GEMEINDE HOHENWESTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
„AM APFELGARTEN“

FÜR DAS GEBIET :

ZWISCHEN DEM GEMEINDEWEG „AM APFELGARTEN“ IM OSTEN, DER RANDBEBAUUNG DER STRASSEN „MÜNCHEBERG“ UND „KREUZSTÜCKEN“ IM WESTEN, DER RANDBEBAUUNG DER STRASSE „VAASBÜTTEL“ IM NORDEN UND DER FREIEN LANDSCHAFT IM SÜDEN

BEGRÜNDUNG
- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand : Gemeindevertretung vom 23.06.2004 Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser : BIS · SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Datum : 18.03.2004, red. ergänzt : 23.06.2004

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung

4. Planungsvorgaben
4.1 Entwicklungsgebot
4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4.3 Landschaftsplan
4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung

5. Städtebauliche Zielsetzungen

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung

8. Immissionsschutz

9. Verkehr

10. Ver- und Entsorgung

11. Brandschutz

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

13. Nachrichtliche Übernahmen
13.1 Geschützte Biotope
13.2 Knick
13.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes

14. Hinweise
14.1 Denkmalschutz

Anlagen :

- Städtebauliche Konzept als „Konzept-Idee" - Variante 1a zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Hohenwestedt vom 22.10.2003, ergänzt am 02.02.2004 im Maßstab 1:500 (oder als maßstäbliche Verkleinerung)

- „Landschaftsplanerische Begleitung" zum Bebauungsplan Nr. 38 „Am Apfelgarten" der Gemeinde Hohenwestedt vom 06.01.2004, zuletzt ergänzt am 01.06.2004

- „Immissionsschutz-Stellungnahme" vom 04.09.2002 zu dem Neubau eines Jungviehstalles in Hohenwestedt, Herr Göttsche, Vaasbüttel 77

Verfahrensübersicht

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

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Hohenwestedt strebt an, entsprechend den Planinhalten, den städtebaulichen Zielsetzungen und den Plandarstellungen der genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und des genehmigten Landschaftsplanes den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung „Kreuzstücken", „Müncheberg" und „Am Apfelgarten" im Übergangsbereich in die sich nach Süden hin öffnende Landschaft schrittweise einer wohnbaulichen Entwicklung zu zuführen.

Der Planbereich ist in der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung bis zur Wegeverbindung im Süden als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche) dargestellt und schließt im Westen an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kreuzstücken" an. Ein Wohngebäude wurde bereits am westlichen Plangebietsrand mit Anbindung an die Straße „Kreuzstücken" realisiert. Auch die bauliche Entwicklung im Bereich östlich „Am Apfelgarten" hat sich fortsetzen können, da der am östlichen Planbereich (außerhalb des Plangebietes) befindliche landwirtschaftliche Betrieb Adolf Ratjen zwischenzeitlich ausgesiedelt ist. Die hofnahen Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich als Weideland genutzt.

Abb. 1 : Blick das vorhandene Wohngebäude auf der Geländekuppe und den südlichen Planbereich mit der Bebauung „Am Apfelgarten" am Horizont von Süden aus in Richtung Norden, im September 2003

Somit kann aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft auch in diesem Bereich der Gemeinde Hohenwestedt eine Richtungsänderung in der Bodennutzung und in der baulichen Entwicklung festgestellt werden, die aufgrund der Lagegunst des Planbereiches sich auch zukünftig fortsetzen wird.

Die Gemeindevertretung hat sich bei der Überplanung des gesamten Planbereiches zwischen „Kreuzstücken" und „Am Apfelgarten" das städtebauliche Ziel gesetzt, unter besonderer Berücksichtigung des teilweise stark kuppierten Geländes, den derzeit noch eingeschränkten Möglichkeiten der Plangebietserschließung und unter besonderer Berücksichtigung der ortsstrukturellen (Bebauungsdichte, Höhe baulicher Anlagen, Grundstücksgröße und Bauweise) und den landschaftsplanerischen (Einbindung in die freie Landschaft) Belangen ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das eine schrittweise und harmonische Einfamilienhausbebauung an diesem reizvoll gelegenen Standort sicher stellen kann.

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage und in Konkretisierung der rechtswirksamen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den zuvor beschriebenen Bereich am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Hohenwestedt im Übergangsbereich zur freien Landschaft die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit maximal 8 (neuen) Wohnbaugrundstücken einschließlich der erforderlich werdenden Erschließungsmaßnahmen in Ergänzung und Fortentwicklung der vorhandenen und das Plangebiet umschließenden überwiegenden Wohnbebauung zwischen „Am Apfelgarten" und dem Verbindungsweg zwischen" Kreuzstücken" und „Vaasbüttel" u.a. auch für den aktuellen örtlichen Bedarf zu schaffen.

Zugleich soll diese wohnbauliche Entwicklung einerseits zu einem städtebaulich geordneten Abschluss der baulichen Entwicklung in diesem Bereich von Hohenwestedt führen und andererseits die bestehende Bebauung in ihrer städtebaulichen Struktur sinnvoll (Bebauungsdichte) ergänzen. Hierbei sind die vorhandenen Landschaftselemente in die städtebauliche Entwurfsidee einzubeziehen, um insgesamt für diesen Bereich ein möglichst harmonisches Orts- und Landschaftsbild entwickeln zu können.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines qualifizierten landschaftsplanerischen Fachbeitrages als „Landschaftsplanerische Begleitung" unter Nutzung vorhandener Gutachten zum Immissionsschutz (Gerüche) soll die städtebaulich geordnete Entwicklung entsprechend den gemeindlichen Planungsabsichten in Verbindung mit den Zielsetzungen der Orts- und Landschaftsplanung gewährleistet werden.

Der von der Gemeindevertretung am 23.06.2004 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 38 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen und die Ergebnisse der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Anregungen privater Personen sowie die landesplanerische Stellungnahme entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung.

Die Begründung ist entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt worden.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

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

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

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Randbebauung südlich der Straße „Vaasbüttel", im Osten durch die Randbebauung an der Straße „Am Apfelgarten" einschließlich der hofnahen Flächen der ehemaligen Landwirtschaftlichen Hofstelle Ratjen, im Süden durch ein geschütztes Biotop und die freie Landschaft und im Westen die Randbebauung der Straßen „Kreuzstücken" und „Müncheberg".

