

Satzung der Gemeinde Vaale über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wietholt II“ für das Gebiet „im Anschluss an die Straße Hamberg, südlich der Bebauung an der Straße Wietholt“

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 11.02.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wietholt II“ für das Gebiet „im Anschluss an die Straße Hamberg, südlich der Bebauung an der Straße Wietholt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.07.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 07.11.2019 bis 15.11.2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 20.08.2020 durchgeführt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 04.11.2020 den Entwurf zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 20.11.2020 bis 21.12.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 12.11.2020, bis zum 20.11.2020 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-schenefeld.de“ ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.02.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.02.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Vaale, den 04.03.2021

Bürgermeister

Itzehoe, den 25.02.2021

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Vaale, den 04.03.2021

Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 5 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 08.03.2021 bis 16.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.03.2021 in Kraft getreten.

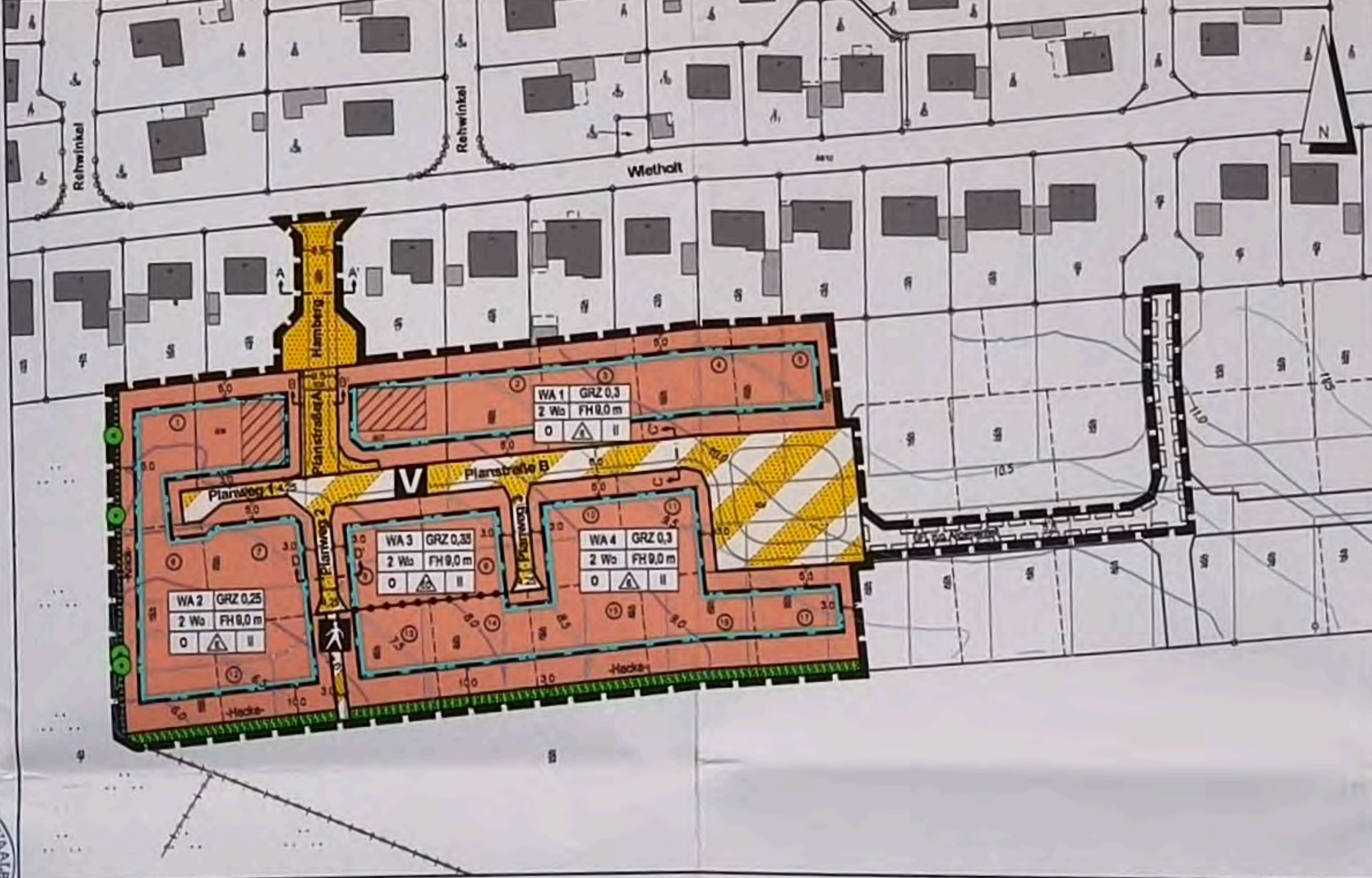
Vaale, den 22.03.2021

Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 1.000



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH: Alkis, Stand 19.08.2020

Kreis Steinburg, Gemeinde und Gemarkung Vaale - Flur 7

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

- 0,25 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

- FH 9,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fu- und Radweg

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (8), § 40 (1) Nr. 14 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke - (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Knick - (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- Erhaltung: Bäume

- Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

- Darstellungen ohne Normcharakter

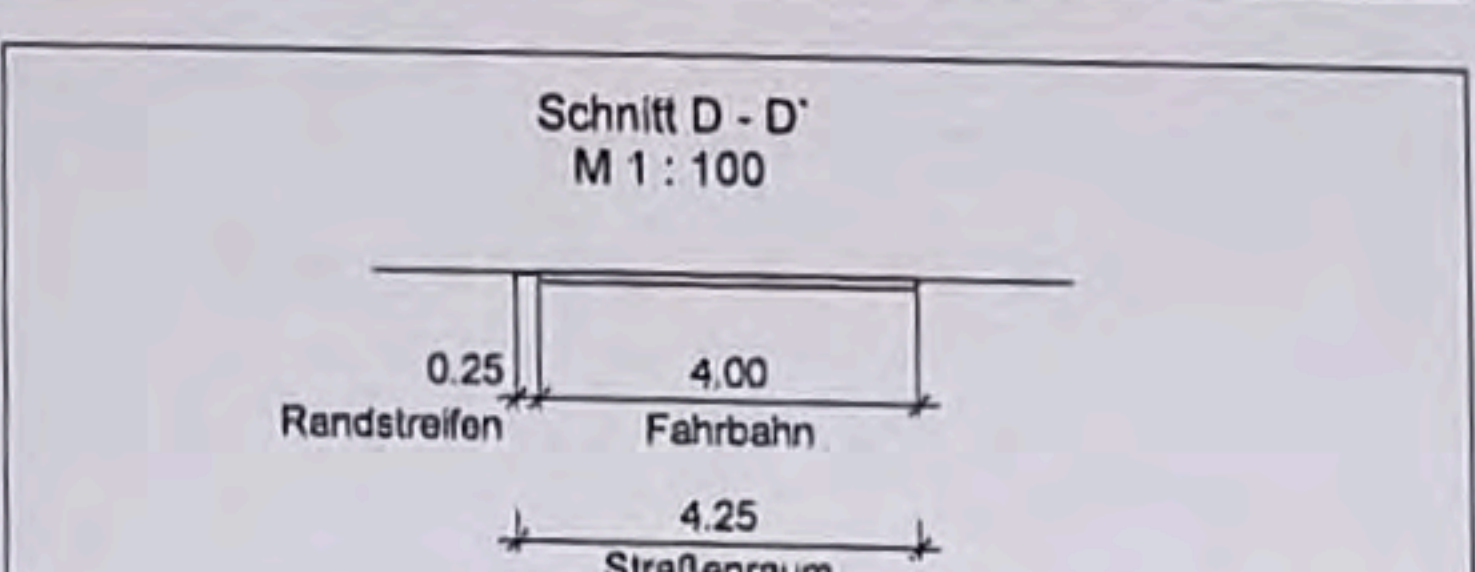
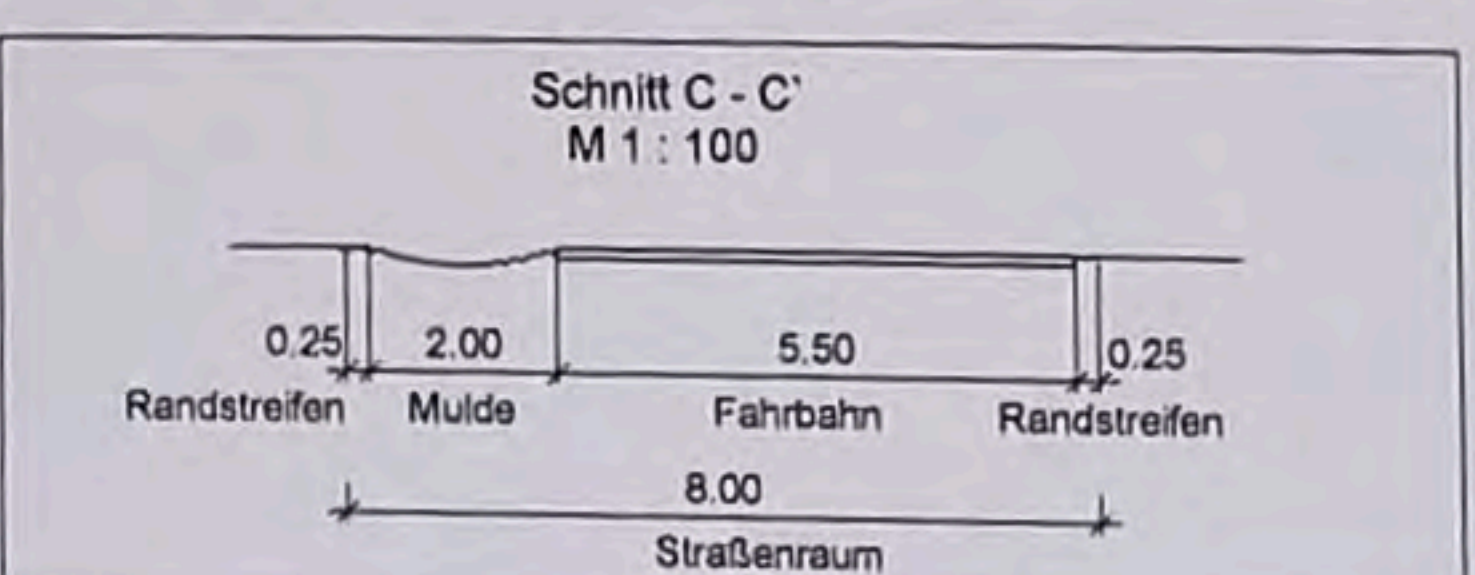
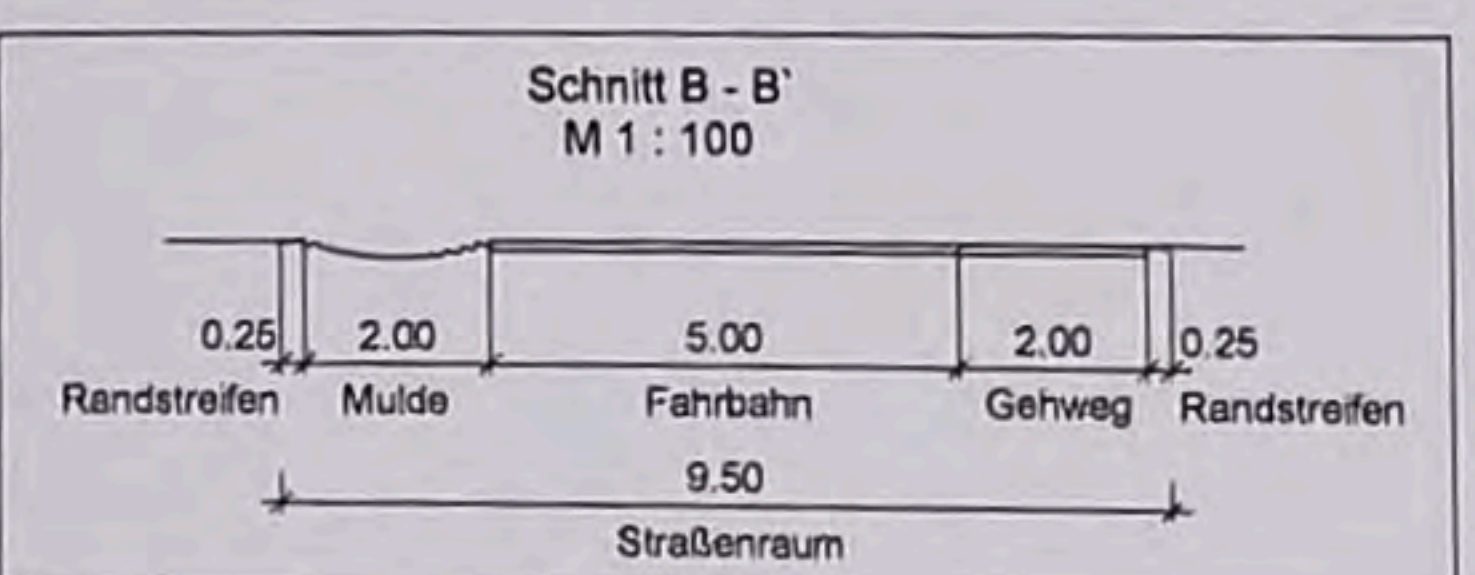
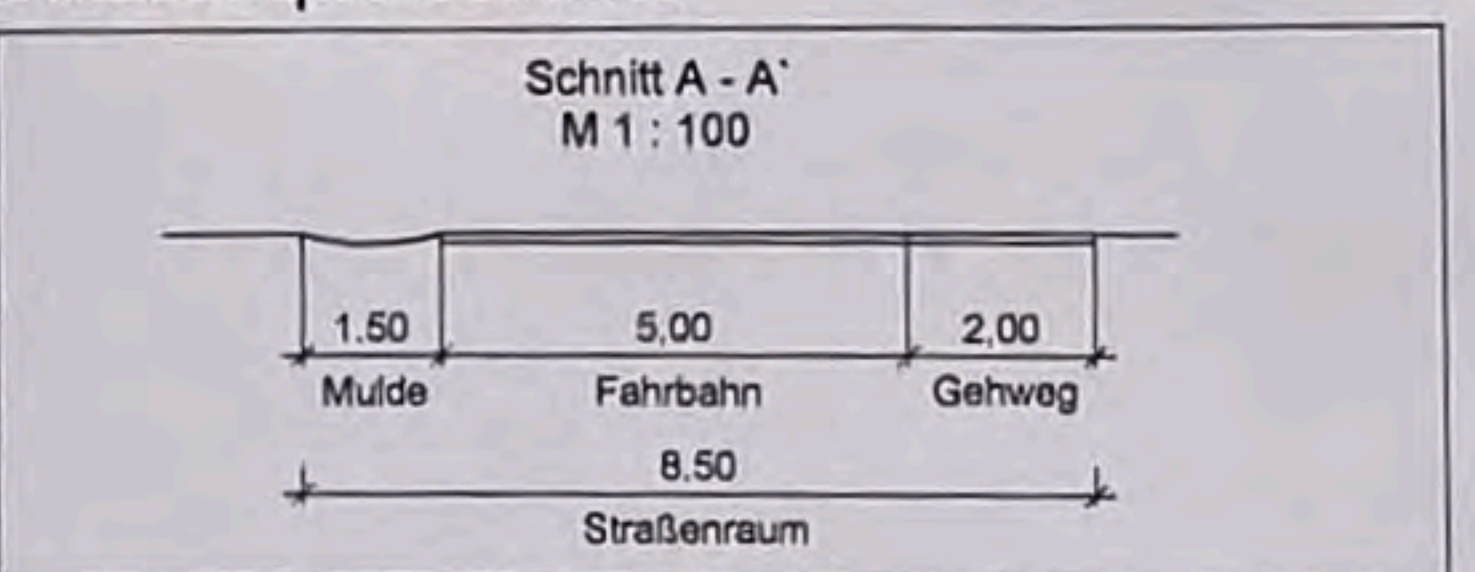
- 2.5 Höhenschichtlinie
- 3 Nummer des Baugrundstücks
- Bestand Gebäude Plangebiet
- entfallende Flurstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze

Text (Teil B)

