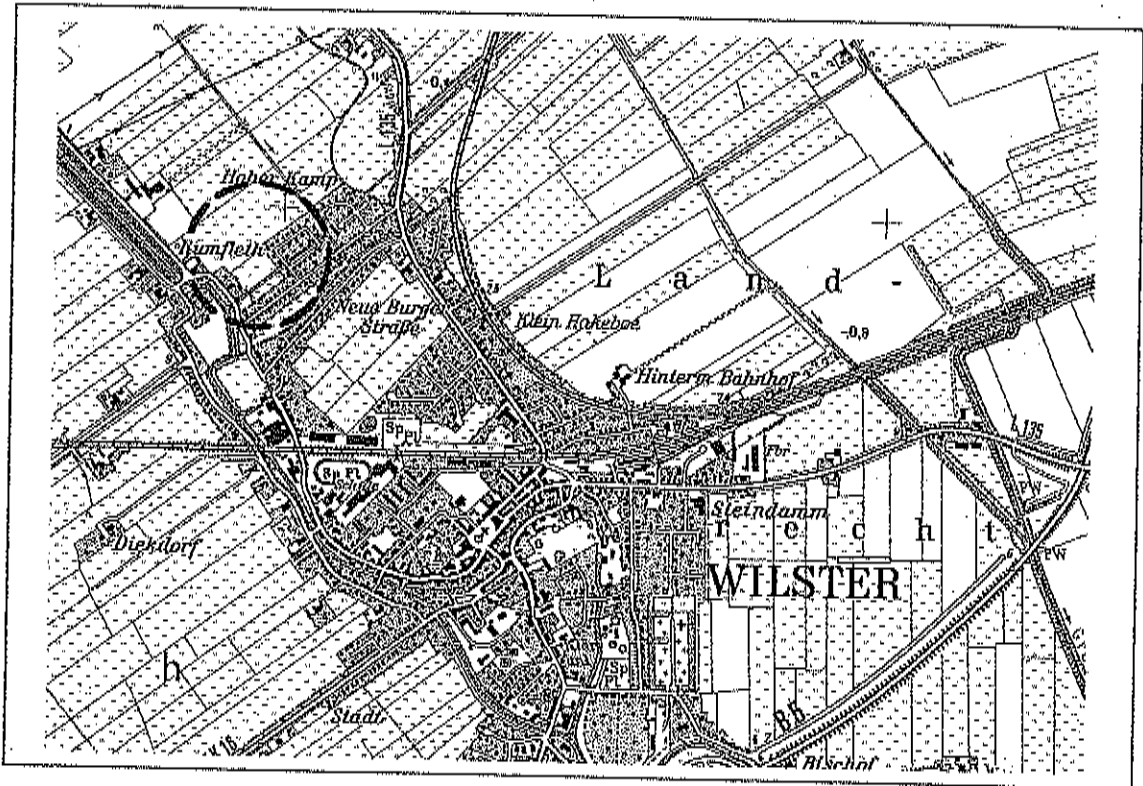


GEMEINDE NORTORF BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „AM WASSERLAUF II“

FÜR DAS GEBIET:
NORDWESTLICH DER RANDBEBAUUNG „VEREINSSTRASSE“ UND DER RANDBEBAUUNG
„AM WASSERLAUF“, NORDÖSTLICH DER STRASSE „RUMFLETH“, SÜDWESTLICH DER
RANDBEBAUUNG „AM WASSERLAUF“ UND SÜDÖSTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT



BEGRÜNDUNG

| | | |
|---|---|---|
| Beratungs- und Verfahrensstand : Gemeindevertretung vom 21.05.2001 / Satzung / Bekanntmachung | Planverfasser : BIS - SCHARLIBBE, 24613 Aukrug | Datum : 18.12.2000, ergänzt : 21.05.2001 |
|---|---|---|

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
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Immissionsschutz
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung
12. Nachrichtliche Übernahme
 - 12.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

Anlagen

- Städtebauliches Konzept - 2. Entwurf - vom 28.08.2000, zuletzt ergänzt am 05.12.2000 im Maßstab 1:1.000 (bzw. als Verkleinerung im Maßstab 1:2.000)
- Gutachten zur Frage der Geruchsimmissionen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Nortorf vom 07.09.2000
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ der Gemeinde Nortorf vom 22.11.2000, zuletzt ergänzt am 01.03.2001

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB'98
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB'98
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 1 BauGB'98
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB'98

0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Nortorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ für den am nordwestlichen Ortsrand gelegenen Bereich zwischen der Randbebauung „Vereinsstraße“ im Südosten, den rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung „Am Wasserlauf“ im Südosten und Nordosten, der Straße „Rumfleth“ im Südwesten und der freien Landschaft im Nordwesten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von allgemeinen und reinen Wohngebieten vornehmlich für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Zugleich soll die Siedlungsstruktur abschnittsweise weiterentwickelt werden und mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 3 mittel- bis langfristig zu einem neuen Ortsrand der nordwestlichen Ortslage im Übergangsbereich zur freien Landschaft führen.

In Anbetracht des landesplanerisch eingeschränkten Entwicklungsspielraumes bis zum Jahre 2010 beabsichtigt die Gemeinde Nortorf die zur Überplanung anstehende gesamte Entwicklungsfläche in drei zeitlich voneinander getrennten Bauabschnitten zu realisieren. Dieser Planungsansatz ist dadurch als gesichert anzusehen, da die Gemeinde bereits Eigentümerin der gesamten Wohnbauentwicklungsfläche ist. Dies wurde im Rahmen des vorangegangenen Behördengesprächs vom 19.09.2000 durch die zuständigen Landes- und Kreisbehörden bestätigt. Durch die zeitlich gestaffelte Entwicklung des Wohngebietes wird auch dem Umstand der direkten Nachbarschaft zur Stadt Wilster und deren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in angemessener Weise Rechnung getragen.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung und einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages, Grünordnungsplan, soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben wurde im Vorwege ein Geruchsgutachten als Planungsgrundlage für die Erstellung des städtebaulichen Konzeptes in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind Grundlage der beiden Bauleitpläne.

Im Sinne einer integrierten Bauleitplanung wurde parallel zum Bebauungsplan ein „Grünordnungsplan“ erstellt, der mit seinen Inhalten und Zielsetzungen aus landschaftsplanerischer Sicht Planungsgrundlage und Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 geworden ist. Zudem wurden die tiefbautechnischen Belange, insbesondere zu den Fragen der Regenwasserrückhaltung und der inneren Plangebieterschließung im Hinblick auf eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende und wirtschaftliche Erschließungsfähigkeit (Bildung von Bauabschnitten) des Plangebiets im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB'98 in den nunmehr bauleitplanerisch abgeschlossenen Planungsprozeß eingebunden.

Der von der Gemeindevertretung am 21.05.2001 nach eingehender Beratung in den gemeindlichen Gremien nunmehr als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 3 mit gemeindlich und behördlich festgestelltem Grünordnungsplan beinhaltet somit die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage des gemeindlich abschließend beschlossenen städtebaulichen Konzeptes - 2.Entwurf -

(Stand vom 05.12.2000, siehe Anlage der Begründung und Abb. 4, Seite 14) und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange aus den einzelnen Beteiligungsverfahren entsprechend der gemeindlichen Abwägung. Die Begründung zur Bebauungsplan - Satzung wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung redaktionell ergänzt.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, 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'98 übernommen werden. Hierbei kommen neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB'98)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Nordosten und Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung „Am Wasserlauf“, im Südosten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung der „Vereinsstraße“, im Südwesten durch die Gemeindestraße „Rumfleth“ und im Nordwesten durch die freie Landschaft.