Der räumliche Geltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung, die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI bzw. durch das Katasteramt konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von 1,4 ha, davon :

12.610	m²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
1.250	m²	Verkehrsflächen
30	m²	Flächen für Versorgungsanlagen

4. Planungsvorgaben

Die verbindliche Bauleitplanung baut grundsätzlich auf den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen aus der vorbereitenden Bauleitplanung in Form der genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes auf.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 für den oben beschriebenen Planbereich kann das „Entwicklungsgebot" nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, mit den Darstellungen der genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich eingehalten werden. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der überwiegenden Flächengröße als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

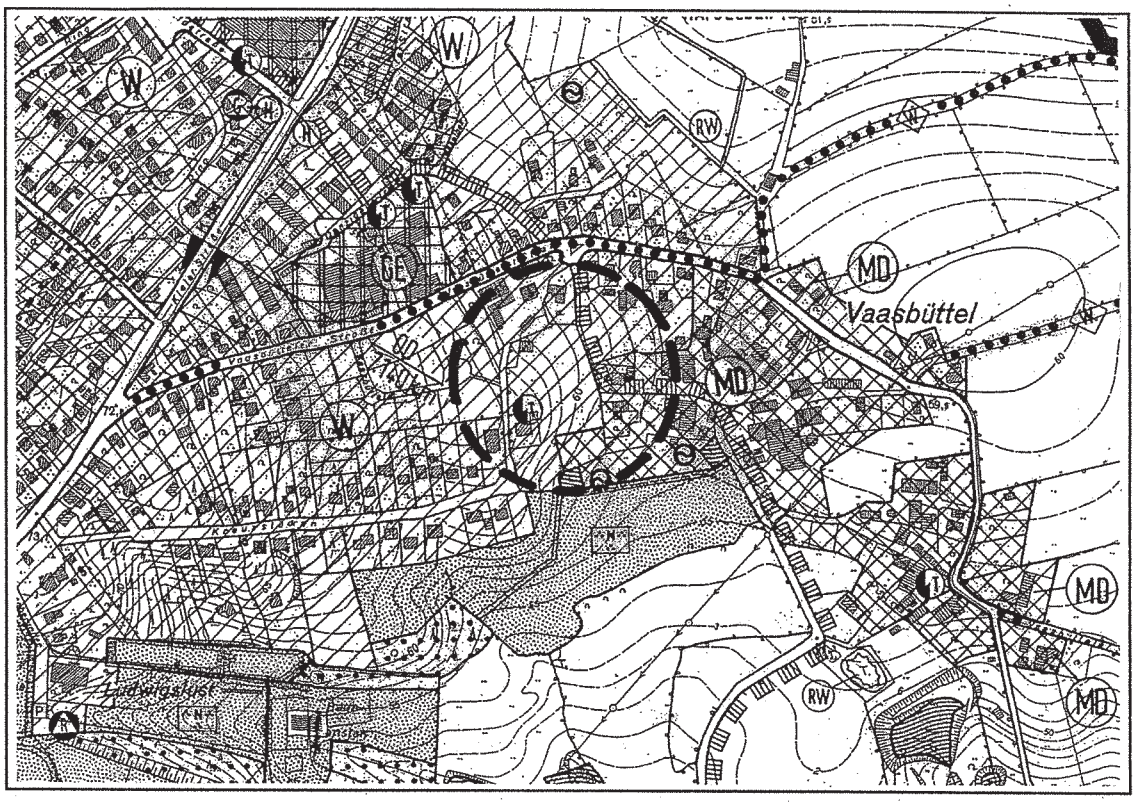

Abb. 2 : Planausschnitt aus der genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes das Plangebiet und die umgebende Bebauung von „Vaasbüttel" in der Gemeinde Hohenwestedt betreffend (Stand: Erlass vom 04.02.2002), unmaßstäblich

Eine Ausnahme hiervon stellt ein kleinerer Bereich nördlich des Biotops am südlichen Planbereich dar, der in der Neuaufstellung des FNP im Zusammenhang mit der östlich davon gelegenen Hofstelle „Adolf Ratjen" damals noch insgesamt als Dorfgebiet (MD) dargestellt wurde.

Der Begriff des „Entwickeln" bedeutet (entsprechend der einschlägigen Kommentierungen des BauGB) nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn für die Bauleitplanung, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes, d.h. seiner „Grundzüge" in diesem Sinne halten muss. Deshalb erweist sich das „Entwickeln" des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan in Richtung auf eine gegenständliche wie auch auf eine räumliche Spezifizierung als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption.

Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns" im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

Die Darstellung der hofnahen Flächen und der weiter nach Osten hin anschließenden Bebauung als Dorfgebiet (MD) entspricht den örtlichen Gegebenheiten während des Planaufstellungsverfahrens.

Die Entwicklung der letzten Jahre hat jedoch mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft und dem Generationswechsel auch zu Nutzungsänderungen innerhalb der bebauten und gewachsenen Siedlungsstruktur von „Vaasbüttel" geführt, so dass die landwirtschaftliche Nutzung weiter in die Randbereiche des Gemeindegebietes gerückt sind und die ehemaligen Hofstellen einschließlich ihrer Hofflächen allmählich einer eher wohnbaulich geprägten Entwicklung „Platz machen".

Abb. 3 : Blick von „Kreuzstücken" aus über das Plangebiet auf die Weideflächen mit der Hofstelle A. Ratjen im Hintergrund mit Blickrichtung nach Osten, im September 2003

Aus der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 38 heraus sind die Grundzüge der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung dahingehend berücksichtigt worden, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die über Jahrzehnte gewachsene Ortsstruktur zwischen den Straßen „Kreuzstücken", „Vaasbüttel", „Ziegeleiweg" und „Am Apfelgarten" unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungsänderung des innenliegenden „Außenbereichs im Innenbereich" untersucht worden ist. Hierbei wurde dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Beachtung der Belange der Landwirtschaft ebenso entsprochen, wie der Gliederung der Bauflächen zueinander, innerhalb und außerhalb des Plangebiets, durch eine entsprechende abgestufte Nutzungszonierung nach den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Festsetzungen in der Satzung zum Bebauungsplanes Nr. 38 zur besonderen Art der baulichen Nutzung (WA) stehen den mit der Flächennutzungsplanung verfolgten Zielen und Inhalten aufgrund der vorgenannten Konkretisierungen nach Auffassung der Gemeindevertretung grundsätzlich nicht entgegen. Diese Planungsauffassung wurde durch das Beteiligungsverfahren grundsätzlich bestätigt. Anderweitige Hinweise wurden nicht vorgebracht.