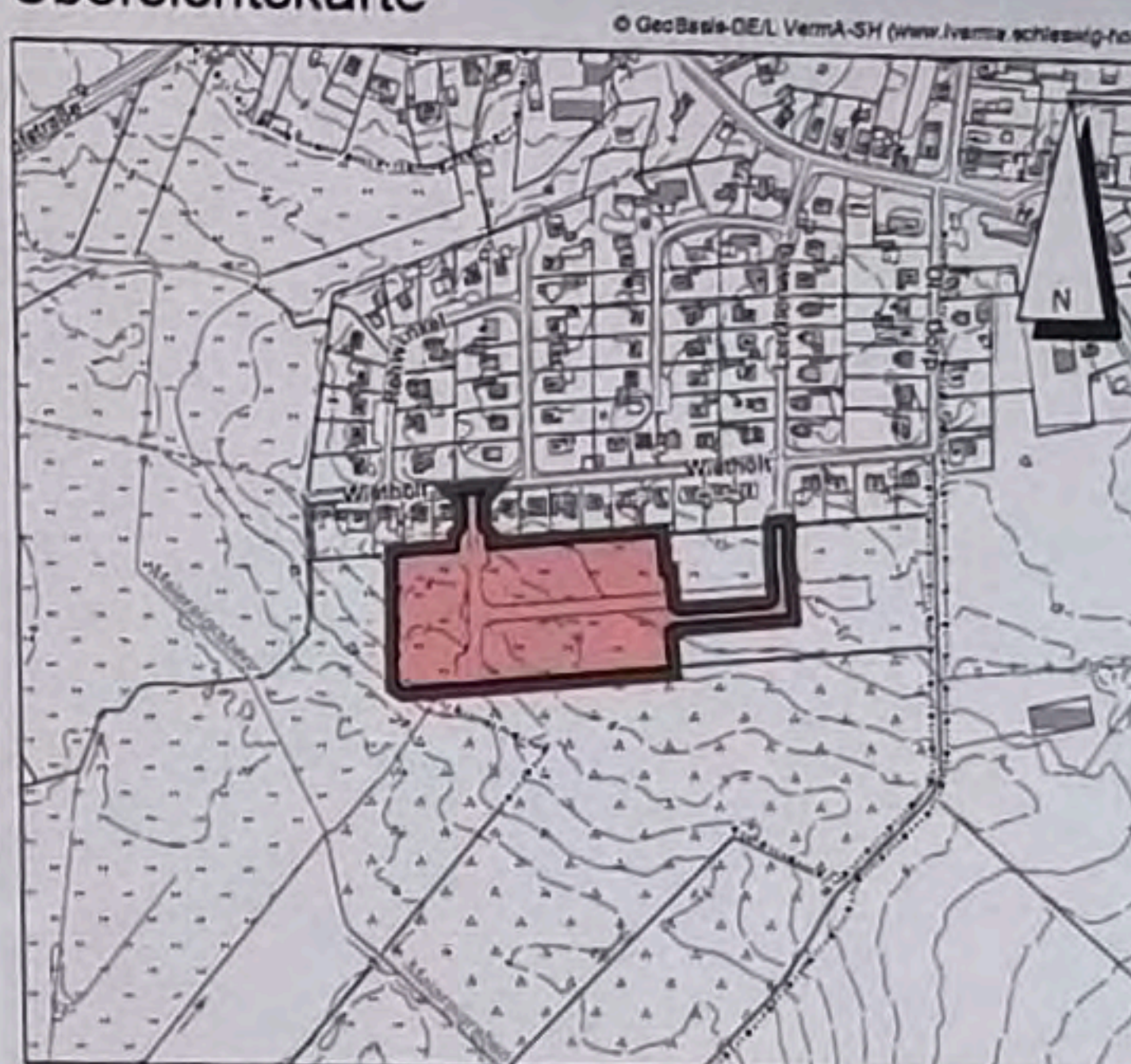
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO) Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
 - Beschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 12 (6) BauNVO) Auf den Baugrundstücken ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO) Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen ist der höchste Punkt des vorhandenen Geländes (Höhenlinien in der Planzeichnung) innerhalb der Grundfläche des Gebäudes.
- HÖCHSTZAHL VON WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) Es dürfen je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. In WA 3 dürfen bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen errichtet werden.
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - KNICKSCHUTZSTREIFEN - (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) In einem Abstand von 3,0 Metern zu der festgesetzten Begrenzung des bestehenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) In den Baugruben WA 3 und 4 ist an der nördlichen Grundstücksgrenze je Baugrundstück nur eine Zufahrt von maximal 4,0 m Breite zulässig.
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu versickern.

- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON GEHÖLZEN
 - Neuanlage von Hecken (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- sind jeweils Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
 - Erhaltung von Knicks (§ 9 (1) Nr. 25 b und (4) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG) Der nachrichtlich übernommene Knick ist dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
 - Außenwände Die Außenwände der Hauptgebäude sind aus Verblendmauerwerk, Putz oder Holz zu errichten. Wintergärten, Giebelreiecke und bis zu 25 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden.
 - Dächer Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung von mindestens 15° aufweisen. Nebendachflächen (z.B. Wintergärten oder andere untergeordnete Hauptanlagen) sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)
 - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 8 (1) Satz 1 LBO) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Straßenquerschnitte



Übersichtskarte



Stand: 15.02.2021

DTK, Maßstab 1 : 5.000

Satzung der Gemeinde Vaale über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wietholt II“

für das Gebiet

„im Anschluss an die Straße Hamberg, südlich der Bebauung an der Straße Wietholt“

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp

Satzung der Gemeinde Vaale über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wietholt II“

für das Gebiet „im Anschluss an die Straße Hamberg, südlich der Bebauung an der Straße Wietholt“

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wietholt II“ für das Gebiet „im Anschluss an die Straße Hamberg, südlich der Bebauung an der Straße Wietholt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.07.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 07.11.2019 bis 15.11.2019 erfolgt.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 20.08.2020 durchgeführt.
 - Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
 - Die Gemeindevertretung hat am 04.11.2020 den Entwurf zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 20.11.2020 bis 21.12.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 12.11.2020, bis zum 20.11.2020 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-schenefeld.de“ ins Internet eingestellt.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Vaale, den _____
- Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten sind und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Itzehoe, den _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Vaale, den _____

Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 5 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

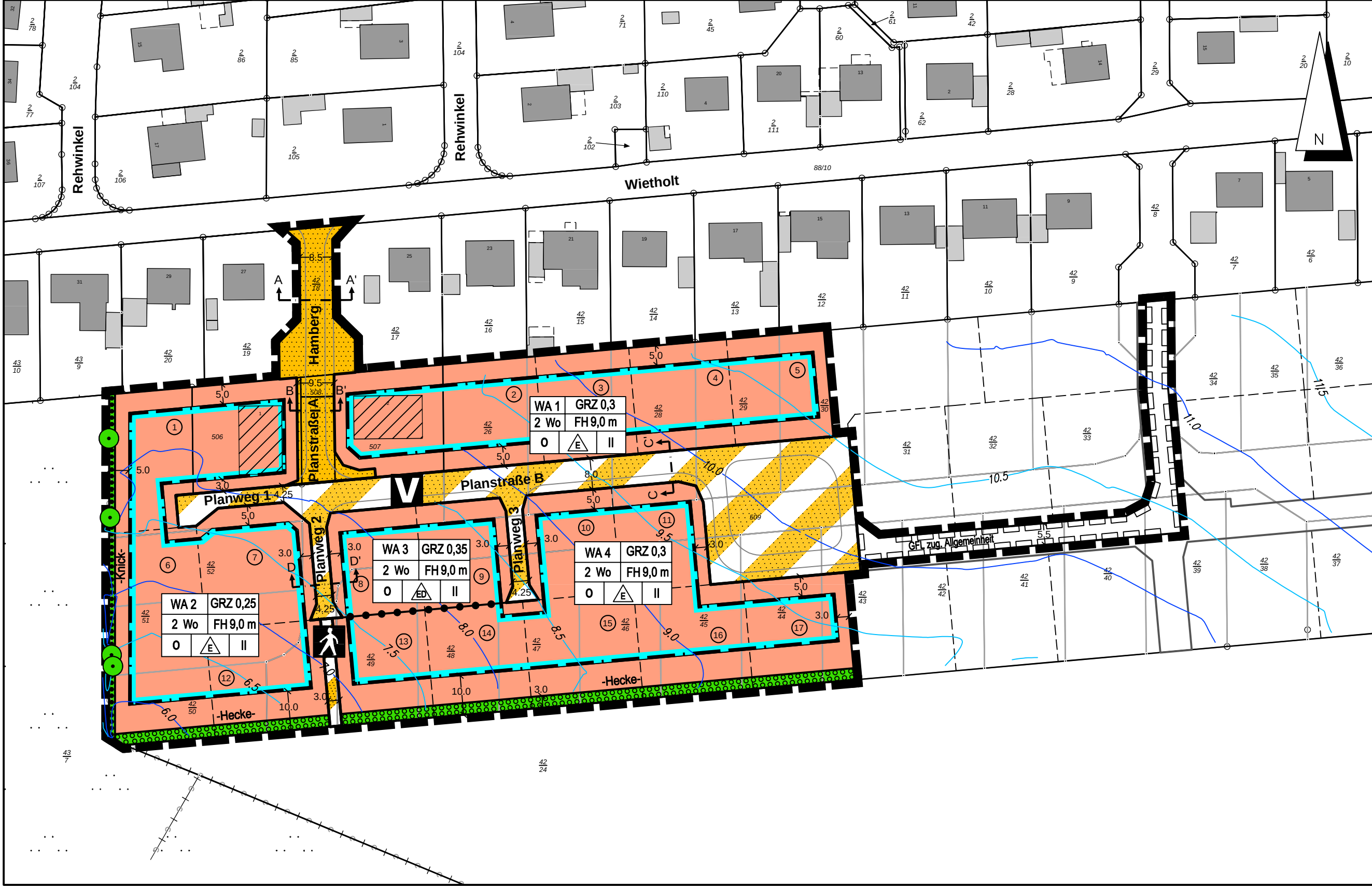
Vaale, den _____

Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 1.000



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH: Alkis, Stand 19.08.2020

Kreis Steinburg, Gemeinde und Gemarkung Vaale - Flur 7

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH9,0 m	Firsthöhe, als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

—	Baugrenze
—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V	Verkehrsberuhigter Bereich
—	Fuß- und Radweg

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6), § 40 (1) Nr. 14 BauGB)

—	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke - (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
---	---

—	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Knick - (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
---	--

- Erhaltung: Bäume

- Sonstige Planzeichen

—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
---	--

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
---	--

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
---	---

Darstellungen ohne Normcharakter

—	Höhenschichtlinie
③	Nummer des Baugrundstücks
—	Bestand Gebäude Plangebiet
—	entfallende Flurstücksgrenze
—	geplante Grundstücksgrenze

Text (Teil B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
 - Beschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 12 (6) BauNVO)

Auf den Baugrundstücken ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen ist der höchste Punkt des vorhandenen Geländes (Höhenlinien in der Planzeichnung) innerhalb der Grundfläche des Gebäudes.
- HÖCHSTZAHL VON WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es dürfen je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. In WA 3 dürfen bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen errichtet werden.
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - KNICKSCHUTZSTREIFEN - (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In einem Abstand von 3,0 Metern zu der festgesetzten Begrenzung des bestehenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

In den Baugebieten WA 3 und 4 ist an der nördlichen Grundstücksgrenze je Baugrundstück nur eine Zufahrt von maximal 4,0 m Breite zulässig.
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu versickern.

- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON GEHÖLZEN
 - Neuanlage von Hecken (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- sind jeweils Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
 - Erhaltung von Knicks (§ 9 (1) Nr. 25 b und (4) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)

Der nachrichtlich übernommene Knick ist dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
 - Außenwände

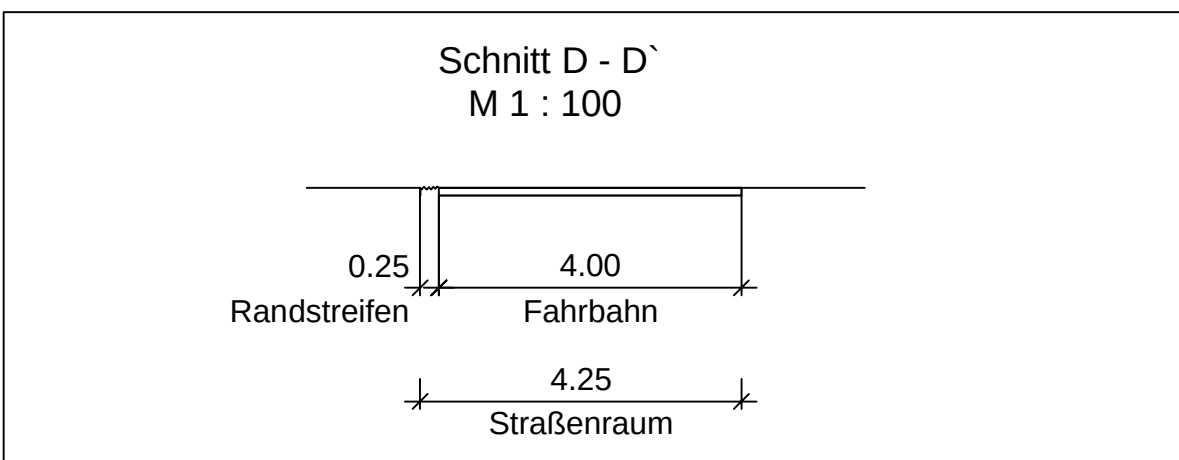
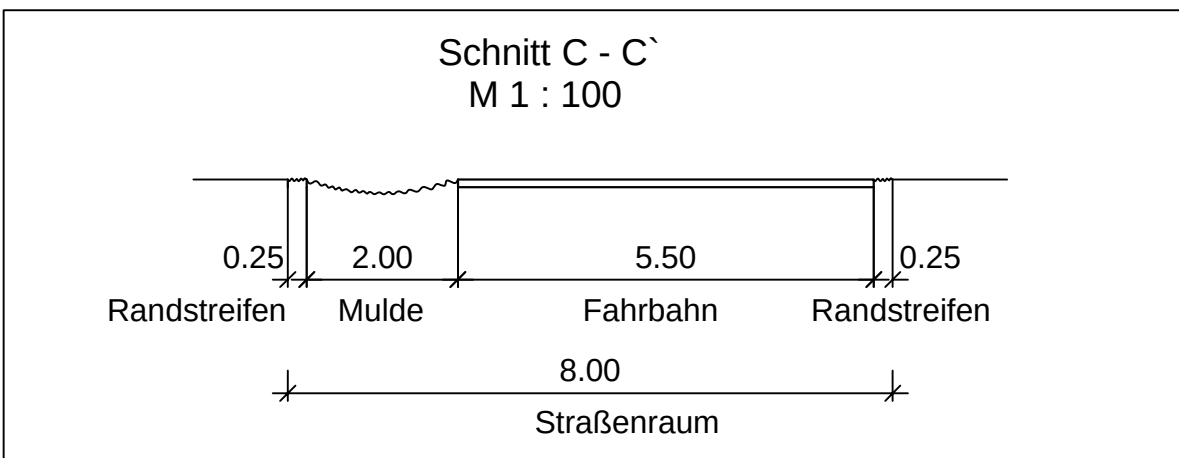
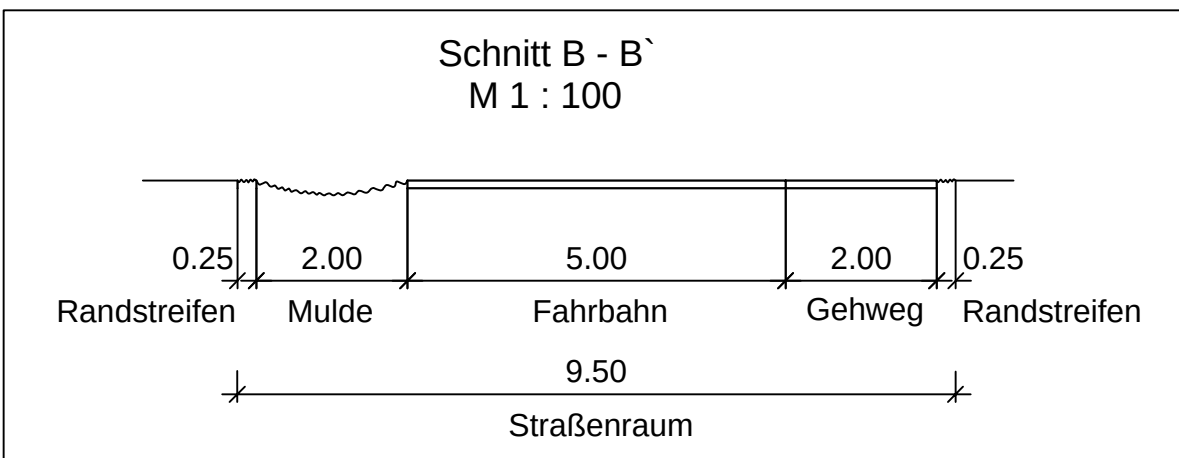
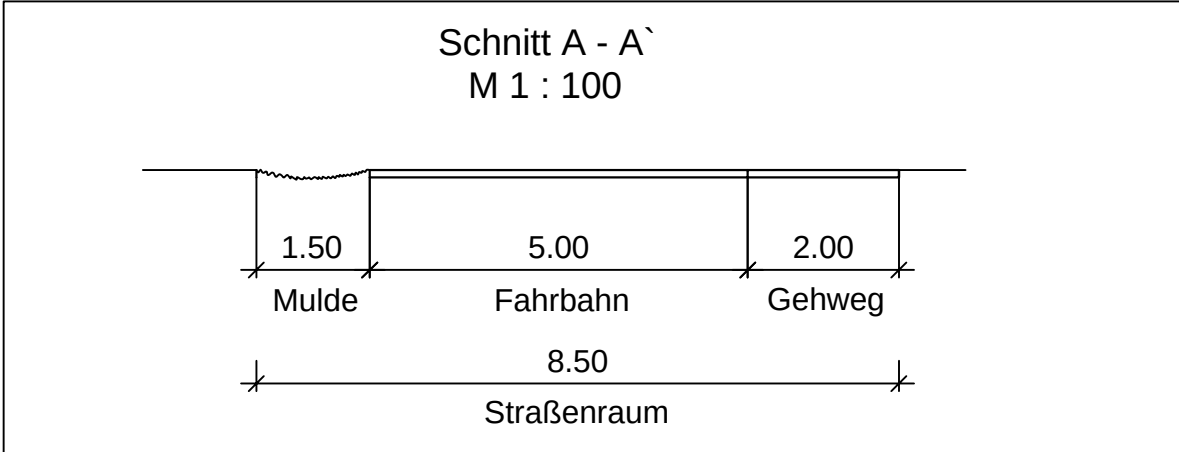
Die Außenwände der Hauptgebäude sind aus Verblendmauerwerk, Putz oder Holz zu errichten. Wintergärten, Giebeltrieme und bis zu 25 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden.
 - Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung von mindestens 15° aufweisen. Nebendachflächen (z.B. Wintergärten oder andere untergeordnete Hauptanlagen) sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)
 - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 8 (1) Satz 1 LBO)

