

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90 für das Gebiet "Jägersberg"

1. Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.87, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.83, alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 02.11.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 31.01.90 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 01.08. bis 01.10.93 statt. Öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Planentwurf einschließlich Begründung in der Zeit vom 11.01. bis 14.02.94.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland stellt den zu überplanenden Bereich teilweise "Fläche für Abgrabungen", teilweise als "Grünflächen" und teilweise als "Flächen für die Forstwirtschaft" dar. Da im Rahmen der B-Planaufstellung ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden, ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Dies geschieht durch die 24. Änderung, die parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt wird. Im Flächennutzungsplan wird der in Rede stehende Bereich sodann als "Wohnbaufläche" und in einem kleinen Teilbereich als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird im Norden durch die Waldstraße, im Osten durch das ehemalige Sandabbaugebiet und im Südwesten durch den Breitenburger Wald sowie den Garten eines Grundstückes an der Waldstraße begrenzt.

Südlich der Waldstraße und am Jägersberg entstand in den Nachkriegsjahren eine größtenteils illegale Splittersiedlung, die sich im Laufe der Zeit durch Umbau und Erweiterung der Behelfsbauten sowie Nebenanlagen verfestigt hat. Der überwiegende Teil der Grundstücke wird zudem gärtnerisch genutzt. Ein ca. 17.000 m² großes Grundstück an der Südwestseite des Plangebietes wurde als Koppel und zur Gewinnung von Weihnachtsbäumen genutzt.

Sämtliche Grundstücke sind in Privatbesitz.

An die Waldstraße schließt in Süd-Ost-Richtung der bisher mit Geröll und Bauschutt befestigte "Jägersberg" an, welcher ohne Wendehammer an dem Böschungsknick der Koch'schen Sandkuhle endet. Das Gelände fällt südlich der Waldstraße auf einer Länge von ca. 100 m um etwa 8 m steigt dann in Richtung des ehemaligen Abbaugebietes bzw. des Breitenburger Waldes wieder um 7 bzw. 12 m. Den Tiefpunkt bildet eine Mergelgrube an der Südwestseite des Plangebietes, in der sich ein kleiner Teich mit entsprechender Randvegetation gebildet hat (Biotop Nr. 142 der Stadtbiotopkartierung, Aktualisierung 1990).

4. Anlaß der Planung

Die vorhandene Bebauung ist als Splittersiedlung in den Nachkriegsjahren größtenteils illegal entstanden und hat sich im Laufe der Jahre verfestigt. Einige Grundstücke wurden durch den Anschluß an die städtische Kanalisation indirekt legalisiert. Durch eine Überplanung des Gebietes soll nunmehr eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeigeführt werden. Die sich aus der Örtlichkeit ergebenden natürlichen Begrenzungen des Gebietes (Sandgrube, Wald) werden aufgenommen und bilden einen Rahmen innerhalb dessen die Sicherung der vorhandenen bzw. Schaffung von weiteren Wohnbauflächen ermöglicht werden soll. Im Hinblick auf den erforderlichen sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll durch die Planung unter Berücksichtigung der erforderlichen Waldabstände und der Ortsrandlage eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet werden.

Gleichzeitig sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes schützenswerte Naturbestandteile gesichert und entwickelt sowie die ordnungsgemäße Erschließung in diesem Bereich herbeigeführt werden.

5. Planinhalt

Östlich der Straße Jägersberg sowie südlich der Waldstraße ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt. Das teilweise höherliegende Maß der baulichen Nutzung (GRZ bis zu 0,35) erlaubt eine stärkere Verdichtung zugunsten einer Doppelhausbebauung mit den üblicherweise kleineren Grundstücksflächen. Westlich der Straße Jägersberg ist ein reines Wohngebiet (WR) mit eingeschossiger Einzelhausbebauung festgesetzt. Die reine Einzelhausbebauung bildet den Übergang zum angrenzenden un bebauten Außenbereich. Zusammen mit der Festsetzung bezüglich der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Einzelhaus im reinen Wohngebiet soll hiermit der Einfamilienhauscharakter aufrechterhalten und eine für diesen Bereich zu starke Verdichtung verhindert werden.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nehmen einerseits den vorhandenen Bestand soweit wie möglich auf, ermöglichen andererseits eine weitere Ausnutzung der Baugrundstücke und gewährleisten den erforderlichen Abstand der baulichen Anlagen zum angrenzenden Wald oder zu angrenzenden Knicks und schützenswerten Einzelbäumen. In einem Eckbereich, nordwestlich des Weihers, wird der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand punktuell unterschritten. Hierfür liegt die Genehmigung der unteren Forstbehörde vor.