Die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde außerhalb des Plangeltungsbereiches auf externen Ausgleichsflächen nachgewiesen. Das Kompensationserfordernis wird über einen städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB bzw. im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Hohenwestedt und dem Erschließungsträger (Eingriffsverursacher) und durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Naturschutzes gesichert.

Im Rahmen der Bestätigung der durch die untere Naturschutzbehörde erteilten Ausnahmegenehmigung zur Erstellung eines Grünordnungsplanes hat sich die Gemeindevertretung verpflichtet, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes innerhalb des Gemeindegebietes zugeordneten Ausgleichsflächen in das nächste Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan aufzunehmen und nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darzustellen.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998" entfällt die Anzeigepflicht für einen Bebauungsplan nur dann, wenn der Bebauungsplan sich aus den Darstellungen der rechtskräftigen Flächennutzungsplanung der Gemeinde entwickelt.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

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

Die Gemeinde Hohenwestedt übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System" die Aufgaben und Funktionen eines „Unterzentrums". Mit dieser Funktionszuweisung ist die Gemeinde Hohenwestedt aufgefordert, über den örtlichen Bedarf hinaus Wohnbauflächen auch im Rahmen der „Angebotsplanung" für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche und Bevölkerungsgruppen vorzuhalten.

Die Funktion eines „Unterzentrums" beinhaltet somit keine Beschränkung der wohnbaulichen Entwicklung in Bezug auf die Wohneinheiten für den Planungszeitraum (des Landesraumordnungsplanes 1998) bis zum Jahre 2010, sondern ist gemäß Landesraumordnungsplan 1998 an eine landschaftsplanerisch und städtebaulich geordnete und aufeinander abgestimmte Entwicklung im Gemeindegebiet gebunden.

Die Gemeindevertretung geht in ihren Planungszielen, die mit der Konzept-Idee (siehe Anlage zu dieser Begründung) und dem darauf aufbauenden Bebauungsplanentwurf qualifiziert konkretisiert wurden, davon aus, dass die angestrebte wohnbauliche Entwicklung im innenliegenden „Außenbereich" an dieser Stelle zu einer der Umgebung maßstäblichen Fortentwicklung und zu einer angemessenen Ergänzung der gewachsenen Ortslage „Vaasbüttel" führen wird.

Grundsätzlich hält die Gemeindevertretung es für zutreffend, dass ein Unterzentrum größere und zusammenhängende Bauflächen vorhalten sollte. Dies jedoch nicht ausschließlich, da gerade in (bau-)wirtschaftlich angespannten Zeiträumen kleinere überschaubare Baugebiete gerade auch für den örtlichen Bedarf interessant sind und der potentielle Fortzug auch der jüngeren Generation mit diesen planerischen Maßnahmen entgegen gewirkt werden kann.

Neben dem größeren Baugebiet „Vogelstange" (B-Plan Nr. 28) einschließlich Erweiterungsflächen hierzu sieht die Gemeindevertretung auch aus den o.g. Gründen, wie bereits in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Tabelle 14 „Neue Wohnbauflächen", Seite 49) aufgelistet, die Nachfrage nach größeren Baugrundstücken in kleineren Baugebieten gegeben, wie z.B. hier im Bereich „Am Apfelgarten". Aufgrund der besonderen Lage und bevorzugten Ausweisung von großzügigen geschnittenen Grundstücken stellt der Bebauungsplan Nr. 38 auch gegenüber den innerörtlich gelegenen Bebauungsplänen Nr. 33 „Matthof" und Nr. 37 „Sägereiweg" eine weitere Komplettierung des Angebots unterschiedlicher Baugrundstücke dar und führt zu einer Vielfalt des Angebots in der Gemeinde.

Diese Vielfalt und planerische Vorhaltung ist zur Wahrung der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Hohenwestedt auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten erforderlich und notwendig, da hierdurch eine breite und insgesamt eine sehr unterschiedliche Bevölkerungsschicht angesprochen werden kann. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die mit dem Bebauungsplan Nr. 38 vorgesehenen Wohnbaugrundstücke in dieser Größe, Form und Eingebundenheit in gewachsene Strukturen an anderer Stelle im Gemeindegebiet derzeit nicht bereitgestellt werden können.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses innerörtlichen Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wurde durch die Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche (W) und als Bestandsdarstellung (MD) in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und im festgestellten Landschaftsplan Rechnung getragen.

Landschaftsplanerische Belange stehen unter Beachtung grünordnerischer Vorgaben für das städtebauliche Konzept aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche den gemeindlichen Planungsabsichten grundsätzlich nicht entgegen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Apfelgarten" für den zuvor beschriebenen Bereich 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 oder Grünordnungsplan aufzustellen.

Die Gemeindevertretung hat sich bereits sehr frühzeitig mit der Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung insbesondere auch im Hinblick auf eine Darstellung von geeigneten Wohnbauflächen befasst. Die orts- und landschaftsplanerischen Belange zu einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Hohenwestedt wurden insbesondere durch die Planungsebene der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes fachlich für die gemeindliche Entscheidung vorbereitet und auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen.

Der Landschaftsplan (vgl. Planausschnitt in Abb. 4, Seite 11) gilt als festgestellt. In der abschließenden Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg - Eckernförde vom 07.05.2001 wurden das Plangebiet betreffend keine Widersprüche geltend gemacht.