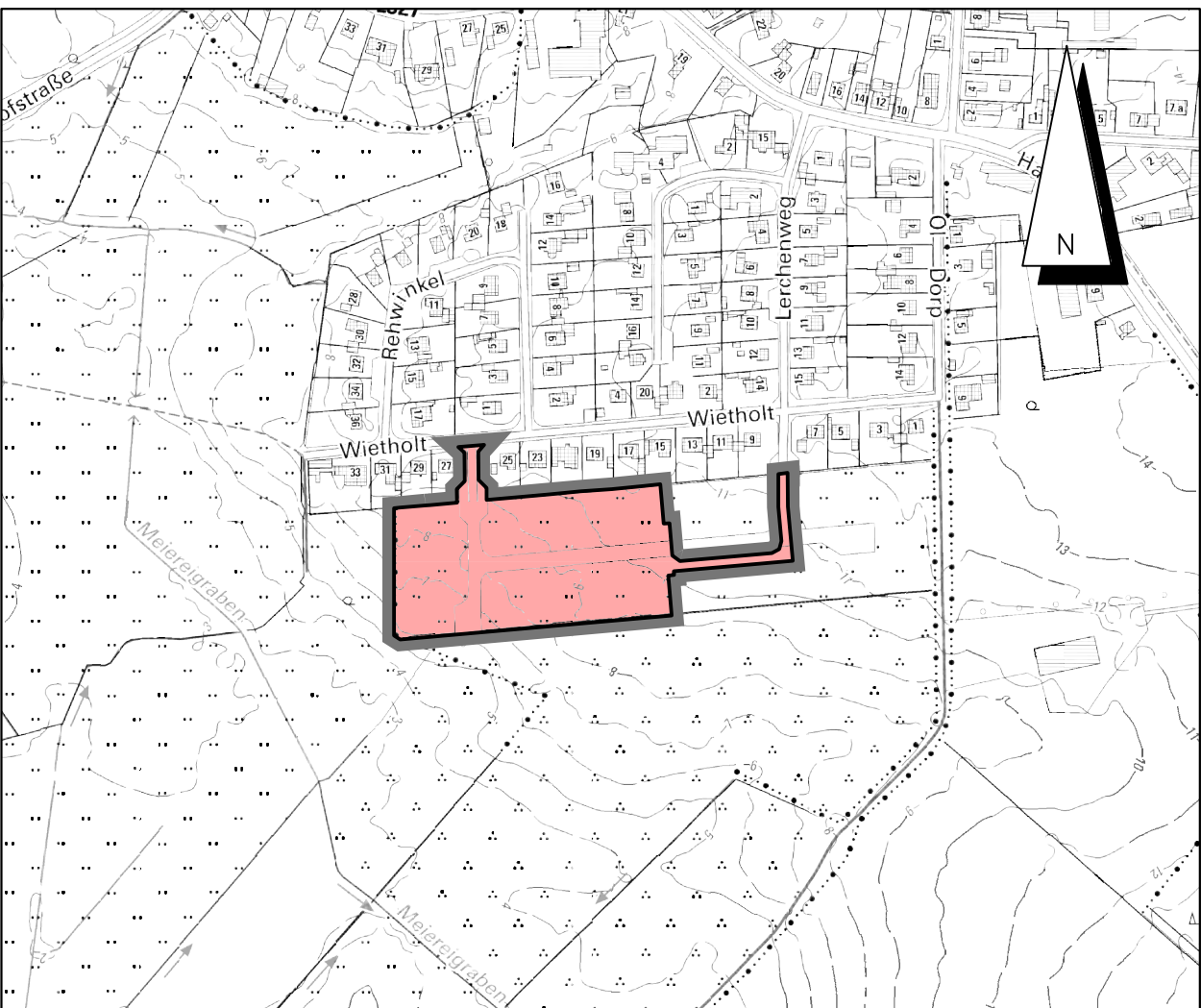
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

 - wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 - zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Straßenquerschnitte



Übersichtskarte



Stand: 25.01.2021

DTK, Maßstab 1 : 5.000

Satzung der Gemeinde Vaale über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wietholt II“

für das Gebiet

„im Anschluss an die Straße Hamberg, südlich der Bebauung an der Straße Wietholt“

Dithmarschenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp

Gemeinde Vaale

Bebauungsplan Nr. **5 „Wietholt II“**

für das Gebiet

„im Anschluss an die Straße Hamberg, südlich der Bebauung an der Straße Wietholt“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 03.02.2021
Projekt-Nr.: 20003

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Vaale
über das Amt Schenefeld
Holstenstraße 42 – 48, 25560 Schenefeld

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	3
2.3	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	5
2.4	Innenentwicklung und Alternativenprüfung	6
2.4.1	Innenentwicklung	6
2.4.2	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	6
2.4.3	Alternativenprüfung	7
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	7
3.1	Art der Nutzung	7
3.2	Maß der Nutzung	8
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4	Grünordnung	9
3.4.1	Erhaltung von Knicks	9
3.4.2	Abstand zu Knicks	9
3.4.3	Neuanlage einer Hecke	9
3.4.4	Versickerung von Niederschlagswasser	9
3.4.4	Artenschutz	10
3.4.5	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	11
3.5	Örtliche Bauvorschriften	12
3.6	Denkmalschutz	12
3.7	Störfallbetriebe	12
4.	Verkehrerschließung	13
5.	Technische Infrastruktur	14
5.1	Versorgung	14
5.2	Entsorgung	14
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	16
7.	Kosten der Planung	16
8.	Flächenbilanzierung	16
9.	Anlagen	17
9.1	Innenentwicklungspotenziale	
9.2	Bodengutachten	
9.3	Fachbeitrag Artenschutz	
9.4	Wasserhaushaltsbilanz nach Merkblatt A-RW 1	
9.5	3. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung	

Gemeinde Vaale

Bebauungsplan Nr. 5 „Wietholt II“

für das Gebiet

„im Anschluss an die Straße Hamberg, südlich der Bebauung an der Straße Wietholt“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 1,8 ha große Gebiet des Bebauungsplans Nr. 5 „Wietholt II“ befindet sich im Süden der Gemeinde Vaale und grenzt an die vorhandene Bebauung entlang der Straße Wietholt an. Der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 42/18, 42/26, 42/27, 42/28, 42/29, 42/44, 42/45, 42/46, 42/47, 42/48, 42/49, 42/50, 42/51, 42/52 sowie 506 bis 508 und Teilen der Flurstücke 42/30, 42/43 und 509 der Flur 7 der Gemarkung Vaale.

Das Plangebiet, welches südlich an die Bebauung der Straße Wietholt anschließt, wird im Westen, Süden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Die Fläche beherbergt im Nordwesten zwei Grundstücke mit Flüchtlingsunterkünften. Die verbleibende Fläche wird derzeit als Weihnachtsbaumkultur genutzt.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Vaale beabsichtigt auf der größtenteils noch unbebauten Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zu schaffen. Hierfür soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 17 neuen Baugrundstücken mit teilweise Mehrfamilienhausbebauung, jedoch überwiegend einer Bebauung mit Einfamilienhäusern entstehen. Hiermit soll der anhaltenden Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Vaale Rechnung getragen werden.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2010)

Vaale liegt gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) im ländlichen Raum, etwa 4 km südlich des ländlichen Zentralortes Wacken. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Zudem liegt das Gemeindegebiet in einem großräumigen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Die Gemeinde Vaale hat 1.230 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2019), sie hat keine zentralörtliche Funktion.

Zum Themenbereich Wohnungsverorgung wird im LEP 2010 u. a. ausgeführt:

„In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen“ (Ziffer 2.5.1. LEP 2010).

„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängen, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage und Siedlungsstruktur der Gemeinden [...]“ (Ziffer 2.5.2. LEP 2010).

Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan von 2020 (Entwurf LEP 2020) gibt hierzu den aktuell anwendbaren wohnbaulichen Entwicklungsrahmen vor:

„Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 [...] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [...] neue Wohnungen im Umfang von [...] bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen)“ (Ziffer 3.6.1 Entwurf LEP 2020).



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (Gesamtfortschreibung 2005) weist Vaale und den Umgebungsbereich großräumig als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz. Westlich des Gemeindegebietes verläuft eine elektrifizierte Bahnstrecke, die die Städte Heide und Itzehoe miteinander verbindet sowie überregional Anschluss in Richtung Sylt bzw. Hamburg bietet. Diese sogenannte Marschbahn hat herausragende Bedeutung für die touristische Anbindung sowie Pendlerströme und soll dauerhaft gestärkt werden. Der Regionalplan nennt für die Gemeinde Vaale im Nahbereich des ländlichen Zentralorts Wacken als raumwirksame

Einrichtung den Kindergarten.

Der Regionalplan für den Planungsraum III – West (Windenergie an Land) von 2020 sieht nordwestlich des Gemeindegebietes in 1,3 km Entfernung sowie südöstlich in 1,8 km Entfernung zum Plangebiet Vorranggebiete für die Windenergienutzung vor.

