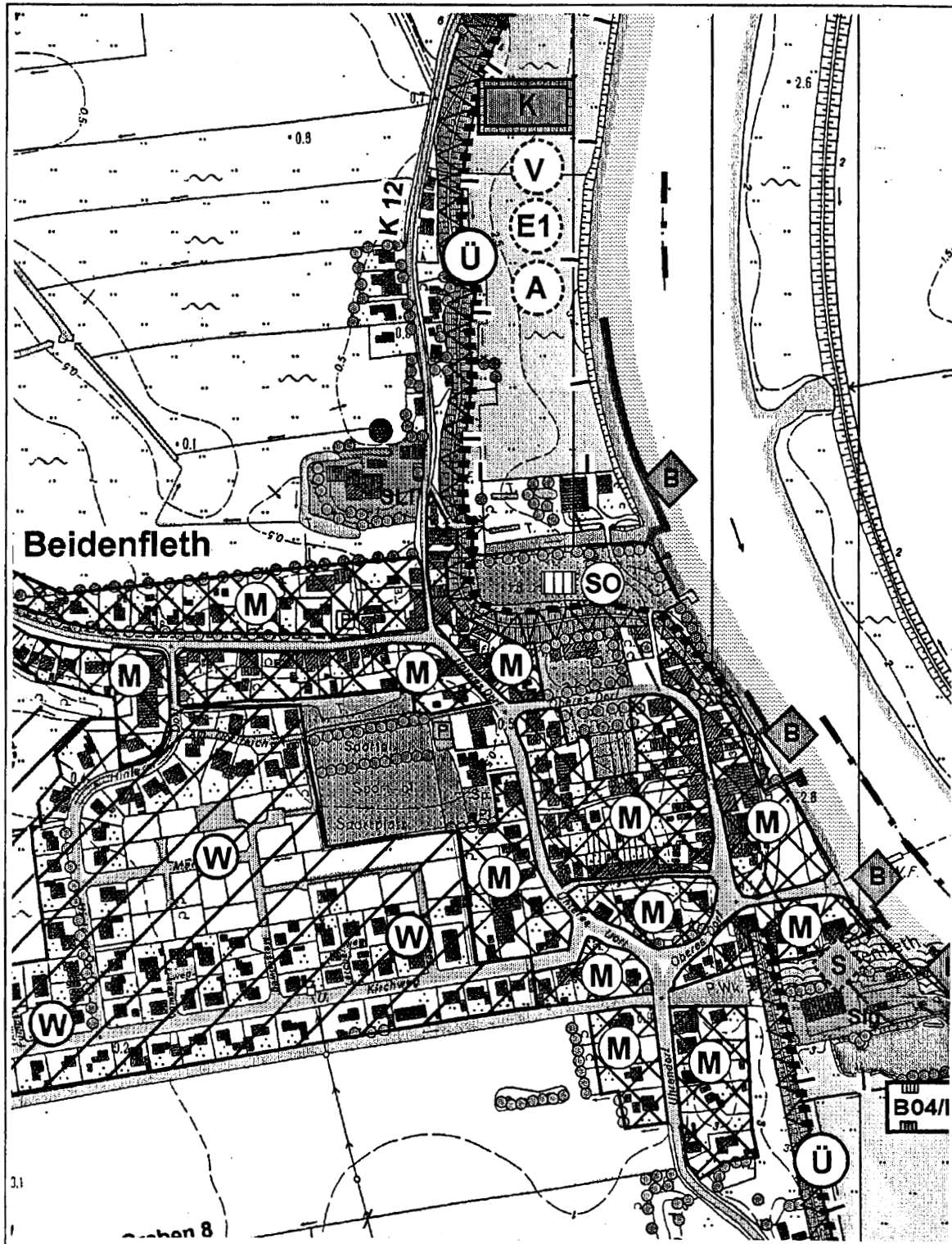


Abb. 3: Planausschnitt aus dem gemeindlich und behördlich festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Beidenfleth (2001) das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 und seine Umgebung betreffend, unmaßstäblich