Der räumliche Geltungsbereich (siehe Abb.1, Seite 6) umfaßt vorbehaltlich der vermessungstechnischen Teilung insgesamt eine Fläche von ca. 4,32 ha, davon

| | |
|-----------------------|--|
| 7.745 m ² | Reine Wohngebiete (WR) |
| 21.580 m ² | Allgemeine Wohngebiete (WA) |
| 6.760 m ² | Verkehrsflächen, auch besonderer Zweckbestimmung (Tempo 30 - Zone, verkehrsberuhigte Bereiche, Gehwege) |

| | |
|----------------------|--|
| 2.020 m ² | Flächen für die Abwasserbeseitigung (Rückhaltung von Niederschlagswasser - RRB) |
| 1.505 m ² | Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) |
| 2.225 m ² | Grünflächen unterschiedlicher Nutzung (einschließlich Gewässerunterhaltungstreifen) |
| 1.430 m ² | Wasserflächen (Fließgewässer - Wettern einschl. Böschung) |

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des nach § 6 Abs. 3 LNatSchG gemeindlich und von der UNB abschließend festgestellten Landschaftsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ in Verbindung mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung und für eine Neuentwicklung der bebauten Ortslage am nordwestlichen Ortsrandes der Gemeinde Nortorf im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung der Straßen „Am Wasserlauf“ und „Vereinsstraße“ zu schaffen.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung bauen hierbei auf den Ergebnisse der Landschaftsplanung aus dem Jahre 1999 auf.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Nortorf einschließlich der genehmigten Änderungen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Behördengespräch vom 19.09.2000 und Überarbeitung / Konkretisierung der gemeindlichen Planungsziele (Verzicht auf ein eigenes Gewerbegebiet im Gemeindegebiet) die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Die erforderlich werdenden externen Kompensationsmaßnahmen werden auf einer gemeindlichen Sammelausgleichsfläche im Bereich „Dukunder“ beiderseits der K 17 innerhalb der Änderungsbereiche der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt und die Maßnahmen parallel zur Erschließung des Wohngebietes abschnittsweise durchgeführt.

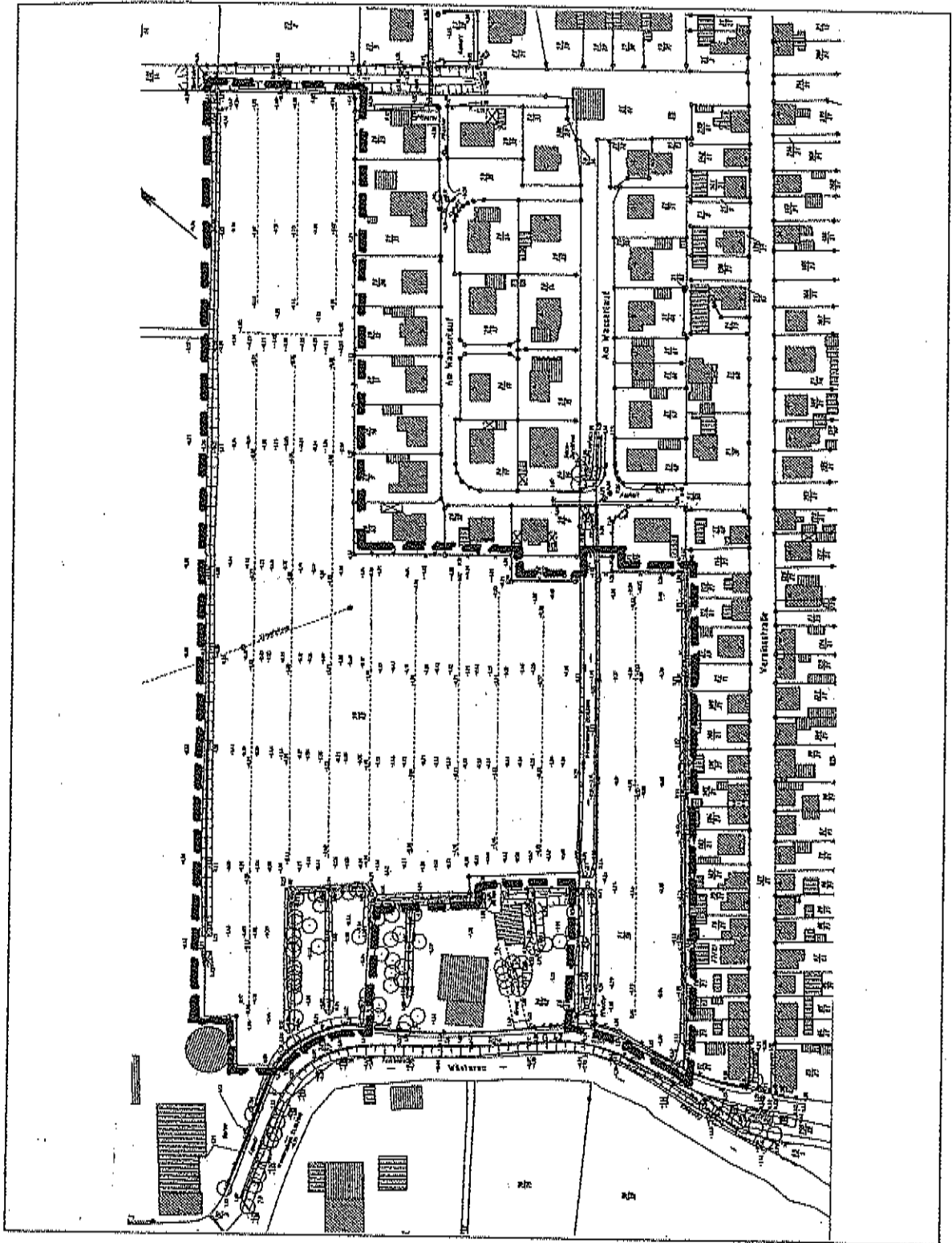


Abb. 1 : Abgrenzung und Lage des Plangebiets auf Grundlage eines aktuellen Bestandsplanes vom 02.11.2000, unmaßstäblich

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nortorf wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB'98 inhaltlich und verfahrensrechtlich parallel zum Bebauungsplan Nr. 3 durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ gegenüber dem Landrat des Kreises Steinburg nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 3 erst nach Rechtskraft der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

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

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, und aufgrund der Ergebnisse aus dem Behördengespräch vom 19.09.2000, das dem förmlichen Bauleitplanverfahren vorangestellt worden war, kann die Gemeinde Nortorf auf Grundlage der bisherigen Zielsetzungen der Landesplanungsbehörde für die zukünftige Siedlungsentwicklung von den nachfolgenden Aspekten der Raumordnung und Landesplanung ausgehen. Bis zur Einleitung der anstehenden Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum IV, bleiben die festgelegten Gemeindefunktionen des geltenden Regionalplanes jedoch aufrecht erhalten.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB'98 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'98.

Aufgrund des landesplanerisch eingeschränkten Entwicklungsspielraumes der Gemeinde Nortorf und dem grundsätzlichen gemeindlichen Planungsziel, den noch ländlich geprägten Charakter der Gemeinde Nortorf möglichst lange zu erhalten und fortzuentwickeln, wird von der Gemeindevertretung insgesamt eine behutsame und über den Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 möglichst zeitlich gestreckte bauliche Entwicklung gewünscht und angestrebt. Die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde soll hierbei insbesondere auch dem örtlichen Bedarf an geeigneten Bauflächen für die jüngere Generation im Ort gerecht werden können.

Die Gemeindevertretung sieht sich daher in der Pflicht, geeignete Wohnbauflächen für ihre eigene Bevölkerung in einem wirtschaftlich vertretbaren Maße vorzuhalten und hieraus das städtebauliche Erfordernis gegeben, an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet planerisch Vorsorge über die verbindliche Bauleitplanung zu leisten. Dies wurde bereits in der im Jahre 1999 abgeschlossenen Landschaftsplanung u.a. berücksichtigt. Die für eine wohnbauliche Entwicklung geeigneten Entwicklungsflächen im Anschluss an die bebaute Hauptortslage nordwestlich der vorhandenen Bebauung an der „Vereinsstraße“ und „Am Wasserlauf“ stehen auch für eine tatsächliche, abschnittsweise Realisierung zur Verfügung.