Die festgesetzte Hauptfirstrichtung für Gebäude in den Baublöcken 7 , 8 , 9 und 11 dient zur besseren Einbindung der Baukörper in die angrenzende Landschaft. Auf die Aussagen des Grünordnungsplanes diesbezüglich wird verwiesen.

Die in dem Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften sollen dazu dienen, daß Spezifische der örtlichen Situation zu bewahren und sinnvoll fortzuentwickeln. Die Festsetzungen bezüglich der Materialien der Außenflächen sowie der Dacheindeckungen, -neigungen und -typen gehen im Sinne einer positiven Gestaltungspflege über das Verunstaltungsgebot hinaus. Sie sollen hinsichtlich wesentlicher Gestaltungsmerkmale die Ortstypik, d. h. den eher dörflichen Siedlungscharakter aufrechterhalten und ein harmonisches Einfügen von Neubauten in den Bestand gewährleisten. Auch im Hinblick auf den unmittelbar angrenzenden Außenbereich soll durch das Verwenden von ortsüblichen Materialien und einer charakteristischen "Dachlandschaft" ein angemessener Übergang

herbeigeführt werden. Die Festsetzungen lassen dabei genügend Spielraum für individuelle Architektur.

Die Erschließung erfolgt über die Waldstraße und über den Jägersberg, der sich im südlichen Bereich verzweigt und jeweils in einem Wendeplatz endet. Diese Wendeplätze sind derart konzipiert, daß die Wendemöglichkeit für ein zweiachsiges Fahrzeug (Entsorgungsfahrzeug) gegeben ist. Zur weiteren inneren Erschließung des Gebietes sind Wohnwege vorgesehen. Durch diese Wohnwege (A und C) werden hintere Grundstücksflächen erschlossen, so daß zukünftig die teilweise sehr großen Grundstücke bedarfsgerecht einer Bebauung zugeführt werden können. Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Da die Erschließungsstraßen lediglich eine Erschließungsfunktion für das Baugebiet selber haben, wurden die Straßenbreiten zugunsten der Minimierung der versiegelten Bereiche auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Gleichzeitig wird damit der Erhalt und die Entwicklung der ortstypischen Straßenrandsäume als Lebensraum für Flora und Fauna gesichert. Da jedoch die höhengleich angelegten Straßenbegleitgrünstreifen überfahrbar sind, ist die geplante Ausbaubreite auch für Begegnungsfälle ausreichend. Die besondere Ausführung der Straßensäume entspricht dem örtlichen Charakter des Baugebietes am Stadtrand Itzehoe.

Im ersten Teilstück des Jägersberges (ca. 62 m südlich der Waldstraße) ist aufgrund der besonderen topographischen Situation mit einem Straßenlängsgefälle von 8 bis 10 % zu rechnen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze bzw. Garagen können auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind in den Straßensaumflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und am Ende des Wendeplatzes am Jägersberg angeordnet.

Spielplätze für Kleinkinder werden von den Grundstückseigentümern auf den Grundstücken angelegt.

Die Errichtung eines Spielplatzes für schulpflichtige Kinder ist am Rande der Kleingartensiedlung "Stadtkoppel" geplant. Dieser mögliche Spielplatz liegt in etwa 300 m Entfernung zum Plangebiet und ist über die Otto-Wels-Straße verkehrssicher zu erreichen.

6. Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden durch die Aufstellung eines begleitenden Grünordnungsplanes (GOP) für den gesamten Geltungsbereich ermittelt und in die Abwägung gemäß § 1 BauGB und § 8 a BNatSchG eingestellt. Die Aussagen und Empfehlungen des GOP wurden soweit wie möglich in der Planung berücksichtigt und liefern im einzelnen die Begründung für die getroffenen stadtoökologischen Festsetzungen. Die im GOP vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme im Bereich des "Weiher" kann aus rechtlichen Gründen im B-Plan nicht festgesetzt und zugeordnet werden.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des zwischenzeitlich veröffentlichten gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt - IV 810 - 510.335/XI 350 - 5120 - vom 08.11.94 und ist der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Im Ergebnis wird durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die volle Kompensation der zu erwartenden Eingriffe erreicht.

Die Zuordnung der dem Ausgleich dienenden Festsetzungen zu den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, wurde im Sinne des § 8 a BNatSchG vorgenommen. Da die Ermittlung des Eingriffs nicht für jedes vorhandene bzw. zukünftige Grundstück getrennt, sondern sinnvollerweise nur summarisch erfolgen konnte, wird auch bei der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen unterstellt, daß alle Eigentümer anteilig den Ausgleich zu tragen haben, wie er sich aus der Gesamtheit des Eingriffs im Plangebiet ergibt.

Zur konkreten Regelung der Kostenverteilung für die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen ist eine gemeindliche Satzung gem. § 8 a Abs. 5 BNatSchG aufzustellen. Hierin sind u. a. die Verteilungsmaßstäbe sowie der Umfang der Kostenerstattung und die Art der Kostenermittlung zu regeln.

Der Eingriff, der durch die Herstellung von Erschließungsanlagen entsteht, wird durch die Anlegung der Saumbiotope und Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeglichen.

7. Immissionen

Die Waldstraße sowie die Straße Jägersberg werden im wesentlichen nur von den Anliegern genutzt. Insofern ist mit stärkeren Lärmimmissionen aus dem Verkehrsaufkommen in diesem Gebiet nicht zu rechnen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an das ehemalige Sandabbaugebiet (damals "Kalksandsteinwerke Koch"). Der Sandabbau wurde im März 1984 untersagt und daraufhin eingestellt. Die noch vorhandene Schütтанlage einschließlich Fördereinrichtungen wurde von den Kalksandsteinwerken (Betriebsgrundstück Oelixdorfer Straße) bisher noch als Sandumschlagplatz genutzt. Der Betrieb hat zwischenzeitlich eine neue Schütтанlage auf dem Grundstück Oelixdorfer Straße errichtet, so daß die Schütтанlage und Fördereinrichtung an der Waldstraße nicht mehr genutzt wird.

Das Plangebiet hat einen Abstand zum Betriebsgrundstück der Kalksandsteinwerke zwischen 250 und 470 m. Dazwischen befindet sich eine private Grünfläche. Die Richtwerte für Abstandsflächen werden eingehalten.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch den Anschluß an die bereits vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Für die Abwasserbeseitigung ist aufgrund des großen Gefälles in der Straße Jägersberg der Einsatz von Pumpen mit den dazugehörigen Druckrohrleitungen erforderlich. Der genaue Standort hierfür wird erst im Zuge der Ausführungsplanung ermittelbar sein.

Die Möglichkeit für die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen) soll im Rahmen der Kanalausbauplanung überprüft und ggf. bei der zuständigen Wasserbehörde als Ausnahmeregelung beantragt werden. Das Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone III.

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt entsprechend der Ortssatzung.

9. Flächenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 hat eine Größe von ca. 43.730 m². Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

a) Nettobauland:	ca. 32.220 m ²
b) Verkehrsflächen:	ca. 6.180 m ²
c) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. <u>5.330 m²</u>
insgesamt	ca. 43.730 m²

Durch die Planung entstehen ca. 28 mögliche Bauplätze. Da auf einigen eine Doppelhausbebauung zulässig ist, könnten zusätzlich 4 - 5 Bauplätze entstehen. Außerdem wird durch die Planung eine Bestandssicherung und Erweiterungsmöglichkeit für die 11 vorhandenen Wohngebäude geschaffen.

