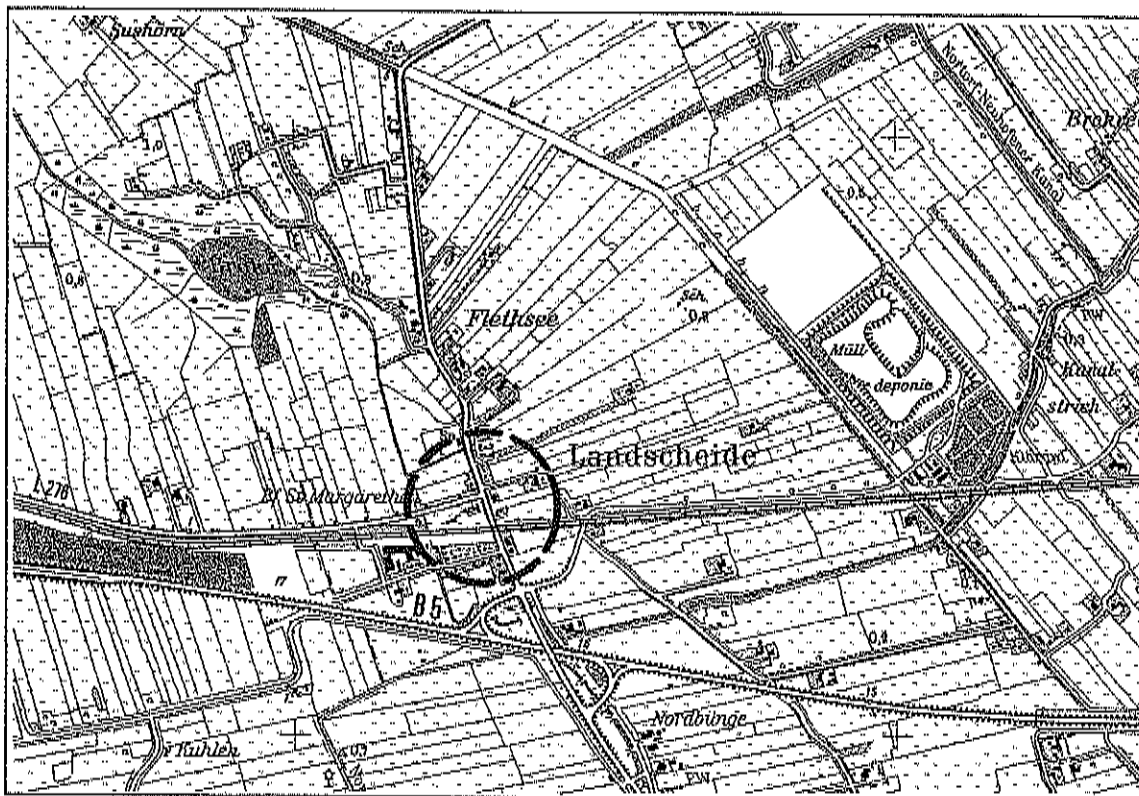


GEMEINDE LANDSCHEIDE INNENBEREICHS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG IM ORTSTEIL FLETHSEE

NACH § 34 ABS. 4 NR. 1 + 3 BAUGB'98

FÜR DAS GEBIET „AM BAHNHOF / FLETHSEER STRASSE“ :

BEIDERSEITS DER STRASSEN „AM BAHNHOF“ UND „FLETHSEER STRASSE“ (L 137),
ÖSTLICH HARRWETTERN, BRAKGRABEN UND DEM SPORTPLATZ, NÖRDLICH DER AN-
SCHLUSSSTELLE B 5 / B 431 UND DER L 276 UND WESTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT



BEGRÜNDUNG

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 31.10.2001 /
Satzung / Genehmigung

Planverfasser:
BIS - Scharlibbe
24613 Aukrug

Datum : 21.12.1999,
ergänzt 23.04.2001
zuletzt ergänzt : 31.10.2001

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Landschaftsplanung
 - 3.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4. Planungsinhalte
5. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung
6. Verkehr
7. Immissionsschutz
8. Ver- und Entsorgung
9. Brandschutz

Anlage:

- Eingriffs- / Ausgleichs Bilanzierung im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begleitung zur Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Landscheide für den Ortsteil Flethsee vom 23.04.2001

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 13 Satz 1 Nr. 1 BauGB'98
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung und öffentliche Auslegung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB'98
- 2. öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 BauGB'98
- Satzungsbeschluss
- Genehmigungsverfahren § 10 i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB'98

0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Landscheide beabsichtigt mit Erlass einer „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB'98 für die zentrale Ortslage der Gemeinde im Bereich „Am Bahnhof / Flethseer Straße“ beiderseits der Straße „Am Bahnhof“ östlich des Harrwettern und beiderseits der „Flethseer Straße“ zwischen der Anschlussstelle B 5 / B 431 im Süden und der Sportplatzanlage im Norden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen vornehmlich im rückwärtigen Bereich östlich der Flethseer Straße sowie nordöstlich der L 276 zu schaffen, die zu einer Zentrierung der baulichen Entwicklung und aufgrund des eingeschränkten Entwicklungsspielraumes erst langfristig zu einer Arrondierung der bebauten Hauptortslage führen sollen.

Innerhalb der „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ sollen für die aus dem Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Flethsee“ einbezogenen Grundstücke **einzelne** Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 1a BauGB'98 insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung die städtebaulich geordnete Entwicklung unter Beachtung der Belange der Ortsstruktur, der Landwirtschaft, des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gewährleistet werden.

Die nach einer ersten Erörterung und Diskussion von der Gemeindevertretung als Entwurf am 15.12.1999 beschlossene „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ ging über das behördliche Abstimmungsergebnis mit der Kreisplanung vom 19.02.1999 weit hinaus. Im Frühjahr 2000 wurde neben der Planungsanzeige nach § 16 Landesplanungsgesetz auch die Beteiligung Träger öffentlicher Belange und der Bürger durchgeführt.

Die vorgebrachten Bedenken der Landes- und Kreisbehörden hat die Gemeindevertretung nach eingehender Beratung in den gemeindlichen Gremien weitestgehend in ihrer weiteren Planung berücksichtigt und hat mit dem 2. Entwurf (vom 10.04.2000) die hieraus überarbeiteten Planungsabsichten der Gemeinde Landscheide zu einem Behördengespräch vorgelegt. Gegenüber den früheren Planungsabsichten, den Bereich nördlich des Sportplatzes bis zur Ortsdurchfahrts-grenze beiderseits der „Flethseer Straße“ zu entwickeln, konzentrieren sich die baulichen Entwicklungen auf den baulich vorgeprägten Bereich der Hauptortslage „Flethsee“.

Im Rahmen eines Behördengesprächs am 19.09.2000 wurden die gemeindlichen Planungsziele (2. Entwurf) gemeinsam erörtert werden. Die Gemeindevertretung hat aufgrund der Gesprächsergebnisse des vorgenannten Behördengesprächs zur Kenntnis nehmen müssen, dass die geänderten und auch erheblich reduzierten Planungsabsichten (2. Entwurf) nicht in dem gemeindlich gewünschten Umfang die Zustimmung der zuständigen Behörden finden konnten. Dies betraf einerseits den Umfang der beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung und andererseits die angedachten Ausgleichsflächen.

Ergebnis des Behördengesprächs war es, die Wohnbauflächen, die als Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollten, auf zwei Teilflächen zu begrenzen. Dies sollte der nördliche Bereich westlich der „Flethseer Straße“ und ein nunmehr reduzierter Bereich östlich der „Flethseer Straße“ sein. Insgesamt könnten hier bis zu 7 Baugrundstücke entstehen. Außerdem wurde seitens der Naturschutzbehörden darauf hingewirkt, dass der flächenhafte Ausgleich für die einbezogenen Außenbereichsflächen nicht im direkten Anschluss an die Baugrundstücke, sondern auf einer externen gemeindeeigenen Ausgleichsfläche im Bereich „Brake“ erfolgen sollte.

Auf dieser behördlich einvernehmlich erzielten Planungsgrundlage hat die Gemeindevertretung ihre Planungsziele überarbeitet (3. Entwurf vom 15.01.2001). Vor Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens hat die Gemeindevertretung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs eine landschaftsplanerische Begleitung erstellen lassen. Diese hatte zu Änderungen in der Planzeichnung des Teilgebietes WA 2 betreffend geführt, so dass erst mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.03.2001 der 4. Entwurf die Planungsziele der Gemeinde Landscheide darstellt und Gegenstand des erneuten Beteiligungsverfahrens geworden ist.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.10.2001 ist dieser 4. Entwurf entsprechend der gemeindlichen Abwägung als Satzung beschlossen worden. Ergänzungen, die sich aus der gemeindlichen Abwägung ergeben, sind in die Begründung redaktionell aufgenommen worden.