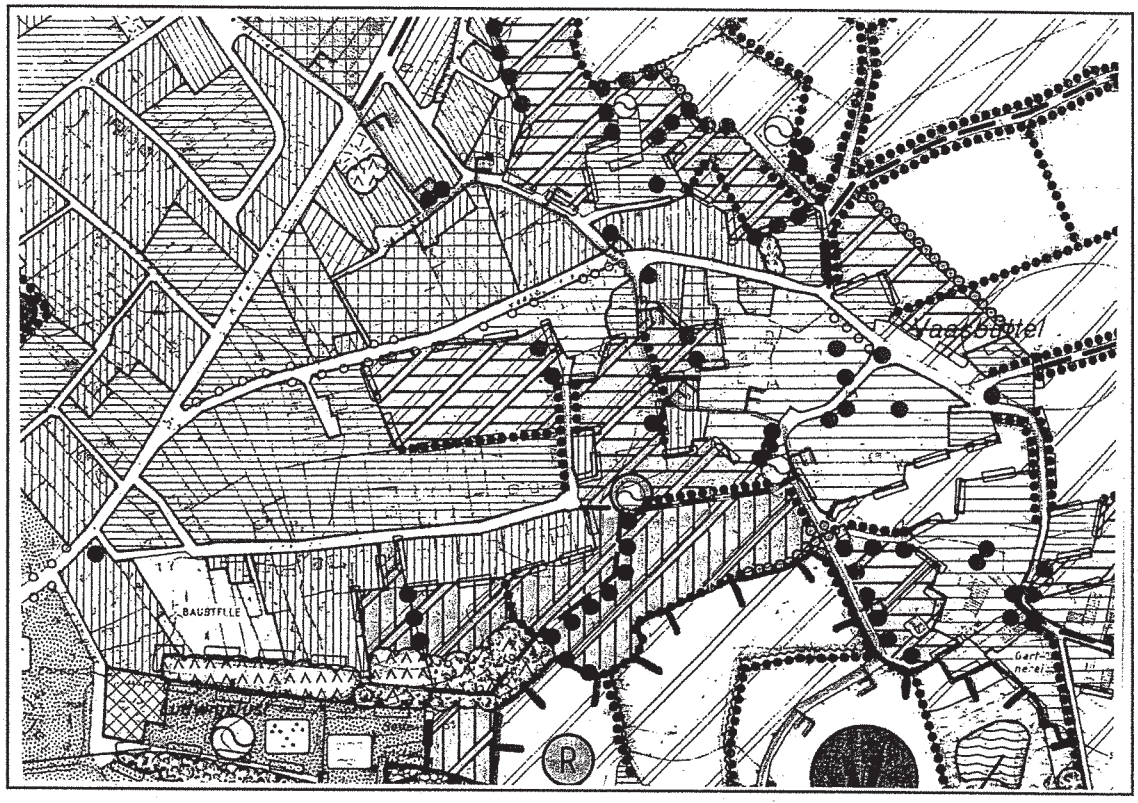

Abb. 4 : Ausschnitt aus dem festgestellten Landschaftsplan, Blatt 12 -Planung- (1999), das Plangebiet und die umgebende Bebauung von „Vaasbüttel" in der Gemeinde Hohenwestedt betreffend, unmaßstäblich

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der jetzt erfolgten „Landschaftsplanerischen Begleitung" konnten die gebietsbestimmenden Landschaftselemente (plangebietsbegrenzende Knicks, geschütztes Biotop und Geländestruktur) unter Berücksichtigung einer für den Gebietscharakter (Wohnen im Grünen) zurückhaltenden Erschließung frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets für die nachgeordnete Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundene landschaftsplanerische Begleitung wurde auf Grundlage der gemeinsam entwickelten Konzept-Idee für die unvermeidbaren Eingriffe ein Maßnahmenkonzept entwickelt. Ziel ist es hierbei, die begrenzenden Knicks und den eingegrünten Teich als räumlich wirksame Landschaftselemente zu erhalten und durch landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrem Schutzstatus und ihrer Entwicklung zu sichern und zu ergänzen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach § 92 LBO berücksichtigt.

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt.

Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme im Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungs-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht" geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Bei einer Flächengröße von insgesamt ca. 1,4 ha wird es innerhalb des Plangebiets zu einer planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung von voraussichtlich rund 3.290 m² durch die geplante Wohnbebauung einschließlich der inneren Erschließungsstraßen kommen. Der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 1 BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder am Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den siedlungsnahen Bereich von „Vaasbüttel" zwischen der Bebauung „Am Apfelgarten" und „Kreuzstücken" im Sinne einer wohnbaulichen Arrondierung und Fortentwicklung der örtlichen Siedlungsstruktur als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, wurde auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen ein gemeinsames städtebauliches Gesamtkonzept in mehreren Detaillierungs- und Abstimmungsphasen erarbeitet, deren gemeinsamen Zielsetzungen sich wie folgt charakterisieren lassen :

- Funktionale Verbindung und soziale Integration des Baugebietes mit direkter Anbindung an die vorhandene Ortsstruktur über das vorhandene Wegesystem

Abb. 5 : Blick auf den „Fußweg" am südlichen Rand des Planbereiches mit begleitender Knickstruktur in Blickrichtung nach Osten zum „Ziegeleiweg", im September 2003

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Verkehrssysteme („Am Apfelgarten / „Kreuzstücken")
- Entwicklung einer orts- und landschaftsgerechten Planungskonzeption unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft und zur bebauten Ortslage
- Erhaltung und Schaffung eines landschaftsgerechten großzügigen Siedlungscharakters in ländlicher Umgebung mit geringen Bebauungsdichte
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und insbesondere in das Landschaftsbild innerhalb der vorhandenen und zu erhaltenden Landschaftselemente

Abb. 6 : Blick auf das geschützte Kleingewässer am Rande des Plangebiets mit den prägenden Gehölzstrukturen zugleich auch als Begrenzung der geplanten Bauflächen, im September 2003

