

Satzung der Gemeinde Wacken über den Bebauungsplan Nr. 10

Für den Bereich "Tegelberg"

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. S. 466)



Zeichenerklärung zu Teil A

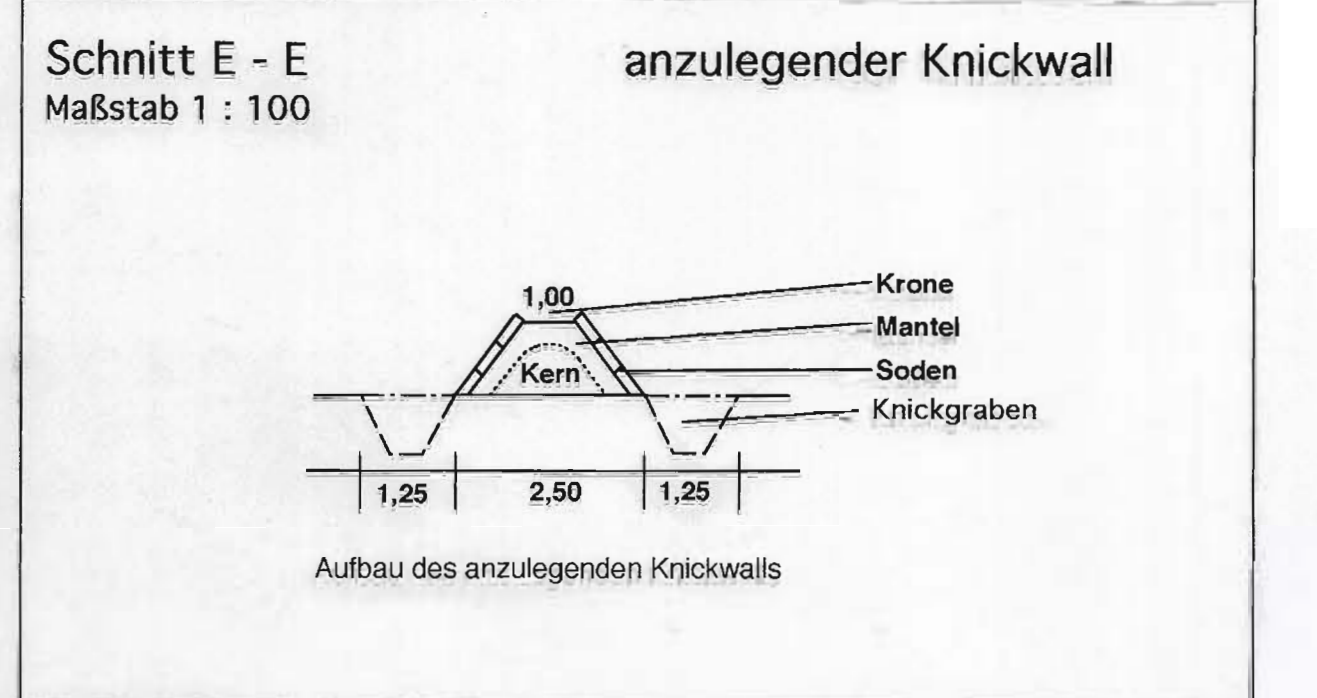
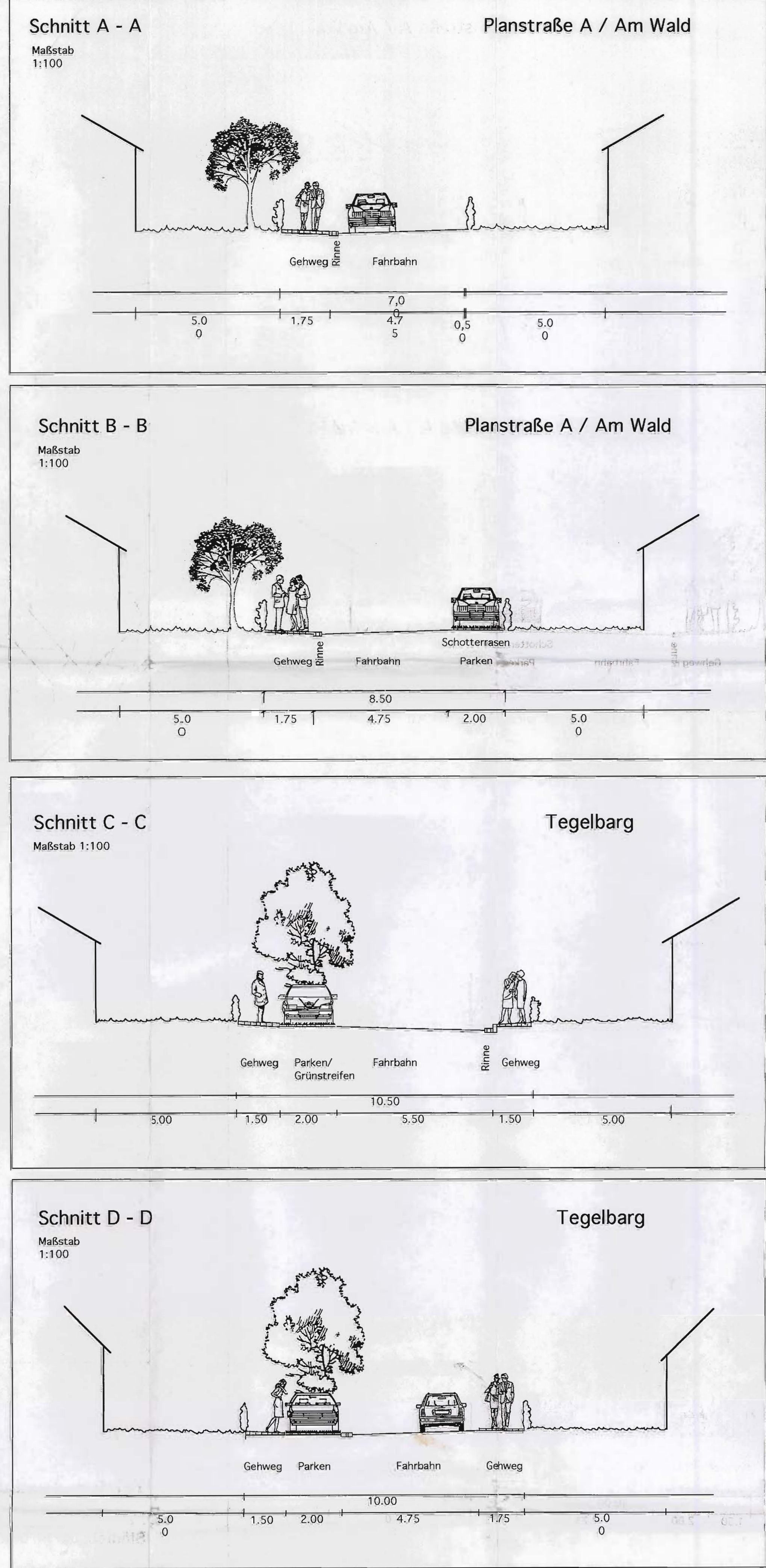
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete (§9 (1) 1 BauGB, §4 BauNVO)
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (§9 (1) 1 BauGB, §16 (2) 1 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) 1 BauGB, §16 (2) 3 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Offene Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, §22 (2) BauNVO)
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 (1) 2 BauGB, §22 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§9 (1) 2 BauGB, §22 (1), (3) BauNVO)
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) 11 BauGB)
	Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
Grünflächen	
	Grünflächen (§9 (1) 15, (6) BauGB)
	Zweckbestimmung: öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: private Grünfläche
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a BauGB)
	Anpflanzungsgebot für Bäume (§9 (1) 25a BauGB)
	Anpflanzungsgebot für Sträucher (§9 (1) 25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 (1) 25b BauGB)
	Erhaltungsgebot für Bäume (§9 (1) 25b BauGB)
	Erhaltungsgebot für Sträucher (§9 (1) 25b BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (§9 (1) 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§2 (5) (1) 4, §16 (5) BauNVO)
Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	
	Umgrenzung von Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Waldschutzzone gemäß § 32 (5) Landeswaldgesetz
Kennzeichnungen ohne Normcharakter	
	Vorhandenes Gebäude
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Flurstücknummer
	Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
	Numerierung der Baugebiete
	Schnittlinien der Straßenschnittstelle