Mit dem Erlass dieser „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ will die Gemeindevertretung mittel- und langfristig die Eigenständigkeit und Lebendigkeit der Gemeinde sicher stellen und mittels des Satzungsverfahrens soziale Spannungen auf dieser Planungsebene möglichst vermeiden.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde kann mit Erlass einer „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB'98 planungsrechtlich bestimmen. Hierbei können nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB'98 einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die „Ergänzungssatzung“ muß nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB'98 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

In die „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB'98 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB'98 aufgenommen werden, die neben dem „Einfügungsgebot“ des § 34 Abs. 1 BauGB'98 die bauliche Nutzung der Grundstücke regeln können.

Für die „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB'98 in Verbindung mit den §§ 3 und 4 BauGB'98 angewendet werden. Hiervon hat die Gemeinde Landscheide im Aufstellungsverfahren der Satzung Gebrauch gemacht, da der Kreis der betroffenen privaten Personen und Träger öffentlicher Belange größer ist und sich die Gemeindevertretung keinerlei formalen Anfechtungen aussetzen mochte.

Die „Ergänzungssatzung“ bedarf der Genehmigung des Landrates des Kreises Steinburg, da das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98 mit dem Satzungsentwurf aufgrund eines fehlenden Flächennutzungsplanes nicht eingehalten werden kann.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung

Mit der nunmehr beschlossenen Satzung wird einerseits die räumliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles („Innenbereichssatzung“) in der Hauptortslage „Flethsee“ in der Gemeinde Landscheide festgelegt und andererseits durch Einbeziehung einzelner Grundstücke des Außenbereichs der Innenbereich („Ergänzungssatzung“) erweitert.

Die somit festgesetzte Ortslage wird für den Bereich „Am Bahnhof / Flethseer Straße“ begrenzt im Norden durch die Sportplatzanlage und die freie Landschaft, im Süden durch die Anschlussstelle B 5 / B 431, im Westen durch den Harwettern, den Sportplatz und im Osten durch die freie Landschaft.

Innerhalb des räumlichen Plangeltungsbereiches sind Flächenausweisungen von allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI), Verkehrsflächen und Grünflächen vorgesehen. Die räumliche Lage der bebauten Ortslage im Gemeindegebiet und die Abgrenzung des Innenbereichs unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen ist der Abbildung 1 (auf Seite 6) zu entnehmen.

3. Planungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB'98)

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist die Anwendung des „Entwicklungsgebots“ im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB'98 mit Erlass einer „Ergänzungssatzung“ an das Gebot einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB'98 gebunden.

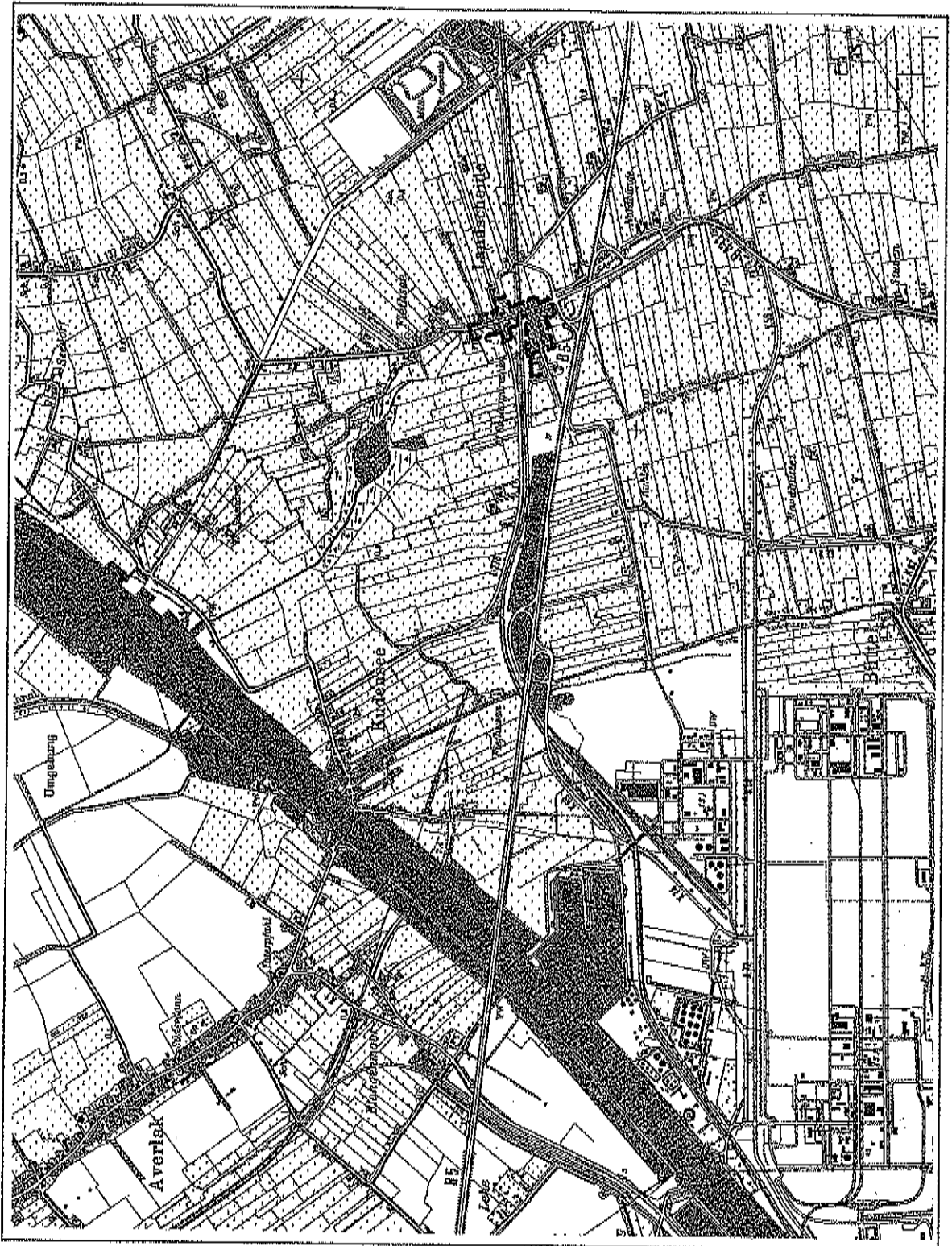


Abb.1: Räumliche Lage der Gemeinde Landscheide in der Region (Wilstermarsch) mit der bebauten Ortslage und Abgrenzung der „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ mit Planungsstand vom 23.04.2001, unmaßstäblich

Daher bedarf die „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB'98 der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Steinburg, wenn die einbezogenen Außenbereichsflächen nicht im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt sind.

Aufgrund des überwiegend noch landwirtschaftlich geprägten Charakters der Gemeinde Landscheide und der geringen und konzentrierten baulichen Dichte sowie einer begrenzten baulichen Entwicklung bestand nach § 1 Abs. 3 BauGB'98 bisher nicht das städtebauliche Erfordernis, die bauliche oder sonstige Entwicklung der Gemeinde über das Planungsinstrument eines Flächennutzungsplanes bzw. über einen eigenständigen Bebauungsplan steuern zu müssen. Eine Ausnahme hiervon bildet der genehmigte Bebauungsplan Nr. 1 „An der Mülldeponie“ zur Regelung der Windenergienutzung in der Gemeinde, der jedoch die (wohn)bauliche Entwicklung in der Gemeinde nicht zum Regelungsgegenstand hat.

Diese Situation wird sich aufgrund des landesplanerisch eingeschränkten Entwicklungsrahmens (vgl. landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 31.01.2000) für die wohnbauliche Siedlungsentwicklung langfristig nicht grundsätzlich ändern, so dass mit der nunmehr angestrebten Ausweisung von zwei kleineren Bereichen in der Hauptortslage „Flethsee“ mit ca. 7 möglichen Baugrundstücken kein städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes seitens der Gemeindevertretung gesehen wird. Dies wurde durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen des Behördengesprächs vom 19.09.2000 inhaltlich bestätigt.

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und der damit auf die Hauptortslage „Flethsee“ verbundenen Konzentration der baulichen Entwicklung ist der Erlass einer „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ entsprechend den grundsätzlichen Ergebnissen des Behördengesprächs vom 19.02.1999 ausreichend. Diese Auffassung wurde anlässlich des Behördengesprächs vom 19.09.2000 durch das Kreisbauamt bestätigt.