- Erhalt und nachhaltiger Schutz des plangebietsbegrenzenden Knicks am Verbindungsweg zwischen „Kreuzstücken" und „Vaasbüttel" mit Saumstreifen (Knickfreihaltezone)
- Erhalt und Schutz des vorhandenen Kleingewässers mit Gehölzbestand am südlichen Plangebietsrand und Verringerung der möglicher Beeinträchtigung durch Abrücken der Wohnbaugrundstücke
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß
- Ausweisung von privaten Grundstücksflächen als von der Bebauung freizuhaltende Flächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" zwischen der höher gelegenen Bebauung im Westen und der tiefer gelegenen Bebauung im Osten „Am Apfelgarten" als räumlich funktionale Grünzäsur und zum Erhalt der markanten Geländesituation
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten
- Bereitstellung und Sicherung von flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf externen Ausgleichsflächen in der erforderlich werdenden Flächengröße (gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) im Gemeindegebiet oder auch an anderer Stelle im naturräumlichen Zusammenhang
- Gliederung des Straßenraumes „Am Apfelgarten" und der Parkplätze durch Obstbaumpflanzungen im Vorgartenbereich entsprechend den Empfehlungen aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag
- Ausbau der Straße „Am Apfelgarten" ausgehend vom vorhandenen Bestand als Anliegerstraße mit einem ausreichend dimensionierten Wendeplatz und Ausweiche in Höhe Haus-Nr. 4
- Ausbau des vorhandenen Weges zwischen „Kreuzstücken" und „Vaasbüttel" als öffentliche Verkehrsfläche in einer Regelbreite von 3,5 m mit verkehrsordnenden Maßnahmen zur Unterbindung von Durchgangsverkehren
- Sicherung des Gehweges vom Wendeplatz „Kreuzstücken" aus am Rande des Plangebietes mit Nutzungsrechten für eine landwirtschaftliche Zuwegung
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber landwirtschaftlichen Betrieben
- Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, ansonsten kontrollierte Ableitung an das vorhandene Vorflutsystem entsprechend den tiefbau- und entwässerungstechnischen Erfordernissen
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine 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 der Bebauungskonzeption und in der Satzung zum Bebauungsplan
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit zur vorhandenen Geländesituation

Diese vornehmlichen orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept werden mit dem vorliegenden Planentwurf planungsrechtlich umgesetzt. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Plangebietserschließung unter den o.g. planerischen Grundsätzen für den Bebauungsplan Nr. 38 entwickelt worden.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇨ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG n.F. i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die geplante Wohngebietsausweisung wird unter besonderer Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben (Erhalt der Knicks als vorhandene Ortsrandeingrünung und Gliederung innerhalb der Ortsstruktur, Erhalt und Schutz des vorhandenen Biotops, Erhalt von Überhältern und ortsbildprägenden Bäumen, Beachtung der vorhandenen Geländesituation und grünordnerische Maßnahmen zur Grüngestaltung bzw. als Grünzäsur zwischen den Baugrundstücken) und den örtlichen Gegebenheiten aus der äußeren Erschließung der plangebietsbegleitenden Straßen heraus möglichst behutsam in das kleinräumige Orts- und Landschaftsbild eingefügt.

Gerade der Erhalt der vorhandenen Knicksstrukturen und des Biotops am südwestlichen Planbereich zur offenen Landschaft hin sowie die Weiterentwicklung dieser linearen Landschaftselementes durch eine äußerst großzügig gewählte Grundstücksparzellierung (geringe Bebauungsdichte) in Verbindung mit einer „Freihaltezone" als örtliche Grünzäsur führen zu einer maßstäblichen und dorftypischen Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur und zu einer angemessenen Arrondierung und Fortentwicklung der Bebauung im Bereich „Am Apfelgarten" und „Kreuzstücken", die insgesamt eine Bereicherung für die Gemeinde Hohenwestedt darstellen kann.

Dem in der Gemeinde Hohenwestedt an dieser Stelle in „Vaasbüttel" vorherrschenden Ortsbild und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend, ist ausschließlich eine Einfamilienhausbebauung in Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur auch unter den Anforderungen an eine orts- und gebietstypische Bauweise vorgesehen. Der Grundstückszuschnitt und die geplanten Grundstücksgrößen der geplanten Wohnbebauung sind derart gewählt und planungsrechtlich festgesetzt, dass eine dem Standort und der Örtlichkeit angemessen großzügige Grundstücksparzellierung vorgenommen werden soll und kann.

Die Grundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete können entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. Punkt 6 dieser Begründung) derart gewählt werden, dass die Gebäudestellung auch unter Berücksichtigung der Lage der Baugrundstücke zur Himmelsrichtung unter Beachtung der Geländesituation möglichst flexibel und nach den Wünschen der jeweiligen Bauherren möglichst frei gewählt werden können.

Die Planung verbindet nach Auffassung der gemeindlichen Gremien in der gemeindlich beschlossenen Fassung (Stand vom 02.02.2004) grundsätzlich die orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen innerhalb eines abschließend optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

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

Art der baulichen Nutzung :

Die eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA), wie vorangestellt städtebaulich begründet, festgesetzt.

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

In Verbindung mit einer teilweisen (im baulich vorgeprägten Bereich) grundstücksbezogenen „Baukörper" - Festsetzung und einer teilweisen teilgebietsbezogenen „Bauteppich" - Festsetzung und einer gestaffelten höchstzulässigen Grundfläche wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung als Arrondierung und Fortentwicklung zu der vorhandenen Bebauung im Bereich „Kreuzstücken" und „Am Apfelgarten" gesichert.

Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max. bzw. GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch eine gebietsbezogene Festsetzung der Mindestgrundstücksbreite und durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen wird für die geplante Neubebauung zur Eingriffsminimierung als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt. Die jeweils festgesetzte höchstzulässige Grundfläche beinhaltet auch die Grundfläche für notwendige Terrassen einschließlich deren (Stütz-) Mauern. In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zu der gebietsbezogenen Festsetzung der Mindestgrundstücksbreite kann somit eine verdichtete Bauweise vermieden und zugleich aber auch für die Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke ausreichend flexibel gehalten werden.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Gemeindevertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Abwägung keinen Gebrauch gemacht.

Die Gemeindevertretung hat sich im Rahmen der Erörterungen zur Anzahl und Größe der (beiden) Wohneinheiten pro Wohnbaugrundstück, die sich aufgrund der festgesetzten max. Grundflächen für die geplante Neubebauung ergeben können, auch mit dieser Thematik auseinandergesetzt.

Die Gemeindevertretung sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO 2000 ergeben, ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeindevertretung nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen
(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) :

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude gelten für die geplanten Baugrundstücke und für die bereits bebauten Grundstücke die gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach dürfen die festgesetzten höchstzulässigen Grundflächen (der Hauptgebäude) durch die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% überschritten werden. Ein Erfordernis zur Festsetzung von abweichenden Regelungen hierzu hat die Gemeindevertretung nicht feststellen können.