Teil B · Textliche Festsetzungen

Städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen

- Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben**
Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauNVO wird festgesetzt, daß in sämtlichen Allgemeinen Wohngebieten der Bau von Tankstellen sowie von Gartenbaubetrieben auch ausnahmsweise nicht zulässig ist.
- Mindestgrundstücksgröße**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, daß die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 qm haben müssen. Bei dem Bau von Doppelhäusern muß das einer Doppelhaushälfte zugeordnete Grundstück eine Mindestgröße von 950 qm haben.
- Höchstzahl von Wohnungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen errichtet werden dürfen. Bei dem Bau von Doppelhäusern wird festgesetzt, daß pro Haushälfte der Bau von nur 1 Wohnung zulässig ist.
- Beschränkung der GRZ-Überschreitung**
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,35 und 0,4 die in § 19 Abs. 4 BauNVO definierte zulässige Überschreitung der GRZ nur in dem Maße zugelassen wird, daß inklusive des Überschreitungsmaßes eine Grundflächenzahl von höchstens 0,5 entsteht.
- Versickerung von Oberflächenwasser**
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zum versickern zu bringen, oder alternativ für hausinterne Brauchwasserkreisläufe bzw. für die Gartenbewässerung zu sammeln.
- Baumpflanzungen auf WA - Grundstücken**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß auf den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete je Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum der folgenden Artenliste mit folgender Mindestqualität anzupflanzen ist:
Acer campestre (Feldahorn), Pflanzqualität: Höchst. 3xv, Stü 12-14cm
Sorbus aucuparia (Eberesche), Pflanzqualität: Höchst. 3xv, Stü 12-14cm
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Pflanzqualität: Höchst. 3xv, Stü 12-14cm
In den Grundstücken, die direkt westlich an die Planstraße A (Baugebiet Nr. 4) und südlich an die Straße "Am Wald" (Baugebiete Nr. 2 und 8) anschließen, sind die Bäume in einem Abstand von höchstens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.
Die Gehölze, die aufgrund der flächenhaften Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Neuanlage Knick) angepflanzt werden, dürfen bei den in der textlichen Festsetzung Nr. 6 festgesetzten Baumpflanzungen nicht angerechnet werden.