In Verbindung mit der „Ergänzungssatzung“ soll nach Auffassung der Gemeindevertretung auch der Innenbereich festgelegt werden und beide Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB'98 miteinander verbunden werden. Dadurch erhofft sich die Gemeindevertretung eine Klarstellung, welche (Bau-) Vorhaben bauordnungsrechtlich nach § 34 BauGB'98 (Innenbereich) und welche weiterhin nach § 35 BauGB'98 (Außenbereich) zu beurteilen sind. Zugleich soll damit der Nutzungs- und Siedlungscharakter der ländlich geprägten Gemeinde gesichert und vor nachhaltigen, strukturfremden Umnutzungstendenzen landwirtschaftlicher Betriebe und Hofstellen geschützt werden (=> Erhalt der Ortsstruktur und des Ortsbildes, s. Abb. 2, Seite 8).

Auch unter den derzeit schwierigen Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft will die Gemeinde Landscheide weiterhin ihre landwirtschaftliche Prägung nicht aufgeben und ihren eigenständigen Charakter bewahren.

Die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB'98 bleibt hiervon unberührt.

Dies auch im Hinblick darauf, dass die landesplanerisch angestrebte Industriean siedlung der letzten Jahrzehnte in der Gemeinde Landscheide weit hinter den Erwartungen zurückgeblieben ist. Zur Sicherung einer lebendigen Gemeinde- und Sozialstruktur sieht sich die Gemeinde nunmehr veranlaßt, ihre landesplanerisch zugedachte Industriefunktion im Rahmen der eingeleiteten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum IV, neu zu diskutieren und eine vornehmlich auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete wohnbauliche Entwicklung an zu streben. Hierzu wird die Gemeindevertretung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausführlich Stellung nehmen.

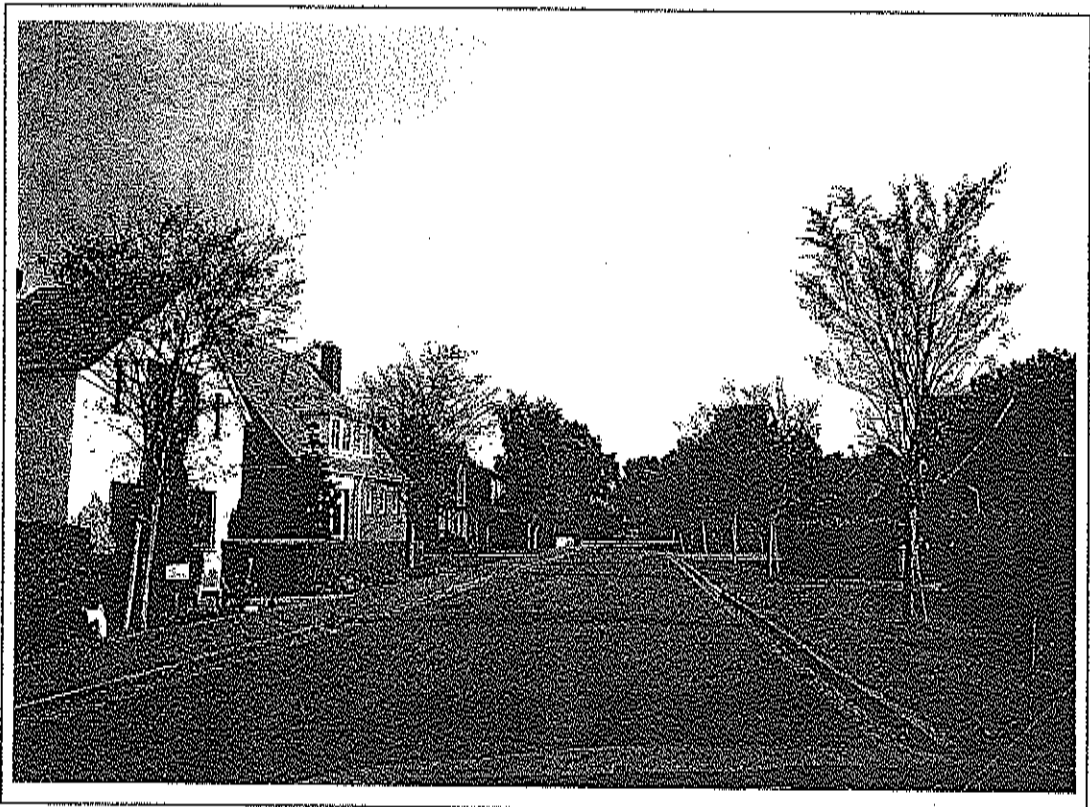


Abb. 2: Ortstypische Straßenrandbebauung mit Baumbestand an der Straße „Am Bahnhof“, Blickrichtung Osten, im September 1999

3.2 Landschaftsplanung (§ 6 Abs. 1 LNatSchG)

Mit Erlass einer „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ in der Hauptortslage „Flethsee“ der Gemeinde Landscheide für den Bereich der beiderseits „Am Bahnhof / Flethseer Straße“ sind für die bisher im Außenbereich befindlichen Grundstücksflächen schwerere Eingriffe in Natur und Umwelt als bisher nach § 35 BauGB'98 zulässig verbunden.

Zur Kompensation dieser planerisch vorbereiteten Eingriffe sind unter Anwendung der „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg Ausgleichsflächen, die sich möglichst im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort befinden, bereitzustellen und soweit aus städtebaulichen Gründen sinnvoll in die „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98 aufzunehmen. Eine Festsetzung von Ausgleichsflächen innerhalb des Satzungsgebietes wurde seitens der Naturschutzbehörden abgelehnt. Daher soll der qualifiziert bilanzierte Kompensationsbedarf auf einer gemeindeeigenen Sammelausgleichsfläche (im Bereich der „Brake“) im Sinne eines Ökokonto von den einzelnen Baugrundstücken der Teilgebiete WA 1 und WA 2 ausgelöst werden können. Dies wurde mit Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 01.06.2001 grundsätzlich befürwortet und inhaltlich bestätigt.

Die mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen („Ergänzungssatzung“) verfolgten gemeindlichen Planungsziele zur Schaffung von einzelnen oder zusammenhängenden Bauflächen als Arrondierung des vorhandenen baulich geprägten Siedlungsbereiches in der Hauptortslage „Flethsee“ der Gemeinde Landscheide stehen nach Auffassung der Gemeindevertretung den Zielen der übergeordneten Landschaftsplanung grundsätzlich nicht entgegen. Dies bezieht sich insbesondere auf die veränderten und korrigierten Planungsabsichten der Gemeindevertretung mit dem 4. Entwurf, der nunmehr als Satzung beschlossen worden ist.

Die Aufstellung eines Landschaftsplanes nach § 6 LNatSchG für das gesamte Gemeindegebiet ist nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde zur langfristigen Sicherung der gemeindlichen Ziele durchaus sinnvoll und wünschenswert. Aufgrund der eingeschränkten Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten wird von der Gemeindevertretung zur Zeit nicht das dringende Erfordernis gesehen, parallel zur „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ einen Landschaftsplan für die Gemeinde Landscheide aufzustellen.

Die in der beschlossenen Satzung getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen nehmen unter Würdigung der Besprechungsergebnisse vom 19.09.2000 insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und der Abgrenzung des Satzungsgebietes betreffend auf die besondere landschaftlich reizvolle Lage der Gemeinde Landscheide in einem nach gemeindlicher Sicht angemessenen Maße Rücksicht.

3.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'98)

Entsprechend den Darstellungen des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Gemeinde Landscheide als ländliche Gemeinde im Rahmen ihrer wohnbaulichen Entwicklung von folgenden landesplanerischen Aspekten zur Siedlungsentwicklung ausgehen, die jedoch im Rahmen der eingeleiteten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum IV, aus Sicht der Gemeindevertretung grundsätzlich neu zu diskutieren und neu zu definieren sind. Dies ist jedoch dem übergeordneten Beteiligungsverfahren vorbehalten.

Mit Aufstellung und Erlass einer „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ beabsichtigt die Gemeindevertretung, nicht die mit dem noch geltenden Regionalplan 1984, Planungsraum IV, landesplanerisch zugewiesenen Industrie- und Agrarfunktionen grundsätzlich verändern, sondern der Gemeinde Landscheide auch die Möglichkeit zu geben, ihre soziale Verpflichtung gegenüber ihrer eigenen Bevölkerung gerecht werden zu können. Nach Auffassung der Gemeindevertretung kann eine einseitige funktionale Ausrichtung einer Gemeinde in den heute vorherrschenden wirtschaftlichen Gegebenheiten und im Sinne einer lebendigen und lebensfähigen Gemeindestruktur nicht mehr alleiniges Planungsziel sein.