Bei dem geplanten Grundstück (4) südlich des geplanten Wendeplatzes „Am Apfelgarten" mit einer sogenannten „Pfeifenstielerschließung" wird der Zufahrtsbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Grundstücksfläche zu ¾ nicht auf den zuvor genannten Anteil an Grundflächen angerechnet, da die Zuwegung bei einer solchen Grundstücksparzellierung wesentlichen höher ist, als bei den benachbarten Grundstücksflächen, die direkt von der öffentlichen Erschließungsstraße erschlossen werden können.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen :

Innerhalb des Plangebiets ist entsprechend den gemeindlicher Planungszielen eine Fläche zwischen der geplanten Bebauung festgesetzt, in der keine wesentlichen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Hiervon ausgenommen ist die Errichtung einer Nebenanlage (Gartenhaus usw.) mit einem Umfang von 30 m³.

Die Freihaltung dieser Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" dient dem Erhalt des ländlichen geprägten Ortsbildes und dem nachhaltigen Schutz vor Überbauung des kuppierten Geländes und soll einen entsprechenden räumlichen Abstand der geplanten Wohnbebauung untereinander bewirken.

Mindestbreite von Wohnbaugrundstücken :

Die Gemeindevertretung hat aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen im Bereich des Verbindungsweges auf die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen oder ähnlichen planungsrechtlichen Beschränkungen verzichtet.

Lediglich im Bereich der geplanten Bebauung westlich der auszubauenden Straße „Am Apfelgarten" hat die Gemeindevertretung zur Sicherung und zur planungsrechtlichen Umsetzung ihres städtebaulichen Konzeptes eine Mindestbreite für Wohnbaugrundstücke derart gewählt, dass nicht mehr Baugrundstücke als in der Konzept-Idee (vgl. Anlage dieser Begründung) dargestellt, entstehen können.

Höhe baulicher Anlagen :

Gerade aufgrund der Lage des Plangebiets im innenliegenden „Außenbereich" am Rande der bebauten Ortslage und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft sowie unter dem Gebot des sich „Einfügen" gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung unter Beachtung der besonderen Geländesituation wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Der Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) wird entsprechend des teilweise stark abfallenden Geländes für die neu zu schaffenden, aber auch für die vorhandenen Bauflächen, überbaubaren Fläche in deren Schwerpunkten planzeichnerisch festgesetzt und mit maximal 9,5 m Firsthöhe (für alle Bauteile) der umgebenden Wohnbebauung angepasst.

Bauweise :

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser" haben die gemeindlichen Gremien in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 38 Festsetzungen derart aufgenommen, dass für alle Teilgebiete, die eine Bebauungsmöglichkeit festsetzen, nur einzelne überbaubare Grundstücksflächen möglich sind bzw. bei einem Bauteppich eine Mindestbreite für die Baugrundstücke einzuhalten ist.

Diese Festsetzung steht in inhaltlicher Verbindung mit den Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption nach heutiger Einschätzung hinreichend gesichert ist. Ein gänzlich Ausschluss der o.g. „bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäuser" als Einzelhäuser kann aufgrund der derzeit geltenden Rechtslage des BauGB nicht erreicht werden.

Eine sogenannte „Teilungssatzung" nach § 19 Abs. 2 BauGB, nach der die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen bedarf, ist aufgrund der vorgenannten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nach Auffassung der gemeindlichen Gremien derzeit nicht erforderlich; bleibt jedoch der weiteren politischen Willensbildung vorbehalten.

Ansonsten ist die Bebauung innerhalb des Plangebietes in offener Bauweise festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften :

Im Sinne des „Einfügen" in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Dächer, Dachneigung usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Begrünung, Nebenanlagen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

Der Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde auf das östlich des Plangeltungsbereiches befindliche Kulturdenkmal und die Anregungen zum Erlass von weitergehenden örtlichen Bauvorschriften wurde im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung zur Kenntnis genommen. Aufgrund der großen Entfernung (ca. 300 m und nicht direkt vom Plangebiet einsehbar) hält die Gemeindevertretung die Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde zum Ausschluss von glasierten Dacheindeckungen und die weitergehende Einschränkung der Dachfarben im Verhältnis zu den in direkter Nachbarschaft zum Kulturdenkmal erteilten Baugenehmigungen für unangemessen.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit" in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen. Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren und landschaftspflegerischen Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Schlussbetrachtung :

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 Hohenwestedt und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger und „Altanlieger") vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte.

Dies geschieht zum Schutz und zum behutsamem Fortentwicklung des Ortsbildes, zur Wahrung der vorhandenen Siedlungsstruktur und insbesondere zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der „naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung" im Rahmen der parallel erstellten „Landschaftsplanerischen Begleitung" verbunden (siehe Anlage dieser Begründung).

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung landwirtschaftlich intensiv genutzt.

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes als „Landschaftsplanerische Begleitung" parallel zum Bebauungsplan erforderlich. Aufgrund der geringen Flächengröße, die mit ca. 1,4 ha deutlich unter dem Orientierungswert von ca. 2 ha liegt, und dem Planungsziel einer den örtlichen Gegebenheiten angepaßten Einfamilienhausbebauung ist ein Grünordnungsplan mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 LNatSchG aus naturschutzfachlicher Sicht in diesem Planungsfall nicht erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung nach § 6 Abs. 1 Satz 4 LNatSchG liegt mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 13.01.2004 vor.

Die „Landschaftsplanerische Begleitung" stellt die mit dem Bebauungsplan Nr. 38 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Inhalte und Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der gemeindlichen Abwägung als Festsetzungen in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 38, soweit hierfür eine Rechtsgrundlage nach BauGB oder LBO besteht, übernommen worden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 19 BNatSchG n.F. Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

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

Der bilanzierte Kompensationsbedarf wird nach Beratung und Beschlussfassung der gemeindlichen Gremien außerhalb des Plangebietes auf externen Ausgleichsflächen nachgewiesen.

Der bilanzierte Kompensationsbedarf wird auf externen Ausgleichsflächen nach Maßgabe des hierfür jeweils entwickelten Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen, da ein flächenhafter Ausgleich innerhalb des geplanten Wohngebietes aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen nicht mehr sinnvoll erscheint. Die außerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den allgemeinen Wohngebieten und den Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 38 für die wohnbauliche Nutzung einschließlich dem Ausbau der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert insgesamt Kompensationsmaßnahmen, die auf Grundlage einer überschlägigen Kostenschätzung im Rahmen der „Landschaftsplanerischen Begleitung" (Stand : 01.06.2004) voraussichtlich Kosten von netto ca. € 560,-- verursachen werden. Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Wohnbauflächen im Sinne der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 38 sind.