10. Kostenangaben

Folgende Kosten wurde überschlägig ermittelt:

1. Kanalbau:	ca. 450.000 DM	
2. Straßenbau:	ca. 616.000 DM	
3. Grunderwerb für Verkehrsflächen:	ca. <u>72.700 DM</u>	
	ca.	1.138.700 DM
4. Ausgleichsmaßnahme "Grünland" (Text Nr. 5)	ca. 7.500 DM	
5. Grunderwerb für Ausgleichsmaßnahme "Grünland"	ca. 5.330 DM	
6. Ausgleichsmaßnahme "Waldsaum", auf Privatgrundstücken (Text Nr. 6 c)	ca. 25.300 DM	
7. Ausgleichsmaßnahme "Knick, Gehölzstreifen" auf Privatgrundstücken (Text Nr. 6 d)	ca. <u>12.650 DM</u>	
	ca.	50.780 DM
insgesamt ergibt sich eine Summe von gerundet		<u>1.200.000 DM</u>

Anmerkung zu 2.:

Die geschätzten Kosten für den Straßenbau enthalten nicht die Kosten für die Verlegung von Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen.

Anmerkungen zu 4., 6 und 7.:

Es wurden nur die Herstellungskosten grob geschätzt. Kosten für weitergehende Pflege sind hierin nicht enthalten. Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden die Kosten für private Einzelbaumpflanzungen (Text Nr. 6 a) und Dachbegrünungen (Text Nr. 6 b).

Die dem Ausgleich dienenden Festsetzungen wurden im Sinne des § 8 a BNatSchG den Grundstücksflächen zugeordnet. Die anfallenden Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich auf grob geschätzt 2 DM/qm Grundstücksfläche. Im übrigen wird hierzu auf die Ausführungen unter Punkt 6 der Begründung verwiesen.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Itzehoe, 23.02.95

Stadt Itzehoe
Der Magistrat

Brommer
Bürgermeister

Anlage
Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

A N L A G E

zur Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 90 für das Gebiet "Jägersberg"

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Bauleitplanverfahren zum B-Plan 90 durch die Aufstellung eines begleitenden Grünordnungsplanes (GOP) für den gesamten Geltungsbereich ermittelt und in die Abwägung gem. § 1 BauGB und § 8 a BNatSchG eingestellt. Die Aussagen und Empfehlungen des GOP wurden in der Planung soweit wie möglich berücksichtigt bzw. in den B-Plan übernommen, sofern es sich um hierfür "geeignete Inhalte" handelte. Die Aussagen des GOP liefern im einzelnen die Begründung für die stadtökologischen Festsetzungen.

Die durch die Aufstellung des B-Planes geschaffenen Voraussetzungen für die weitere Inanspruchnahme von unbebauten Flächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß den Hinweisen aus der Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08.11.94 (IV 810 - 510.335/XI 350 - 5120):

1. Der vom Eingriff betroffene Raum wurde durch den gewählten Geltungsbereich des B-Planes festgelegt.
2. Eine umfangreiche Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wurde im Rahmen des GOP vorgenommen.
3. Die Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen durch die geplanten Vorhaben bzw. Ausweisungen wurden ebenfalls im GOP erarbeitet.
4. Das Vermeidungs- und Minimierungsgebot wurde in der Planung angewandt, z. B. durch
 - Reduzierung der GRZ-Überschreitungsmöglichkeiten von 50 auf max. 20 %
 - Begrenzung der Ausbaubreiten für Straßen
 - Sicherung der vorhandenen Geländestruktur
 - bewußter Schutz für wertvollen Grünbestand, Erhaltungsgebote
 - Sicherung des gesetzlich geschützten Biotops einschl. Umgebung sowie Sicherung vorhandener Knicks
5. Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen resultieren im wesentlichen aus den Versiegelungen in den Wohngebieten (a) und öffentl. Straßenverkehrsflächen (b) und betreffen insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild.
6. Eingriffsermittlung:
 - a) Wohngebiete:

Von den insgesamt ca. 32.200 m² Nettobauflächen sind durch Baukörper einschl. Nebenanlagen usw. max. 8.907 m² versiegelbar (Berechnung siehe Tabelle), was etwa 28 % entspricht.

b) öffentl. Straßenverkehrsflächen:

Von der ca. 6.180 m² großen öffentl. Straßenverkehrsfläche sind ca. 3.420 m² für eine Versiegelung durch Straßen vorgesehen. Die übrigen Flächenanteile verbleiben als Straßensaumbiotop o. ä.

7. Schutzgut "Boden"

Es handelt sich nach den Ausführungen des GOP bei dem betroffenen Gebiet um **Flächen mit für den Naturschutz bedeutsameren Boden- und Grundwasserverhältnissen**. Dadurch ergibt sich ein Ausgleichserfordernis für Bodenversiegelungen im **Verhältnis 1 : 0,5**. Daraus ergibt sich der folgende Ausgleichsflächenbedarf:

a) Wohngebiete: $8.907 \text{ m}^2 \times 0,5 = \underline{4.454 \text{ m}^2}$

b) Straßenverkehrsfläche: $3.420 \text{ m}^2 \times 0,5 = \underline{1.710 \text{ m}^2}$

Dieser Flächenbedarf kann um bestimmte Flächen ermäßigt werden:

zu a) Wohngebiete:

- 75 % der Grundstücksflächen, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind (insbesondere durch Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen einheimischer Art):

In der Nettowohnbaufläche sind ca. 1.130 m² als herzustellender Waldsaum festgesetzt (Text Nr. 6 c). Zudem sind Einzelbaumpflanzungen je 600 m² Grundstücksfläche festgesetzt (Text Nr. 6 a). Bei 32.220 m² Nettobaufläche ergeben sich ca. 54 Einzelbaumpflanzungen. Bei 4 m Kronendurchmesser errechnet sich je Baum eine anzurechnende Fläche von ca. 12 m². Somit sind hierfür 648 m² zu berücksichtigen $(1.130 \text{ m}^2 + 648 \text{ m}^2) \times 0,75 = 1.334 \text{ m}^2$

- die Grundflächen von Knicks:

Im Wohngebiet ist auf ca. 356 m² ein herzustellender Knick festgesetzt (Text Nr. 6 d).

- die Hälfte der Flächen begrünter Dächer:

Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Text Nr. 6 b). Bei ca. 40 Wohneinheiten im Baugebiet und einer durchschnittlichen Grundfläche von Garagen bzw. Carports von 20 m² ergibt sich eine Dachbegrünungsfläche von ca. 800 m². $800 \text{ m}^2 \times 0,5 = 400 \text{ m}^2$.

Für die Wohngebiete ergibt sich eine Ermäßigung des Flächenbedarfs um insgesamt 2.090 m² ($1.334 \text{ m}^2 + 356 \text{ m}^2 + 400 \text{ m}^2$). Nach dem o. g. Erlass sollte die Ermäßigung nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs (4.454 m^2) betragen, d. h. nicht mehr als 2.227 m². Dies ist hier erfüllt.

Als Ausgleichsmaßnahme soll die Maßnahmenfläche "Grünland mit Eichen-gruppe" (Text Nr. 5) als naturbetontes Biotop angelegt werden. Hierauf sind Waldsaumpflanzungen, Knicks, Solitärpflanzungen und Extensivierung vorgesehen. Die Fläche hat, abzüglich des gesetzlich geschützten Biotops "Weiher", eine Größe von ca. 4.330 m². Da die Fläche bisher nicht im vollen Sinne intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, wird sie nur zu 60 % angerechnet, d. h. mit 2.598 m².

