

Satzung der Gemeinde Vaale über den Bebauungsplan Nr. 8 "Bahnhofstraße" für das Gebiet "nördlich der Bahnhofstraße (L 134) und östlich der Bebauung des Schulkamps"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 12.10.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Bahnhofstraße" für das Gebiet „nördlich der Bahnhofstraße (L134) und östlich der Bebauung des Schulkamps“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

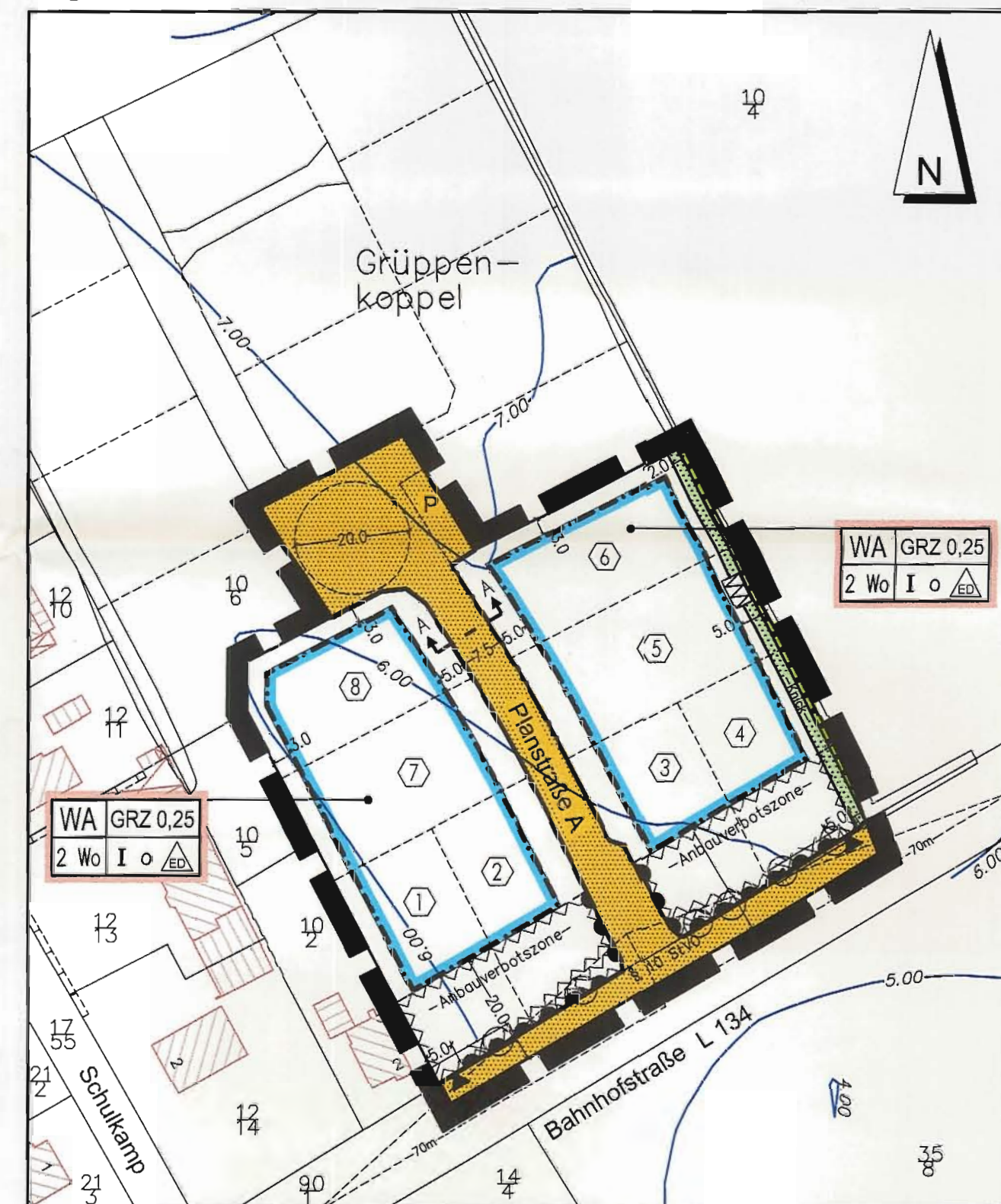
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.2006.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 07.08.2006 bis 16.08.2006 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 19.06.2006 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB am 06.06.2006 frühzeitig unterrichtet worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.05.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 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 03.08.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.08.2006 bis 18.09.2006 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 07.08.2006 bis 16.08.2006 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Arten der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.10.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.10.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einstimmigen Beschluss gebilligt.
Albersdorf, den 25.10.2006
- Der katastermäßige Bestand am 28.07.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 06.11.2006
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit bekannt gemacht und ist bekannt zu machen.
Vaale, den 25.10.2006
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08.11.2006 17.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften 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 17.11.2006 in Kraft getreten.
Albersdorf, den 17.11.2006

Planzeichnung (Teil A)

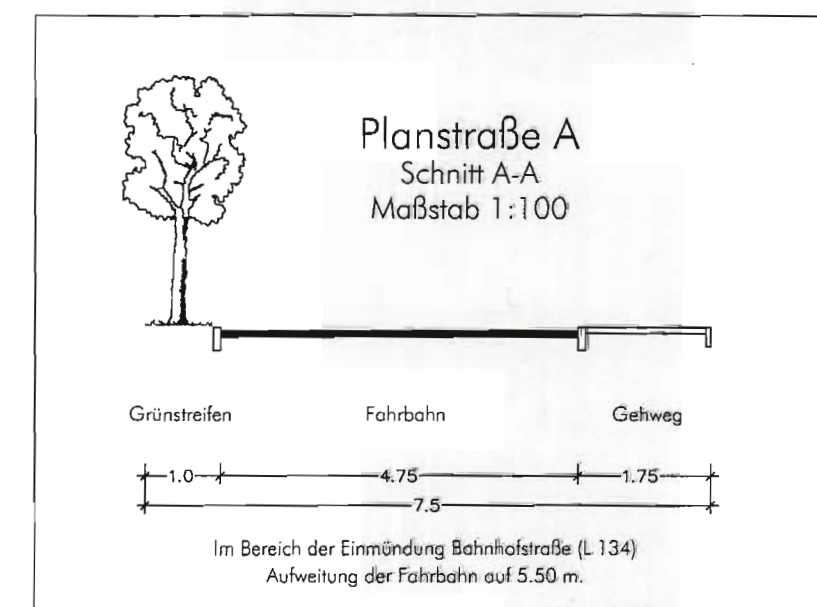
Es gilt die BauNVO von 1990/93

Maßstab 1:1000



Kreis Steinburg - Gemeinde Vaale - Gemarkung Vaale - Flur 7
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Stand: 26.01.2005, Katasteramt Elmshorn

Straßenquerschnitt



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,25	Grundflächenzahl hier max. 0,25	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zu- lässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Einfahrt	Einfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
private Grünfläche -Schutzgrün-	private Grünfläche -Schutzgrün-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs	Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs	§ 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahme

vorhandene und zu erhaltende Knicks	§ 9 (6) BauGB § 15 b LNatSchG
Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 StWG