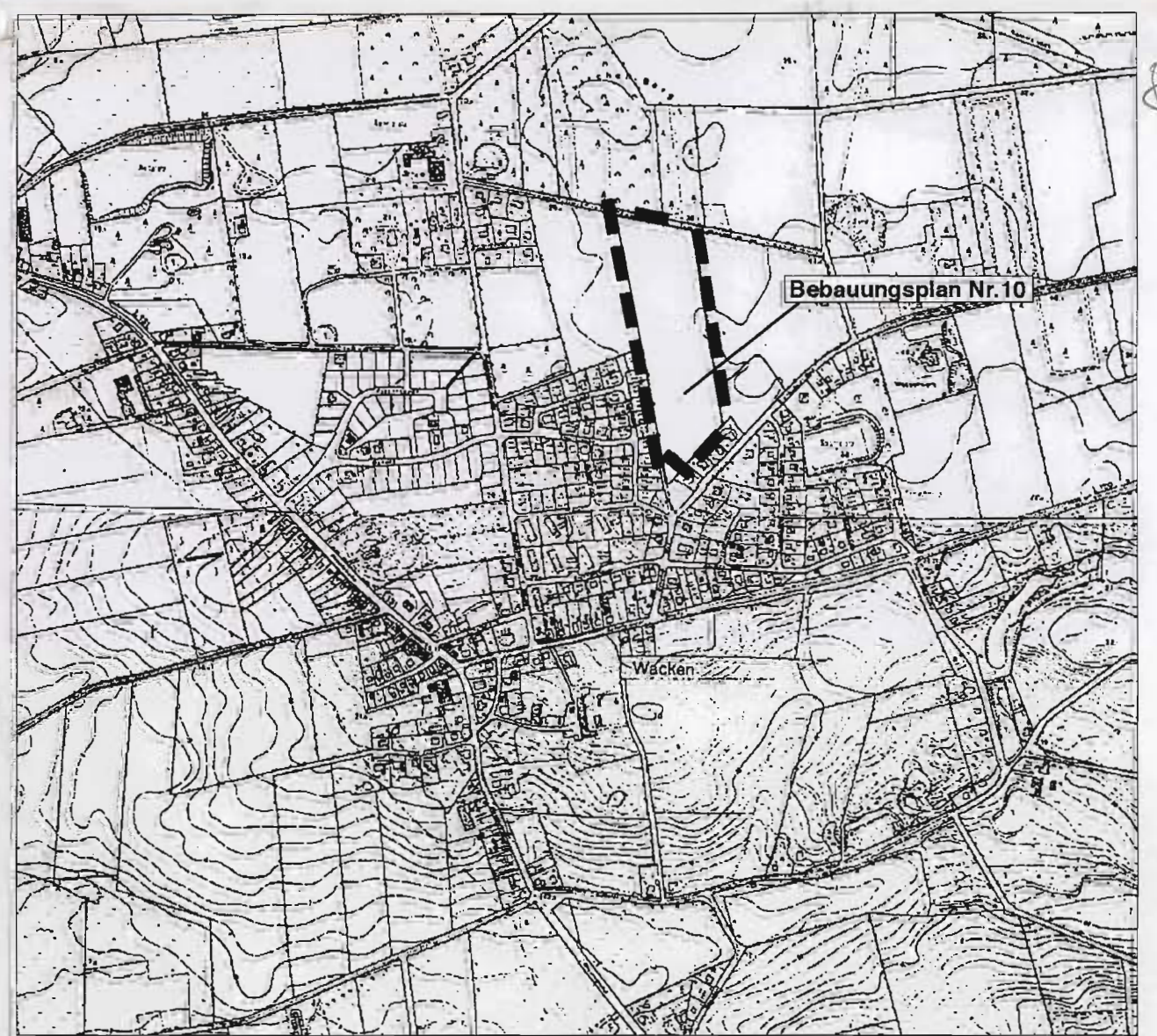
Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. S. 243) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 15.2.1999 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für den Bereich "Tegelberg" erlassen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

Wacken, den 20. April 1999
(Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstufungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.09.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans ist am 4.11.1997 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 BauGB ist am 28.09.1998 durchgeführt worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.08.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 20. April 1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung sind in der Zeit vom 08.12.1998 bis 08.01.1999 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 15.02.1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neu städtebaulichen Planung werden als Grundlage für die Ausführung der Planung herangezogen.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.02.1999 geprüft und ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 15.02.1999 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.02.1999 geteilt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.02.1999 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erloschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist nun in Kraft getreten.



Gemeinde Wacken
Bebauungsplan Nr. 10 "Tegelberg"
Bebauungsplan

Zeichn. Nr. BV 1	bearbeitet Lewin (pk), Philipp	Juli 99	CAD	Maßstab 1:1000
	gezeichnet Granz	Juli 99		
	Stand	15.2.1999	970206-2/MaPo	

Ingenieurgesellschaft SASS & KUHRT
Beratende Ingenieure VBI
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG · GUTACHTEN

CHENNAI

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 10
für den Bereich "Tegelbarg"
Gemeinde Wacken, Amt Schenefeld, Kreis Steinburg
- Fassung gemäß Satzungsbeschuß -



Februar 1999

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wacken, Amt Schenefeld,
Kreis Steinburg,

durch:
Ingenieurgesellschaft Sass & Kuhrt
Beratende Ingenieure VBI
Grossers Allee 24
25767 Albersdorf
Tel. 04835 / 8262
Fax. 04835 / 1283

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
2.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	1
3.0 Inhalt des Flächennutzungsplans	1
4.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes	2
6.0 Städtebauliches Konzept	3
7.0 Inhalt des Bebauungsplanes	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Bauweisen, Baugrenzen	8
7.4 Verkehrserschließung	9
8.0 Technische Infrastruktur	11
8.1 Oberflächenentwässerung	11
8.2 Schmutzwasserentsorgung	11
8.3 Trinkwasserversorgung	11
8.4 Energieversorgung	11
9.0 Belange von Natur und Landschaft	13
9.1 Zustand von Natur und Landschaft	13
9.1.1 Flächennutzung / Beschreibung der Biotoptypen	13
9.1.2 Beschreibung des Landschaftsbildes / Erholungseignung	15
9.2 Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	15
9.2.1 Abiotische Faktoren (Boden / Grundwasser)	15
9.2.2 Biotope	15
9.3 Eingriffssituation	16
9.3.1 Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	16
9.4 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption	18
9.5 Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung	23
10.0 Textliche Festsetzungen	23
10.1 Städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen	23
10.2 Gestalterische Festsetzungen	23
11.0 Flächenbilanz und Kostenangaben	24
11.1 Flächenbilanz	24
11.2 Kostenangaben	24
12.0 Planungsverfahren	25

1.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das rund 4,5 Hektar große Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 "Tegelbarg" liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Wacken. Es ist ein Teil einer insgesamt 14,16 ha großen, durch die Straßen Reselithweg, Am Twisselberg und Bokelrehmer Straße eingefassten Fläche, die auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes in mehreren, zeitlich versetzten und am Bedarf ausgerichteten Realisierungsschritten als Wohngebiet entwickelt werden soll.