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen landschaftsplanerischen Fachplanung wurde im Zuge des gemeinsam erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet ein grünordnerisches Maßnahmenkonzept entwickelt, das unter Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben aus der landschaftsplanerischen Begleitung zu einer möglichst orts- und landschaftsverträglichen Einbindung der geplanten Bootslagerhalle in die örtlichen Gegebenheiten führen soll.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan für den Bereich der „Bootslagerhalle“ durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach § 92 LBO sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes (LNatSchG) berücksichtigt.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes das sonstige Sondergebiet und die angrenzenden Grünflächen betreffend werden durch den Grundstückseigentümer selbst durchgeführt. Zur Sicherstellung der eingriffsminimierenden Maßnahmen können entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung aufgenommen werden. Die Sicherung der externen Ausgleichsfläche und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle wird durch das Amt Wilstermarsch auf der ihr zur Verfügung stehenden Amtspoolfläche im naturräumlichen Zusammenhang gewährleistet.

Die vollständige Auslagerung von Ausgleichsflächen aus dem Plangebiet auf eine externe Ausgleichsfläche wurde nach Beratung der Gemeindevertretung und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg vorgenommen. Grünordnerische Maßnahmen beschränken sich daher für die geplante Bootslagerhalle und dementsprechend für das sonstige Sondergebiet vornehmlich auf die Eingriffsminimierung und insbesondere auf den Erhalt und die Neuentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf den Schutz des vorhandenen Baumbestandes.

### **3.4 Abweichungen vom Landschaftsplan (§ 4 Abs. 3 LNatSchG)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für die geplante „Bootslagerhalle“ und den damit verbundenen modifizierten und konkretisierten Planungsabsichten der Gemeinde Beidenfleth sind geringfügige Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan verbunden. Nach den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes, § 4 Abs. 3 LNatSchG, sind :

*„Abweichungen von den Ergebnissen der Landschaftsplanung sind nur zulässig, wenn dadurch die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden oder andere Belange bei der Abwägung den Belangen des Naturschutzes bei Würdigung aller Umstände im Range vorgehen. Abweichungen sind in den Entscheidungen darzustellen und zu begründen; dabei ist darzulegen, wie Beeinträchtigungen der Natur vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen“.*

Entsprechend der naturschutzfachlichen Bewertung im Rahmen der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ zum Bebauungsplan Nr. 5 ist die zur Überplanung anstehende Fläche als zu erhaltende Grünfläche einschließlich eines Sondergebietes entsprechend der geltenden Flächennutzungsplanung dargestellt.

Lage und Flächengröße der geplanten Bootslagerhalle und dementsprechend des sonstigen Sondergebietes entsprechen nicht den nunmehr konkretisierten Planungszielen. Diese wurden im Rahmen der Bebauungsplanung aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht und auf Grundlage des eingereichten Bauantrages insbesondere unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten optimiert. Gleiches gilt für die im Landschaftsplan allgemein gehaltene Aussage zum Erhalt der Grünflächen. Durch die geplante Bebauung, wie auch im Landschaftsplan dargestellt, werden die Belange des Naturschutzes zwar berührt, jedoch durch den neuen Standort insgesamt geringer gehalten. Dies betrifft auch die Belange der Denkmalpflege in Verbindung mit dem Orts- und Landschaftsbild.

Die mit der geplanten Bootslagerhalle künftig fortfallenden Gehölze und Obstbäume sollen durch eine neu zu pflanzende Baumreihe parallel zur Bootslagerhalle ersetzt und damit die langgezogene Gebäudefront in ihrem Erscheinungsbild zur Kirche aufgebrochen werden. Die neue Baumreihe soll in ihrer Formensprache die vorhandenen Linden an der Kirche in ihrer „strengen“ und prägenden Linienführung thematisch aufnehmen. Aus Gründen des Hochwasserschutzes jedoch in einer begrenzten und geringen Anzahl. Dies erfolgt ausnahmsweise und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg.