Nach dem zur Zeit noch geltenden Regionalplan, Planungsraum IV, übernimmt die Gemeinde St. Margarethen die Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauflächen stellvertretend für die Gemeinde Landscheide, da diese in Verbindung mit dem Industriestandort Brunsbüttel die Industriefunktion zugewiesen bekommen hat und im Einwirkungsbereich kein planmäßiger Wohnungsbau erfolgen darf. Die Realisierung der Industrieansiedlungen in Landscheide ist jedoch deutlich hinter den Erwartungen aller Beteiligten zurückgeblieben, so dass die Gemeinde Landscheide mit der zwischenzeitlich eingeleiteten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum IV, auch eine eingeschränkte und auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete wohnbauliche Entwicklung anstreben möchte.

Die Gemeindevertretung geht auch aufgrund des Behördengesprächs vom 19.02.1999 und vom 19.09.2000 davon aus, dass sich eine angemessene bauliche Entwicklung der Gemeinde Landscheide vornehmlich in dem baulich vorgeprägten Bereich der Hauptortslage „Flethsee“ beiderseits der Straßen „Am Bahnhof“ und „Flethseer Straße“ vollziehen kann. Dies wurde durch das Kreisbauamt im Rahmen des o.g. Behördengesprächs bestätigt.

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme nach § 16 Landesplanungsgesetz hatte die Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 31.01.2000 Bedenken gegen die damaligen gemeindlichen Planungsabsichten vorgebracht. Dies betraf aus ortsplangerischen Gesichtspunkten in Übereinstimmung mit dem Innenministerium und dem Kreis Steinburg die planerische Einbeziehung von großen Außenbereichsflächen nördlich des Sportplatzes bis zur Ortsdurchfahrtsgrenze und im Zufahrtbereich der Mülldeponie nahe der B 5. Außerdem wurden mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 31.01.2000 grundsätzliche Bedenken gegen eine planerische Wohnbauentwicklung auch für den örtlichen Bedarf geltend gemacht.

Die Gemeindevertretung geht jedoch mit der im Sinne der Ortsentwicklung reduzierten und nunmehr beschlossenen Satzung als Ergebnis des Behördengesprächs vom 19.09.2000 davon aus, dass im Vorgriff auf die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes die zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen in der Gemeinde Landscheide betrachtet und gewertet werden sollten, um im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Gemeinde Landscheide auch heute schon strukturerhaltende Maßnahmen vornehmen zu können.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 25.06.2001 wird bestätigt, dass gegen eine derart begrenzte wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Landscheide keine Bedenken aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung erhoben werden.

4. Planungsinhalte (§ 9 Abs.1 i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB'98)

Mit der beschlossenen „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB'98 soll die innerörtliche Siedlungsstruktur in der Hauptortslage „Flethsee“ der Gemeinde Landscheide für den Bereich beiderseits der Straßen „Am Bahnhof“ und „Flethseer Straße“ im Übergangsbereich zur freien Landschaft nach Auffassung der Gemeindevertretung langfristig ihren Abschluss finden.

Innerhalb der „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ wird der bauliche Bestand beiderseits der Straßen „Am Bahnhof“ und „Flethseer Straße“ (L 137) bauordnungsrechtlich weiterhin durch das „Einfügungsgebot“ nach § 34 Abs. 1 BauGB'98 bestimmt.

Der Anregung des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe, auf den Teilbereich nördlich der Straße „Am Bahnhof“ zu verzichten, ist die Gemeindevertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Abwägung nicht gefolgt. Die Situation zwischen dem vorhandenen holzverarbeitenden Betrieb und der direkt angrenzenden Wohnbebauung besteht seit Jahren und ist als gewachsene Gemengelage anzusehen. Mit der Einbeziehung der vorhandenen Wohnbebauung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil verändert sich nicht die tatsächliche Situation und auch nicht der tatsächlich vorherrschende Gebietscharakter. Daher ist die Gemeindevertretung zur Auffassung gelangt, den Planbereich unverändert zu lassen, da hierdurch auch die vorhandene Gemengelage nicht verändert werden kann. Tatsächlich gilt neben den lärmtechnischen Bestimmungen im Sinne des Bundes - Immissionschutzgesetzes auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Durch **einzelne** Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 1a BauGB'98 insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung soll sich die durch den Satzungsentwurf vorbereitete bzw. mögliche Bebauung auf den einbezogenen Außenbereichsgrundstücken, Teilgebiete WA 1 und WA 2, den örtlichen Gegebenheiten und Siedlungsstrukturen (vgl. Abb. 3, Seite 12) nach den heutigen Gesichtspunkten anpassen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Mit dieser Maßnahme wird der baulich vorgeprägte Bereich langfristig zur freien Landschaft hin arrondiert. Die bauliche Entwicklung findet hier langfristig ihren Abschluss. Durch die Einbeziehung dieser einzelnen Außenbereichsflächen in den bebauten Zusammenhang werden Eingriffe in die freie Landschaft unter den Gesichtspunkten der Eingriffsminimierung begrenzt und die vorhandenen baulichen Strukturen städtebaulich geordnet weiterentwickelt.

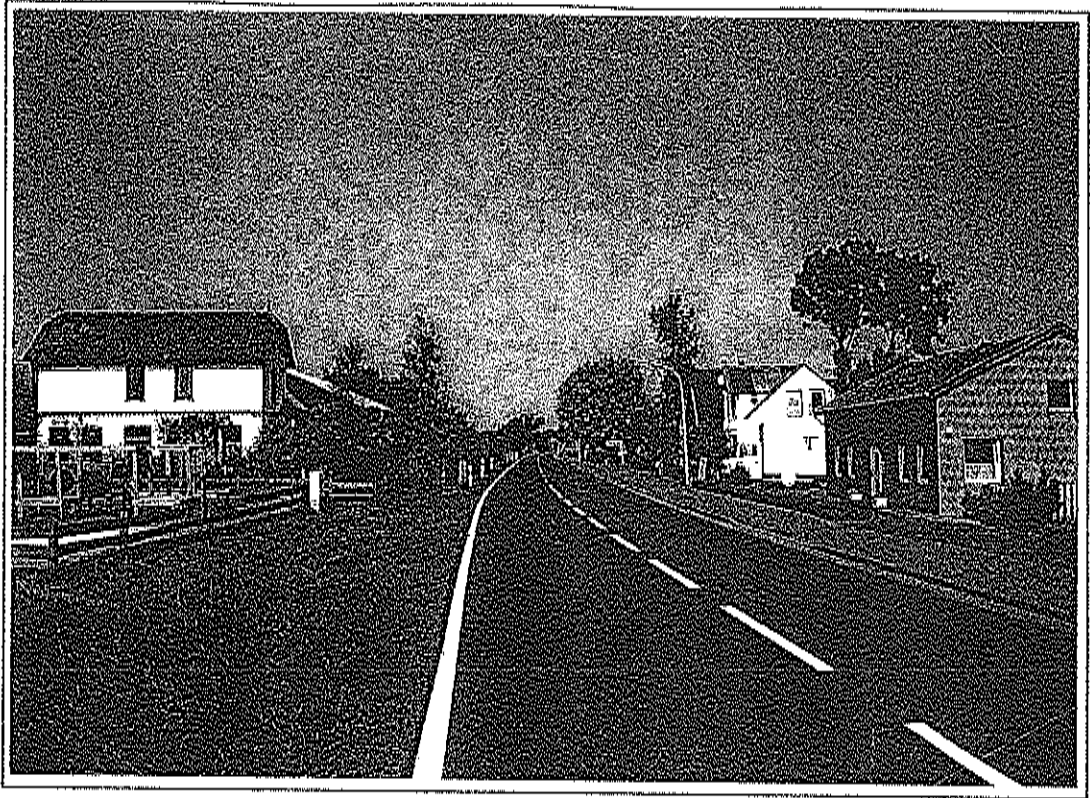


Abb. 3: Ortstypische Straßenrandbebauung (Haus-Nr. 13-14) entlang der „Flethseer Straße“ (L 137), Blickrichtung Norden, im September 1999

Zum Erhalt und zur abschnittswisen (grundstücksbezogenen) Neuentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke wird in Abhängigkeit der Mindestgrundstücksgröße (F mind. 700 m² bis 800 m²) zum Maß der baulichen Nutzung eine höchstzulässige Grundfläche von 140 m² bis 150 m² (GR max.) und ein Vollgeschoss mit ausbaufähigem Dachgeschoss mit einer Wohneinheit pro Wohngebäude festgesetzt. Ausnahmsweise ist auch eine Einlieger- oder Ferienwohnung in untergeordneter Flächengröße zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 in Verbindung mit der externen Ausgleichsfläche gewährleisten nach Auffassung der Gemeindevertretung, dass die geplanten Einfamilienhäuser sich der vorhandenen Bebauungsstruktur in der „Flethseer Straße“ im Maß der baulichen Nutzung anpassen und im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB'98 in die Siedlungsstruktur einfügen werden.