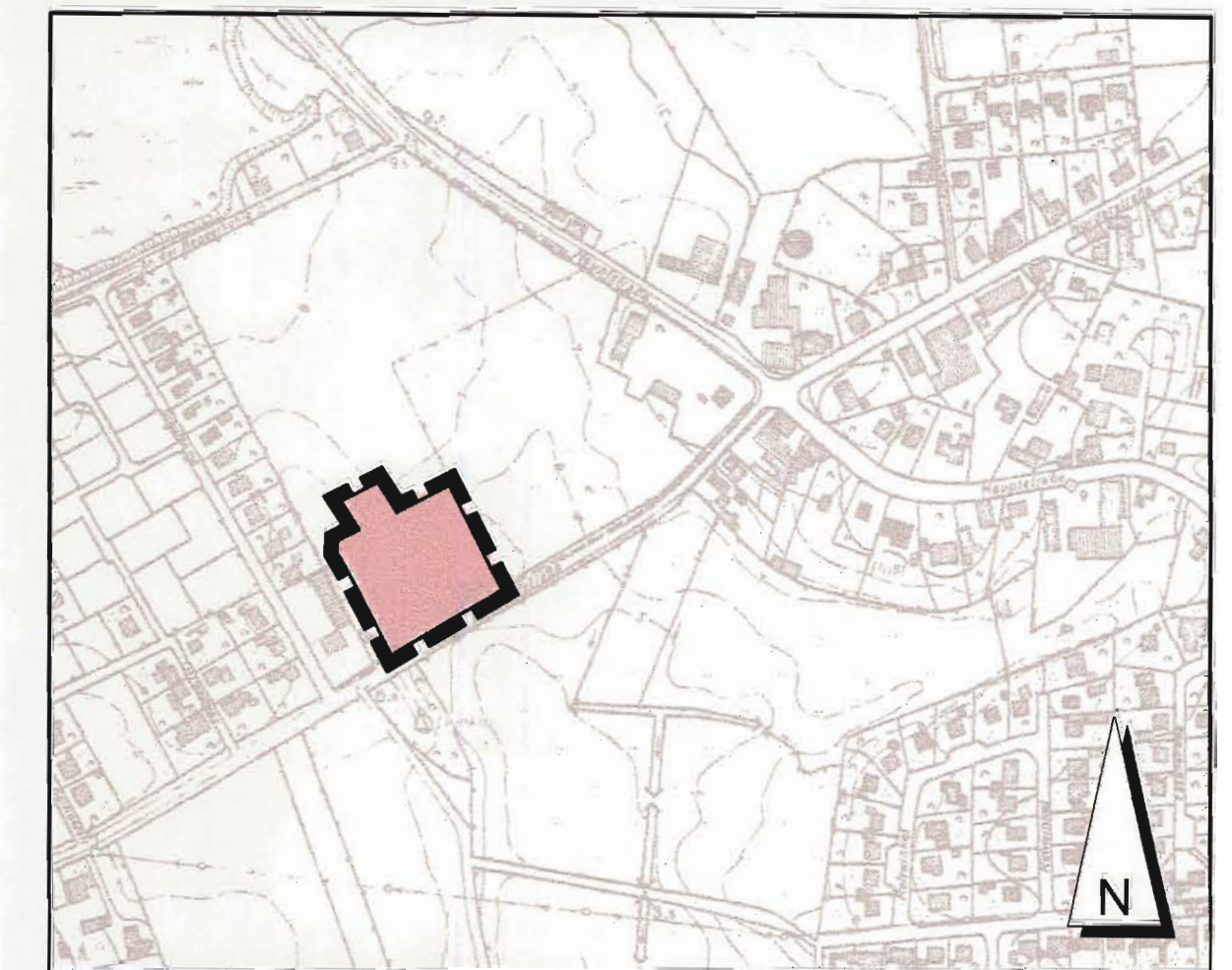
Darstellungen ohne Normcharakter

Nummer des Baugrundstückes	geplante Grundstücksgrenze	Sichfeld	Höhenschichtlinie	vorhandener Baum	entfallender Knick	öffentliche Parkplätze
1	70 m	8.00	•	X	P	

Text (Teil B)

- Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 i. V. m. § 1 (6) BauNVO)
Der Bau von Tankstellen und von Gartenbaubetrieben ist nicht zulässig.
- Beschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 12 (6) BauNVO)
Auf den Baugrundstücken ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)
Die Firsthöhe der Gebäude darf 9,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Fahrbahnrandes der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Gebäude.
- Höchstzahl von Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus dürfen höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte darf höchstens eine Wohnung errichtet werden.
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
5.1 Sichtfelder
Im Bereich der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind -Sichtfelder-, sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,7 m Höhe über OK Fahrbahnrand der L 134 (Bahnhofstraße) nicht zulässig.
5.2 Knickschutz
In einem Abstand von mindestens 2 m zu den festgesetzten Begrenzungen der zu erhaltenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für offene Einfriedigungen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
6.1 Neupflanzung von Straßenbäumen
Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 heimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6.2 Bepflanzung des Knicks
Der vorhandene Wall an der östlichen Plangebietsgrenze ist als Knickwall herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Knick sind mindestens 4 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
- Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO)
7.1 Außenwände
Die Außenwände der Hauptgebäude sind aus Verblendmauerwerk, Putz oder Holz zu errichten. Wintergärten, Giebelendreiecke und bis zu 25 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden.
7.2 Dächer
Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung von mindestens 32° aufweisen. Nebendachflächen (z. B. Wintergärten oder andere untergeordnete Hauptanlagen) sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.

Übersichtskarte



Stand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Maßstab 1:5000

Satzung der Gemeinde Vaale über den Bebauungsplan Nr. 8 "Bahnhofstraße" für das Gebiet "nördlich der Bahnhofstraße (L 134) und östlich der Bebauung des Schulkamps"



Gemeinde Vaale

Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ für das Gebiet „nördlich der Bahnhofstraße (L 134) und östlich der Bebauung des Schulkampes“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB
Bvh.-Nr.: 05026

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Vaale
über das Amt Schenefeld
Mühlenstraße 2
25560 Schenefeld

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft SASS & KUHRT GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22
info@suk-ingenieure.de

Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung
(0 48 35) 97 77 - 17

Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	1
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	2
3.1	Art und Maß der Nutzung	2
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohneinheiten	3
3.3	Grünordnung	3
3.3.1	Knick	3
3.3.2	Straßenbäume	3
3.3.3	Externe Ausgleichsfläche	4
3.4	Örtliche Bauvorschriften	4
3.5	Immissionsschutz	4
4.	Verkehrerschließung	5
5.	Technische Infrastruktur	6
5.1	Versorgung	6
5.2	Entsorgung	6
5.3	Baugrund	7
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	7
7.	Flächenbilanzierung	7
8.	Kosten	8
9.	Umweltbericht	8
9.1	Einleitung	8
9.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	8
9.1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	9
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
9.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
9.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	10
9.2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	10
9.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
9.3	Zusätzliche Angaben	15
9.3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	15
9.3.2	Monitoring	15
9.3.3	Zusammenfassung	16
10.	Anlagen	16
10.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
10.2	Zusammenfassende Erklärung	21

Gemeinde Vaale

Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ für das Gebiet „nördlich der Bahnhofstraße (L 134) und östlich der Bebauung des Schulkampes“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt großräumig betrachtet im westlichen Bereich der Gemeinde zwischen Hauptstraße, Bahnhofstraße, Bahngleisen und ‚Baggerkuhle‘. Das Plangebiet liegt dabei unmittelbar nördlich der Bahnhofstraße und östlich der Bebauung des Schulkampes. Westlich bis zum Bahndamm liegt Wohnbebauung aus den 50er bis 90er Jahren, ca. 150 m östlich beginnt die Bebauung des Ortszentrums.