Das Gebäude selbst soll unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung und der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild durch maximale Firsthöhen sowie Form- und Farbgebung so gestaltet werden, dass erhebliche und nachhaltige Raumwirkungen auf die südlich gelegene Kirche und die westlich gelegene Mühle weitestgehend vermieden werden können.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ zum Bebauungsplan Nr. 5 lassen sich die unvermeidbaren Eingriffe einerseits minimieren und andererseits auf der externen Ausgleichsfläche im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort ausgleichen bzw. ersetzen.

Die mit der Umsetzung der Hochbauplanung und des nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 5 verbundenen geringfügigen Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan sind aus den vorgenannten Gründen landschaftsplanerisch vertretbar und nicht erheblich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensierbar und ersetzbar. Die Abweichungen sollten daher nach Auffassung der Gemeindevertretung zulässig sein. Dies wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die zuständigen Behörden bestätigt.

### 3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 wird es zu einer planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung von voraussichtlich ca. 1.300 m<sup>2</sup> durch die geplante Bootsagerhalle und temporär genutzten Stellplatzflächen führen. Der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m<sup>2</sup> wird somit deutlich unterschritten, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wird die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

### 4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung zu dem grundsätzlichen Erfordernis einer Bootsagerhalle für den Beidenflether-Segler-Verein und dem ausgewählten Standort am Stördeich in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Einrichtungen der Sportschiffahrt in Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (1998/1999) und der Landschaftsplanung (2000/2001) als ergänzende Fachplanung wurde durch den Beidenflether-Segler-Verein eine entsprechende Hochbauplanung erstellt und als Bauantrag dem Kreisbauamt vorgelegt

Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten an dem gewählten Standort außerhalb des Stördeiches und den Anforderungen, die sich u.a. aus dem festgesetzten Überschwemmungsbereich ergeben, wurde seitens des Kreisbauamtes auch in Kenntnis der genehmigten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bauantrag abgelehnt.

Aufgrund behördlicher Vorabstimmungen zu den Fragen einer Zulässigkeit der geplanten Bootslagerhalle an dem hierfür gewählten Standort mit den zuständigen Abteilungen des Kreises Steinburg hat die Gemeindevertretung sodann die Überplanung des Standortes mittels der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages beschlossen.

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken bezüglich des Hochwasserschutzes und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes seitens der unteren Wasserbehörde und des Kreisbauamtes ist die Gemeindevertretung während des Planaufstellungsverfahrens davon ausgegangen, dass der amtlichen Planunterlage als Lage- und Höhenplan eine besondere Bedeutung zukommt, da hierin die Höhe (über NN) des Sommerdeiches als Schutz gegen mögliche Überschwemmungen der innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen in Betracht genommen wurden. Die Höhen am Sommerdeich werden in der amtlichen Planunterlage mit durchschnittlich 3,25 m über NN angegeben und liegen somit über der festgesetzten Höhe von 3,15 m über NN bezüglich des Hochwasserschutzes. Dies ist jedoch nach Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ohne Belang; maßgebend ist das mit Landesverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet 8s. Abb. 4, Seite 17), nach dem die geplante „Bootslagerhalle“ innerhalb des Überschwemmungsgebietes sich befindet.

Aus diesem Umstand heraus, musste im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung nachgewiesen werden, dass der Bau der „Bootslagerhalle“ einschließlich aller hierfür erforderlichen Veränderungen in der Örtlichkeit nicht zu Stauraumverlusten führt. Im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen konnte durch das beauftragte Arch.- Büro die Bedenken zum Verlust wertvollen Hochwasserschutzraumes ausgeräumt werden. Diese Nachweise wurden mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde am 03.05.2002 anhand der Architektenzeichnungen und den darin enthaltenen Berechnungen eines möglichen Stauraumverlustes mitgeteilt. Die Stauraumverluste können danach innerhalb des Bauvorhabens ausgeglichen und der schadlose Abfluss bei Hochwasser bzw. im Löschfall gewährleistet werden.