Kosten des Grunderwerbs der Ausgleichsflächen, der Abzäunung zu den privaten Hausgärten, Maßnahmen nach DIN 18920 zum Schutz von Großbäumen, Maßnahmen zur Unterhaltung der Ausgleichsflächen, Kosten für die Regenwasserableitung bzw. Versickerung sowie gestalterische Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücke sind den oben genannten Kosten hinzuzurechnen.

8. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Landwirtschaft :

In dem direkten Umfeld des Plangebietes sind keine landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe mehr vorhanden, die nach Kenntnis der Gemeindevertretung zu nachhaltigen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes und der gewachsenen Ortsstruktur führen könnten. Der östlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb „Adolf Ratjen" ist zwischenzeitlich ausgesiedelt.

Im Rahmen des Neubaus eines Jungviehstalles für den landwirtschaftlichen Betrieb „Göttsche" östlich der Straße „Ziegeleiweg" und östlich des Plangebietes wurde im Rahmen einer „Immissionsschutz-Stellungnahme" (siehe Anlage dieser Begründung) die Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung nachgewiesen. Die Ergebnisse sind bereits in die genehmigte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eingebunden worden. Danach liegt das Plangebiet außerhalb der Abstandsbereiche, so dass die Gemeindevertretung davon ausgeht, dass Belastungen für die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten sind.

Verkehrslärm :

Eine Beeinträchtigung oder Belastung der schützenswerten Nutzungen innerhalb des Plangebietes im innenliegenden Bereich zwischen den Gemeindestraßen „Vaasbüttel" und „Kreuzstücken" ist nach Auffassung der Gemeindevertretung nicht zu erwarten, da die geplante Bebauung durch die jeweils vorhandene Bebauung weitgehend abgeschirmt werden und zudem einen hinreichend Abstand zu den vorgenannten Straßen aufweisen.
Die Anforderungen an den Wärmeschutz (Isolierverglasung) führen bereits zu einer wesentlichen Abschirmung der Innenräume vor den äußeren Geräuscheinflüssen, so dass zusätzliche Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeindevertretung nicht erforderlich werden.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Gemeindestraßen „Vaasbüttel" und „Kreuzstükken" als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das innerörtliche Straßennetz mit Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz an die B 430 in Richtung Neumünster - Heide und B 77 in Richtung Schleswig / Rendsburg - Itzehoe.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten (Geländesituation von Westen nach Osten / Süden abfallend) und der vorhandenen Infrastruktur (vorhandener Verbindungsweg und Straße „Am Apfelgarten") getrennt für den höher und für tiefer gelegenen Bereich.

Entsprechend der örtlichen Situation wird die vorhandene Straße „Am Apfelgarten" im südlichen Bereich zur Erschließung der daran angeschlossenen Baugrundstücke ausgebaut und erhält im Süden einen ausreichend dimensionierten Wendeplatz (R = 10,0 m zuzüglich Sicherheitsabstand auf den privaten Grundstücksflächen (s. Teil B - Text, II, Ziffer 3) für die Müllabfuhr und für die Notfallfahrzeuge.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der örtlichen Siedlungsstruktur entsprechend hat die Gemeindevertretung beschlossen, die inneren Erschließungsflächen („Planstraße A" und Verbindungsweg zwischen „Kreuzstücken" und „Vaasbüttel") als Verkehrsflächen ohne weitergehende Zweckbestimmungen festzusetzen und die weitere Ausgestaltung des Straßenraumes innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zu konkretisieren.

Aufgrund des Sackgassencharakters der Straße „Am Apfelgarten" und der geringen baulichen Dichte innerhalb des Plangebietes und zur Durchsetzung der innerhalb von in sich geschlossenen Wohngebieten angestrebten Geschwindigkeitsreduzierung ist nach den Anforderungen der EAE 85/95 ein Straßenregelquerschnitt von 6,0 m und für den o.g. Verbindungsweg ein Regelquerschnitt von 3,5 m (für die Fahrbahn) zuzüglich der vorhandenen Knicks zu beiden Seiten gewählt worden.

Mit dieser Reduzierung der Straßenraumquerschnitte auf das unbedingt erforderliche Maß, unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen für die Notfallfahrzeuge und Müllabfuhr, werden die Grundstückszufahrten der geplanten Wohnbaugrundstükke indirekt vorgegeben, da diese dann nur in den Bereich außerhalb der festgesetzten Parkplätze bzw. vom Wendeplatz aus und im Bereich der festgesetzten Knick- bzw.

Gehölzdurchbrüche angeordnet werden können, denn ein problemloses Ausfahren von den Grundstücken ist in den übrigen Bereichen aufgrund der reduzierten Fahrbahnbreite nicht möglich. Die Ausweichbuchten und die Anlage der Parkplätze mit Baumpflanzungen sind auf das städtebauliche Konzept (Grundstückserschließung) abgestimmt.

Der detaillierte Ausbau der beiden Straßenverkehrsflächen bleibt der jeweils nachgeordneten Erschließungsplanung und der politischen Willensbildung vorbehalten.

Unterstützend für einen geschwindigkeitsreduzierten Ausbau der teilgebietsbezogenen Straßen wirkt die jeweils geschwungene Straßenführung in Verbindung mit der platzartigen Aufweitung am Rande der neuen Wohngebietes bzw. durch die straßenbegeleitenden Knicks. Zudem können bei der Oberflächengestaltung der Erschließungsstraße, der Anlage und Gestaltung der Parkplätze sowie der Wendeplatzanlage durch eine durchdachte Material- und Farbauswahl besondere Verkehrsführungen, Platzbereiche und Verkehrsabläufe betont werden. Die straßenbegleitende (Obst-) Baumpflanzung und die vorhandenen Knick, die im nördlichen Bereich noch ergänzt werden, werden diese Gestaltungsmerkmale zudem weiter betonen.