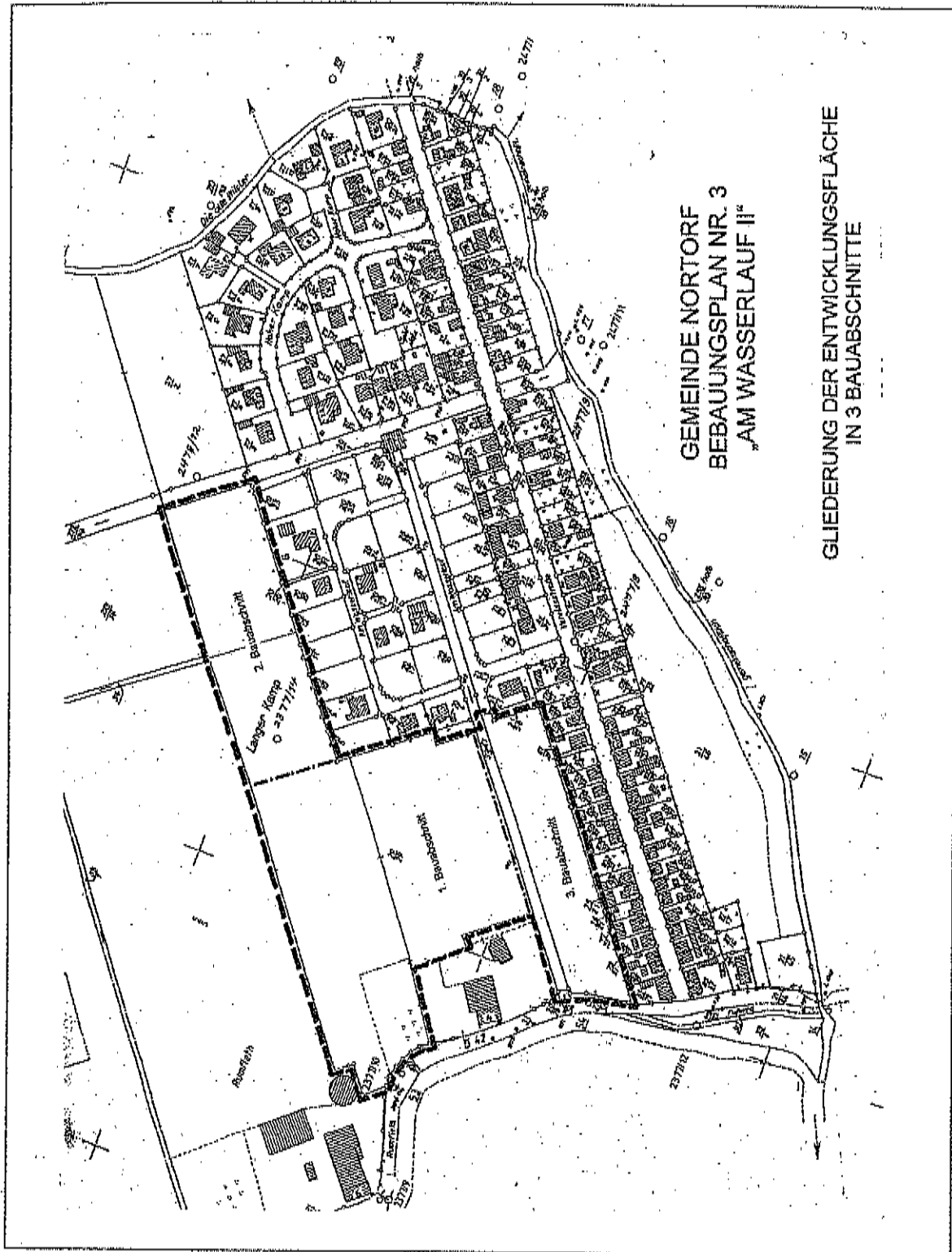


Abb. 2 : Gliederung der Wohnbauentwicklungsfläche des Bebauungsplanes Nr 3 in 3 Bauabschnitte, Planungsstand vom 05.12.2000, unmaßstäblich

Die Gemeinde Nortorf ist bereits Eigentümerin der gesamten Wohnbauentwicklungsfläche und kann somit selbst die zeitnahe und bedarfsorientierte Bereitstellung an geeigneten Baugrundstücken für ihre Bevölkerung regeln (vgl. Bauabschnittsbildung, Abb. 2, Seite 8).

Im Rahmen des Behördengesprächs vom 19.09.2000 wurde von der Landesplanungsbehörde bereits darauf hingewiesen, dass mit dem vorgelegten städtebaulichen Konzept (Stand vom 28.08.2000) und der darin dargestellten Ausweisung von 37 Baugrundstücken (9 Doppelhaus- und 26 Einfamilienhausgrundstücken) vornehmlich für die Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten der landesplanerisch zulässige Entwicklungsrahmen von ca. 40 bis 45 Wohneinheiten bis zum Jahre 2010 planerisch ausgeschöpft werden wird. Unter Berücksichtigung der Realisierung der gesamten Entwicklungsfläche in 3 Bauabschnitten (vgl. Abb. 2, Seite 7) und unter Würdigung der Tatsache, dass die Gemeinde Nortorf bereits Eigentümerin der gesamten Flächen ist, und somit die Bereitstellung von Bauflächen für den örtlichen Bedarf selbst regeln kann und muss, wurde seitens der Landesplanungsbehörde eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanverfahren in Aussicht gestellt.

Diese positive landesplanerische Stellungnahme bezieht auch die räumliche Lage der Gemeinde Nortorf zur benachbarten Stadt Wilster mit deren zentralen Funktionen ein. Die Gemeinde Nortorf hat mit ihrer wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen des landesplanerisch zugestandenen Entwicklungsspielraumes Rücksicht auf die wohnbauliche Entwicklung in der Stadt Wilster zu nehmen. Ein weitergehendes Rücksichtnahmegebot gegenüber der Stadt Wilster als Unterzentrum besteht für die Gemeinde Nortorf nicht, auch wenn der bauliche Zusammenhang gegeben ist und die Stadt Wilster selbst Wohnbauflächen in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen kann. Die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Nortorf ist entsprechend dem Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 auf den eigenen örtlichen Bedarf ausgerichtet und übernimmt daher keine Funktionen der Stadt Wilster.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 31.01.2001 wird seitens der Landesplanung die Auffassung vertreten, dass die Gemeinde Nortorf durch Einhaltung der landesplanerischen Zielvorgaben in Ziffer 7.1, Abs. 4 LROPI und die zugesicherte zeitliche Streckung der Realisierung der Bauflächen dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Stadt Wilster Rechnung trägt. Von dieser Darlegung ausgehend wird durch die Landesplanungsbehörde bestätigt, dass gegen die Planungen der Gemeinde Nortorf (3. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 3) keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wurde bereits durch die Darstellung des Plangebiets als geeignete Wohnbaufläche im festgestellten Landschaftsplan - Entwurf Rechnung getragen.

Die landesplanerisch einschränkenden Vorgaben (20%-Klausel) im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB'98 werden durch Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude bzw. auf eine Wohn-einheit pro Doppelhaushälfte berücksichtigt.

Für eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohneinheit bedarf es einer besonderen städtebaulichen Begründung, die hier im Bereich einer ländlichen Gemeinde mit der allgemein üblichen Ortsstruktur städtebaulich kaum begründbar ist.

Zur Unterbindung jedoch der als Einzelhäuser „bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäuser“ wird neben der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße in Rücksprache mit dem Innenministerium eine planungsrechtliche Einschränkung der zweiten Wohneinheit dahingehend getroffen, dass diese im Verhältnis zur ersten Wohneinheit nur in untergeordneter Flächengröße im Sinn einer Einlieger- oder Ferienwohnung entstehen darf. Zur weiteren Absicherung dieses gemeindlichen Planungszieles wird diese Vorgabe an die Grundstückskäufer im Kaufvertrag weitergegeben. Außerdem behält sich die Gemeindevertretung die Möglichkeit vor, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 3 eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 BauGB'98 für den Planbereich zu erlassen. Dies ist jedoch der weiteren politischen Willensbildung vorbehalten.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98 i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden erstmalig und schwerer als bisher geplant Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach § 6 Abs. 1 LNatSchG grundsätzlich die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Gemeindevertretung hat sich bereits sehr frühzeitig mit der Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung auch bewusst über den sonst allgemein gültigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 befasst. Die orts- und landschaftsplanerischen Belange zu einer möglichen baulichen Entwicklung der Gemeinde Nortorf wurden insbesondere durch die Planungsebene der örtlichen Landschaftsplanung fachlich für die gemeindliche Entscheidung vorbereitet und naturschutzfachlich auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen.

Der Landschaftsplan - Entwurf (s. Abb. 3, Seite 11) wurde durch die Gemeindevertretung am 14.12.1999 festgestellt. Durch die abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg vom 17.01.2000 wurden das Plangebiet betreffend keine Widersprüche geltend gemacht. Dies wurde im Rahmen des Behördengesprächs vom 19.09.2000 und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch die obere und untere Naturschutzbehörde (ONB und UNB) inhaltlich grundsätzlich bestätigt.