Die Gemeinde Wacken strebt eine Bebauung des Gesamtgebietes in insgesamt drei Realisierungsabschnitten an. Der erste Bauabschnitt wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Twisselberg" realisiert. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 10 stellt den zweiten Realisierungsabschnitt dar. In einem dritten Bauabschnitt soll auf der östlich angrenzenden Fläche zu einem späteren Zeitpunkt das Wohngebiet "Tegelbarg-Ost" entstehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Tegelbarg" umfaßt den westlichen Teil des Flurstückes 128 / 2 der Flur 1, Gemarkung Wacken. Die Fläche wird im Norden begrenzt durch die Straße "Am Twisselberg", im Westen durch die Grenze des Bebauungsplans Wacken Nr. 9 sowie die rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke an Birkenweg und Hoepen und im Süden durch die rückwärtigen Grenzen der nördlich des Reselithweges gelegenen Grundstücke. Die östliche Grenze verläuft in einem Abstand von etwa 120 Metern östlich der Westgrenze des Plangebietes. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gab es dort noch keine Flurstücksgrenze.

2.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das von der Gemeinde Wacken verfolgte Ziel, die genannte, durch die Straßen Reselithweg, Am Twisselberg und Bokelrehmer Straße eingefasste Fläche schrittweise zu einem neuen Wohngebiet zu entwickeln begründet sich in einer seit Jahren anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Baugrundstücken für Eigenheime in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.

Nachdem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Twisselberg" fast vollständig bebaut ist, beabsichtigt die Gemeinde Wacken mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Tegelbarg" der weiter anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen und ein neues Wohngebiet mit maximal 50 bis 60 WE zu entwickeln. Aufgrund der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 600 qm kann von einer Aufteilung in ca. 50 Baugrundstücken ausgegangen werden.

3.0 Inhalt des Flächennutzungsplans

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wacken war das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 zu Planungsbeginn noch als Außenbereich dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wurde als 7. Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet bereits als geplante Siedlungsfläche dargestellt.

4.0 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Planungsraum IV des Landes Schleswig-Holstein wird die Gemeinde Wacken als ländlicher Zentralort innerhalb eines ländlichen Entwicklungsraumes eingestuft. Wacken gehört zum Einzugsbereich des etwa 14 km entfernten Mittelzentrums Itzehoe. Gemäß Regionalplan kann Wacken in geringem Umfang an den Entwicklungen in Itzehoe und Brunsbüttel teilhaben. Der rund 7 km von Wacken entfernte Ort Schenefeld ist Amtsitz und fungiert ebenfalls als ländlicher Zentralort. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 10 entspricht somit dem landesplanerischen Ziel, den Wohnungsbau überwiegend in den zentralen Orten zu fördern.

Kreisentwicklungsplan und Landschaftsrahmenplan enthalten keine das Plangebiet unmittelbar tangierende Darstellungen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Twisselberg soll allerdings von der Bebauung freigehalten werden.

5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Wacken. Der historische Ortskern liegt etwa 700 m südwestlich des Plangebietes im Bereich der Hauptstraße (Landesstraße 131). Etwa 400 m südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 130 (Schenefelder Weg), von der in nördlicher Richtung der Straßenzug Reselith Weg / Nienbüttler Weg abzweigt.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 an, wo in den Jahren 1993 - 1998 vor allem Einzel- und Doppelhäuser entstanden sind. Südlich davon grenzen weitere Einfamilienhausgebiete an das Plangebiet an. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz. Im Rahmen eines im Jahre 1990 getroffenen Vergleiches mit den Anwohnern des südlich angrenzenden Wohngebietes wurde die Sportnutzung auf ein mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbares Niveau reduziert. Trotz dieser Nutzungseinschränkung soll der Sportplatz als Ergänzung der südlich des Reselithweges gelegenen Hauptsportanlagen längerfristig erhalten bleiben.

Nördlich des Plangebietes und der dort verlaufenden Straße "Am Twisselberg" befindet sich ein Waldgebiet, in dem überwiegend Nadelbäume stehen. Östlich dieses Waldgebietes befindet sich, ebenfalls direkt an die Straße "Am Twisselberg" abgrenzend, eine Tiefbrunnenanlage zur Trinkwassergewinnung. Die Ausweisung eines Trinkwasserschutzbereiches ist bisher nicht erfolgt und ist nach Auskunft des Brunnenbetreibers, der Entwicklungsgesellschaft Brunsbüttel, sowie der zuständigen Wasserbehörde zur Zeit auch nicht vorgesehen (vgl. Landschaftsplan Gemeinde Wacken, S. 25ff).

Das Plangebiet wurde zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Ackerfläche für den Getreideanbau genutzt. Auch die östlich angrenzende Fläche, auf der zu einem späteren Zeitpunkt das als dritter Realisierungsabschnitt geplante Wohngebiet "Tegelberg-Ost" entstehen soll, dient zur Zeit als Ackerfläche.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen ab. Die östliche Grenze des Plangebietes liegt auf etwa 38 bis 40 m über NN. An der westlichen Grenze des Plangebietes gibt es zwei Senken, die etwa 32 m über NN liegen. Im Bereich des östlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerfläche steigt das Gelände bis auf 45 m über NN an.

An der nördlichen Grenze verläuft parallel zur Straße Am Twisselberg im Plangebiet ein Knick. Auf dem Knickwall stehen als Überhälter Stieleichen mit einem Stammdurchmesser

von 60 cm. Ein weiterer Knick verläuft am südwestlichen Rand des Plangebietes parallel zur rückwärtigen Grenze der am Birkenweg gelegenen Baugrundstücke. Die Überhälter sind auch hier Stieleichen. Sie haben einen Stammdurchmesser von etwa 15 bis 20 cm. Auf den angrenzenden, am Birkenweg gelegenen Wohnhausgrundstücken wurden Schuppen und andere Nebenanlagen in direkter Nachbarschaft zum Knick errichtet. Parallel zum südlichen Abschnitt des im Plangebiet gelegenen Knicks verläuft auf der Grenze der Flurstücke 32/36 und 32/31 zu dem gemeindeeigenen Wegeflurstück ein weiterer Knick. Im Landschaftsplan werden alle drei Knicks als "Knicks mit artenreicher und dichter Vegetationsstruktur" bewertet. Es wird die Durchführung von Knickpflegemaßnahmen nach § 15b Abs. 2 LNatSchG vorgeschlagen.