Für die Wohngebiete ergibt sich folgendes Bilanzierungsergebnis:
 $2.090 \text{ m}^2 + 2.598 \text{ m}^2 = \underline{4.688 \text{ m}^2} > 4.454 \text{ m}^2$

zu b) öffentl. Straßenverkehrsfläche:

- 75 % der Eingriffsflächen, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind:

Auf ca. 2.760 m² öffentl. Straßenverkehrsfläche werden Saumbiotope (Text Nr. 4) entwickelt. Zudem sind ca. 24 Einzelbaumpflanzungen auf diesen Saumflächen vorgesehen. $2.760 \text{ m}^2 \times 0,75 = 2.070 \text{ m}^2$. Hieraus ergibt sich, daß bereits durch die "Ermäßigungsflächen" ein mehr als voller Ausgleich für die versiegelten Straßenflächen erzielt wird.

8. Schutzgut "Wasser"

Bezüglich des Ableitens von Schmutz- und Niederschlagswasser werden die nach Wasserrecht zu stellenden Anforderungen erfüllt. Dies entspricht nach dem o. g. Erlaß auch grundsätzlich den Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

9. Schutzgut "Landschaftsbild"

Die Anordnung der Knicks, Einzelbaumpflanzungen sowie Festsetzungen über die Stellung baulicher Anlagen tragen dem beeinträchtigten Landschaftsbild Rechnung. Konkrete Aussagen hierzu sind dem GOP zu entnehmen.

10. Schutzgüter "Klima/Luft"

Die Themen werden ebenfalls im GOP behandelt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

11. Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (§ 15 a LNatSchG-Flächen)

Die ca. 1.100 m² große Fläche des geschützten Biotops "Weiher" bleibt von der Planung unberührt und wird lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Gegebenenfalls in Zukunft anfallende Maßnahmen (z. B. die im GOP beschriebene Abdichtung) sind über die Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes von seiten der Fachbehörden anzuordnen und durchzuführen.

12. Knicks und sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile

Vorhandene Knicks wurden nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen. Wertvolle Einzelbäume wurden zum Erhalt festgesetzt.

13. Gefährdete Arten

Die Thematik wird im GOP behandelt (z. B. S. 12 des GOP). Die darin beschriebene Gefährdung des Krebsrochenbestandes im Weiher (§ 15 a-Fläche) kann nicht mit den Mitteln eines B-Planes abgewendet werden. Zuständig hierfür sind ausschließlich die Naturschutzbehörden.

14. Zusammenfassende Bewertung

Durch die festgesetzten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wird im Ergebnis die volle Kompensation für die möglichen Eingriffe erreicht.

Itzehoe, den 09.01.95

B-Plan 90 "Jägersberg"

a) Flächenzusammenstellung zur Eingriffsermittlung im Wohngebiet

Gebiet	Fläche in m ²	GRZ	überbaubare Fläche in m ²	20 % GRZ-Über- schreibung in m ²	Gesamte ver- siegelbare Fläche in m ²
1	1.280	0,30	384	77	461
2	1.340	0,20	268	54	322
3	1.800	0,35	630	126	756
4	943	0,20	189	38	227
5	1.441	0,25	360	72	432
6	2.495	0,25	624	125	749
7	7.202	0,20	1.440	288	1.728
8	2.688	0,10	269	54	444
9	4.305	0,25	1.076	215	1.291
10	7.293	0,25	1.823	365	2.188
11	1.433	0,25	358	72	430
	<u>ca. 32.220 m²</u> =====				<u>ca. 8.907 m²</u> =====

**b) Flächenzusammenstellung zur Eingriffsermittlung in die öffentl. Straßen-
verkehrsflächen**

Gesamte ausgewiesene Straßenverkehrsfläche:	ca. 6.180 m ²
	=====
Davon als Pflaster- oder Asphaltfläche	
Waldstraße	ca. 1.200 m ²
Jägersbergs	ca. 920 m ²
Wohnweg A	ca. 220 m ²
Wohnweg B	ca. 920 m ²
Wohnweg C	<u>ca. 160 m²</u>
	ca. 3.420 m ²
	=====
Verbleibende "offene Flächen"	ca. 2.760 m ²
	=====