Diesen Besprechungsergebnissen wurde seitens der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde nicht widersprochen, so dass die Gemeindevertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Abwägung davon ausgehen konnte, dass bezüglich des Hochwasserschutzes von einer genehmigungsfähigen Hochbauplanung und dementsprechend von einer wasserrechtlichen Genehmigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausgegangen werden kann. Die deichbehördliche Genehmigung für die „Bootslagerhalle“ liegt mit Schreiben des Amtes für ländliche Räume, Küstenschutz, vom 10.04.2000 vor.

Zwischenzeitlich wurde auch der Bauantrag für die „Bootslagerhalle“ genehmigt.



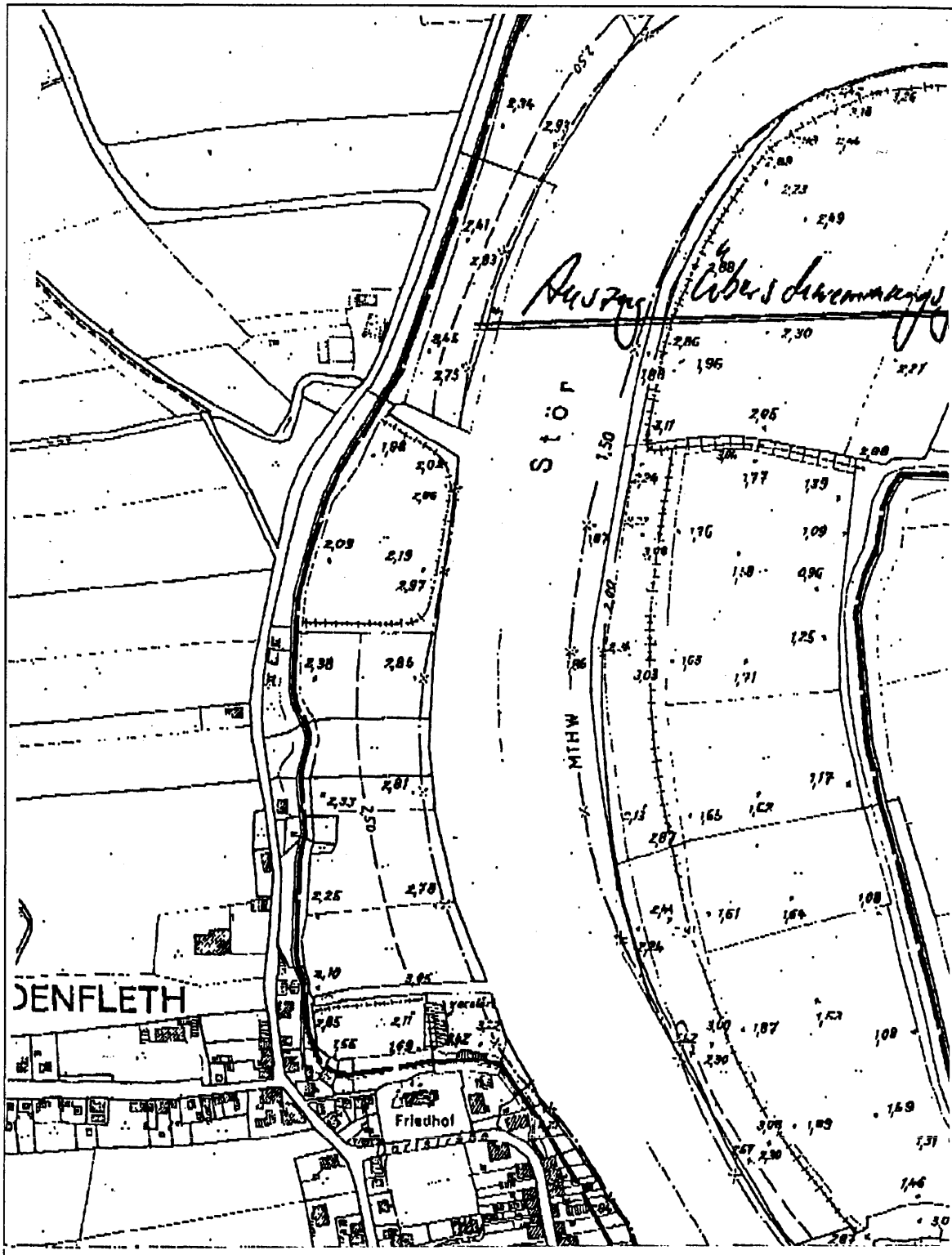


Abb. 4: Planausschnitt aus dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Stör das Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 5 und seine Umgebung betreffend, unmaßstäblich

Auf Grundlage des o.g. aktuellen Lage- und Höhenplanes wurden mit der planungsrechtlichen Umsetzung und Modifizierung der vorliegenden Hochbauplanung die folgenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Vorgaben und Entwurfs-elemente Grundlage für den nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 5 bzw. sind in der nachgeordneten Baugenehmigung projektbezogen zu berücksichtigen :

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende öffentliche Verkehrssystem („Oberes Dorf“) und an die vorhandene private Erschließung im östlichen Plangebiet
- Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Plangebiets (Stellplatzanlage) zur Reduzierung der Versiegelung und Beschränkung auf eine temporäre Nutzung dieser Flächen
- Verzicht auf Errichtung von Bauwerken innerhalb des 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zur Stör
- Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen der südlich und westlich des Plangebiets gelegenen Kulturdenkmalen
- Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, insbesondere in Verbindung mit der geplanten Boots-lagerhalle
- Beachtung der Funktion der Stör im Rahmen der Entwicklung eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems
- Beachtung der Vorgaben der Überschwemmungsgebietsverordnung
- Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des gemeldeten FFH-Gebietes durch grünordnerische und planungsrechtliche Festsetzungen der Eingriffsminimierung
- Erhalt vorhandener linearer Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zur Gliederung örtlicher Landschaftselemente unter besonderer Beachtung der gestalterischen Gesichtspunkte des Orts- und Landschaftsbildes