2.2 Landschaftsplanung

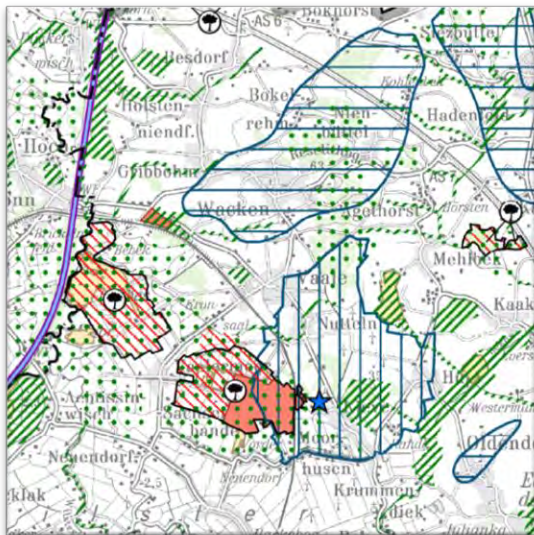


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Karte 1 (2020)

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2020 sieht in der Karte 1 im östlichen Gemeindegebiet 200 m östlich des Plangebietes ein Trinkwasserschutzgebiet gem. § 51 WHG i. V. m. § 4 LWG vor. Zudem befindet sich östlich der Gemeinde ein Schwerpunktbereich sowie südlich und westlich der Gemeinde eine Verbundachse zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

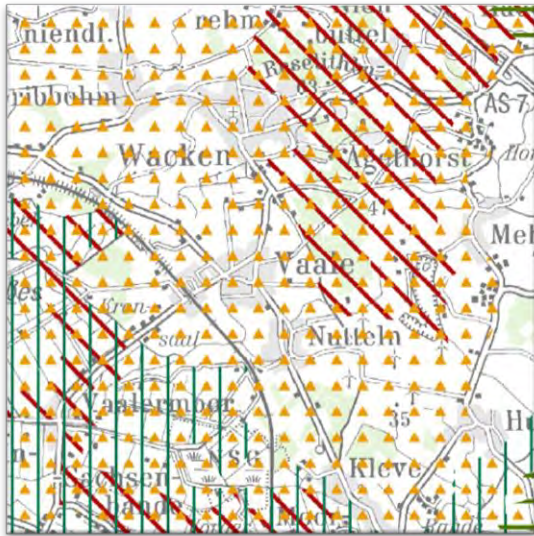


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Karte 2 (2020)

Die Karte 2 attestiert dem Gebiet der Gemeinde Vaale und seiner großräumigen Umgebung eine besondere Erholungseignung. Zudem befindet sich östlich der Gemeinde ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

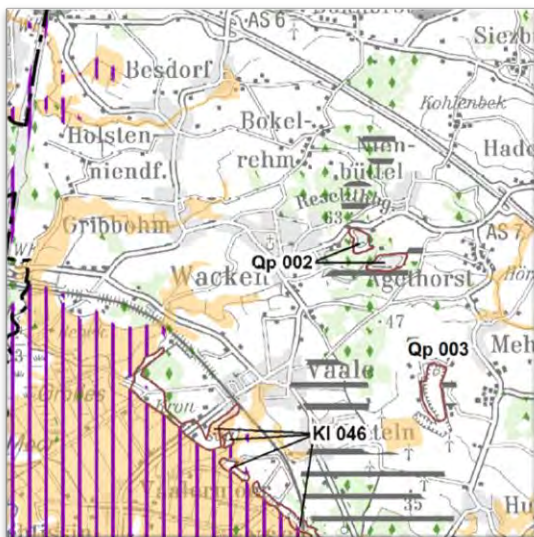


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Karte 3 (2020)

Im Südwesten der Gemeinde befinden sich laut Karte 3 des Landschaftsrahmenplans klimasensitive Böden. Zudem ist östlich der Gemeinde das Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe (Sand und Kies) eingezeichnet.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt südwestlich in etwa 1,3 km Entfernung. Dabei handelt es sich um das Gebiet DE 2022-302 „Vaaler Moor und Herrenmoor“. Übergreifende Schutzziele sind die Renaturierung der Resthochmoorflächen sowie die Erhaltung der umgebenden Niedermoorbereiche und Feuchtwiesen sowie der trockenen Geesthangbereiche mit Heideflächen und Birken-Eichenwald.

Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet oder dessen Erhaltungsziele sind nicht zu erkennen. Europäische Vogelschutzgebiete sind auch im größeren Umkreis der Gemeinde Vaale nicht vorhanden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Vaale (Stand 1998) weist in der Bestandskarte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 eine Weihnachtsbaumkultur aus.

Die Karten ‚Bewertung‘, ‚Biotop‘ und ‚Entwurf‘ enthalten keine Angaben zum Plangebiet.

2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 ist im Jahr 1981 bereits ein Bebauungsplan unter dieser Nummer in Kraft getreten. Dieser fand keine Umsetzung und die Gemeinde Vaale musste für die gemeindliche wohnbauliche Entwicklung auf eine gemeindeeigene Fläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet zurückgreifen und hat im Zuge dessen im Jahr 1993 den damaligen Bebauungsplan Nr. 5 wieder aufgehoben. Bei der gegenwärtigen Aufstellung des Bebauungsplans auf dieser Fläche wurde nun wieder auf die frühere Nummerierung zurückgegriffen.

Entsprechend dem durch die Landesplanung vorgegebenen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen wird vorerst eine Entwicklung des westlichen Teils der Gesamtfläche fokussiert. Das zugrunde liegende Erschließungskonzept für die Gesamtfläche macht es dann möglich, aufbauend auf dem Bebauungsplan Nr. 5, auch den östlichen Teil der Fläche zukünftig zu entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird auf Grundlage des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 b BauGB kann das beschleunigte Verfahren bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern (hier: 3.810 m²) im Sinne des § 13 a (1) Satz 2 angewendet werden, soweit dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, welche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die genannten Kriterien zur Anwendung des § 13 b BauGB werden durch den Bebauungsplan Nr. 5 ebenso erfüllt wie die in § 13 a (1) BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. So werden durch die Planung u. a. keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Störfallbetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

Unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann bei der Aufstellung des Bebauungsplans von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung) abgesehen werden. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans Nr. 5 wurde allerdings zur Einbeziehung der Bewohner der Gemeinde Vaale und der Anwohner des Plangebietes eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 erforderlich. Im Hinblick auf die geplante Realisierung eines Wohngebietes ist zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) BauGB notwendig. Es ist beabsichtigt, die Fläche dabei als Wohnbaufläche (W) darzustellen.

Da der Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten nicht erkennbar ist, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

2.4 Innenentwicklung und Alternativenprüfung

2.4.1 Innenentwicklung

Im Rahmen vorheriger Aufstellungen von Bebauungsplänen im Gemeindegebiet wurden die Innenentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde überprüft. Im August 2020 wurde die Bestandsaufnahme aktualisiert. Der aktuelle Planstand ist Anlage 9.1 ‚Gemeinde Vaale Innenentwicklungspotenziale‘ zu entnehmen.

Die in den Jahren 2015 und 2018 ausgewiesenen Neubaugebiete ‚Blocksbergring‘ und ‚Am Ehrenmal‘ sind bereits bis auf ein freies Grundstück vergeben bzw. bebaut. Dies verdeutlicht die hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Gemeinde.

Zusätzlich zu dem einen unbebauten Grundstück aus dem Bebauungsplan Nr. 12 sind zwei weitere Grundstücke aus den Bebauungsplänen Nr. 8 und 9 noch unbebaut. Hinzu kommen vier weitere Baulücken im Gemeindegebiet, die nicht innerhalb von Geltungsbereichen von Bebauungsplänen liegen.

Eine Eigentümerabfrage hat die Veräußerungsbereitschaft der Besitzer dieser sieben freien Grundstücke schriftlich abgeklärt und ergeben, dass einige dieser Eigentümer nicht bereit sind, ihre Grundstücke zu veräußern und diese somit für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen.

2.4.2 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Der Entwurf des Landesentwicklungsplans von 2018 gibt den Gemeinden für den Zeitraum von 2018 bis 2030 einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen vor. Gemäß Ziffer 3.6.1 können in ländlichen Räumen in diesem Zeitraum bezogen auf den gemeindlichen Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden.

Die Gemeinde Vaale verfügt mit Stand vom 31.12.2017 über 542 Wohneinheiten. Somit stehen der Gemeinde als wohnbaulicher Entwicklungsrahmen 54 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zur Verfügung. Die Gemeinde hat seit 2018 bereits 31 Wohneinheiten entwickelt (Stand 07.09.2020).

Innerhalb des Gemeindegebietes sind zudem sieben freie Grundstücke, wovon vier Eigentümer nicht veräußerungsbereit sind und diese Grundstücke somit nicht für eine bauliche Entwicklung in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Nach Abzug der für die bauliche Entwicklung der Gemeinde zur Verfügung stehenden Grundstücke sowie der bereits entwickelten Wohneinheiten bleibt der Gemeinde Vaale ein Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 20 Wohneinheiten.

Entwicklungsrahmen			54
Freie Grundstücke	7		
Mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken	- 4		
Verfügbare Grundstücke		3	
Baufertigstellungen 2018	4		
Baufertigstellungen 2019	7		
Baufertigstellungen 2020	20		
Baufertigstellungen (Wohneinheiten)		31	
Verfügbare/Fertiggestellte Wohneinheiten			34
Verbleibender Entwicklungsrahmen			20

Tabelle 1: Ermittlung des Wohnbaulichen Entwicklungsrahmens für die Gemeinde Vaale (Quelle: Amt Schenefeld)

2.4.3 Alternativenprüfung

Im Gemeindegebiet von Vaale stehen im Innenbereich nur geringfügig Grundstücke zur Verfügung. Somit muss für die angestrebte weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde auf eine Entwicklungsfläche in Ortsrandlage zurückgegriffen werden.