Für die vorhandene Bebauung, die durch die Abgrenzung dem Innenbereich zugeordnet wird, bleibt das „Einfügungsgebot“ nach § 34 Abs. 1 BauGB'98 maßgebend. In der beschlossenen Satzung werden diese Flächen nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung ohne weitergehende Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

Die Abgrenzung des Innenbereiches orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand und den Grundstücksgrenzen beiderseits der Straßen „Am Bahnhof“ und „Flethseer Straße“ zwischen Harwettern, Anschlussstelle B 5 und Sportplatz. Durch die Abgrenzung des Innenbereichs und der Festsetzung als Mischgebiet wird jedoch einer „schleichenden“ Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebe zur vollständigen wohnbaulichen Nutzung entgegengewirkt.

5. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB'98)

Auch mit dem 2. Satzungsentwurf einer „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB'98 ist innerhalb des Satzungsbereichs teilweise eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB'98 ist mit Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ gemäß § 1a in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 1a BauGB'98 anzuwenden.

Auf Grundlage der behördlichen Vorabstimmung und unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange im Rahmen der Erstellung erster Bebauungs- und Gestaltungskonzeptionen als Planungsgrundlage für den überarbeiteten Satzungsentwurf wurden für die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich der „Ergänzungssatzung“ folgende Zielvorstellungen vorgegeben, die durch die beschlossene Satzung einschließlich der landschaftsplanerischen Begleitung konkretisiert werden:

- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und in die Landschaft durch wesentliche Reduzierung der in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen
- Einbindung der allgemeinen Wohngebiete in die Ortsstruktur
- Einfügung der baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt (Versiegelung) durch Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 700 m² bis 800 m² und einer höchstzulässigen Grundfläche von 140 m² bis 150 m² (GR max.) zuzüglich Nebenanlagen
- Sicherung der Flächenverfügbarkeit und Zuordnung des bilanzierten Kompensationsbedarfs für die Außenbereichsflächen auf einer externen Ausgleichsfläche im Bereich der „Brake“
- Sicherung vorhandener Grün- und Freiflächen durch Flächenfestsetzungen innerhalb des Satzungsgebietes
- Minimierung der Eingriffe in das vorhandene Grabensystem und Sicherung eines Unterhaltungstreifens am Verbandsgewässer (Teilgebiet WA 1)

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8 BNatSchG'98 Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich der Satzung zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen bzw. zusätzlich an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu kompensieren.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulich geordnete Entwicklung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB'98 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauGB'98 zu verwirklichen.

Die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Natur und Landschaft werden auf Grundlage einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begleitung (siehe Anlage der Begründung) für die Teilgebiete WA 1 und WA 2 einer externen Ausgleichsfläche im Bereich der „Brake“ zugeordnet. Die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche erfolgt entsprechend der gemeindlichen Abwägung bei Umsetzung der Satzung und wird durch die Gemeinde selbst überwacht.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Gemeindeeigentum. Ihre Eignungsfähigkeit wurde bereits durch die untere Naturschutzbehörde bestätigt.

Bei der Anlage von Ausgleichsmaßnahmen im Einflussbereich von Verbandsgewässern ist darauf zu achten, dass der für Unterhaltungsmaßnahmen erforderliche 5 m breite Unterhaltungstreifen für das Befahren mit den Unterhaltungsfahrzeugen und zur Ablage des Grabenaushubs von Gehölzaufwuchs freigehalten wird. Dies gilt auch für das Teilgebiet WA 1. Eine entsprechende Vereinbarung ist mit dem Sielverband Landscheide herbeizuführen.

6. Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Am Bahnhof“ und „Flethseer Straße“ als äußere Erschließung des Satzungsgebiets mit Anschluß an das übergeordnete Verkehrssystem Richtung Brunsbüttel / Itzehoe (B 5) und St. Magarethen / Glückstadt (B 431) vorhanden.

Innerhalb der „Ergänzungssatzung“ sind mit Ausnahme des Teilgebietes WA 2 im östlichen rückwärtigen Bereich der „Flethseer Straße“ keine Erschließungsmaßnahmen im Sinne einer inneren Teilgebietserschließung erforderlich. Die Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken erfolgt als einzelne Grundstückszufahrt von der „Flethseer Straße“ aus. Die Grundstückszufahrten der Teilgebiete WA 1 und WA 2 sind im Bereich straßenbegleitender Gräben auf das verkehrstechnisch erforderliche Minimum zu reduzieren.

Für die erforderlich werdenden Verrohrungen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Bauantragsstellung die entsprechenden Genehmigungen zu beantragen und das Ausgleichserfordernis zu bestimmen. Erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen (Entrohrung von Gräben/Fließgewässern an anderer Stelle in der Gemeinde oder Ausgleichszahlungen) sind in diesem Zuge zu bestimmen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht sollten diese auf den straßenzugewandten Grundstücksflächen angeordnet werden, um den Übergang der baulichen Nutzung in die freie Landschaft zu verbessern.

Die Grenzen der im Zuge der L 137 festgesetzten Ortsdurchfahrt werden entsprechend den Hinweisen des Straßenbauamtes Itzehoe in den endgültigen Satzungsentwurf als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB'98 übernommen.

Nach § 29 Abs. 1a StrWG Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der nach § 4 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeglicher Art an der Landesstraße Nr. 137 in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecken der Landesstraße Nr. 137 nicht angelegt werden.

Im Hinblick auf die Erschließung zukünftiger Baugrundstücke weist der Landrat des Kreises Steinburg darauf hin, dass für die Landesstraße 137 eine Gewichtsbegrenzung von 5,5 t besteht. Ausnahmen hiervon sind nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Itzehoe möglich und für die Erschließung und Realisierung von Baumaßnahmen in der Gemeinde Landscheide bekanntermaßen möglich.

7. Immissionsschutz

Landwirtschaft

Aufgrund der noch ländlich geprägten Struktur der Gemeinde Landscheide ist auch innerhalb der „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ mit gelegentlichen Belastungen durch den ordnungsgemäßen Betrieb der Landwirtschaft zu rechnen. Auch an den jetzt reduzierten Satzungsbereich grenzen landwirtschaftliche Betriebe an, die unter Umständen zu bestimmten Jahreszeiten zu Beeinträchtigungen der neuen Wohnbauflächen führen können.

Von wesentlichen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung und die Landwirtschaft geht die Gemeindevertretung nicht aus.

Sollten durch einen betroffenen Landwirt Einschränkungen befürchtet bzw. gutachterlich nachgewiesen werden, sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB'98 durch die untere Bauaufsicht zu entscheiden.

Kinderspielplatz

Der innerhalb der „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ vorhandene und durch die Gemeinde selbst hergestellte Spielplatz stellt eine dem Gemeinwohl dienende Einrichtung dar. Spielende Kinder und Jugendliche oder sonstige den Bewohnern der Gemeinde nutzende Aktivitäten sind als sozialadäquat mit der Dorfstruktur anzusehen. Lärmbelastungen für anliegende Grundstücke sind hieraus nicht abzuleiten.

Sportplatz

Außerhalb des Satzungsgebietes nordwestlich des geplanten Teilgebieten WA 1 befindet sich der gemeindliche Sportplatz mit Einrichtungen für das Gemeinwohl und Stellplätzen (s. Abb. 4, Seite 17).

Die Sportplatzanlage wird von der Gemeinde für die Punktspiele des Sportvereins und sonstige gemeindliche Aktivitäten genutzt. Mit dem Heranrücken einer wohnbaulichen Nutzung können Belastungen für die geplanten Bauflächen verbunden sein bzw. im Umkehrschluss Nutzungseinschränkungen für den Spielbetrieb insbesondere in den Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 13:00 bis 15:00 Uhr.

Die Gemeindevertretung möchte mit dem Erlass der „Innenbereichs- und Ergänzungssatzung“ mögliche Nutzungskonflikte bzw. Einschränkungen gemeindlicher sozialbindender Aktivitäten auf ein insgesamt vertretbares Minimum reduzieren, ohne jedoch ein Belang gegenüber dem anderen den Vorzug zu geben oder gesetzliche Vorschriften zu verletzen. Dies scheint aufgrund der örtlichen Situation nicht ganz einfach zu sein.

Die heutige Situation zeigt jedoch auch, dass die heute nächstgelegene Bebauung (in direkter Nachbarschaft) nördlich des Sportplatzes an der „Flethseer Straße“ möglich ist und bisher zu keinen Nutzungseinschränkungen des Sportbetriebes geführt hat. Die geplanten Wohnbauflächen liegen weiter entfernt, wie dieses Wohngebäude.