- Bereitstellung und Sicherung von Ausgleichsflächen für nicht ausgleichbare Eingriffe außerhalb des Plangebiets auf einer externen Ausgleichsfläche des Amtspools in der erforderlich werdenden Flächengröße (gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Entwicklung einer möglichst orts- und landschaftsgerechten Planungskonzeption

Diese orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen an die städtebauliche Gesamtkonzeption wurden ergänzend zu der gemeindlich gebilligten Hochbauplanung im Rahmen der Bebauungsplanung konkretisiert, so dass sich in der weiteren Durcharbeitung des Bebauungsplanentwurfes zusammen mit der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ kleinere, aber wesentliche Optimierungen insbesondere zur Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild ergaben, die in dem nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 5 eingearbeitet worden sind.

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten, den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Denkmalpflege und der flächensparenden Erschließung unter den o.g. Planungsvorgaben für den Bebauungsplan Nr. 5 zu entwickeln.

Mit dem Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 wird gemeinsam das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Übergeordnetes Ziel der Bebauungsplanung soll es somit sein, für das geplante Vorhaben an diesem sensiblen Standort eine sich in die Orts- und Landschaftsstruktur möglichst behutsam einfügende Bebauung vorzubereiten, die Anforderungen an den Hochwasserschutz vollständig zu erfüllen und innerhalb des Plangebiets möglichst einen Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen zu ermöglichen sowie Spannungsfelder mit den nachbarschaftlichen Nutzungen zu minimieren.

#### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

Da es sich bei den geplanten hochbaulichen Anlagen der Bootsagerhalle um eine Nutzung handelt, die sich aufgrund ihrer besonderen Art von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet, wird für den Standort der geplanten Bootsagerhalle einschließlich der erforderlichen Abstandsflächen und der Flächen zur Anbindung an bestehende private Erschließungswege ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bootsagerhalle“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Flächen für die vorhandene private Zuwegung zwischen Stördeich und der südlich gelegenen Straße „Oberes Dorf“ werden entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur als Mischgebiet festgesetzt.