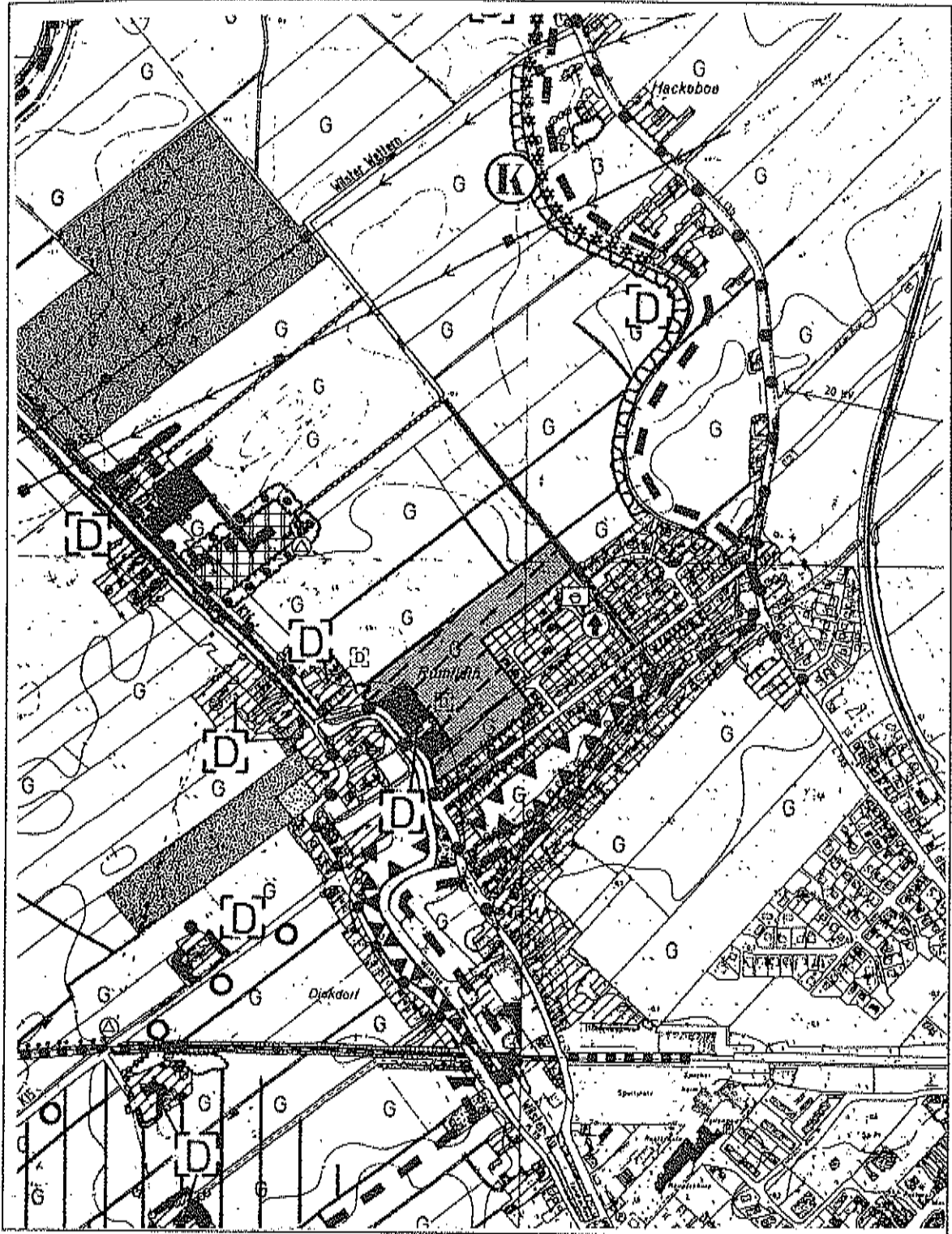


Abb. 3: Planausschnitt der bebauten Ortslage und des östlichen Gemeindegebietes aus dem gemeindlichen und behördlichen festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Nortorf (12/1999) das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 betreffend, unmaßstäblich

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit dem jetzt erfolgten Grünordnungsplan konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie Möglichkeiten der Kompensation für die nachgeordnete Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen landschaftsplanerischen Fachplanung wurde auf Grundlage des in mehreren Detaillierungsphasen erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes (Stand vom 28.08.2000, zuletzt ergänzt am 05.12.2000) für die unvermeidbaren Eingriffe ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt.

Ziel hierbei ist es, die innerhalb des Planbereiches am südwestlichen Plangebietsrand liegenden Feuchtgrünlandflächen und den schützenswerten Baumbestand als gliedernde und räumlich wirksame Gestaltungselemente innerhalb der Siedlungsstruktur durch ortsplanerische und landschaftspflegerische Maßnahmen zu erhalten und durch einen großzügigen Grundstückszuschnitt der angrenzenden Baugrundstücke in Verbindung mit einer geringen Bebauungsdichte in ihrer Entwicklung nachhaltig zu schützen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes auf Grundlage der Zielsetzungen des parallelen Grünordnungsplanes innerhalb des städtebaulichen Gesamtkonzeptes berücksichtigt und im Bebauungsplan Nr. 3 nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 und § 92 LBO sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes (LNatSchG) festgesetzt. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt durch die Gemeinde Nortorf auf Grundlage eines Maßnahmenkonzeptes im Rahmen des Grünordnungsplanes. Gleiches gilt auch für die Maßnahmen auf der gemeindlichen Sammelausgleichsfläche im Bereich „Dukunder“.

4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB'98)

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ mit paralleler Grünordnungsplanung beschlossen, um den nordwestlichen Ortsrand im Bereich der vorhandenen Bebauung der Straßen „Am Wasserlauf“ und „Vereinsstraße“ durch eine lockere und der vorhandenen Siedlungsstruktur angepaßte Wohnbebauung im Übergang zur freien Landschaft in einer der Gemeinde angemessenen Bebauungsdichte neu zu entwickeln und in diesem Bereich der Gemeinde mittel- und langfristig baulich abzuschließen.

Mit Einleitung der beiden hierfür notwendigen Bauleitplanverfahren will die Gemeindevertretung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung

von reinen und allgemeinen Wohngebieten einschließlich der inneren Erschließungsflächen und der erforderlichen Ausgleichsflächen sowie von Grünflächen und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser schaffen.

Ausgehend von der im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung vorgezeichneten Grundsatzentscheidung, den vorher beschriebenen Bereich insgesamt als Wohnbaufläche planungsrechtlich zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen unter Berücksichtigung der tiefbautechnischen Erfordernisse (erste Ergebnisse aus der nachgeordneten Erschließungsplanung) ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes und in mehreren Detaillierungsphasen erarbeitetes städtebauliches Konzept (s. Abb. 4, Seite 14) als Planungsgrundlage für die Bebauungsplanung erarbeitet.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung der schützenswerten Einzelbäume, der Gräben und Fließgewässer und des durch Gruppen durchzogenen Geländes wurde bereits in der Konzeptphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die ortstypischen Merkmale des Landschaftsraumes und die vorherrschende Bebauungsstruktur an den Plangebietsrändern in ihren strukturellen Aussagen und in ihrer plangebietsbezogenen Bedeutung (funktionale Anbindungen) möglichst als Gestaltungselemente in die Entwurfsidee einzubinden.