Der Hinweis des Staatlichen Umweltamtes Itzehoe anlässlich des erneuten Beteiligungsverfahrens zur Einhaltung eines 30 m breiten Abstandstreifen zwischen dem Sportplatz und der Grundstücksgrenze für das Teilgebiet WA 1 wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung im Rahmen der späteren tatsächlichen Bebauung des Teilgebietes vorgenommen und entsprechend in den Antragsunterlagen nachgewiesen.

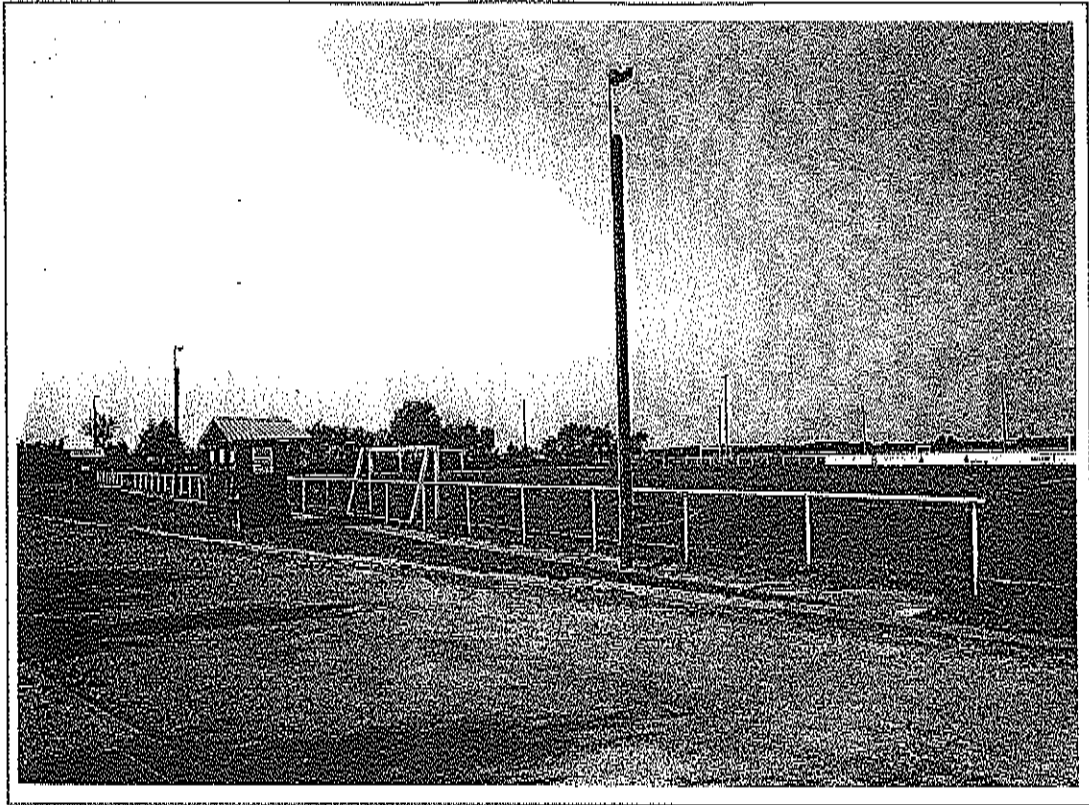


Abb. 4: Sportplatz der Gemeinde Landscheide westlich „Flethseer Straße“ mit Blickrichtung Westen, im September 1999

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Erschließung vorhanden.

Eine zentrale Ortsentwässerung wird durch die Gemeinde Landscheide auch weiterhin nicht angestrebt, so dass für die im Satzungsgebiet vorgesehenen Baugrundstücke eine Einzelentsorgung gegeben ist.

Für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung des einzelnen Wohnbauvorhabens wird der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz nach Maßgabe der Versorgungsunternehmen vollzogen.

Um eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser zu garantieren, wird es notwendig werden, die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Unteres Störgebiet aufzustocken.

9. Brandschutz


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

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung und im Bedarfsfall aus den vorhandenen Fließgewässern in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Landscheide, den 06. Juni 2002

1. Ausfertigung

A. Stollw.
J. Wöfel
Bürgermeister
GEMEINDE
LANDSCHEIDE
KREIS STEINBURG
2



GEMEINDE LANDSCHEIDE

**Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung
im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begleitung
zur Innenbereichs- und Ergänzungssatzung im**

ORTSTEIL "FLETHSEE"

Auftraggeber: Gemeinde Landscheide über Amt Wilstermarsch

**Verfasser: Günther & Pollok Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dirk Appel

Datum: 23.04.2001

1. Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsregelung / Kompensationsmaßnahmen

Die Schaffung einer Satzung der Gemeinde Landscheide über einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Hier: Innenbereichs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs 4 Nr. 1 + 3 BauGB 1998 im Ortsteil Flethsee) führt zu zusätzlichen bebaubaren Flächen. Diese befinden sich westlich der Flethseer Str./südlich des Sportplatzes sowie gegenüber der Einmündung der L 276 in Richtung Osten. Die Bebauung von Flächen stellt grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter und der Erholung sowie zur Minimierung des Eingriffs sind zu beachten. Der Kompensationsbedarf für die einbezogenen Außenbereichsflächen ergibt sich aus dem nicht vermeidbaren und nicht zu minimierenden Eingriff. Die Bewertung des Vorhabens erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht".

1.1. Schutzgut Boden

Die beiden Wohnbauflächen WA1 und WA2 weisen Flächen von ca. 2.800 m² bzw. 2.700 m² auf. Im Bereich WA1 sind vier Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von mind. 700 m² vorgesehen. Auf der Fläche WA2 sind 3 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von mindestens 800 m² geplant. Die max. GRZ beträgt 140 m² (WA1) bzw. 150 m² (WA2). Darüber hinaus ist eine Überschreitung von 50 % durch Nebenanlagen möglich. Daraus resultiert eine maximale Versiegelungsfläche von 1.515 m² für die Bereiche, die einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Vermeidung:

Eine Vermeidung erfolgt nicht, da gerade mit der Ergänzungssatzung neue Bauflächen zur Arrondierung der vorhandenen Bebauung geschaffen werden sollen.

Minimierung:

Eine Minimierung der Inanspruchnahme erfolgt durch die relativ geringe max. bebaubare Fläche auf den geplanten Grundstücken, angepasst an den ländlichen Raum.

Kompensation:

Bei beiden Flächen handelt es sich um Niedermoorboden, der aus mehr als 120 cm mächtigem Niedermoortorf besteht. Grundwasserstände sind in der Bodenkarte „Blatt 2021 Burg“ nicht angegeben. Bei diesem Bodentyp und aufgrund der örtlich angetroffenen Situation ist aber von einem hohen Grundwasserstand (höher als 1 m) auszugehen. Daraus ergibt sich folgendes flächenhaftes Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden:

Max. versiegelte Fläche $1.515 \text{ m}^2 \times 0,75 = 1.136 \text{ m}^2$ Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden bei Entwicklung eines naturbetonten Biotoptyps

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird außerhalb des Plangebietes auf Flächen der Gemeinde Landscheide vorgenommen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB).

Ziel ist die Entwicklung eines artenreichen Feuchtgrünlandes mit besonderer Eignung als Lebensraum für Amphibien und Wiesenvögel.

Dazu wird derzeit intensiv genutztes Grünland in extensive Nutzung überführt. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:1,4, weil nach dem Erlass die Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen ist. Da die Fläche „nur“ extensiviert wird, ist ein höherer Flächenbedarf erforderlich. Dieser beträgt 1.590 m² für das Schutzgut Boden ($1.316 \text{ m}^2 \times 1,4$)

Der Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Landscheide, Flur 3 auf dem Flurstück 12. Das Flurstück wird für dieses Vorhaben anteilig in Anspruch genommen. Dieses wird heute als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Auf diesen Ausgleichsflächen sind bestimmte Maßnahmen durchzuführen. Diese werden im Kap. 1.4 (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) beschrieben.

1.2 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung des Bodens ist kleinräumig auch mit Veränderungen des Grundwasserstandes zu rechnen.

Vermeidung:

Eine Vermeidung erfolgt nicht, da gerade mit der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung neue Bauflächen zur Arrondierung der vorhandenen Bebauung geschaffen werden sollen.

Minimierung:

Eine Minimierung der Beeinträchtigung erfolgt durch die relativ geringe max. bebaubare Grundfläche auf den geplanten Grundstücken, angepasst an den ländlichen Raum / vgl. Schutzgut Boden).

Kompensation:

Da eine Versickerung, d.h. eine Kompensation vor Ort, nicht möglich ist kann ersatzweise auch an anderer Stelle eine Fläche dahingehend im Sinne von Natur und Landschaft aufgewertet werden, dass der Grundwasserstand angehoben wird, z.B. durch Einstellung der Unterhaltung bestehender Dränagen auf der Ausgleichsfläche.