Das Plangebiet umfasst Teilstücke der Flurstücke 10/6 und 90/1 (Bahnhofstraße L 134) der Flur 7 in der Gemeinde und Gemarkung Vaale. Die Größe beträgt rund 0,77 ha.

Die Planung verfolgt das Ziel, eine wohnbauliche Entwicklung für den örtlichen Bedarf zu realisieren. Für die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche ist der Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ aufzustellen.

2. Planerische Vorgaben

Die Gemeinde Vaale liegt gemäß Landesraumordnungsplan von Schleswig-Holstein 1998 (LROPI) innerhalb eines Raumes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Westlich der Ortslage grenzt ein Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an.

Gemäß Neufassung 2005 des Regionalplans für den Planungsraum IV liegt nördlich des Plangebietes ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des äußeren Bauschutzbereiches für den Flughafen St. Michaelisdonn.

Gemäß Landesraumordnungsplan können Gemeinden außerhalb der Siedlungsschwerpunkte im Planungszeitraum bis 2010 eine Flächenvorsorge für den Wohnungsbau in Höhe von bis zu 20 Prozent des Wohnungsbestandes von Anfang 1995 treffen (örtlicher Bedarf).

Im Rahmen der Kreisbereisung am 12.04.2006 wurde vereinbart, dass die Gemeinde Vaale mit dem Bebauungsplan Nr. 8 eine verbindliche Bauleitplanung für bis zu acht Grundstücke betreiben kann, um damit eine örtliche Bedarfsdeckung für den Wohnungsbau bis zum Jahr 2010 zu ermöglichen. Die entsprechend zeitlich gestreckte Realisierung ist durch die Gemeinde sicherzustellen.

Die Gemeinde wird durch die Festlegung der Vergabekriterien und, soweit die Gemeinde die Veräußerung der Grundstücke nicht selbst durchführt, über vertragliche Vereinbarungen die ausschließliche Vergabe an Einheimische sicherstellen.

Der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde weist für das Plangebiet und darüber hinaus eine Eignungsfläche für die weitere Siedlungsentwicklung aus. Die Einstufung als prioritäre Fläche erfolgt u. a. durch den relativ geringen Biotopwert der Fläche (vgl. Tab. 10 des Landschaftsplans).

Die Gesamtfläche ist mit rund 0,77 ha eher klein, besondere Flächen für Natur und Landschaft sind mit Ausnahme des östlich liegenden stark degenerierten Walls nicht vorhanden, so dass eine vertiefende Darstellung der Umweltbelange nicht erforderlich ist und auf die Aufstellung eines Grünordnungsplans verzichtet werden soll.

Gemäß § 6 (1) Satz 4 hat die Gemeinde eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Grünordnungsplans beantragt. Dem Antrag wurde mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 15.06.2006 stattgegeben.

Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche aus. Die Ostgrenze ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Dies wird durch Maßnahmen zur Knickaufwertung und zum Knickschutz berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden 8 Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf erschlossen. Die Grundstücksgößen liegen zwischen 700 und 850 m². Im Mittel liegt die Größe der Grundstücke bei 760 m². Ziel ist die Schaffung eines durchgrünten Wohngebietes mit dem Charakter eines ‚Einfamilienhausgebietes‘. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser insbesondere für Familien errichtet werden.

Der Bebauungsplan soll den Rahmen der baulichen Entwicklung sichern und den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstücks überlassen.

3.1 Art und Maß der Nutzung

Dem Planungsziel der Gemeinde entsprechend wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Von Tankstellen und Gartenbaubetrieben heutigen Zuschnittes können dabei Wirkungen ausgehen, die bei einer angrenzenden Wohnbebauung zu Konflikten führen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind deshalb nicht zulässig.

Zur Gestaltung eines Vorgartenbereiches und zur Sicherung hinreichender Aufstellflächen für Pkw auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze nicht zulässig.

Zur Sicherung des städtebaulichen Rahmens wird maximal ein Vollgeschoss und eine Firsthöhe der Gebäude von höchstens 9 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Fahrbahnrandes der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A oder Bahnhofstraße (L 134)) vor dem jeweiligen Gebäude.

Unter Berücksichtigung des dörflich geprägten Bereichs, zur Einbindung in das Ortsbild und Durchgrünung des Landschaftsbildes wird die Grundflächenzahl auf maximal 0,25 begrenzt.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohneinheiten

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Zur Reduzierung der Bebauungsdichte wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 begrenzt. Je Einzelhaus sind dabei maximal 2 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

Die Baugrenzen halten zur Gestaltung des Straßenraums 5 m Abstand zur Planstraße A, 3 m zu den Nachbargrundstücken sowie zum Knickschutz ca. 4 m Abstand zu dem vorhandenen Knick ein.

Zur Bahnhofstraße halten die Baugrenzen aufgrund der Anbauverbotszone gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes sowie aufgrund lärmtechnischer Erfordernisse ca. 16 m Abstand zur Grundstücksgrenze ein.

3.3 Grünordnung

3.3.1 Knick

Der an der Ostgrenze vorhandene Wall ist auszubessern, als Knickwall wiederherzustellen und dauernd zu erhalten. Zur Sicherung einer Mindestpflanzdichte sind je laufender Meter Knick mindestens 4 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

Angrenzend an den Knick wird eine 2 m breite private Grünfläche als Schutzgrün festgesetzt. In einem Abstand von mindestens zwei Metern zu den festgesetzten Begrenzungen des zu erhaltenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für offene Einfriedungen.

3.3.2 Straßenbäume

Zur Gliederung des Straßenraums und Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) mindestens

10 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festlegung der Pflanzorte erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

3.3.3 Externe Ausgleichsfläche

Für den Ausgleich in das Schutzgut Boden ist eine externe Ausgleichsfläche von 1.730 m² erforderlich. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des gemeindlichen Ökokontos im Bereich der Flur 4, Flurstück 9 der Gemeinde und Gemarkung Vaale. Entwicklungsziel ist hier der Erhalt des trockenen mageren Grünlandes durch einmalige Mahd bzw. Schlegeln der Fläche.