In der Entwurfsidee (städtebauliches Konzept) sollten daher Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und der Ortsbildgestaltung
- zum Erhalt, Schutz und Entwicklung des schützenswerten Baumbestandes an den vorhandenen Gräben am südwestlichen Plangebietsrand
- zur Durchgrünung und Grüngestaltung des Plangebiets insgesamt
- zur funktionalen Anbindung und sozialen Integration des Neubaugebietes in die vorhandene Ortsstruktur in Form von gemeinschaftlich genutzten Flächen (Geh- und Radwege, Spielplatz)
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild innerhalb und außerhalb des Plangebiets
- zum Schutz des angrenzenden Fließgewässers (Wettern)
- zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Geruchsimmissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe

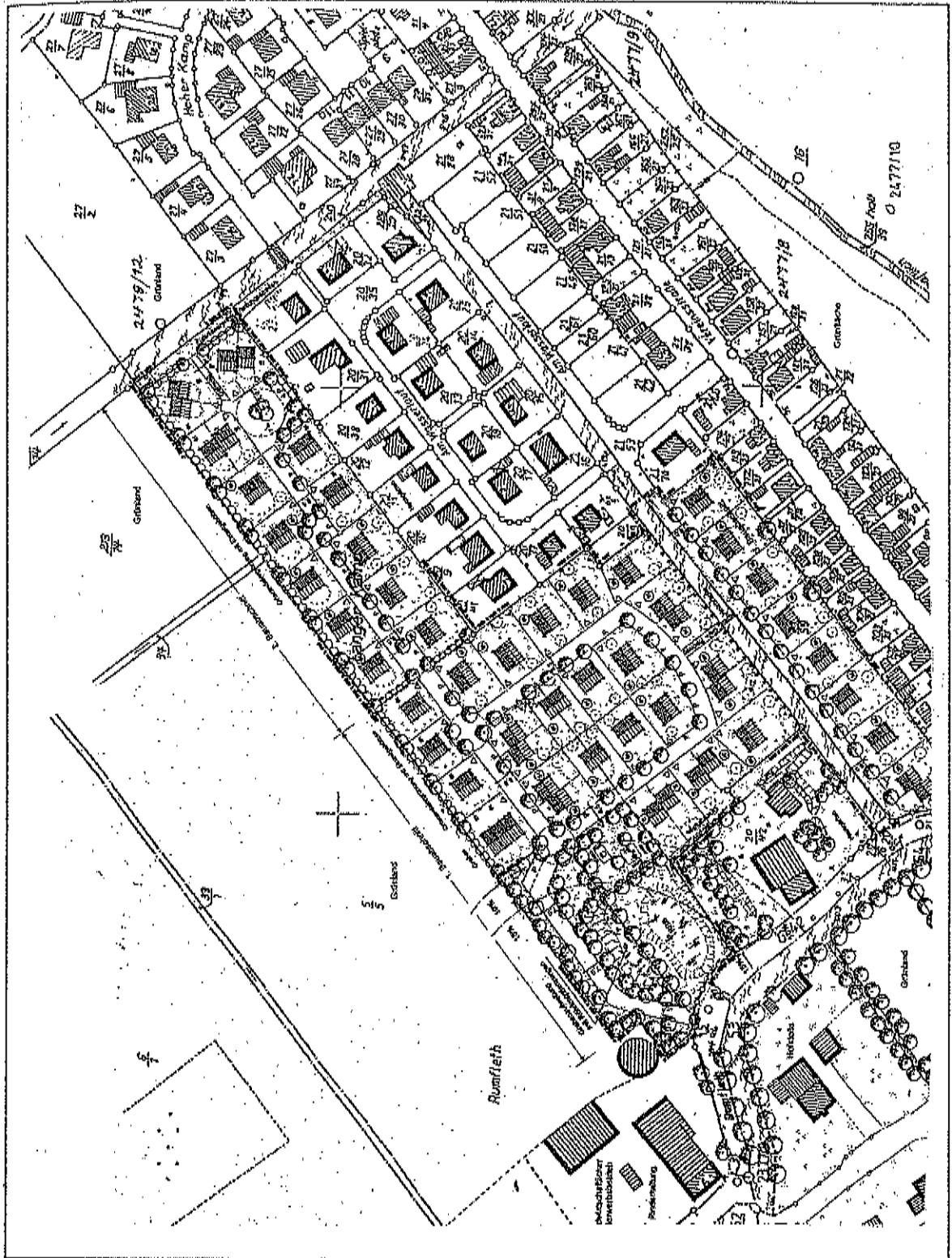


Abb. 4: Planausschnitt aus „Städtebauliches Konzept - 2. Entwurf“ mit Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 3, zuletzt ergänzt am 05.12.2000, unmaßstäblich

- zur Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet
- zur abschnittswisen Realisierung der gesamten Wohnbauentwicklungsfläche unter Berücksichtigung ortsstruktureller und tiefbautechnischer Erfordernisse

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den Belangen des Naturschutzes und Landschaftspflege, des Immissionsschutzes und der wirtschaftlichen Plangebieterschließung unter den o.g. Planungsvorgaben für den Bebauungsplan Nr. 3 zu entwickeln.

Mit dem städtebaulichen Konzept (s. Abb. 4, Seite 14) wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche 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 § 8 Abs. 2 BNatSchG'98 i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB'98).

Die geplante Wohngebietsausweisung wird auf Grundlage eines optimierten Bauungs- und Gestaltungskonzeptes, das im Rahmen der parallelen Grünordnungsplanung und einer tiefbautechnischen Begleitung (Ausgleichsfläche - Lage des RRB) weiter detailliert wurde, unter Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben (Erhalt des schützenswerten Baumbestandes) und den örtlichen Gegebenheiten sowie den tiefbautechnischen Vorgaben (Regenwasserbeseitigung) aus der äußeren Erschließung der Gemeindestraße „Rumfleth“ und in nachgeordnetem Maße aus der plangebietsbegrenzenden Anliegerstraße „Am Wasserlauf“ heraus möglichst behutsam in das einsehbare Orts- und Landschaftsbild eingefügt.

Übergeordnetes Ziel der Bebauungsplanung ist es, eine sich in die Orts- und Landschaftsstruktur möglichst behutsam einfügende Bebauung an diesem landschaftlich reizvollen und zur freien Landschaft nach Westen hin einsehbaren Standort vorzubereiten und innerhalb des Plangebiets einen Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und Schutzbedürfnissen zu ermöglichen.

Ausgehend vom bereits beschriebenen Planungsansatz, die gesamte Wohnbauentwicklungsfläche in drei zeitlich voneinander getrennten Bauabschnitten realisieren zu können, wurde für den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ ein Erschließungskonzept gewählt, das für den 1. Bauabschnitt eine Anbindung über die Gemeindestraße „Rumfleth“ und innerhalb des Bauabschnittes eine Ringstraßenerschließung vorsieht. Der 2. Bauabschnitt schließt dann an die innere Erschließung des ersten Bauabschnittes in Form einer Stichstraßenerschließung mit einem ausreichend dimensionierten Wendepplatz im Nordosten an. Der 3. Bauabschnitt ist durch das südlich des ersten Bauabschnittes vorhandene Fließgewässer getrennt und wird an die Straßen „Rumfleth“ und „Am Wasserlauf“ gleichermaßen angebunden.

Dem in der Gemeinde Nortorf vorherrschenden Ortsbild ist vornehmlich eine Einfamilienhausbebauung in Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauungsstruktur auch unter den Anforderungen an eine ortstypische Bauweise vorgesehen. In Teilbereichen kann auch eine Doppelhausbebauung (mit Realteilung) realisiert werden; dies ist jedoch an die jeweils herrschende Nachfrage gebunden.

Der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße der geplanten Bebauung sind derart gewählt und planungsrechtlich festgesetzt, dass eine der Örtlichkeit angemessene großzügige, aber auch auf eine am örtlichen Bedarf orientierte Grundstücksparzellierung vorgenommen werden kann und soll.

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen von mindestens 500 m² bis 800 m² sind in Verbindung mit dem inneren Erschließungssystem derart gewählt, dass die Gebäudestellung unter Berücksichtigung der möglichen Grundstückszufahrten sowie aufgrund der Lage des Baugrundstückes zur Himmelsrichtung möglichst flexibel und nach den Wünschen der jeweiligen Bauherren annähernd frei gewählt werden kann, wodurch zugleich geschlossen wirkende Bebauungsstrukturen (z.B. „Kettenhäuser“) innerhalb des Plangebietes möglichst vermieden werden sollen.

Innerhalb des Plangebietes werden zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes grünordnerische Maßnahmen (Anlage von Gehölz- und Heckenpflanzungen mit Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen, Straßenbaumpflanzungen und Gehölzpflanzungen auf dem Spielplatzgelände sowie Gehölzstrukturen innerhalb der Ausgleichsfläche und am Regenrückhaltebecken) vorgenommen, so dass eine sich den örtlichen Gegebenheiten möglichst harmonisch einfügende Wohnbebauung als neuer Ortsrand der Gemeinde Nortorf entstehen kann.