6.0 Städtebauliches Konzept

Im Zusammenhang mit der im Dezember 1993 durch die Gemeindevertretung Wacken beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Twisselberg" wurde für die einleitend erwähnte, durch die Straßen Reselithweg, Am Twisselberg und Bokelrehmer Straße eingefaßte, insgesamt 14,16 Hektar große Fläche eine Gesamtkonzeption für ein neues Wohngebiet mit insgesamt rund 170 Einzel-, Doppel- und Reihenhaushausgrundstücken erarbeitet, die in drei Abschnitten realisiert werden sollte (siehe Abbildung 1).

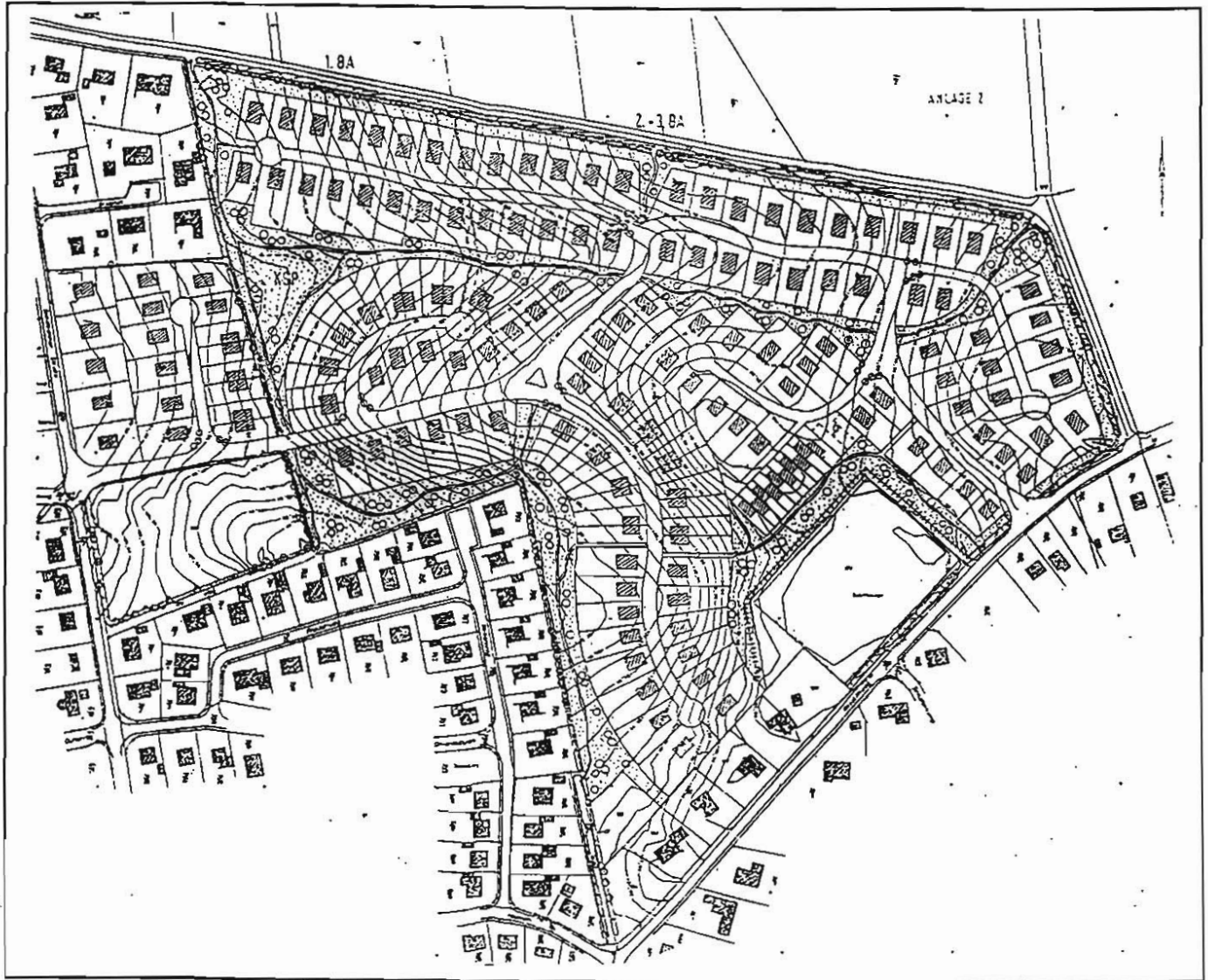
Nach Realisierung des ersten Bauabschnittes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde die ursprüngliche Gesamtkonzeption im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 überarbeitet. Die ursprüngliche Konzeption sah die Entwicklung eines Wohngebietes mit überwiegender Einzel- und Doppelhausbebauung und einem sehr hohem Grünanteil vor. Das geplante Wohngebiet sollte in mehrere, durch Grünzüge räumlich voneinander getrennte Teilbereiche untergliedert werden. Ein Grund für den hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen war unter anderem das Ziel, einen möglichst hohen Anteil der mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst auszugleichen.

Die Straßenerschließung sollte durch die in West-Ost-Richtung durch das Gebiet verlaufende Straße "Tegelbarg" erfolgen, die im Westen an die Bokelrehmer Straße und im Osten an den Reselithweg angebunden werden sollte. Für die einzelnen Teilgebiete war in der Regel eine Erschließung durch Sackgassen vorgesehen. Fast alle im Konzept dargestellten Straßen haben einen geschwungenen, an den topographischen Gegebenheiten orientierten Verlauf.