Für das sonstige Sondergebiet „Bootsagerhalle“ wird im Teil B (Text) ein Nutzungskatalog festgesetzt, um die Zweckbestimmung für das geplante Bauvorhaben und deren Nutzung genau bestimmen und anderweitige Fremdnutzungen planungsrechtlich ausschließen zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Festsetzung einer höchstzulässigen Firsthöhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt. Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (zuzüglich der planzeichnerisch festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze mit deren Zufahrten) wird zur Eingriffsminimierung als absolutes Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit einer flächengenauen Festsetzung der temporären Stellplatzflächen abschließend festgesetzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf das erforderliche Maß beschränkt, das nach Auffassung der Gemeindevertretung notwendig ist, um die Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Aufenthaltsqualität innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu gewährleisten.

Im Sinne des „Einfügen“ in die benachbarte Ortsstruktur, unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange, und in die Landschaft werden für die geplante Bootsagerhalle örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Wand- und Firsthöhen, Dachform, Dachneigung, Farbgebung, Außenfassade usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Nebenanlagen, Baumpflanzungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch insoweit festgesetzt, wie sie zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

Ansonsten läßt sich die Gemeindevertretung von der Sicherung einer angemessenen „Baufreiheit“ leiten und beabsichtigt nicht, darüber hinaus gehende und einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen.

## **6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bootslagerhalle“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der „nautenschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ im Rahmen der parallelen „Landschaftsplanerischen Begleitung“ verbunden (siehe Anlage dieser Begründung). Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt. Dazu gehört auch eine Mähwiese, auf der Futter für Kleintiere gewonnen wird.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der Landschaftsplanung und der parallelen „Landschaftsplanerischen Begleitung“ werden auf Grundlage der gemeindlichen Beratungen zur vorgelegten Hochbauplanung und den behördlichen Abstimmungen für die verbindliche Bauleitplanung Zielvorstellungen vorgegeben, die durch die beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 wie folgt konkretisiert festgesetzt werden :

- Einbindung und Einfügung der geplanten Bootslagerhalle und der freiraumbezogenen Nutzungen in das Orts- und insbesondere in das Landschaftsbild
- Beschränkung des Versiegelungsgrades des Grundstückes auf das unbedingt erforderliche Maß
- Funktionale Anbindung der Bootslagerhalle (möglichst kurze Wege) außerhalb des Schutzabstandes zum Deich an die vorhandene private Plangebieterschließung
- Sicherung und weitestgehender Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und schützenswerter Einzelbäume
- Sicherung vorhandener Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen entsprechend dem jeweiligen Schutzanspruch
- Einhaltung des 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens und des 10 m breiten Schutzstreifens zum Deich sowie Erhalt des Entwässerungsgrabens innerhalb des Plangebietes
- Anlage einer Streuobstwiese westlich an das Sondergebiet „Bootslagerhalle“ angrenzend
- Bereitstellung und Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche des Amtspools in einer Flächengröße von 1.000 m<sup>2</sup>
- Maßnahmen zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Anlage von Einzelbäumen (Lindenallee) an der südlichen und westlichen Bauflucht der geplanten Bootslagerhalle und Maßnahmen der Fassadenbegrünung an der westlichen Gebäudeseite
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben für die äußere Gestalt baulicher Anlagen