1.3 Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der zusätzlichen Bebauung sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Der Runderlass sieht außerdem für dieses Schutzgut keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation vor. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

1.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand / Bewertung

Bereich WA 1

Die Fläche WA1 weist z.Z. eine Grünlandnutzung auf. Hierbei handelt es sich um feuchtes Grünland. Aufgrund des hohen Wasserstandes haben sich u.a. einige feuchtigkeitsliebende Arten (vereinzelt Binsen, Scharfer Hahnenfuß) eingestellt. Der Wert der Fläche ist höher einzustufen als eine artenarme Grünlandfläche (z.B. WA 2).

Der Graben entlang der Flethseer Straße dient nur der Aufnahme des auf der Straße anfallenden Wassers, und besitzt aufgrund seiner Lage nur eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Fauna und Flora, da er vielen Störungen ausgesetzt ist.

Zwischen der Flethseer Straße und dem parallel dazu verlaufenden Straßengraben, der z.Z. dicht mit Seggen und Schilf bewachsen ist, stehen im Abstand von ca. 5 m Birken in einer Reihe mit einem Stammdurchmesser von ca. 15 cm; innerhalb dieser Reihe befindet sich eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 10 cm.

Auf der Fläche WA2 ist intensiv genutztes Grünland vorzufinden. Dieses ist nur von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft. Der Graben, der südlich des Weges (Zufahrt zum ehemaligen Bauernhof) verläuft, ist ca. 50 cm breit, besitzt senkrechte Böschungen und wurde gerade geräumt. Dieser besitzt keine Qualität als Lebensraum.

Im östlichen Teil der Fläche WA2 sind außerdem diverse Laubbäume zu finden:

- Apfelbaum, Durchmesser ca. 25 cm
- Schwarzerle, Durchmesser ca. 50 cm
- Schwarzerle, Durchmesser ca. 50 cm
- Schwarzerle, Durchmesser ca. 20 cm
- Schwarzerle, Durchmesser ca. 40 cm
- Schwarzerle, Doppelstamm Durchmesser ca. 2 x 10 cm
- Schwarzerle, Doppelstamm Durchmesser ca. 40 / 20 cm

Die o.g. Laubbäume sind grundsätzlich von hoher Bedeutung für Natur und Landschaft. Sie unterliegen jedoch keiner Baumschutzsatzung oder weisen einen sonstigen Schutzstatus auf.

Minimierung:

Bereich WA1: Wenn nur Bäume für die Zufahrten beseitigt werden, kann ein großer Teil des Bestandes erhalten werden. Der Graben im Bereich WA 1 kann ebenfalls abschnittsweise erhalten werden, wenn nur für die jeweiligen Grundstückszufahrten eine Überfahrt erstellt wird.

Bereich WA2: Die im Nordosten liegende mit Bäumen bestandene Fläche wird als Grünfläche erhalten.

Kompensation:

Bereich WA1:

Das mesophile Grünland besitzt aufgrund seiner artenreicheren Pflanzenzusammensetzung (im Gegensatz zur Fläche WA2 mit artenarmem Intensivgrünland) eine höhere Bedeutung und ist daher gesondert auszugleichen. Die Größe der vom Eingriff betroffenen Fläche beträgt ca. 2.800 m². Für den Eingriff in das mesophile Grünland wird ein Faktor von 0,5 ange-

um einen Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Dieser beträgt „nur“ 0,5, da sich eine solche Fläche unter Berücksichtigung der natürlichen Voraussetzungen in der Wilster Marsch in relativ kurzer Zeit wieder einstellen kann: $2.800 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.400 \text{ m}^2$ (Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bei Entwicklung eines naturbetonten Biotoptyps).

Ziel ist die Entwicklung eines artenreichen Feuchtgrünlandes mit besonderer Eignung als Lebensraum für Amphibien und Wiesenvögel.

Dazu wird derzeit intensiv genutztes Grünland in extensive Nutzung überführt. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:1,4, weil nach dem Erlass die Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen ist. Da die Fläche „nur“ extensiviert wird, ist ein höherer Flächenbedarf erforderlich. Dieser beträgt 1.960 m² für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ($1.400 \text{ m}^2 \times 1,4$).

Der Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Landscheide, Flur 3 auf dem Flurstück 12. Das Flurstück wird für dieses Vorhaben anteilig in Anspruch genommen. Dieses wird heute als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Der Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist zusammen mit dem für das Schutzgut Boden zu betrachten (s. Kap. 1.1)

Durch eine geeignete Pflege soll sich hier ein artenreiches Feuchtgrünland entwickeln. Die 1. Mahd darf nicht vor dem 1. Juli eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bei einer Weidenutzung darf die Beweidung nur zwischen dem 10.5. und dem 30.11. mit max. 1,5 Großvieheinheiten je Hektar erfolgen.

Auf der Fläche dürfen keine Düngemittel, keine Pflanzenschutzmittel und keine Einsaaten ausgebracht werden. Die Bodenbearbeitung darf im Zeitraum zwischen dem 15.3. und dem 15.11. nicht erfolgen. Gewässerunterhaltungsarbeiten sollen in der Zeit vom 15.03. bis 30.06.01 nicht stattfinden.

Die Gemeinde verfügt über keine Baumschutzsatzung. Die Bäume entlang der Straße unterliegen darüber hinaus auch keinen sonstigen Schutzvorschriften, so dass kein Ausgleichserfordernis entsteht.

Der Graben entlang der Straße besitzt nur eine allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Herstellung von Überwegungen zu den jeweiligen Grundstücken stellt daher keinen erheblichen Eingriff dar, der gesondert auszugleichen ist..

Bereich WA2:

Der Graben im Bereich der Zufahrt zum ehemaligen Hofgelände besitzt keine Biotopqualität. Ein Ausgleichsfordernis ist nicht gegeben, wenn dieser beseitigt wird.

Gemäß den Ausführungen des Runderlasses beeinträchtigt die Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bau-, Verkehrs- und Gartenflächen dieses Schutzgut nicht erheblich, wenn es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Daher entsteht für das hier betroffene Grünland kein Ausgleichsbedarf.

1.5 Schutzgut Landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Durch die geplante Bebauung auf der Fläche WA1 wird eine Lücke geschlossen, es erfolgt hier eine Fortsetzung der Bebauung in einer Grundstückstiefe entlang der Flethseer Straße bis zum Sportplatz. In der Breite eines Grundstücks ist die gegenüberliegende östliche Straßenseite bereits bebaut. Für die Erschließung der Grundstücke wird es erforderlich sein, einige der relativ dicht entlang der Straße stehenden Bäume zu beseitigen.

Minimierung:

Bereich WA1:

Einige der vorhandenen Bäume entlang der Flethseer Straße können zwischen den Zufahrten voraussichtlich erhalten werden.

Bereich WA 2

Zwischen der Bebauung an der Flethseer Straße und dem östlich gelegenen ehemaligen Bauernhof wird ebenfalls eine Lücke geschlossen.

An der nördlichen Seite des vorhandenen Weges sind bereits Bäume (junge Obstbäume, ca. 3 cm Stammdurchmesser) vorhanden, die zu einer Minimierung des Eingriffs durch eine Einbindung der Gebäude in die Landschaft beitragen werden. Darüber hinaus stellt der Erhalt der auf der nordöstlich gelegenen Teilfläche befindlichen Bäume eine Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild dar.

Kompensation:

Durch die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung werden im Anschluss an die vorhandene Bebauung 4 bzw. 3 Grundstücke neu entwickelt. Grundsätzlich wären Maßnahmen zur Einbindung der entstehenden Gebäude gegenüber der freien Landschaft wünschenswert. Der Regelungsumfang in einer Innenbereichs- und Ergänzungssatzung lässt derartige Festset-