Der Anrechnungsfaktor unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Fläche beträgt 1 : 0,75; das heißt die Maßnahme erfordert 1.730 m² / 0,75 ~ 2.300 m² Ausgleichsfläche. Das Ökokonto verfügt über hinreichend Flächenreserven.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

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

3.5 Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes grenzt die Landesstraße L 134 unmittelbar an das festgesetzte allgemeine Wohngebiet an. Vom Straßenverkehr gehen Schallemissionen aus, die bei der Bebauung der Fläche zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde hält die Einhaltung der Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung für ausreichend, um den Schutz der Wohngebäude zu gewährleisten. Die geplanten Wohngebäude befinden sich gemäß DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen I und II. Die Anforderungen der DIN 4109 an Außenbauteile von Wohnräumen in diesen Lärmpegelbereichen werden in der Regel bereits durch handelsübliche Bauteile erfüllt.

Die Einhaltung der Grenzwerte bedingt einen Abstand der Baugrenze von mindestens 23 m zur Fahrbahnmitte der Bahnhofstraße bzw. von 20 m zum Fahrbahnrand (siehe unten, Ziffer 9.2.3.1). Der Abstand entspricht der Anbauverbotszone.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern mit Fenstern Richtung Süden zur Landesstraße hin wird für die angrenzenden Wohngebäude auf den Baugrundstücken 1 bis 4 der Einbau von Fenstern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß DIN 4109 empfohlen. Die Berücksichtigung wird in das Ermessen der Eigentümer gestellt.

Die Bebauungsstruktur der westlich liegenden Siedlung soll fortgesetzt werden. Das Plangebiet soll die Bahnhofstraße darüber hinaus baulich prägen und so zu einem Zusammenwachsen der Siedlung mit dem Ortskern beitragen und die Geschlossenheit der Bebauung unterstützen. Die Überschreitung der Orientierungswerte im Gar-

tenbereich werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes für zumutbar errichtet.

Aufgrund des Abstandes des Plangebietes zur Bahnlinie Hamburg-Westerland (> 330 m) sowie der dazwischen liegenden Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass maßgebliche Beeinträchtigungen durch den Schienenverkehr nicht zu erwarten sind.

An das Plangebiet grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Wohngebiet einwirken.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Landesstraße 134 (Bahnhofstraße) unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Von der Bahnhofstraße wird das Plangebiet über die Planstraße A erschlossen. Diese mündet in eine Wendeanlage. Über die Wendeanlage wird bei Fortsetzung der Bebauung auch die nördlich angrenzende Fläche erschlossen.

Die Planstraße A wird bei einer Gesamtbreite von 7,5 m eine Fahrbahn von 4,75 m und einen Gehweg von 1,75 m Breite erhalten. An der Westseite ist darüber hinaus ein Grünstreifen von 1 m Breite vorgesehen. Hier sollen im Abstand von 15 bis 20 m Bäume gepflanzt werden. Darüber hinaus soll im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Bahnhofstraße (außerhalb der Sichtfelder) ein ‚Baumtor‘ gestaltet werden.

Die Wendeanlage ist für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen (Wendeanlagentyp 6 der EAE 85/95). Östlich sind für das Baugebiet und die nördlich angrenzende Fläche zusammen 5 - 6 öffentliche Parkplätze herzustellen. Im Bereich der Planstraße A sind Gehwege und Parkplätze aus fugenreichem Pflaster herzustellen. Für die Straßenlampen sind insektenschonende und energiesparende Lampen zu verwenden.

In der Bahnhofstraße verläuft parallel zur Fahrbahn ein Fuß- und Radweg. Die Einmündung der Planstraße A in die Bahnhofstraße sowie die Einmündungen der Baugrundstücke 1 und 4 erfolgen über einen abgesenkten Bordstein bei durchgängigem Geh- und Radweg gemäß § 10 StVO.

Zusätzlich werden zur besseren Einsehbarkeit der Fahrbahn und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere des Radweges im Einmündungsbereich der Planstraße A auf den Baugrundstücken Sichtfelder festgesetzt. Im Bereich der Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,7 m Höhe über der Oberkante (OK) des Fahrbahnrandes der L 134 nicht zulässig.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Die Zufahrten für die Baugrundstücke 1 und 4 werden in größtmöglichem Abstand zum Einmündungsbereich der Planstraße A festgesetzt. Darüber hinaus sind Zufahrten im Bereich der Anbauverbotszone unzulässig. Zu diesem Zweck werden Bereiche ohne ‚Ein- und Ausfahrt‘ festgesetzt.

Für die Einmündung der Planstraße A in die L 134 ist ein Entwurf aufzustellen und der Niederlassung Itzehoe zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Die verkehrssichere Erschließung des Plangebietes zur Landesstraße 134 ist nachzuweisen. Alle Veränderungen an der Landesstraße 134 sind mit der Niederlassung Itzehoe abzustimmen.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

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

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.ON-Hanse AG. Im Hinblick auf die zukünftige Erweiterung der Bebauung ist auch die Verlegung von Mittelspannungskabeln und die Aufstellung einer Transformatorstation vorgesehen. Als Aufstellbereich für den Transformator kommt insbesondere der südliche Bereich der geplanten öffentlichen Parkplätze in Betracht.

Die Deutsche Telekom AG wird das Baugebiet zum Zeitpunkt der Bebauung an das Telekommunikationsnetz anschließen.

5.2 Entsorgung

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser wird einer Fläche südlich der Bahnhofstraße zugeleitet. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde und im Flächennutzungsplan als Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Neben der Anlage eines Regenrückhaltebeckens werden im Rahmen der Erschließungsplanung auch Möglichkeiten der Grabenentrohrung und Rückhaltung geprüft.

Der Ausbau soll naturnah erfolgen, um Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen. Für Eingriffe außerhalb des Bebauungsplans ist ein gesonderter Antrag zu stellen. Die bestehende wasserrechtliche Einleitungserlaubnis für die Abwassereinleitung ist anzupassen.

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über eine Pumpstation an das in der Bahnhofstraße liegenden Leitungsnetz angebunden und der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A ist auf Höhe des Baugrundstücks Nr. 3 eine 2 x 4 m² große Fläche zur Errichtung der Pumpstation vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf Veranlassung des Kreises Steinburg.

5.3 Baugrund

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Baugrundvorerkundung für das Plangebiet und die nördlich angrenzenden Flächen durchgeführt (vgl. Geologisches Büro Thomas Voß, Elmshorn: Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse vom 15.09.2006, 06/152).

Die unter dem Mutterboden erbohrten pleistozänen Ablagerungen setzen sich vorwiegend aus Fein- und Mittelsand zusammen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch auch mächtigere und oberflächennahe Geschiebelehmungen (2 von 5 Sondierungen). In den Bereichen, wo oberflächennah Geschiebelehm erbohrt wurde, muss mit Stauwasser gerechnet werden.

Der steife Geschiebelehm und die pleistozänen Sande stellen gut tragfähige Bodenschicht dar. Die Baugrundvorerkundung dient dem Zweck, notwendige Gründungsmaßnahmen abzuschätzen. Sie ersetzt deshalb nicht die Prüfung der Baugrundverhältnisse für die konkreten Bauvorhaben durch den Bauherrn.