Der in der ursprünglichen Gesamtkonzeption geplante und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 auf einer Teilfläche bereits realisierte hohe Anteil an öffentlichen Grünflächen liegt erheblich über dem Flächenbedarf, der sich aus den Nutzungsansprüchen der in einem in ländlicher Umgebung gelegenen Einzel- und Doppelhausgebiet lebenden Anwohner ergibt. Die entstehenden Pflegekosten bedeuten zudem eine erhebliche Belastung des Gemeindehaushaltes. Darüber hinaus kann aufgrund des hohen Grünflächenanteils nur ein vergleichsweise geringerer Anteil der attraktiven, ortsnah gelegenen Fläche als Baugebiet genutzt werden.

Aufgrund der Neufassung des Baugesetzbuches mit Wirkung zum 01.01.1998 wurde es erleichtert, ökologische Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet durchzuführen, ohne daß ein räumlicher Zusammenhang zur Eingriffsfläche vorliegen muß. Die Gemeinde hält es daher für sinnvoll, die aus unterschiedlichsten Bauplanungen resultierenden notwendigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zusammen zu führen, um dann im Au-

Abb. 1: Gesamtkonzept zum Bebauungsplan Nr. 9



Benbereich der Gemeinde zusammenhängende ökologische Aufwertungen von Natur und Landschaft vornehmen zu können.

Aus den genannten Gründen verfolgt die Gemeinde Wacken bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 das Ziel, einen höheren Flächenanteil als Wohnbaugebiet zu nutzen und die in der ursprünglichen Konzeption dargestellten öffentlichen Grünflächen auf ein notwendiges, den Nutzungsansprüchen der Anwohner entsprechendes Maß zu reduzieren. Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohngebietes verbundenen unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können, soll nun verstärkt auf externen Flächen kompensiert werden.

In Anlehnung an die ursprüngliche Gesamtkonzeption wurde für die Fläche der verbleibenden Realisierungsschritte 2 und 3 ein veränderter städtebaulicher Entwurf entwickelt (siehe Abbildung 2). Dabei wurde die Straßenerschließung in modifizierter Form beibehalten, dies gilt insbesondere für die zwei Straßenanbindungen an die Bokelreher Straße und den Reselithweg, den Straßenverlauf, die Anknüpfungspunkte zwischen den drei Teilgebieten, sowie für das Entwurfsprinzip, einzelne Teilbereiche des Wohngebietes durch ruhige, verkehrsarme Sackgassen zu erschließen.

Im Plangebiet soll ein der dörflichen Siedlungsstruktur des Ortes Wacken entsprechendes locker bebautes und durchgrüntes Wohngebiet entstehen. In diesem Zusammenhang ist die Versiegelung der privaten Grundstücksflächen auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Die bauliche Dichte soll im nördlichen Teil des Plangebietes zum zukünftigen Siedlungsrand hin abnehmen. Der dort vorhandene Knick markiert den zukünftigen Ortsrand.

Ein deutlicher Unterschied der überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplanung zur vorhergehenden Planung ist, daß an der vorhandenen holsteinischen Knicklandschaft orientiert als Abgrenzung zwischen zweitem und drittem Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes ein geradliniger neuer Knickwall angelegt wird, der auch solange die östlichen Ackerflächen noch nicht bebaut sind, einen dorfgemäßen grünen Ortsrand bildet. Bei späterer Bebauung im Osten bildet der dann schon herangewachsene Knick ein landschaftstypisches grünes Gliederungselement in der Siedlung, das gleichzeitig für Flora und Fauna ein wichtiges Vernetzungsglied darstellt.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 bereits realisierten Grünzüge werden im angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 fortgesetzt. Landschaftstypische Elemente wie Knicks und Baumreihen werden erhalten oder neu entwickelt und grenzen das geplante Wohngebiet gegenüber benachbarten Baugebieten bzw. der angrenzenden Landschaft ab. Eine ausreichende Durchwegung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer ist trotz einer erheblichen Reduzierung der öffentlichen Grünflächen auch im überarbeiteten Entwurf gegeben.

Abb.2: Überarbeitetes Konzept für die Realisierungsschritte 2 "Am Tegelberg" und 3 "Am Tegelberg-Ost", Maßstab 1 : 4.000



7.0 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung als **Allgemeine Wohngebiete** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete haben zusammen eine Fläche von rund 38.672 qm. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten unter anderem ausnahmsweise zulässigen **Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen**, da diese nicht mit der Eigenart des Gebietes vereinbar sind.

In Fortsetzung der im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 9 vorhandenen Grünstrukturen werden nördlich und südlich der an der Straße "Tegelberg" gelegenen Baugrundstücke zwei rund 635 qm und 360 qm große Flächen als **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Parkanlage** festgesetzt. Sie sollen in erster Linie der Vernetzung der westlich des Plangebietes vorhandenen Grünflächen und des dortigen Spielplatzes mit dem Straßen- und Wegenetz des Plangebietes dienen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird parallel zur Straße "Am Twisselberg" eine 4 Meter breite, rund 470 qm große Fläche als **private Grünfläche** festgesetzt. Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung als **Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB, um den dort vorhandenen Knick zu sichern. Innerhalb der privaten Grünflächen ist auch der Bau von Nebenanlagen nicht zulässig, um den Knick zu schützen.

Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes werden im Bereich der dort festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete in 5 m Breite **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 in Teil B soll dort durch die Anpflanzung heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher in Anlehnung an die landschaftstypischen Knicks ein Gehölzstreifen entstehen, der als gliederndes Element das geplante Wohngebiet von den benachbarten Baugebieten abgrenzt bzw. bis zur Realisierung des östlich des Plangebietes geplanten weiteren Wohngebietes eine Ortsrandeingrünung bewirkt.