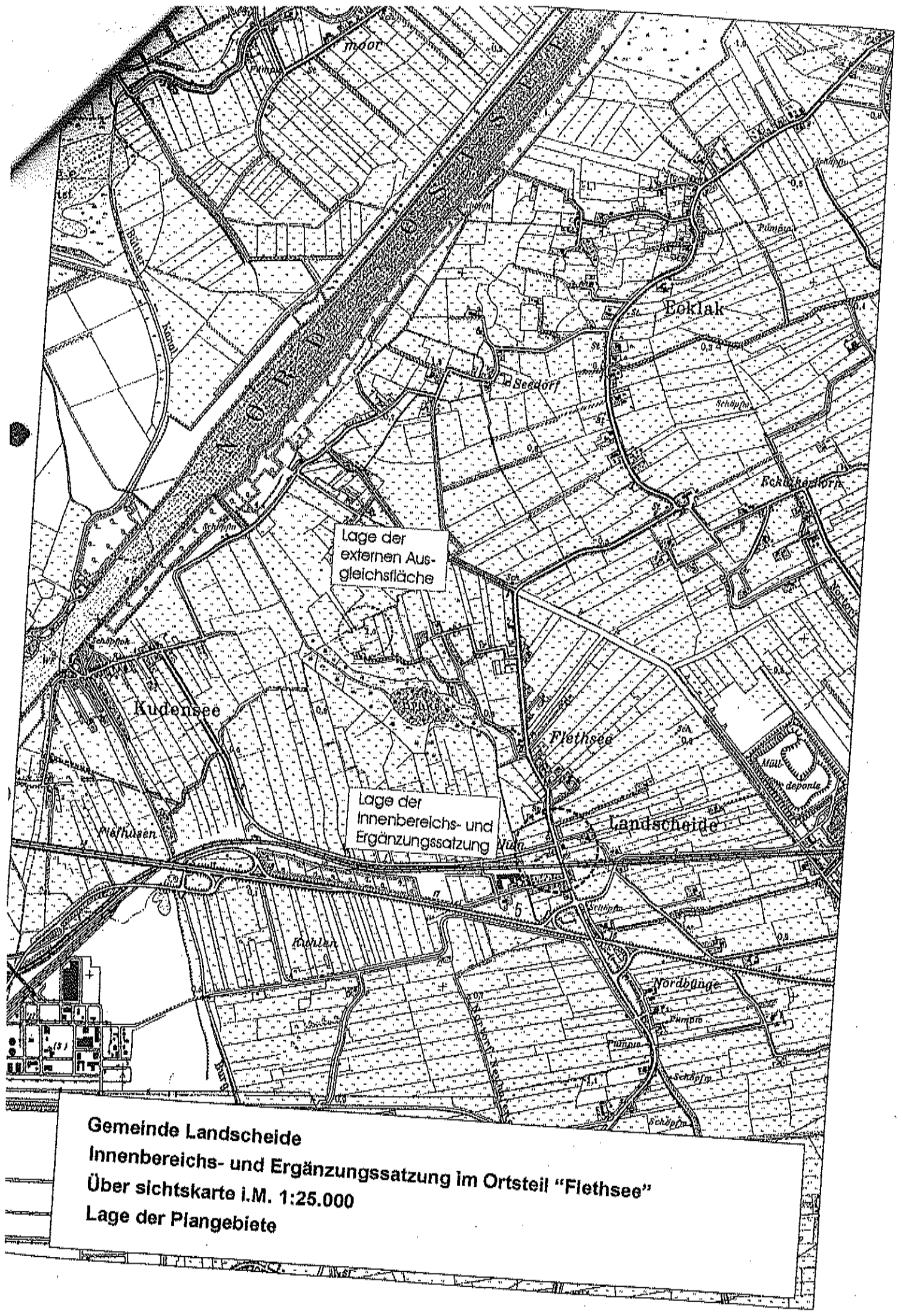
en jedoch nicht zu. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass auch die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung überwiegend nur in geringem Maße „eingegrünt“ sind. Die Eingrünung soll durch die private Gartenbepflanzung erreicht werden.

2. Zusammenfassung

Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften lösen einen flächenhaften Kompensationsbedarf von insgesamt 3.550 m² (Schutzgut Boden 1.590 m² und Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften 1.960 m²) aus. Eine landwirtschaftliche Nutzfläche dieser Größenordnung ist zu extensivieren.

Der nach dem Landesnaturschutzgesetz notwendige flächenhafte Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung erbracht werden. Die Kompensation wird extern in der Gemarkung Landscheide auf einer Teilfläche des Flurstücks 12, der Flur 3 erbracht. Ziel ist die Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland, was durch entsprechende Pflegemaßnahmen erreicht werden soll.

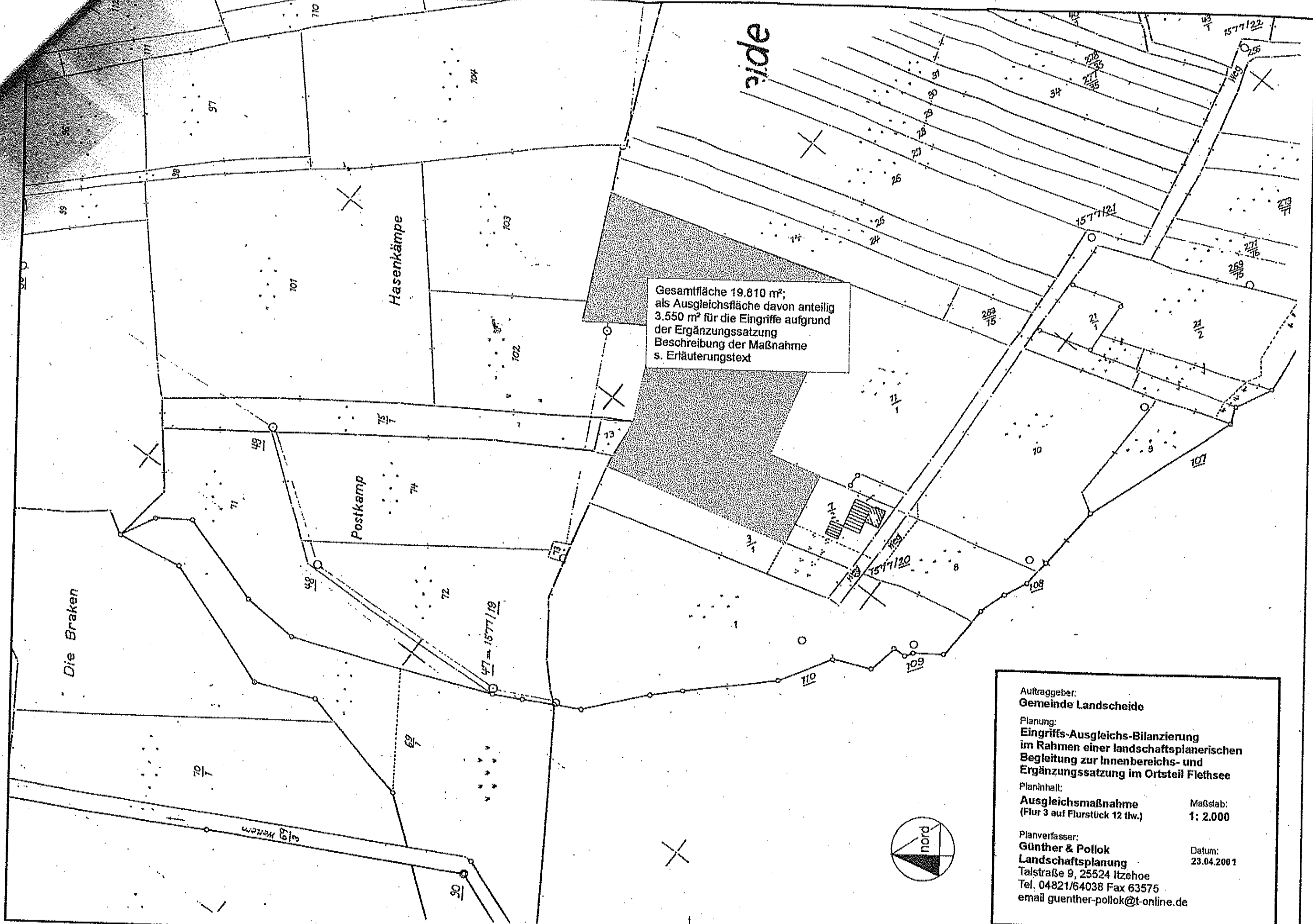
Weitere kompensationspflichtige Eingriffe in die Schutzgüter resultieren nicht, da die betroffenen Strukturen nach dem Runderlass keine hohe bzw. besondere Bedeutung besitzen bzw. keinen Schutzvorschriften unterliegen.



Lage der externen Ausgleichsfläche

Lage der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung

Gemeinde Landscheide
Innenbereichs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil "Flethsee"
Über sichts-karte i.M. 1:25.000
Lage der Plangebiete



Gesamtfläche 19.810 m²;
 als Ausgleichsfläche davon anteilig
 3.550 m² für die Eingriffe aufgrund
 der Ergänzungssatzung
 Beschreibung der Maßnahme
 s. Erläuterungstext

Auftraggeber:
Gemeinde Landscheide

Planung:
**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
 im Rahmen einer landschaftsplanerischen
 Begleitung zur Innenbereichs- und
 Ergänzungssatzung im Ortsteil Flethsee**

Planinhalt:
Ausgleichsmaßnahme Maßstab:
 (Flur 3 auf Flurstück 12 thw.) **1: 2.000**

Planverfasser:
Günther & Pollok Datum:
Landschaftsplanung 23.04.2001
 Talstraße 9, 25524 Itzehoe
 Tel. 04821/64038 Fax 63575
 email guenther-pollok@t-online.de