Aufgrund der teilweise vorhandenen oberflächennahen Geschiebelehmungen ist eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nur eingeschränkt möglich. Für die nördlich liegenden weiteren Bauabschnitte bestehen hingegen überwiegend gute Versickerungsmöglichkeiten. Innerhalb des Plangebietes wird aufgrund der heterogenen Bodenstruktur zur Sicherstellung der Entwässerung auf eine Versickerung verzichtet.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde hat sich die Verfügbarkeit der Fläche vertraglich gesichert. Sie ist Eigentümerin der Fläche für die geplante Regenrückhaltung. Darüber hinaus ist sie Eigentümerin der Ausgleichsfläche. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,77 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Wohngebiete (WA)	5.840 m ²	75,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.680 m ²	21,7 %
- davon Bahnhofstraße -	410	
- davon Planstraße A-	1270	
Geschützer Knick	70 m ²	0,9 %
Private Grünfläche -Schutzgrün-	150 m ²	1,9 %
Gesamt:	7.740 m²	100,0 %

8. Kosten

Für die Erschließung des Bebauungsplans Nr. 8 entstehen folgende, nach dem derzeitigen Planungsstand überschlägig ermittelte Kosten:

Einrichtung und Nebenarbeiten	14.000 €
SW-Kanalisation	55.000 €
RW-Kanalisation	32.000 €
Regenrückhaltebecken (optional)	50.000 €
Straßenbau	77.000 €
Summe (netto):	228.000 €

Die Planungs- und Erschließungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb werden in den Haushalt der Gemeinde eingestellt.

9. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

9.1 Einleitung

9.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Bahnhofstraße und östlich der Bebauung des Schulkampes. Westlich bis zum Bahndamm liegt Wohnbebauung aus den 50er bis 90er Jahren, ca. 150 m östlich beginnt die Bebauung des Ortszentrums. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Nördlich, östlich und südlich der Bahnhofstraße grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an

Das Plangebiet umfasst Teilstücke der Flurstücke 10/6 und 90/1 (Bahnhofstraße L 134) der Flur 7 in der Gemeinde und Gemarkung Vaale. Die Größe beträgt rund 0,77 ha.

Die Planung verfolgt das Ziel, eine wohnbauliche Entwicklung für den örtlichen Bedarf zu realisieren. Zu diesem Zweck werden allgemeine Wohngebiete in einer Größe von 5.840 m² sowie öffentliche Verkehrsflächen von 1.680 m² festgesetzt. Für Maßnahmen der Grünordnung sind innerhalb des Plangebietes 220 m² und über externe Ausgleichsmaßnahmen weitere 1.730 m² erforderlich.

9.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Karte 1 (November 2004) grenzt das Plangebiet an ein geplantes Wasserschutzgebiet. Das FFH-Gebiet Vaaler Moor befindet sich im Abstand von mindestens 750 m. Ziel ist hier die Entwicklung eines durch Kultivierung weitgehend zerstörten Hochmoores sowie die Schaffung eines Großschutzgebietes in Verbindung mit dem Naturschutzgebiet „Herrenmoor bei Kleve“. Das Entwicklungsziel wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Gemäß Karte 2 liegt Vaale innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Gebietes mit besonderer Erholungseignung.

Das Plangebiet ist im geltenden Landschaftsplan als ‚Eignungsfläche für die weitere Siedlungsentwicklung‘ enthalten. Für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Hauptstraße und am Weg ‚Alte Baggerkuhle‘ soll innerhalb des Plangeltungsbereich eine Durchgrünung des Quartiers mit Straßenbäumen erfolgen. Der Flächennutzungsplan sieht an der Ostgrenze eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor.

Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm-Immissionen sind auf Grundlage der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu beurteilen. Von der Ingenieurgesellschaft Sass & Kuhrt GmbH wurde eine Verkehrslärmermittlung zu den Auswirkungen des Verkehrslärms der Landesstraße 134 (Stand vom 12.07.2005) durchgeführt.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet (vgl. Anlage 1 – Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen). Anlage 1 ist Bestandteil der Begründung.

Durch die im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung beschriebenen Minimierungsmaßnahmen können wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter weitgehend vermieden werden. Erhebliche und im folgenden näher zu berücksichtigende Umweltauswirkungen bestehen bei den Schutzgütern Boden bzw. Bodenversiegelung auch in Wechselwirkung mit weiteren Schutzgütern, Wasser sowie beim Schutzgut ‚Mensch‘ (Verkehrslärm).

9.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

9.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Insbesondere durch den Bau der Straßen und die Errichtung der Wohngebäude erfolgen Eingriffe auf Flächen, die bislang landwirtschaftlich genutzt werden. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die grünordnerischen Maßnahmen teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z. B. Anlage von Straßenverkehrsgrün, Wiederherstellung des Knickwalls, Bepflanzung des Knicks, Anlage von Siedlungsgrün) vorwiegend aber eine Verringerung derselben (z. B. Flächenversiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes).

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden die Eingriffe in die Schutzgüter so weit wie möglich gemindert. Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche der Gemeinde (Ökokonto) ausgeglichen.

Mit Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes sowie darüber hinaus auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche vollständig kompensiert werden.

9.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und eine Entwicklung zu stärker naturbetonten Flächen ist nicht wahrscheinlich. Die Wohnbauentwicklung der Gemeinde würde an anderer Stelle im Gemeindegebiet mit ähnlichen oder sogar höheren Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stattfinden müssen.

9.2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ihre Auswirkungen nicht weiter minimiert werden sollen oder können, sind sie auszugleichen.

Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (vom 03. Juli 1998 – IV 63 – 510.335/X 33 – 5120 -) ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘.

9.2.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine Vermeidung von Eingriffen wäre nur durch den Verzicht der Planung und Bebauung zu erreichen. Durch Maßnahmen, die im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen (Anlage 1) bereits aufgezeigt wurden, können Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend minimiert werden.

Die folgenden Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung:

- Vornahme des Eingriffs auf intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche im Anschluss an vorhandene Bebauung,
- Ausbesserung und Erhöhung des Knickwalls,
- Bepflanzung des Walls,
- Festsetzung von Knickschutzstreifen,
- Pflanzung von Straßenbäumen,
- Pflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze,
- Beschränkung der GRZ auf 0,25,
- Beschränkung der Firsthöhe,
- Reduzierung der Fahrbahnbreiten,
- Verwendung von fugenreichem Pflaster bei Parkplätzen und Gehwegen,
- Empfehlung zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen an Fenstern,
- Empfehlung zur Nutzung von Regenwasser,
- Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien,
- Potentielle Eignung der Grundstücke für Solarenergienutzung,
- Verwendung von insektenschonenden und energiesparenden Leuchtkörpern im öffentlichen Bereich.