Die dargestellte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen in Verbindung mit der Unterbringung der grundstücksbezogenen Besuchern auf den sehr großen privaten Grundstücksflächen soll nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung und nach Erfahrungswerten aus anderen Bereichen in der Gemeinde für dieses kleinere Baugebiet ausreichen. 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. Öffentliche Belange wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht geltend gemacht werden.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Aus ortsplanerischen und landschaftspflegerischen Gründen sollte darauf geachtet werden, dass diese möglichst ohne Beeinträchtigungen der jeweils angrenzenden Terrassen und Freiflächen errichtet werden.

Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen, wie durch § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung vorgeschrieben, die eine Unterbringung der privaten Stellplätze in der Gebäude- bzw. Vorgartenzone aufgrund der Flächenbegrenzung eigentlich aus sich heraus erfordert, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag bzw. in der Bauanzeige.

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

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

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Frischwasserversorgung der Gemeindewerke Hohenwestedt mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Grundstück angeschlossen.

Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird, soweit es aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, grundstücksbezogen gesammelt und kontrolliert dem vorhandenen Leitungssystem zugeleitet.

Bei einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Die Gemeindewerke Hohenwestedt sind auch für die Versickerung auf den privaten Grundstücken zuständig.

Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten. Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Die ggf. erforderlich werdenden hydraulischen Nachweise zur Ableitung des anfallenden und abzuleitenden Oberflächenwassers sind im Rahmen der jeweils nachgeordneten Erschließungsplanung durch das dann beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen.

10.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen für die neuen Wohnbaugrundstücke innerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Gemeindevertretung geht aufgrund der bisherigen Praxis davon aus, dass die Deutsche Telekom AG in den betreffenden Bereichen des Plangebietes, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung verlegen wird. Eine überirdische Verlegung von Kommunikationskabeln wird entsprechend den gemeindlichen Planungszielen zum Bebauungsplan Nr. 38 nicht für angemessen gehalten.

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 schriftlich anzuzeigen.

10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die E.ON HANSE AG das Gebiet der Gemeinde Hohenwestedt mit Strom.

10.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Gemeindewerke Hohenwestedt das Gemeindegebiet mit Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen müssen bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Gemeindewerke Hohenwestedt zu beachten.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Leitungstrassen ist mit den Gemeindewerken Hohenwestedt abzustimmen. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen ist zu vermeiden.

10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Die Abfälle werden auf eine vom Kreis Rendsburg-Eckernförde genehmigte Deponie transportiert.

11. Brandschutz

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

Das Löschwasser wird nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums entnommen werden.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung in den Straßen „Am Apfelgarten", „Kreuzstücken" und „Vaasbüttel" vorhanden.

Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für die inneren Erschließungsflächen, den Ausbau der Straße „Am Apfelgarten" und für den Verbindungsweg zwischen „Kreuzstücken" und „Vaasbüttel" werden im Rahmen von nachgeordneten Erschließungsplanungen durch das dann jeweils beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage aus einem zu schließenden Erschließungsvertrag durch den Erschließungsträger zu seinen Lasten erstellt. Eine überschlägige Kostenschätzung erfolgt in den nachgeordneten Erschließungsplanungen entsprechend dem jeweiligen Planungsstand.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Geschützte Biotope (§ 15a LNatSchG)

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer, das entsprechend den Kartierungen zum festgestellten Landschaftsplan ein geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG darstellt.

Das Kleingewässer ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38 zu beachten. Es nimmt das aus den angrenzenden Flächen ablaufende Wasser auf.

Die geplante Wohnbebauung wird vom Kleingewässer durch entsprechende Festsetzung der überbaubaren Flächen soweit abgerückt, dass keine Beeinträchtigungen des Gewässers zu erwarten sind. Das Gewässer bildet mit dem randlichen Gehölzbestand eine strukturelle Einheit. Durch die Gehölze besteht aufgrund der nach Süden (vgl. Abb. 6, Seite 14) offenen Lage eine kleinklimatische Sondersituation, die insbesondere im Frühjahr eine rasche Erwärmung des Gewässers ergibt, so dass den wassergebundenen Tieren günstige Lebensvoraussetzungen gegeben werden.

Der Gehölzbestand nördlich des Gewässers wird mit Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert und das Biotop nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

13.2 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die am westlichen Plangebietsrand vorhandenen Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen (auf den Stock setzen bzw. Nachpflanzungen) sind entsprechend den Vorgaben aus der „Landschaftsplanerischen Begleitung" durch den privaten Grundstückseigentümer bzw. die Gemeinde entsprechend dem gültigen Knickerlass fachgerecht auszuführen.

Zum Schutz und zur nachhaltigen Entwicklung der Knicks ist, soweit sie nicht Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen sind, auf den privaten Grundstücksflächen ein 1,0 m breiter Saumstreifen, in dem Nutzungen jedweder Art zum Schutz und zur Entwicklungsfähigkeit des Knicks verboten sind, einzuhalten.

Zudem werden die Knickabschnitte innerhalb des Plangeltungsbereiches durch planzeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich geschützt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Knicks als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

13.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§ 15 ff LNatSchG)

Das Plangebiet liegt am Rande des Naturparks Aukrug. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Naturparkes durch die gemeindliche Planung sind nicht erkennbar und zu erwarten.

Die Darstellung des Schutzgebietes als Naturpark wird nach § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme zur Veranschaulichung der naturräumlichen Situation in die Planzeichnung übernommen.

14. Hinweise

14.1 Denkmalschutz

Östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich die reetgedeckte Fachwerkkate *Hauptstraße / Dorfstraße Nr. 85.* Dieses Gebäude ist ein Kulturdenkmal nach § 1 Abs. 2 DSchG.

Die Anregungen der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg - Eckernförde zum Erlass von weitergehenden örtlichen Bauvorschriften wurde im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung zur Kenntnis genommen. Aufgrund der großen Entfernung (ca. 300 m und nicht direkt vom Plangebiet einsehbar) hält die Gemeindevertretung die Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde zum Ausschluss von glasierten Dacheindeckungen und die weitergehende Einschränkung der Dachfarben im Verhältnis zu den in direkter Nachbarschaft zum Kulturdenkmal erteilten Baugenehmigungen für unangemessen.

Hohenwestedt, den 29. Juli 2004

GEMEINDE HOHENWESTEDT 3 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

.....
- Bürgermeister -