Hierbei hätte die Gemeinde beispielsweise die Möglichkeit, nördlich des Bebauungsplans Nr. 12 die Bebauung fortzusetzen. Alternativ eignet sich die Fläche des ehemaligen Bebauungsplan Nr. 5 für eine Bebauung.

In diesem Kontext hat sich die Gemeinde für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 5 entschieden, da diese bereits in der Vergangenheit mit Baurecht versehen war und eine Zuwegung einfach realisierbar ist. Zudem wurde auf dieser Fläche durch zwei Flüchtlingsunterkünfte bereits mit der Bebauung begonnen und das Gebiet schließt direkt an den Ortskern der Gemeinde an.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der Nutzung

Auf dem Plangebiet soll ein Wohngebiet entstehen. Dementsprechend ist als Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Abweichend von § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO sind Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet unzulässig.

3.2 Maß der Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in vier Teilbereiche. Es werden Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,35 entsprechend den zwischen 600 m² und 800 m² variierenden Grundstücksgrößen in den Teilgebieten festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Geschosse begrenzt. Zudem wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Maßgeblich ist hierbei der höchste Punkt des vorhandenen Geländes innerhalb der Grundfläche eines Gebäudes. Die Höhenschichtlinien der Planzeichnung können für die Bestimmung herangezogen werden.

Im Südwestlichen Bereich sind zur Niederschlagswasserversickerung punktuell Geländeauffüllungen erforderlich. Der Höhenbezugspunkt muss vor diesem Hintergrund mindestens 7,0 m über Normalhöhennull (NHN) betragen.

Die Festsetzung der Gebäude- und Firsthöhen soll mit der Festlegung auf ein ortsübliches Maß die Einfügung des neuen Gebietes in die Umgebung und das Ortsbild gewährleisten.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt. In WA 3 sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierbei dürfen Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet werden und eine maximale Gebäudelänge von 50 m darf nicht überschritten werden.

In WA 1, 2 und 4 sind nur Einzelhäuser erlaubt. Im WA 3 ist in direkter Nähe zum Plangebietseingang eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienwohnen vorgesehen. Hier sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Als Doppelhaus ist eine bauliche Anlage zu verstehen, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit werden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche. Zum öffentlichen Straßenraum wird dabei dort, wo es möglich ist, ein Abstand von 5,0 m eingehalten. Entlang der Planwege 1 bis 3 sowie im Bereich der Bestandsgebäude wird ein Abstand von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Im Norden sowie im Osten des Plangebietes wird ein Abstand von 5,0 m von der hinteren Baugrenze bis zum Plangebietsrand festgelegt. Im Süden wird auch aufgrund der anzulegenden Hecke sowie der Schaffung eines Übergangs in die Landschaft ein höherer Abstand der Baugrenze von 10,0 m festgesetzt.

Für das Baugebiet wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitig liegenden Baugrenze errichtet werden dürfen. Dies gilt sowohl im Anschluss an Planstraße A und B sowie die Planwege 1 bis 3.

3.4 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist beabsichtigt, vorhandene Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes zu bewahren sowie die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Hierzu zählen die unten aufgeführten Festsetzungen zur Erhaltung von Knicks inklusive entsprechender Abstandsregelungen.

3.4.1 Erhaltung von Knicks

Der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Knick ist gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG sowie § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Lücken im Bewuchs sind je laufenden Meter Knick mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

3.4.2 Abstand zu Knicks

Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind im Abstand von mindestens 3,0 m zu dem vorhandenen Knick bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf dem Baugrundstück unzulässig. Auch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht gestattet.

3.4.3 Neuanlage einer Hecke

Im Süden des Plangebietes ist zur Einbindung in das Landschaftsbild und Erhöhung der Niederschlagsverdunstung eine 3,0 m breite Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufenden Meter zu bepflanzen. Folgende Gehölzarten wären hierfür geeignet: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Feldahorn (*Acer campestre*). Weiter Arten sind in der Pflanzliste vom Kreis Steinburg ersichtlich. Es sollen Heister 2xv mit einer Höhe von 60 – 120 cm gepflanzt werden.

3.4.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Die durch ein Baugebiet entstehende Versiegelung des Bodens entzieht dem Wasserkreislauf die Möglichkeit Niederschlagswasser zurückzuführen. Eine dezentrale

Versickerung, wie sie für die vorliegende Planung vorgesehen ist, trägt dazu bei, durch die direkte Rückführung des Niederschlagswassers einen naturnahen Wasserhaushalt zu erhalten.

Der durch die Rammkernsondierung ermittelte kf-Wert gibt die Wasserdurchlässigkeit des Bodens an (s. Anlage 9.2 Bodengutachten). Der vorliegende Wert von 10^{-5} stuft die Versickerungsfähigkeit des Bodens nach der DIN 18130 als durchlässig ein. Die Möglichkeit einer dezentralen Versickerung ist somit gegeben.

Für einen Großteil der Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mit Hilfe von parallel zur Fahrbahn verlaufenden Versickerungsmulden geplant. Bei Stichstraßen ist eine technische Straßenentwässerung vorgesehen. Auf den Baugrundstücken selber ist das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls dezentral innerhalb der jeweiligen Grundstücke zur Versickerung zu führen.

3.4.4 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein gesonderter Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet, der dieser Begründung als Anlage 9.3 beigelegt ist. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäische besonders und streng geschützter Arten getroffen.

Als „besonders geschützte Arten“ im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten nach der Begriffsbestimmung des § 7 BNatSchG die Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) oder in der Anlage 1 (Spalte 2 und 3) der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind sowie die europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (in Europa natürlich vorkommende Vogelarten).

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt.

Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und der potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden:

Bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen, welche als potentielle Habitate für Vögel anzusprechen sind, ist zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Bezüglich der Baufeldräumung wird darauf hingewiesen, zum Schutze von wildlebenden Tieren und Vögeln, den oben genannten Schutzzeitraum ebenfalls zu berücksichtigen. Sind Gehölze innerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. September zwecks Erschließungsmaßnahmen zu entfernen, sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und es ist das Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

An den Bestandsgebäuden wurden keine Strukturen und Hinweise auf Gebäudebrüter und Fledermäuse erfasst, eine Nutzung der Struktur als Brutlebensraum oder Sommerquartier ist nicht anzunehmen.

Zum Schutz von Amphibien ist während der Erschließung des Gebietes ein Amphibienzaun mit einer ‚Überwindungshilfe‘ in Richtung vom Planungsgebiet weg, entlang der Geltungsbereichsgrenzen zu errichten.

Der Zaun ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu errichten und nach Beendigung zu entfernen.

Eine Zunahme von Störungen durch Licht- und Lärmemissionen sowie Bewegungen innerhalb des Plangebietes führt nicht zu einer erheblichen Störung oder einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten. Im räumlichen Zusammenhang wird die ökologische Funktion hinsichtlich der potentiell betroffenen Arten weiterhin erfüllt.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden.

3.4.5 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Planungsziel ist die Errichtung von Wohnbauflächen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Bestehende Gehölzstrukturen werden erhalten. Eingriffe in das Knicksystem werden vermieden. Die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bleibt gewahrt.

Die Bebauung und Versiegelung werden durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe sowie eine anzulegende Hecke wird eine Einbindung in das Ortsbild geschaffen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl.

§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope finden nicht statt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Durch die Vorgaben der Außenwandmaterialien und der Dachneigung soll eine dem Gesamtbild eines Einfamilienhausgebiets angemessene Qualität sichergestellt werden, gleichzeitig aber auch weitgehend der individuelle Gestaltungsraum der Eigentümer belassen werden.

3.6 Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, d. h. es ist mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein sieht zudem im Plangebiet Anhaltspunkte, die das Auffinden eines Denkmals wahrscheinlich machen. Es sind somit nach § 14 DSchG archäologische Untersuchungen vor Ort zu unternehmen. Eine vertragliche Regelung über die durchzuführenden Untersuchungen ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Archäologischen Landesamt vorzunehmen.

3.7 Immissionsschutz

Für die Einwirkung von Immissionen durch gewerbliche Anlagen oder Sportanlagen ist kein Anhaltspunkt gegeben. Mit maßgeblichen verkehrlich bedingten Immissionen ist aufgrund des ausreichenden Abstandes zur L 327 im Plangebiet nicht zu rechnen. Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitlich begrenzte Immissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen auf das Plangebiet einwirken.

Da sich die Vorranggebiete für Windenergie über 1,3 km entfernt befinden, ist auch hier mit keinen relevanten Auswirkungen zu rechnen. Schutzmaßnahmen sind ggf. dort im Rahmen der Genehmigung der Windenergieanlagen zu berücksichtigen.

3.8 Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Im Plangebiet selbst sind Störfallbetriebe nicht zulässig.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Wietholt und Ol Dörp verkehrlich an den Ortskern angeschlossen. Von hier aus besteht über die L 131 eine direkte Verbindung zur A 23. Es besteht somit Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Durch den direkten Anschluss an die Straße Hamberg wird zum Teil auf bestehende Verkehrsinfrastruktur zurückgegriffen. Von dort aus wird das Plangebiet durch eine Straße mit einer Wendefläche sowie angeordnete Stichstraßen erschlossen.