Das städtebauliche Konzept (s. Abb. 4, Seite 14) als Grundlage für die Bebauungsplanung mit paralleler Grünordnungsplanung verbindet nach Auffassung der gemeindlichen Gremien auch unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren somit grundsätzlich die orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb eines abschließend optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden kann.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB'98)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend der tatsächlich später eingetretenen Nutzung nach der besonderen Art ihrer Nutzung als reine und allgemeine Wohngebiete (WA / WR) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete (WA) Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung für das Wohngebiet textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

In Verbindung mit einer teilgebietsbezogenen „Bauteppich- bzw. auch Einzelbaukörperfestsetzung“ und einer Mindestgrundstücksgröße wird die städtebaulich und ortsplannerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Straßen „Am Wasserlauf“ und „Vereinsstraße“ gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend teilgebietsbezogen für die Einzelhausbebauung durch Festsetzung einer entsprechend der Mindestgrundstücksgröße gestaffelten höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) von 140 m² bis 180 m² in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Mindestgrundstücksgröße, durch die Zahl der Vollgeschosse und die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung insbesondere von Wand- und Firsthöhen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB'98 qualifiziert bestimmt.

Für die mögliche Doppelhausbebauung, die in den jeweiligen Teilgebieten als Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt ist, wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zu der in Aussicht genommenen Grundstücksgröße festgesetzt. Somit ist planungsrechtlich gesichert, dass einerseits bei Realteilung des Doppelhauses und andererseits bei Realisierung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück eines Doppelhauses nur eine angemessene Bebauung, wie auf den übrigen Grundstücken auch, entstehen kann.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (zuzüglich einer Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 120 m² bzw. von 145 m² für südlich oder westlich erschlossene Grundstücke gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) wird zur Eingriffsminimierung überwiegend als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt. In Abhängigkeit zu der Mindestgrundstücksgröße und der Grundstücksbreiten kann somit eine verdichtete Bauweise vermieden und zugleich flexibel gehalten werden.

Als Ausnahme wird im Teil B (Text) für alle Teilgebiete festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen ausnahmsweise und ausschließlich nur für Terrassen mit deren Einfriedungen pro Wohnbaugrundstück maximal bis zu 30 m² überschritten werden kann. Von einer generellen Erhöhung der maximalen Grundfläche (GR max.) wurde abgesehen, um eindeutige und klare Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt treffen zu können und „Fehlinterpretationen“ vermeiden zu können.

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern“ bleibt die Gemeindevertretung in dem nunmehr vorgelegten Bebauungsplan - Entwurf bei den Festsetzungen, die derart bereits im Vorentwurf vorgenommen worden sind, dass einerseits für alle Teilgebiete eine Mindestgrundstücksgröße eingehalten werden muß und andererseits eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude im Sinne eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung vorgenommen worden ist, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nach heutiger Einschätzung hinreichend und zugleich ausreichend planungsrechtlich gesichert ist.

Die Gemeindevertretung behält sich dennoch die Möglichkeit vor, eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 Abs. 2 BauGB'98, nach der die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen bedarf, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ zu erlassen. Diese Entscheidung ist während des Planverfahrens der weiteren politischen Willensbildung vorbehalten und erfolgt ggf. nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 3.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude stellen zwar ein hohes Maß an Regelungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Gemeinde Nortorf und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger) vor ungewünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte. Dies geschieht zum Schutz des vorhandenen Ortsbildes, zur Wahrung der ländlich geprägten Ortsstruktur und Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

Im Sinne des „Einfügen“ in die benachbarte Bebauungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Sockel-, Wand- und Firshöhen, Dachform, Dachneigung usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO 2000) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 und Abs. 1a BauGB'98)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der Bilanzierung im Rahmen der parallelen Grünordnungsplanung verbunden (siehe Anlage der Begründung). Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen wurden während der Planaufstellung landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der Landschaftsplanung und der parallelen Grünordnungsplanung unter Nutzung vorhandener Informationen aus der örtlichen Landschaftsplanung wurden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für die verbindliche Bauleitplanung Zielvorstellungen vorgegeben, die durch den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 3 wie folgt konkretisiert festgesetzt werden:

- Einbindung des Neubaugebietes in die gewachsene Ortsstruktur
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung eines inneren Erschließungssystems, das eine abschnittsweise Realisierung der gesamten Wohnbauentwicklungsfläche ermöglicht und Durchgangs- und Suchverkehre möglichst vermeidet
- Funktionale Verbindung und soziale Integration des Neubaugebietes mit der vorhandenen Ortsstruktur über Geh- und Radwege und gemeinschaftlich genutzte Flächen (Spielplatz)
- Sicherung des schützenswerten Großbaumbestandes am südwestlichen Plangebietsrand und im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens durch Anlage von öffentlichen (Grün- und Ausgleichs-)flächen
- Bereitstellung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes unter Nutzung der örtlichen Gegebenheiten als kleinstrukturiertes Feuchtgebiet mit Röhrichtanpflanzungen
- Bereitstellung und Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen auf einer externen gemeindlichen Sammelausgleichsfläche in einer Flächengröße von 20.767 m² mit dem Entwicklungsziel einer Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Entwicklung von naturbetonten Flächen gemäß Grünordnungsplanung
- Bereitstellung und Anlage einer öffentlichen Grünfläche als gebietsübergreifender Kinderspielplatz mit Randeingrünung und Einzelbäumen außerhalb des Einwirkungsbereiches landwirtschaftlicher Nutzungen
- Anlage eines naturnah ausgebauten und gestalteten Regenrückhaltebeckens im südwestlichen Planbereich
- Maßnahmen zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Anlage von Gehölzpflanzungen mit Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen insbesondere zur freien Landschaft hin und von Straßenbäumen und Gehölzstrukturen innerhalb der inneren Erschließungsflächen
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten

- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume bzw. Obstbäume zur Aufwertung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebiets
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine teilweise wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes und der Bebauungsplan-Satzung
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben für die äußere Gestalt baulicher Anlagen

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsminimierung folgende Hinweise gegeben:

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sowie Anlage von lebenden Laubholzhecken sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert.

Nach § 8a BNatSchG'98 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'98 abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG'98 in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB'98 nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB'98 erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist. Dies gilt insbesondere bei einer überwiegenden Kompensation auf externen Ausgleichsflächen.

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 des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Eine Zuordnung dieser Ausgleichsfläche zur Refinanzierung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

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 oder im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die 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'98 und nach § 92 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB'98 zu verwirklichen. In den jeweiligen Bauanträgen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt auch für die grünordnerischen Festsetzungen.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Kompensierungs- und Minimierungsmaßnahmen reichen nicht aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig auszugleichen.

Mit dem Verzicht auf die wesentlichen und flächenhaften Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets wird der bilanzierte Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden kann, auf einer gemeindlichen Sammelausgleichsfläche im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen, da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll und auch aufgrund der innerörtlichen, dreiseitig bebauten Ortslage aus ökologischer Sicht nicht wünschenswert ist.

Daher wird mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg entsprechend den Zielerstellungen des festgestellten Landschaftsplanes eine externe Sammelausgleichsfläche im Bereich „Dukunder“ (Gemarkung Nortorf, Flur 2, Flurstücke 163/106 und 107, Flur 4, Flurstück 90/1 teilweise) ausgewiesen und das Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 3 von 20.767 m² hieraus ausgeglichen. Die externe gemeindliche Sammelausgleichsfläche wird in ihrer gesamten Flächengröße (beiderseits der K 17) im Rahmen der im Genehmigungsverfahren befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich abgesichert.

Die außerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB'98 den privaten Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Die Umsetzung der Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen werden entsprechend den Zielsetzungen des Grünordnungsplanes durch die Gemeinde Nortorf durchgeführt. Dabei sollte aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht darauf gewirkt werden, dass die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen bereitgestellt und angelegt werden. Gleiches gilt für die nordwestliche Ortsrandeingrünung auf den privaten Baugrundstücken entsprechend dem Fortgang der Plangebietserschließung (entsprechend den jeweiligen Bauabschnitten). Die auf den privaten Grundstücken durch die Gemeinde als Erschließungsträgerin hergerichteten Gehölzpflanzungen gehen mit Grundstückskauf in das Eigentum des privaten Bauherrn mit dem festgesetzten Erhaltungsgebot über.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 3 ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Kompensationsmaßnahmen für Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen, die auf Grundlage einer Kostenschätzung im Rahmen des Grünordnungsplanes (Stand vom 18.12.2000) voraussichtlich Kosten von (gerundet) netto ca. DM 106.600,- verursachen werden. Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Flächen im Sinne des Bebauungsplanes sind.

Darin sind auch die Kosten des Grunderwerbs für die Ausgleichsfläche in der erforderlichen Flächengröße enthalten. Kosten für Maßnahmen im privaten Bereich sowie gestalterische Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke sind den oben genannten Kosten hinzuzurechnen.

7. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Rumfleth“, „Am Wasserlauf“ und „Vereinsstraße“ als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das örtliche Straßennetz mit Anbindung an B 5 in Richtung Heide bzw. Itzehoe.

Ein Ausbau der Gemeindestraße „Rumfleth“ im Zuge der Realisierung des geplanten Wohngebietes ist ausschließlich im Bereich der beiden neuen Einmündungen erforderlich. Im nördlichen und südlichen Einmündungsbereich der inneren Erschließungsstraße (1. und 3. Bauabschnitt) in die Straße „Rumfleth“ werden entsprechend der nachgeordneten Erschließungsplanung Sichtfelder entsprechend den technischen Anforderungen der RAS-K-1 dargestellt, die jedoch nicht zu Einschränkungen der baulichen Nutzung auf den privaten Grundstücken führen werden. Innerhalb der Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen usw. auf eine Höhe von 70 cm zu begrenzen. Vorhandener Baumbestand an der nördlichen Einmündung in die Straße „Rumfleth“ ist soweit wie möglich zu erhalten. Abgänge

sind durch entsprechende Ersatzpflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens oder auf der Ausgleichsfläche auszugleichen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt entsprechend den gemeindlichen Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept abschnittsweise und über den Zeitraum bis zum Jahre 2010 hin in drei Ausbauabschnitten. Hierbei sind der 1. und 2. Bauabschnitt verkehrlich miteinander verbunden, können jedoch unabhängig voneinander realisiert werden. Der 3. Bauabschnitt liegt außerhalb der beiden ersten Bauabschnitte südlich der Wetteren und kann getrennt von den beiden ersten Erschließungsmaßnahmen realisiert werden.

Aus ortsgestalterischen und verkehrstechnischen Gründen erfolgt die Erschließung des 1. Bauabschnittes für den Bebauungsplan Nr. 3 zunächst über eine Hauptsammelstraße im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche und geht dann in eine Ringstraßenerschließung über. Der 2. Bauabschnitt schließt an die westliche Haupteerschließungsstraße in Form einer Stichstraße mit einem ausreichend dimensionierten Wendepunkt im äußersten Nordwesten des Plangebiets an. Die Erschließung des 3. Bauabschnittes ist als untergeordnete Verbindungsstraße zwischen den Straßen „Am Wasserlauf“ und „Rumfleth“ anzusehen.

Eine fußläufige Anbindung (Geh- und Radweg) des inneren Erschließungssystems innerhalb des Neubaugebietes an die vorhandene Ortsstruktur im Nordosten und Südosten, insbesondere für den 1. und 2. Bauabschnitt, erfolgt im Nordwesten über den Gewässerunterhaltungstreifen und die vorhandene Holzbrücke an die Bebauung „Hoher Kamp“ und im Südosten aus der inneren Erschließung des 1. Bauabschnittes ebenfalls über eine Holzbrücke an die Bebauung „Am Wasserlauf“ und „Vereinsstraße“. Die Herrichtung der letztgenannten Brücke und die fußläufige Anbindung an die Straße „Am Wasserlauf“ soll nach derzeitigem Planungsstand mit Realisierung des 1. Bauabschnittes erfolgen, da mit dieser Maßnahme auch leitungstechnische Erfordernisse (Schmutzwasser) geregelt werden sollen.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der Ortsstruktur entsprechend werden die inneren Erschließungsflächen aller drei Bauabschnitte als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zur Durchsetzung der angestrebten Geschwindigkeitsminderung in Wohngebieten („Tempo 30-Zone“ bzw. „Spielstraße“) wird entsprechend dem Ausbaucharakter der Straße eine Reduzierung des Straßenprofils auf die Mindestanforderungen der EAE 85/95 vorgenommen.

Der 1. und 2. Bauabschnitt sollen als „Tempo 30-Zonen“ ausgewiesen werden und erhalten einen dementsprechenden Ausbau mit einem einseitigen Parkstreifen einschließlich Baumpflanzungen, einer Fahrbahn für den Kraftfahrzeugverkehr bei dem Begegnungsfall Lkw/Pkw und einem Gehweg, der im Bedarfsfall langsam überfahren werden kann.

Der Straßenregelquerschnitt ist auf 8,50 m und im Einfahrtsbereich zum 1. Bauabschnitt auf 7,50 m (einschließlich Bankette) dimensioniert. Der 3. Bauabschnitt soll als „Spielstraße“ im Mischprinzip ausgebaut werden, das heißt, alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt und müssen ihre Fahrweise (7 km/h) aufeinander abstimmen. Innerhalb des höhengleichen Straßenausbauens sind Fahrbahnverswenkungen und Parkplatzflächen durch entsprechende Pflasterungen hervorzuheben. Der Straßenregelquerschnitt beträgt hier 6,00 m. Zusätzlich wird mit der Straße ein Abstand von 1,0 m zur Böschung der Ut-Wettern eingehalten und gegenüber der Spielstraße in geeigneter Form eingezäunt.

Zur Unterstützung der angestrebten Geschwindigkeitsreduzierung wird der Straßenverlauf insbesondere im 1. und 2. Bauabschnitt durch platzartige Aufweitungen im Querungsbereich zweier Straßen und durch eine versetzte und abschnittsweise geschwungene Straßenführung besonders betont. Dies soll durch die einseitige Straßenbaumpflanzung verstärkt werden. Zudem kann bei der Oberflächengestaltung der Erschließungsstraßen durch eine durchdachte Material- und Farbauswahl besondere Verkehrsführungen, Platzbereiche und Verkehrsabläufe besonders betont werden. Eine besondere Gestaltung sollte der Wendeplatz im 2. Bauabschnitt erhalten, um neben den verkehrstechnischen Anforderungen auch die kommunikativen Gesichtspunkte der unterschiedlichen Altersgruppen fördern zu können.

Die in Aussicht genommenen privaten Grundstücke sollen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung jeweils nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, erhalten. Somit kann die Anzahl von Einzelzufahrten auf ein Minimum reduziert werden und steht in Verbindung mit den in den Verkehrsflächen festgesetzten öffentlichen Parkflächen und Baumpflanzungen. Die Baumstandorte und die Lage der Grundstückszufahrten werden, soweit notwendig, in der nachgeordneten Erschließungsplanung konkretisiert.

Innerhalb des Straßenprofils der inneren Erschließungsstraßen werden in den begleitenden Grünstreifen Parkplätze entsprechend der nachgeordneten Erschließungsplanung nachgewiesen. Außerdem werden an zentraler Stelle im Eingangsbereich des Baugebietes im Südwesten und am Wendeplatz im Nordwesten zusätzliche Parkplätze ausgewiesen. Die dargestellte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen reicht nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung und nach Erfahrungswerten aus anderen Bereichen im Amtsbereich durchaus auch zukünftig aus. Da mit dem Stellplatzerlass vom Oktober 1995 die bisherigen Regelungen zum ruhenden Verkehr (auch in der Bauleitplanung) aufgehoben worden sind, bezieht sich die Gemeindevertretung zu ihrer Entscheidung auf Erfahrungen vor Ort, soweit keine öffentlichen Belange hierdurch berührt werden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Anregungen bzw. Bedenken geltend gemacht.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Aus ortsplanerischen und landschaftspflegerischen Gründen ist darauf zu achten, dass diese möglichst nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 120 m² bzw. von 145 m² für südlich oder westlich erschlossene Grundstücke, die eine Unterbringung der privaten Stellplätze in der Gebäudezone aufgrund der Flächenbegrenzung eigentlich aus sich heraus erfordert, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag.

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

8. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB'98)

Zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB'98 für die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete vor Geruchsmissionen des südwestlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes Auhage wurde unter betriebsstandorterhaltenen Gesichtspunkten (einschließlich einer Erweiterung der Tierhaltung) ein „Gutachten zur Frage der Geruchsmissionen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Nortorf vom 07.09.2000“ erstellt. Das vorgenannte Gutachten wird zur näheren Erläuterung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse als Anlage der Begründung beigelegt.

Mit dem Heranrücken eines geplanten Wohngebietes an die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Südwesten des Plangebietes sind für die geplanten Wohngebiete die Geruchsbelastungen als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu vermeiden.

Für Wohn- und Mischgebiete gilt ein Immissionswert von 0,10 (Relative Häufigkeit der Geruchsstunden pro Jahr in %). Östlich der 10%-Isolinie gibt es hinsichtlich der Geruchsmissionen keine Einschränkungen von Wohn- und Mischgebieten.