Nach § 21 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 Abs.1 und 2 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bootslagerhalle“ wird zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als „Landschaftsplanerische Begleitung“ erforderlich. Aufgrund der geringen Flächengröße, die unter dem Orientierungswert von 2 ha liegt, ist nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ein Grünordnungsplan mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 LNatSchG nicht erforderlich. Die „Landschaftsplanerische Begleitung“ stellt die mit dem Bebauungsplan Nr. 5 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt und im Landschaftsbild führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die „Landschaftsplanerische Begleitung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Beidenfleth vom 05.07.2002“ wird der Begründung des Bebauungsplanes zur näheren Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen als Anlage beigelegt.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 21 BNatSchG Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Ausgleichsdefizite können nach den gesetzlichen Möglichkeiten des BauGB auch außerhalb des Bebauungsplangebietes an anderer Stelle im Gemeindegebiet auf sogenannten externen (Sammel-)Ausgleichsflächen (auch im Amtsbereich) bereitgestellt werden, wenn durch die Gemeinde eine öffentlich-rechtliche Sicherung der externen Ausgleichsfläche für den Naturschutz nachgewiesen werden kann.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs bzw. im naturräumlichen Zusammenhang.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach § 92 Abs. 4 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Bootslagerhalle“ innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Minimierungsmaßnahmen reichen nicht aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung auszugleichen.

Mit dem Verzicht auf Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets wird der bilanzierte Ausgleichsbedarf, der aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche nicht innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden kann, aus dem Amtspool Wilstermarsch im grundsätzlichen Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg ausgelöst, da ein flächenhafter Ausgleich innerhalb des Plangebiets aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll erscheint.

Daher wird mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde das bilanzierte Kompensationsdefizit vom 1.000 m<sup>2</sup> aus dem Amtspool Wilstermarsch (Gemarkung Ecklak, Flur 4, Flurstück 5) ausgelöst. Die außerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem sonstigen Sondergebiet zu 100% als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 5 ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Kompensationsmaßnahmen für Ausgleichsmaßnahmen, die auf Grundlage einer Kostenschätzung im Rahmen der „Landschaftsplanerischen Begleitung“ (Stand vom 05.07.2002) voraussichtlich Kosten von (gerundet) brutto ca. € 10.000,-- verursachen werden. Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Flächen im Sinne des Bebauungsplanes sind.

Darin sind nicht die Kosten des Grunderwerbs für die Ausgleichsfläche in der erforderlichen Flächengröße enthalten.

## **7. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Oberes Dorf“ als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluss erfolgt über das innerörtliche Verkehrsnetz mit Anbindung an die L 136 („Unteres Dorf“) in Richtung Itzehoe / Brunsbüttel bzw. Wewelsfleth.

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene private Erschließungsstraße von der Straße „Oberes Dorf“ aus. Das sonstige Sondergebiet „Bootslagerhalle“ wird innerhalb des Plangebietes von dieser vorhandenen und nach Norden fortführenden Erschließung aus auf kurzem Wege und in der erforderlichen Breite von 4,0 m erschlossen. Den Nutzungsberechtigten werden entsprechend der jeweiligen Nutzung getrennt Geh-, Fahr- und Leistungsrechte zugeordnet und planzeichnerisch festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes werden nur an den dafür vorgesehenen Flächen oberhalb des Standortes der geplanten Bootsagerhalle Besucherstellplätze flächenmäßig festgesetzt und nachgewiesen. Diese dienen entsprechend dem Nutzungszweck einer „Bootslagerhalle“ temporär dem Beidenflether-Segler-Verein als Stellplätze auch für die kurzfristige Abstellung von Bootstrailern. Dauerhaftes Parken und Abstellen von Pkw oder Booten ist somit auf den Stellplatzflächen (St<sub>1</sub>) nicht zulässig.

Die Feuerwehzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Nach Rückabstimmung mit der Abt. Kreisbrandschutz der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 24.04.2002 ist die festgesetzte und geplante Zuwegung zur Boots- lagerhalle in einer Breite von 4,0 m aus Sicht des Brandschutzes ausreichend. Zusätzliche Umfahrten und Wendepplatzmöglichkeiten sind entsprechend den Prüfungen des Kreisbrandschutzes nicht erforderlich.

#### **8. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)**

Die geplante Boots- lagerhalle wird, soweit dies in unmittelbarem Zusammenhang mit der festgesetzten Nutzung in Verbindung steht, an das vorhandene Leitungs- netz in der Straße „Oberes Dorf“ angeschlossen.