Das Plangebiet ist im Westen durch vorhandene Bebauung, im Süden durch die Bahnhofstraße und im Osten durch den (zu bepflanzenden) Knick in das Landschaftsbild eingebunden. Richtung Norden ist mittelfristig die Fortsetzung der Bebauung geplant, so dass auf zusätzliche Pflanzgebote verzichtet werden kann.

An der Bahnhofstraße befinden sich Einzelbäume und Knickrudimente. Die Bäume sind nicht landschaftsbestimmend und die Wallreste mit Rasenansaat nicht erhaltenswert, so dass von einer Festsetzung abgesehen wird. Es wird davon ausgegangen, dass durch das Siedlungsgrün der Gartenbereiche eine gleichwertige Einbindung in das Landschaftsbild erfolgt.

Die folgenden im Rahmen der Bestandsaufnahme als ‚erheblich‘ bewerteten Umweltauswirkungen können durch begleitende Maßnahmen hinreichend minimiert werden.

Schutzgut Wasser

Momentan ist der Versiegelungsgrad im Bereich der geplanten Bebauung gering, so dass das Niederschlagswasser von der gewachsenen oberen Bodenschicht aufgenommen werden kann, teilweise verdunstet und in den Boden versickert. Aufgrund des sandigen Bodens ist mit einer mittleren bis hohen Grundwasserdurchlässigkeit zu rechnen. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Wasserkreislauf wird durch die geplanten Flächenversiegelungen in weiten Teilen unterbrochen. Sie führen dazu, dass Niederschlagswasser nicht mehr an Ort und Stelle versickert werden kann und oberflächlich abgeleitet wird. Vor allem bei Starkregen hat dies eine schnelle Ableitung des Regenwassers und evtl. das Auftreten von Abflussspitzen zur Folge.

Die Verdunstungsrate wird herabgesetzt und Vorflutleitungen können überlastet bzw. müssen entsprechend dimensioniert werden. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung von Bodenfläche erheblich gestört.

Versickerungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes wurden geprüft (siehe oben, Baugrund). Aufgrund von oberflächennahen Geschiebelehmeyinlagerungen ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich. Aufgrund der heterogenen Bodenstruktur und zur Sicherung der Entwässerung soll das Niederschlagswasser zentral aus dem Planbereich abgeleitet werden.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Niederungsbereich des Meiereibaches als Vorfluter für den Umgebungsbereich. Vorgelagert ist eine Grünlandfläche, die im Flächennutzungsplan als Regenrückhaltebecken vorgesehen ist. Auf der Fläche kann im erforderlichen Umfang eine Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Alternativ wird auch eine Entrohrung im Vorfeld des Meiereibaches geprüft.

Das Rückhaltebecken bzw. der Graben soll naturnah hergestellt werden, um Eingriffe in den Bodenhaushalt zu minimieren. Die Ausgestaltung der Maßnahme erfolgt in Abhängigkeit von den technischen Erfordernissen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Schutzgut Mensch - Emissionen

Südlich des Plangebietes grenzt die Landesstraße L 134 unmittelbar an das festgesetzte allgemeine Wohngebiet an. Vom Straßenverkehr gehen Schallemissionen aus, die bei der Bebauung der Fläche zu berücksichtigen sind.

Von der Ingenieurgemeinschaft Sass & Kuhrt GmbH in Albersdorf wurde eine Verkehrslärmmessung zur Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrslärms der Landesstraße 134 (Stand vom 12.07.2005) vorgenommen.

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt danach gemäß Verkehrsmengenkarte 2000 für Schleswig-Holstein für den maßgeblichen Streckenabschnitt 1.448 Fahrzeuge. Der LKW-Anteil beträgt 174 Fahrzeuge am Tag bzw. 12,0 %.

Unter Berücksichtigung einer Prognose bis zum Jahr 2025 und unter der Annahme eines gleich bleibenden LKW-Anteils von 12 % tags und nachts werden die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gemäß der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) innerhalb des Wohngebietes bei einer Aufpunkthöhe von 5,0 m (Dachgeschoss) tagsüber nach 19 m Abstand, nachts nach 23 m Abstand von der Fahrbahnmitte der Landesstraße eingehalten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden bei einer Aufpunkthöhe von 2,0 m (Aufenthalt im Freien) nach 27 bzw. 32 m Abstand erreicht.

Die Gemeinde hält die Einhaltung der Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung für ausreichend, um den Schutz der Wohngebäude zu gewährleisten. Die geplanten Wohngebäude befinden sich gemäß DIN 4109 in den Lärmpegelberei-

chen I und II. Die Anforderungen der DIN 4109 an Außenbauteile von Wohnräumen in diesen Lärmpegelbereichen werden in der Regel bereits durch handelsübliche Bauteile erfüllt.

Die Einhaltung der Grenzwerte bedingt einen Abstand der Baugrenze von mindestens 23 m zur Fahrbahnmitte der Bahnhofstraße bzw. von 20 m zum Fahrbahnrand. Der Abstand entspricht der Anbauverbotszone.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern mit Fenstern Richtung Süden zur Landesstraße hin wird für die angrenzenden Wohngebäude auf den Baugrundstücken 1 bis 4 der Einbau von Fenstern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß DIN 4109 empfohlen. Die Berücksichtigung wird in das Ermessen der Eigentümer gestellt.

Die Bebauungsstruktur der westlich liegenden Siedlung soll fortgesetzt werden. Das Plangebiet soll die Bahnhofstraße darüber hinaus baulich prägen und so zu einem Zusammenwachsen der Siedlung mit dem Ortskern beitragen und die Geschlossenheit der Bebauung unterstützen. Die Überschreitung der Orientierungswerte im Gartenbereich werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes für zumutbar erachtet.

Aufgrund des Abstandes des Plangebietes zur Bahnlinie Hamburg-Westerland (> 330 m) sowie der dazwischen liegenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass maßgebliche Beeinträchtigungen durch den Schienenverkehr nicht zu erwarten sind.

An das Plangebiet grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Wohngebiet einwirken.

9.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden

Gemäß der Anlage 1 bestehen nennenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bzw. Bodenversiegelung, die nicht minimiert werden können. Bei den Eingriffsflächen handelt es sich um einen Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Versiegelt werden Flächen auf den Baugrundstücken und für die neue Erschließungsstraße.

Der Runderlass geht bei der Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche von der maximal möglichen Versiegelung der Baugrundstücke aus. Durch die Regelung des § 19 (4) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen die zu versiegelnden Grundstücksflächen um bis zu 50 % der GRZ für die Errichtung von Nebenanlagen etc. überschritten werden.

Bei der Berechnung der neuen Versiegelung wird die öffentliche Verkehrsfläche der Bahnhofstraße nicht berücksichtigt, da Änderungen nur in untergeordneten Teilbereichen erfolgen. Somit ergeben sich folgende Eingriffe:

Wohnbauflächen

GRZ 0,25 zzgl. 50 % Überschreitung -> $5.840 \text{ m}^2 * 0,375$ 2.190 m²

Straßenverkehrsfläche

(nur Planstraße A) 1.270 m²

Gesamteingriff in den Bodenhaushalt: 3.460 m²

Aus dieser möglichen Gesamtversiegelung ergibt sich nach Anwendung des o. g. Runderlasses (Ausgleichsverhältnis von 0,5 : 1) eine Ausgleichsfläche von $(3.460 \text{ m}^2 * 0,5 =) 1.730 \text{ m}^2$.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des gemeindlichen Ökokontos im Bereich der Flur 4, Flurstück 9 der Gemeinde und Gemarkung Vaale. Entwicklungsziel ist hier der Erhalt des trockenen mageren Grünlandes durch einmalige Mahd bzw. Schlegeln der Fläche.