Im vorliegenden städtebaulichen Konzept und dem darauf aufbauenden Bebauungsplan-Vorentwurf wurden diese immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten. Die geplanten allgemeinen Wohngebiete liegen außerhalb der 10%-Isolinie. Innerhalb der 10% und 15%-Isolinien liegen Flächennutzungen, wie Ausgleichsflächen, Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser, Verkehrsflächen und in Teilbereichen auch Spielplatzflächen, die insgesamt nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen gedacht sind. Auf Spielplätzen gibt es keinen ständigen Aufenthalt von Menschen. Hier ist nach gutachterlicher Stellungnahme vom 18.10.2000 ein größeres Maß an Geruchsmissionen hinzunehmen. Gleichwohl ist eine Begrenzung der Zumutbarkeit angezeigt, nicht zuletzt weil es sich bei dem Spielplatz um eine Erholungsfläche handelt. Auf Basis der GIRL wird daher aus gutachterlicher Sicht eine Zuordnung des Immissionswertes für Gewerbegebiete für sachgerecht gehalten. Im Bereich des Spielplatzes sollte die relative Häufigkeit

der Geruchsstunden pro Jahr nicht mehr als 0,15 betragen. Diese gutachterliche Vorgabe wird mit dem städtebaulichen Konzept und dem Bebauungsplan-Entwurf eingehalten.

Grundsätzlich können durch die Ausweisung von Wohnnutzungen im Plangebiet die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe eingeschränkt werden. Im vorliegenden Planungsfall ergeben die Berechnungen jedoch, dass aus Sicht des Immissionsschutzes weitere - über die berücksichtigten Erweiterungen hinausgehende - Tierhaltungen bereits durch ein südlich des Betriebes gelegenes Wohnhaus begrenzt wird.

9. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB'98)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straße „Am Wasserlauf“ angeschlossen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser kann in Freigefällekanälen gesammelt werden und wird über eine Pumpstation im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche unter die „Ut-Wettern“ gedrückt und an das vorhandene Kanalnetz im Gebiet „Am Wasserlauf“ angeschlossen. Das Kanalnetz im Bereich „Am Wasserlauf“ ist nach Vorprüfung des beauftragten Ing.- Büro hydraulisch ausreichend dimensioniert.

Die Dimensionierung der Pumpstation erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro.

Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

9.2 Frischwasserversorgung

Die Grundstücke werden über Ortssatzung an die zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen und erfolgt durch die Stadtwerke Wilster. Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung. Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Frischwasserversorgung anzuschließen.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, direkt gesammelt und dem im Plangebiet gelegenen Regenrückhaltebecken kontrolliert zugeleitet.

Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens erfolgt in der parallelen Erschließungsplanung. Eine im Vorwege vorgenommene Prüfung hat ergeben, dass die hierfür im Bebauungsplan - Entwurf festgesetzte Fläche ausreichend sein wird. Der Nachweis hierfür und die Detaillierung der Einleitungsstelle in die Wilsterau als Fließgewässer 1. Ordnung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Gleiches gilt für die Einleitung in den Vorfluter. Die hierfür erforderlichen Genehmigungen sind durch prüffähige Antragsunterlagen bei den zuständigen Fachbehörden (Staatliches Umweltamt und untere Wasserbehörde) rechtzeitig vor Erschließungsbeginn durch das beauftragte Ing.- Büro zu beantragen.

9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Wilster das Gemeindegebiet mit Strom.

Die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wilster sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die vorhandenen Leitungen, einerseits als Freileitung und andererseits an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung „Am Wasserlauf“, werden durch den Versorgungsträger aufgenommen und auf die plangebietsabgewandte Seite des Grenzgrabens auf landwirtschaftlichen Flächen verlegt. Entsprechende Grunddienstbarkeiten sind durch den Versorgungsträger im Einvernehmen mit dem landwirtschaftlichen Betrieb vorzunehmen.

9.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern zu sammeln. Die Abfälle werden auf die vom Kreis Steinburg genehmigte Deponie transportiert.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Nortorf 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 in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen. Im Bedarfsfall können die benachbarten Fließgewässer für die Löschwasserversorgung herangezogen werden. Zusätzlich erforderlich werdende Hydranten mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit den Straßen „Rumfleth“ und „Am Wasserlauf“ vorhanden. Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für die inneren Erschließungsflächen werden im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen und durch die Gemeinde aus ordentlichen Haushaltsmitteln finanziert.

Überschlägige Kostenschätzung in DM (Stand : 01.03.2001) :

| Leistungen | 1. BA | 2. BA | 3. BA | gesamt |
|--------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Baustelleneinrichtung | 18.500,-- | 13.400,-- | 12.700,-- | 44.600,-- |
| Baufeld herrichten | 12.100,-- | 3.800,-- | 11.000,-- | 26.900,-- |
| Wasserhaltung | 11.700,-- | 4.000,-- | 5.900,-- | 21.600,-- |
| SW-Kanalisation | 242.300,-- | 109.100,-- | 112.400,-- | 463.800,-- |
| RW-Kanalisation | 260.600,-- | 102.900,-- | 99.900,-- | 463.400,-- |
| Straßenbau | 411.100,-- | 208.200,-- | 120.200,-- | 739.500,-- |
| Fußgängerbrücke | 48.800,-- | | | 48.800,-- |
| Versorgung / Beleuchtung | 110.200,-- | 40.000,-- | 51.000,-- | 201.200,-- |
| Regenrückhaltebecken | 52.600,-- | | | 52.600,-- |
| Pumpstationen | 82.800,-- | | | 82.800,-- |
| Sonstige Bauleistungen | 13.100,-- | | 21.700,-- | 34.800,-- |
| Planungskosten | 110.000,-- | 60.000,-- | 50.000,-- | 220.000,-- |
| Gesamtsumme : | 1.373.800,-- | 541.400,-- | 484.800,-- | 2.400.000,-- |

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

Nach Beschluss der Gemeindevertretung sollen die Verkehrsflächen des 1. und 2. Bauabschnittes „An der Ziegelei“ benannt werden. Dies und die zukünftigen Hausnummern wurden zur besseren Orientierung der Neubewohner oder Grundstücksinteressierten in die Bebauungsplan-Satzung aufgenommen.

12. Nachrichtliche Übernahme

12.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (§ 11 LNatSchG)

Gemäß § 11 LNatSchG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens beiderseits der Wilsterau verboten, es sei denn, Ausnahmen nach § 11 Abs. 2 oder 3 LNatSchG werden durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen.

Unterschreitungen des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens durch vorhandenen Gebäudebestand sind bereits heute durch die landwirtschaftlichen Betriebe beiderseits der Wilsterau und durch die vorhandene Bebauung an der „Vereinsstraße“ gegeben.

Mit der beschlossenen Bebauungsplan-Satzung wird der 50 m breite Gewässer- und Erholungsschutzstreifen vornehmlich nur im Südosten des Plangebiets unterschritten. Im Bereich des 1. und 2. Bauabschnittes ist eine Unterschreitung des Schutzabstandes zugunsten des Regenrückhaltebeckens erforderlich. Ein alternativer Standort außerhalb des Schutzstreifens ist aufgrund der Höhenlage des Geländes und den erforderlich werdenden Aufstauhöhen nicht möglich. Die geplante Wohnbebauung des 3. Bauabschnittes im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung an der „Vereinsstraße“ paßt sich der bestehenden Ortsstruktur an und wird zudem durch die vorhandene Gemeindestraße „Rumfleth“ von der Wilsterau getrennt.

Die Gemeindevertretung geht in ihren Planungszielen auch aufgrund des Beteiligungsverfahrens davon aus, dass die Störungen und baubedingten Eingriffe für den Gewässer- und Erholungsschutzstreifen durch die Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen im südwestlichen Bereich des Plangebietes und durch die geringe Bebauungsdichte (im 3. Bauabschnitt) „kompensiert“ werden können.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach BauGB'98 und LNatSchG wurden von der unteren Naturschutzbehörde hierzu keine Bedenken vorgetragen, so dass die Gemeindevertretung davon ausgehen kann, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten nach § 11 LNatSchG gegeben sind. Die gesetzlichen Vorschriften des § 11 LNatSchG sind im übrigen zu beachten. Die Abgrenzung des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zur Wilsterau wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB'98 als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

Nortorf, den 26. Sep. 2001

3. Ausfertigung