Die Frischwasserversorgung erfolgt zentral durch den Wasserbeschaffungsver- band „Unteres Störgebiet“ in Wilster.

Das auf der Fläche des sonstigen Sondergebietes anfallende unbelastete Ober- flächenwasser wird in den im Plangebiet vorhandenen Entwässerungsgraben ein- geleitet und entsprechend dem heutigen Zustand an den Deichsiel abgegeben.

Ggf. erforderliche Nachweise werden im Rahmen des nachgeordneten Bauge- nehmigungsverfahren durch das beauftragte Ing.- Büro erstellt und der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorgelegt.

Durch bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass im Löschfall kein Löschwas- ser unkontrolliert über den Außendeichfleth in die Stör gegangen kann. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen.

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG AG das Ge- meindegebiet Beidenfleth mit Strom.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit An- schluss- und Benutzungszwang für das sonstige Sondergebiet geregelt. Die Ab- fälle sind an den dafür vorgesehenen Standorten nördlich der privaten Erschlie- ßungsstraße im Einzugsbereich der Straße „Oberes Dorf“ zu sammeln.



## 9. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Beidenfleth und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Anforderungen aus den angrenzenden Sielen bzw. aus der Stör entnommen.

## 10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Straße „Oberes Dorf“ vorhanden.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb des sonstigen Sondergebietes und zum Anschluss an die vorhandene private Erschließungszuwegung werden durch den Grundstückseigentümer (Beidenflether-Segler-Verein) entsprechend den tiefbautechnischen Angaben nach den anerkannten Regeln der Technik im Einvernehmen mit der Gemeinde Beidenfleth erstellt.

## 11. Nachrichtliche Übernahme

### 11.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (§ 11 LNatSchG)

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt innerhalb des 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zur Stör als Gewässer 1. Ordnung.

Innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig, es sei denn, die untere Naturschutzbehörde lässt eine Ausnahme von den Verboten zu. Die im Bereich des Störufers vorhandenen Anlagen und Einrichtungen der Sportschiffahrt und deren Nutzung sind nicht Gegenstand dieser verbindlichen Bauleitplanung. Von daher sind auch keine überbaubaren Flächen festgesetzt.

Hiervon bilden die beiden ausgewiesenen Stellplatzflächen am Rande der Böschung vor der Bootslagerhalle eine Ausnahme. Die Nutzung ist heute bereits vorhanden. Zudem liegen sie nur mit einem geringen Flächenanteil innerhalb des 50 m breiten Schutzstreifens. Aufgrund der textlich festgesetzten temporären Nutzung dieser Stellplatzflächen ist von einer Beeinträchtigung des Schutzstreifens nicht auszugehen. Die Gemeindevertretung geht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in ihrer Planung davon aus, dass eine Ausnahme von den Verboten ausnahmsweise zulässig sein sollte. Landschaftsplanerische Belange stehen entsprechend dem Fachbeitrag dem nicht entgegen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die Abgrenzung des 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

## 12. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt mit seinen überwiegenden Flächen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches der Stör.

Die nach Landesverordnung festgesetzte Flächenabgrenzung des Überschwemmungsbereiches wird als Kennzeichnung in die Planzeichnung aufgenommen. Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in dem erforderlichen Maße im Rahmen des Baugenehmigungsantrages darzulegen und nachzuweisen. Die Ausnahme genehmigung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## 13. Hinweise

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und somit auch zur geplanten Bootsagerhalle befinden sich neben dem Stördeich, der laut Landschaftsplan selbst als Denkmal eingestuft ist, mit der Kirche im Süden und der Mühle im Westen zwei Kulturdenkmale.

In der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 sind aufgrund der Bewertungen aus der parallelen landschaftsplanerischen Begleitung und entsprechend den örtlichen Gegebenheit besondere Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild abgeleitet und als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt worden mit dem Ziel, die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen (Standortwahl, Höhenbegrenzungen, Farbgebung, Baumpflanzungen usw.) möglichst gering zu halten und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale zu vermeiden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Beidenfleth, den 05. Aug. 2002