Die bestehende Straße Hamberg (Planstraße A) wird nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planstraße B sowie Planweg 1 bis 3 stellen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dar. Als Zweckbestimmung wird ein verkehrsberuhigter Bereich dargestellt.

Der Planweg 2 mündet südlich in einen 3,0 m breiten Weg, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Fußgängerbereich‘ festgesetzt ist. Hiermit besteht die Möglichkeit, eine Verbindung Richtung Süden zu schaffen, falls dort in Zukunft eine bauliche Entwicklung stattfinden sollte.

Es ergeben sich in der Gestaltung der Straßenbreite vier unterschiedliche Straßenquerschnitte. Schnitt A – A' befindet sich im Anschluss an die Straße Wietholt entlang der Straße Hamberg. Es ist eine Gesamtbreite von 8,50 m vorgesehen, die einen Gehweg sowie eine Mulde zur Versickerung des auf der Straßenverkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers bereitstellt.

Südlich davon in Schnitt B – B' weitet sich entlang der bestehenden Bebauung der Straßenraum um einen Meter auf 9,50 m auf, sodass sowohl Randstreifen als auch eine breitere Versickerungsmulde realisierbar sind.

Bei der Planstraße B (Schnitt C – C') ist eine Gesamtstraßenbreite von 8,0 m gegeben. Diese teilt sich in zwei Randstreifen, eine 2,0 m breite Versickerungsmulde sowie die 5,5 m breite Mischverkehrsfläche auf.

Die Stichstraßen (Planweg 1 – 3) werden von Schnitt D – D' abgebildet. Hierbei ist die Breite des Straßenraums mit 4,25 m vorgesehen. Die Straßenverkehrsfläche ist auf mindestens 4 m Breite auszubauen. Innerhalb dieser Verkehrsfläche soll die Niederschlagsentwässerung über eine technische Entwässerung gelöst werden.

Innerhalb der Wendefläche entsteht ein öffentlicher Raum, der sowohl eine Aufenthaltsfunktion innerhalb des Gebietes erfüllen soll als auch Raum für öffentliche Parkmöglichkeiten bereitstellen soll. Somit können an dieser Stelle mindestens acht öffentliche Parkplätze entstehen. Zudem besteht im Bereich der Straße Hamberg auf der östlichen Auskerbung der Straße die Möglichkeit, drei weitere öffentliche Abstellmöglichkeiten für Pkw zu schaffen.

Von der Wendefläche aus ist in Richtung Osten sowie dann in Richtung Norden ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses stellt

einen Anschluss an die Straße Wietholt dar und soll für das Plangebiet als Zuwegung während der Bauphase dienen, um negative Auswirkungen für die Anwohner möglichst zu minimieren sowie die bestehende Zuwegung durch den vermehrten LKW-Verkehr während der Bauzeit vor Abnutzung zu schützen.

In WA 3 und WA 4 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Beschränkung der Zufahrtsbreite von 4 m vorgesehen. Hiermit soll unterbunden werden, dass die in diesem südlichen Bereich der Planstraße B verlaufende Versickerungsmulde zu häufig unterbrochen wird und somit die Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde eingeschränkt wird. Darüber hinaus besteht keine Beschränkung der Grundstückszufahrten.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes „Unteres Störgebiet“ in Wilster sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserverband „Unteres Störgebiet“ und der örtlichen Feuerwehr. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wird im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ein Hydrant mit einer Löschwassermenge von 800 l/min hergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Universaldienstleistungen nach § 78 Telekommunikationsgesetz (TKG) wird seitens der Deutschen Telekom sichergestellt. Entlang der Straße Wietholt und Hamberg verlaufen im öffentlichen Straßenraum Telekommunikationskabel der Firmen Deutsche Telekom Technik GmbH und Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Vor Erdarbeiten ist der Leitungsträger zu beteiligen, ferner sind die aktuellen Bestandspläne anzufordern.

5.2 Entsorgung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Abwasserkanäle an das Leitungsnetz angebunden und der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Steinburg durch Satzung geregelt. Am nördlichen Ende der Stichwege (Planwege 1 und 2) sind angrenzend an die Planstraße B innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechende Sammelstellen zur Aufstellung der Abfallbehälter einzurichten. Die Hinterlieger der Planwege 1 und 2 sind kaufvertraglich zu verpflichten, die Abfallbehälter am Abholtag zu den Sammelstellen zu bringen. Die Größe der Sammelstellen richtet sich nach den gewählten Abfallbehältern, sie sind dauerhaft einzurichten und vorzuhalten.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist größtenteils in den westlich sowie südlich der Straßenverkehrsflächen verlaufenden Versickerungsmulden zu versickern. Entlang der Planwege 1 bis 3 erfolgt eine Versickerung mit Hilfe von parallel zur Straßenverkehrsfläche verlaufenden mit Substrat gefüllten Sickersmulden (z. B. die „D-Rainclear-Sickersmulde“ von der „Funke Kunststoffe GmbH“).

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu versickern. Die Möglichkeit der Regenwasserversickerung wurde durch Rammkernsondierungen abgeklärt.

Das für das Plangebiet erstellte Bodengutachten gibt Auskunft über die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Der dort angegebene kf-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert) trifft Aussagen zur Wasserdurchlässigkeit des Bodens. Der vorliegende Wert von 10^{-5} kann nach der DIN 18130 als durchlässig eingestuft werden. Aufgrund dessen kann eine dezentrale Versickerung für die Baugrundstücke vorgesehen werden.

Vor dem Hintergrund des Erhalts des potenziell naturnahen Wasserhaushalts wurde im Oktober 2019 im Land Schleswig-Holstein die Richtlinie „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ erlassen. Hierbei sind im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Abweichungen vom potenziell naturnahen Zustand des Wasserhaushalts zu erfassen und ggf. weitere Nachweise zu erbringen (vgl. Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung, Flintbek, 2019).

Für die Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Vaale wurde das Plangebiet in unterschiedliche Teilbereiche aufgeteilt (s. Anlage 9.4 Wasserhaushaltsbilanz nach Merkblatt A-RW 1). Für die bebaubare Fläche geht das zugrunde liegende Szenario von einer Auslastung der GRZ als Maß der baulichen Nutzung aus. Die sich ergebenden bebaubaren Flächen setzen sich zum einen aus Steildach-Flächen und zum anderen als Pflasterflächen zusammen. Als Abflussmaßnahme ist hierfür immer die Flächenversickerung vorgesehen.

Die Entwässerung der Verkehrsfläche soll dezentral über Mulden gelöst werden. Den Grün- und Parkflächen innerhalb der Wendeflächen ist ebenso wie den bebaubaren Flächen eine Flächenversickerung zugewiesen.

Im Ergebnis ist der Grenzwert in Bezug auf die Abweichung des zukünftigen Zustands des Wasserhaushalts in der Kategorie Abfluss mit bis zu 5 % eingehalten. Die Kategorien Versickerung und Verdunstung weichen bis zu 15 % vom potenziell naturnahen Wasserhaushalt ab, sodass nach dem Erlass dennoch eine deutliche Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts gegeben ist. Dies macht im Weiteren lokale Überprüfungen erforderlich.

Folgend muss sich mit der Thematik der Grundwasser-Aufhöhung beschäftigt werden. Nach den Grundwasserständen gemäß des Bodengutachtens ist für fast alle Bohrpunkte von keiner Aufhöhung des Grundwassers auszugehen. Lediglich bei einem Bohrpunkt sind Geländeauffüllungen notwendig, die im Rahmen der

Erschließungsplanung sicherzustellen sind. Eine mögliche Vernässung der umliegenden bzw. angrenzenden Flächen ist auszuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass Versickerungseinrichtungen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 herzustellen sind.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum eines privaten Erschließungsträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit im Osten des Plangebietes wird grundbuchlich gesichert.

7. Kosten der Planung

Ein Erschließungsträger hat mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für das Bebauungsplangebiet abgeschlossen. Der Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten. Nach Durchführung der Maßnahme werden die neuen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde kostenlos übereignet.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 18.100 m². Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	13.200 m ²	72,9 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.680 m ²	14,8 %
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	780 m ²	4,3 %
Straßenverkehrsfläche	760 m ²	4,2 %
Neu anzulegende Hecke	560 m ²	3,1 %
Zu erhaltender Knick	130 m ²	0,7 %
Summe	18.100 m²	100,0 %

Gemeinde Vaale, 04.03.2021

(Bürgermeister)



9. Anlagen

9.1 Innenentwicklungspotenziale

Gemeine Vaale, Innenentwicklungspotenziale: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 05.08.2020

9.2 Bodengutachten

6 Rammkernsondierungen. Projektbezeichnung „Gemeinde Vaale B Plan Nr. 5 – Wietholt II“: Terra V GbR, Hamburg, Stand: 09.03.2020

9.3 Fachbeitrag Artenschutz

Gemeinde Vaale – Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 5 „Wietholt II“: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 08.09.2020

9.4 Wasserhaushaltsbilanz nach Merkblatt A-RW 1

Wasserhaushaltsbilanz nach Merkblatt A-RW 1: IBB Ingenieurbüro für Bautechnik GmbH & Co. KG, Elmshorn, Stand: 21.10.2020

9.5 3. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Vaale durch Berichtigung: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 20.08.2020