Der Anrechnungsfaktor unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Fläche beträgt 1 : 0,75; das heißt die Maßnahme erfordert $1.730 \text{ m}^2 / 0,75 \sim 2.300 \text{ m}^2$ Ausgleichsfläche. Das Ökokonto verfügt über hinreichend Flächenreserven.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Durch Bodenabtrag, -Auffüllung, -Verdichtung und -Versiegelung wirkt sich der vorgesehene Eingriff negativ auf die vorhandene Bodenstruktur aus. Besonders unter versiegelten Flächen werden die natürlichen Funktionen des Bodens empfindlich gestört oder kommen ganz zum Erliegen.

Dies führt zu folgenden Beeinträchtigungen weiterer Schutzgüter:

- Verlust der Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicherfunktion,
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und als Standort für Pflanzen,
- Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser,
- Verlust des biologischen Leistungspotentials des Bodens als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Auswirkungen auf andere Schutzgüter hängen ursächlich mit der Bodenversiegelung zusammen und werden entsprechend der Ausführungen zum Schutzgut Boden ausgeglichen.

9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung entspricht den langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Weitere Entwicklungsreserven für eine Wohnbebauung bestehen im zentralen Bereich der Gemeinde in der Ortsmitte, in nördlicher Verlängerung des Plangebietes sowie angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 7.

Die Flächen in zentraler Ortslage sind derzeit nur eingeschränkt verfügbar, die weiteren Flächen sind als gleichwertig zu betrachten und führen zu vergleichbaren Eingriffen in den Naturhaushalt. Die Fläche des Plangebietes hat sich die Gemeinde bereits frühzeitig vertraglich zur Baulandentwicklung gesichert.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde angeregt, den Bereich der Anbauverbotszone als öffentliche Grünfläche zu gestalten. Von dieser Möglichkeit wird abgesehen. Die Gemeinde strebt an, die Bebauungsstruktur der westlich liegenden Siedlung fortzusetzen.

Das Plangebiet soll die Bahnhofstraße baulich prägen und so zu einem Zusammenwachsen der Siedlung mit dem Ortskern beitragen und die Geschlossenheit der Bebauung unterstützen. Eine Naherholungsfunktion der Grünfläche wäre nicht gegeben, gleichzeitig entstünden hohe Unterhaltungskosten. Aufgrund der anteilig höheren Erschließungskosten könnte eine zielgruppengerechte Preisbildung (Einheimische, Familien) nicht erreicht werden.

Eine ausschließlich auf die Planstraße A orientierte Grundstückerschließung ist auch bei einer (nicht abschließend geprüften) Aufhebung der Anbauverbotszone nicht sinnvoll, da gleichzeitig auch schalltechnische Aspekte zu berücksichtigen sind, die denselben Abstand erfordern.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandserhebung erfolgte unter Auswertung bestehender Planungen auf Landes- und auf Gemeindeebene. Darüber hinaus wurde eine Ortsbegehung im Mai 2006 durchgeführt. Der topographische Bestand wurde eingemessen. Die Lärmermittlung erfolgte anhand von Berechnungen gemäß der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90).

Für die Baugrundvorerkundung wurden Rammkernsondierungen nach DIN 4021 bis in eine Tiefe von 6,00 m u. GOK (Geländeoberkante) abgeteuft. Das Probenmaterial wurde gemäß DIN 4022 angesprochen. Für 3 Bodenproben wurden die Kornverteilungen mittels Nasssiebung nach DIN 18123 bestimmt und die Durchlässigkeitsbeiwerte rechnerisch ermittelt.

Eine faunistische Bestandserhebung erfolgte im Rahmen des Landschaftsplans nur partiell für ausgewählte Flächen im Außenbereich. Der Fläche wird im Landschaftsplan ein geringes Biotoppotential zugeschrieben. Aufgrund des angrenzenden Siedlungszusammenhangs und der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes besonders schützenswerte Arten vorkommen oder eine erhebliche Beeinträchtigung von Tieren zu erwarten ist. Auf eine vertiefende Untersuchung wurde deshalb verzichtet.

9.3.2 Monitoring

Die Einhaltung der Planfestsetzungen unterliegt der bauaufsichtlichen Kontrolle. Das Bauamt des Amtes Schenefeld wird darüber hinaus die Planrealisierungen auf eine unvorhergesehene Entwicklung prüfen, wenn entsprechende Hinweise der Öffentlichkeit oder der Behörden vorliegen oder die Gemeinde bzw. das Bauamt sonst Kenntnis von unvorgesehenen Entwicklungen erlangt.

9.3.3 Zusammenfassung

Die Planung verfolgt das Ziel, eine wohnbauliche Entwicklung für den örtlichen Bedarf zu realisieren. Die Errichtung von Wohngebäuden und von Straßenverkehrsflächen stellt Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen sind.

Es wurde eine schutzgutbezogene Bestandserhebung zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen durchgeführt (Anlage 1). Die Eingriffe erfolgen auf Flächen, die bislang landwirtschaftlich genutzt werden. Ausgehend von dieser Nutzung bewirken die Inhalte des Bebauungsplans teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z. B. Anlage von Straßenbäumen, Wiederherstellung und Bepflanzung des Knicks) vorwiegend aber eine Verringerung derselben (z. B. Flächenversiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes).

Durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht bestehen. Für die mit der Bodenversiegelung verbundene Beeinträchtigung wird insbesondere eine Ausgleichsfläche von 2.300 m² außerhalb des Plangebietes in einer gemeindeeigenen ‚Vorratsausgleichsfläche‘ bereitgestellt.