Am westlichen Rand des Plangebietes wird auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 4 gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 ein 3 m breiter Streifen als **Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB festgesetzt, um den dort vorhandenen Knick dauerhaft zu sichern.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung liegt das bereits in Kapitel 6 formulierte Ziel zugrunde, im Plangebiet ein der dörflichen Siedlungsstruktur des Ortes Wacken entsprechendes locker bebautes Wohngebiet zu entwickeln. Die Bebauung soll weniger dicht sein, als in Teilen des Geltungsbereiches des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 9, für den einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt wurde. Die zwischenzeitlich auf Grundlage dieses Bebauungsplanes entstandene Bebauung wird inzwischen von der Gemeinde Wacken als zu dicht und dem dörflichen Charakter des Ortes widersprechend angesehen.

In diesem Zusammenhang wird für die **Baugebiete Nr. 2 - 5 eine GRZ von 0,35** und für sämtliche Baugebiete eine **eingeschossige Bauweise** festgesetzt. Die Dachgeschosse dürfen in dem Umfang ausgebaut werden, daß sie nach Landesbauordnung nicht als Vollge-

schosse gelten. Diese GRZ liegt unter der in § 17 der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete zulässigen Höchstgrenze von 0,4.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 2** wird für sämtliche Baugebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, daß die **Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 qm** haben müssen. Beim Bau von Doppelhäusern muß das einer **Doppelhaushälfte zugeordnete Grundstück eine Mindestgröße von 350 qm** haben.

Für das **Baugebiet Nr. 1** wird eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Die gegenüber den übrigen Baugebieten geringere GRZ begründet sich in der Lage am zukünftigen Siedlungsrand. Hier soll nur eine sehr lockere, stark durchgrünte Bebauung von geringer Dichte entstehen.

In den **Baugebieten Nr. 6, 7, 8 und 9** wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzten GRZ.

Die Baugebiete **6, 7, 8 und 9** stellen städtebaulich die Fortsetzung der im benachbarten Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzten Baugebiete dar. Zum Teil verläuft die Bebauungsgrenze sogar direkt über die im Funktionsplan dargestellten zukünftigen Baugrundstücke. Um eine einheitliche Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wurden für diese Baugebiete die im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte GRZ von 0,4 übernommen.

In den Baugebieten Nr. 6 und 7, in denen sich aus dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden und im Funktionsplan dargestellten städtebaulichen Entwurf z.T. geringere Grundstücksgrößen ergeben, soll durch die vergleichsweise höhere GRZ von 0,4 auch die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern mit größerer Grundfläche ermöglicht werden.

In der **textlichen Festsetzung Nr. 4** wird gemäß § 19 Abs. 4 BauGB festgesetzt, daß in den Baugebieten mit einer GRZ von 0,35 und 0,4 (Baugebiete 2 - 9) die in § 19 Abs. 4 BauGB definierte zulässige Überschreitung der GRZ nur in dem Maße zugelassen wird, daß inklusive des Überschreitungsmaßes eine Grundflächenzahl von höchstens 0,5 entsteht. So soll verhindert werden, daß auch bei Ausschöpfung der gesetzlich zulässigen Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ eine übermäßige, der dörflichen Siedlungsstruktur widersprechende und aus ökologischer Sicht schädliche Bodenversiegelung entsteht

7.3 Bauweisen, Baugrenzen

In sämtlichen **Baugebieten** wird gemäß § 22 BauNVO der dörflichen Umgebung entsprechend eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Die **Baugrenzen** werden so festgesetzt, daß für die zukünftigen Bauherren ein größtmöglicher Spielraum für die Stellung der geplanten Gebäude besteht. **Sie verlaufen in der Regel in einem Abstand von 5 Metern zur Grundstücksgrenze.** Garagen, Carports und Stellplätze oder andere nach § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

In den Baugebieten 1, 3 und 4 verlaufen die rückwärtigen Baugrenzen aufgrund der auf den zukünftigen Grundstücksflächen bestehenden oder im Rahmen von Anpflanzgeboten neu anzupflanzenden Knicks je nach Örtlichkeit in einem Abstand von 8 bis 11 Metern zur Grundstücksgrenze.

Im Baugebiet Nr. 1 und im westlichen Teil des Baugebietes Nr. 9 verläuft die nördliche Baugrenze in einem Abstand von 20 Metern zur Grundstücksgrenze und entspricht damit dem Verlauf der rückwärtigen Baugrenze im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungspla-

nes Nr. 9. So soll gewährleistet werden, daß in diesem Bereich ein einheitlicher Siedlungsrand entsteht. An dieser Stelle ist es sinnvoll und notwendig, die städtebauliche Struktur des benachbarten Bebauungsplans Nr. 9 aufzunehmen und an die dort bereits fertiggestellten Baugebiete und an die Straße "Am Wald" anzuschließen.

Die nördliche Baugrenze verläuft hier in einem Abstand von 27,5 Meter von der Waldgrenze des nördlich der Straße "Am Twisselberg" gelegenen Waldgebietes. Diese gegenüber dem im Landeswaldgesetz vorgesehenen Abstand von 30 Metern etwas geringere Entfernung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und wird daher im B-Plan Nr. 10 entsprechend übernommen. Dies ist in diesem Bereich auch deshalb erforderlich, um den zukünftigen Bauherren zumindest noch einen minimalen Spielraum in bezug auf die Stellung ihrer Gebäude zu belassen.

Im östlichen Teil des Baugebietes Nr. 1, wo die Grundstückstiefe der zukünftigen Baugrundstücke größer ist, verschwänkt die nördliche Baugrenze in einem Bogen in Richtung Süden, so daß sich der Abstand zwischen der Baugrenze und dem Wald in diesem Bereich bis auf über 30 Meter vergrößert.