Vaale, 25.10.2006



Leucke

10. Anlagen

10.1 Anlage 1

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2 Anlage 2

Zusammenfassende Erklärung

10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Stand: September 2006

Nr.	Schutzgut	Bestand	Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Monitoring (Mo)
7 a	Tiere	Hinweise auf gefährdete Arten liegen nicht vor. Vorkommen gefährdeter Arten sind aufgrund der Siedlungsnähe nicht wahrscheinlich.	Teilweise Beeinträchtigung des Lebensraums durch Siedlungserweiterung in den Außenbereich	0 0 = unerheblich	Mi: Verwendung insektenschonender Leuchten.
7 a	Pflanzen	Ackerfläche mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft. Im Osten rudimentärer Wall ohne Gehölze, im Süden Straßenbäume, tw. auf Knickfragmenten, im Westen Siedlungsgrün.	Verlust potentiellen Lebensraums durch Versiegelung.	0	Mi: Ausbesserung und Erhöhung des Knickwalls, Bepflanzung des Walls, Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze.
7 a	Boden	Naturraum: Heider-Itzehoer-Geeß, Boden: überwiegend Fein- bis Mittelsand sowie Geschiebelehm, Quelle: Baugrundvorerkundung; Relief: fällt leicht von Norden nach Süden von ca. 7 m auf unter 5,5 m üNN.	Tw. Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung.	1 1 = erheblich	Mi: Beschränkung der GRZ auf 0,25. Verwendung von fugenreichem Pflaster bei Gehwegen und Parkplätzen. A: Externe Ausgleichsflächen.
§ 1a	Bodenschutz				
§ 1a	Innenentwicklung	Lage zwischen Ortskern und Siedlungen der 50er bis 90er Jahre, 'Lückenschließung'	Keine.	0	-/-
§ 1a	Bodenversiegelung	Versiegelung nur im Bereich der Bahnhofstraße.	Tw. Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung.	1	s.o.
§ 1a	Umwidmung	Bislang landwirtschaftliche Fläche.	Die Umwidmung zu Wohnbauflächen erfolgt für den örtlichen Bedarf und entspricht den langfristigen Zielen der Gemeinde	0	-/-

Nr.	Schutzgut	Bestand	Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Monitoring (Mo)
7 a	Wasser	GW: geringe bis hohe Wasserdurchlässigkeit Quelle: Baugrundvorerkundung; GW > 2 m u GOK, Quelle LP; offene Gewässer: keine; Leitungen: SW Freigefälle und Druckrohr, RW Freigefälle im Straßenraum der L 134	- Verlust der Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicherefunktion, - Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser etc.	1	Mi: Rückhaltung auf Flächen südlich des Plangebietes, Empfehlung zur Nutzung des Niederschlagswassers.
7 a	Luft / Klima	gemäßigt, feucht-temperiert ozeanisch, feuchtkühle Sommer, milde Winter, Quelle: LP; Westwindwetterlagen, häufige und starke Winde	Gering.	0	- / -
7 f	erneuerbare Energien	-/-	Erhöhung der CO ₂ -Emission	0	Mi: Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien, potentielle Eignung der Grundstücke für Solarenergienutzung durch überwiegend Südausrichtung.
7 f	Energiesparen	-/-	Erhöhung der CO ₂ -Emission	0	Wärmeschutz gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV); Mi: Verwendung von Energiesparlampen im Straßenraum.
7 a	Landschaft	Siedlungsrand, Freiflächen, Einbindung der Bahnhofstraße durch Straßenbäume.	Verschiebung des Siedlungsrandes, „Schließung“ der Lücke zum Ortskern	0	Mi: Ausbesserung und Erhöhung des Knickwalls im Osten, Bepflanzung des Walls. Pflanzung von Straßenbäumen. Beschränkung der Firsthöhe.
7 a	Wirkungsgefüge der Schutzgüter nach Nr. 7 a	Bodenversiegelung führt u. a. zu Beeinträchtigungen im Boden- und Wasserhaushalt.	- Verlust der Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicherefunktion, - Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, - Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser etc.	1	s.o. Boden und Wasser.

Nr.	Schutzgut	Bestand	Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Monitoring (Mo)
7 c	Mensch				
7 c	Erholung	Großflächig Gebiet mit besonderer Erholungseignung	Keine.	0	
7 c	Gesundheit	- / -		0	
7 c	Bevölkerung	- / -	- / -	0	
7 e	Emissionen	Verkehrslärm der L 134, Schienenverkehr, Landwirtschaft	Bebauung im Lärmeinflussbereich der Landesstraße.	1	Mi: Mindestabstände zur Fahrbahn, Empfehlung zu passiven Lärmschutzmaßnahmen.
7 e	Abfälle/Abwasser	- / -	- / -	0	
7 d	Kulturgüter	- / -	- / -	0	
7 d	Sachgüter	- / -		0	
	Plangrundlagen				
7 b	FFH-Gebiete	Vaaler Moor, Abstand mind. 750 m, Ziel: Entwicklung eines durch Kultivierung weitgehend zerstörten Hochmoores, Schaffung eines Großschutzgebietes in Verbindung mit dem Naturschutzgebiet „Herrenmoor bei Kleve, Quelle LRP.	Keine.	0	
7 b	Euro. Vogelschutzgebiete	Keine.		0	
7 g	Landschaftsplan	Eignungsfläche für weitere Siedlungsentwicklung.		0	
7 g	Wasserrecht	Nördlich: Geplantes Wasserschutzgebiet, Quelle LRP.	Liegt außerhalb des Plangebietes und des Grundwassereinzugsbereichs.	0	
7 g	Abfallrecht	- / -		0	
7 g	Immissionsschutzrecht	- / -		0	
7 g	Sonstige Pläne	Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG	Genehmigungsvorbehalt ab 100 m Bauhöhe	0	- / -

Nr.	Schutzgut	Bestand	Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen	Erheb- lichkeit	Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Moni- toring (Mo)
7 h	Luftqualität in ausgewiesenen Gebieten	- / -		0	
7 i	Wechselwirkungen				
7 i	Schutzgüter nach Nr. 7 a – Mensch	Nicht relevant.	- / -	0	
7 i	Schutzgüter nach Nr. 7 a – Kultur- und Sachgüter	Nicht relevant.	- / -	0	
7 i	Mensch – Kultur- und Sachgüter	Nicht relevant.	- / -	0	

10.2 Zusammenfassende Erklärung

Es wurde eine schutzgutbezogene Bestandserhebung zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen durchgeführt. Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann weitgehend sichergestellt werden, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht bestehen. Für die mit der Bodenversiegelung verbundene Beeinträchtigung wird eine Ausgleichsfläche von 2.300 m² außerhalb des Plangebietes in einer gemeindeeigenen ‚Vorratsausgleichsfläche‘ bereitgestellt.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Hinweise wurden berücksichtigt und soweit sie der Klarstellung dienen, in die Begründung übernommen. Auf die Festsetzung der Baumstandorte in der Planstraße A wurde zugunsten einer flexiblen Handhabung verzichtet. Die Fahrbahnbreite und der Straßenquerschnitt der Planstraße A sind auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h ausgelegt. Der Straßenquerschnitt reicht zur Aufnahme des Anliegerverkehrs aus.

Auf die Einrichtung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der Anbauverbotszone wurde verzichtet. Das Plangebiet soll die Bahnhofstraße baulich prägen und so zu einem Zusammenwachsen der Siedlung mit dem Ortskern beitragen und die Geschlossenheit der Bebauung unterstützen.

Eine ausschließlich auf die Planstraße A orientierte Grundstückerschließung wäre auch bei einer Aufhebung der Anbauverbotszone nicht realisierbar, da gleichzeitig auch schalltechnische Aspekte zu berücksichtigen sind, die denselben Abstand zur Landesstraße erfordern.

Weitere Planungsvarianten wurden nicht aufgezeigt. Planänderungen ergeben sich nicht.

Vaale, 25.11.2006



Bürgermeister

Heucke