Im Bereich der nördlich der Baugrenze gelegenen, in der Planzeichnung gekennzeichneten Waldschutzzone ist gemäß § 32 (5) Landeswaldgesetz die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

Durch die festgesetzten Baugrenzen ist in Verbindung mit den Regelungen des Landeswaldgesetzes der Waldbrandschutz ausreichend gewährleistet. Darüber hinaus werden durch die im Landeswaldgesetz getroffene Regelung, daß in der Waldschutzzone keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, Beeinträchtigungen des an der nördlichen Grenze des Plangebietes vorhandenen Knicks, die mit der Errichtung z.B. von Schuppen oder Carports verbunden wären, vermieden. In diesem Zusammenhang wird auf weitere Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet.

Die Gemeinde strebt an, daß im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, nicht jedoch Reihenhäuser und Geschosswohnungen entstehen. Deshalb wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO festgesetzt, daß in sämtlichen Baugebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung soll gewährleisten, daß im Plangebiet eine aufgelockerte, durchgrünte Einzel- und Doppelhausbebauung ohne größere Baukörper entsteht.

Durch die Festsetzung, daß in den Baugebieten 1 bis 5 **pro Wohngebäude** nur die Errichtung von **2 Wohnungen** zulässig ist, soll verhindert werden, daß im Plangebiet nicht erheblich mehr als die angestrebte Zahl von maximal 50 bis 60 WE entstehen und daß in einem großen Einzelhaus nicht dorfuntypisch 4 - 6 Wohnungen errichtet werden können.

7.4 Verkehrserschließung

Die in der ursprünglichen Konzeption für die Gesamtfläche der drei Realisierungsabschnitte dargestellte Straßenerschließung wurde - aufgrund der inzwischen veränderten Planung leicht modifiziert - in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 übernommen. Dort sind für das alle drei Realisierungsabschnitte umfassende Gesamtgebiet zwei Anbindungen an das bestehende Straßennetz vorgesehen. Eine Anbindung über die Straße "Tegelberg" an die Bokelreimer Straße wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 10 bereits realisiert. Außerdem soll im Zusammenhang mit der Realisierung des dritten Bauabschnittes eine Straßenanbindung an den Reselithweg geschaffen werden.

Dementsprechend ist im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 eine Straßenanbindung über die durch den benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 führende Straße "Tegelberg" an die Bokelreher Straße vorgesehen. Das gebietsinterne Straßennetz ist so angelegt, daß bei Realisierung des als dritter Bauabschnitt der Gesamtkonzeption geplanten Wohngebietes "Tegelberg-Ost" eine Verlängerung der Straße "Tegelberg" nach Osten möglich ist.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 ist von einem Kfz-Bestand von etwa 90 Pkw auszugehen (1,5 Kfz/WE). Unter der Annahme, daß 80% dieser Kraftfahrzeuge täglich bewegt und durchschnittlich 3 Fahrten mit ihnen unternommen werden (einschließlich Hin- und Rückfahrt = 6 Fahrtbewegungen), ergeben sich für die Straße "Tegelberg" durchschnittlich etwa 430 Kfz-Bewegungen pro Tag. Durch die zu einem späteren Zeitpunkt geplante Realisierung des östlich angrenzenden Wohngebietes "Tegelberg-Ost" wird sich die Verkehrsbelastung voraussichtlich nur geringfügig verändern, da die zukünftigen Bewohner in erster Linie die dort geplante, für sie günstiger gelegene Anbindung an den Reselithweg benutzen werden.

Der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 gelegene Abschnitt der Straße "Tegelberg" wird als **Straßenverkehrsfläche** von 10,5 Metern bzw. 10 Metern Breite festgesetzt. Die Straße soll, wie im Funktionsplan dargestellt, aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung sowie in Anlehnung an die Straßengestaltung im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 9 in ihrer gesamten Länge nach dem Separationsprinzip, d. h. mit getrennten Fahrbahn- und Gehwegflächen gestaltet werden.

Für den westlichen Straßenabschnitt sind in Fortsetzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 gelegenen Teiles der Straße bestehenden Straßenraumgestaltung eine 5,5 m breite Fahrbahn sowie beidseitige, jeweils 1,5 m breite Gehwege vorgesehen. Zwischen der Fahrbahn und dem auf der Nordseite der Straße verlaufenden Gehweg soll ein 2 m breiter Pflanzstreifen mit Straßenbäumen angelegt werden, in den parallel zur Fahrbahn mit Schotterrassen befestigte öffentliche Stellplätze integriert werden. Insgesamt ergibt sich in diesem Straßenabschnitt eine Verkehrsfläche von 10,5 m Breite.

Im östlich angrenzenden Straßenabschnitt reduziert sich die Breite der Verkehrsfläche auf 10 Meter. Die Fahrbahnbreite soll hier 4,75 m betragen, beidseitig sind 1,5 m bzw. 1,75 m breite Gehwege vorgesehen. Auf der West- bzw. Nordseite der Fahrbahn ist wiederum die Anlage eines Pflanzstreifens mit Straßenbäumen geplant, zwischen denen sich mit Schotterrassen befestigte öffentliche Stellplätze befinden.

Für die **Planstraße A** wird eine **Straßenverkehrsfläche** in 7 bzw. 8,5 m Breite festgesetzt. Am südlichen Ende weitet sich die Straßenverkehrsfläche auf 21 m Breite auf, um dort eine Wendeanlage u.a. für Müllfahrzeuge anlegen zu können. In diesem Bereich sollen außerdem öffentliche Stellplätze im Straßenraum eingerichtet werden.

Auch für die Planstraße A ist eine Gestaltung nach dem Separationsprinzip vorgesehen. Die Fahrbahnbreite soll durchgehend 4,75 m betragen. Auf der westlichen Straßenseite soll ein 1,75 m breiter Gehweg verlaufen. Auf der östlichen Straßenseite ist ein 0,5 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Im mittleren Straßenabschnitt sind straßenparallele, mit Schotterrassen befestigte öffentliche Stellplätze geplant, so daß sich dort eine insgesamt 8,5 m breite Verkehrsfläche ergibt.

Zur Erschließung der östlich der Planstraße A in zweiter Reihe gelegenen Baugrundstücke sollen auf der Fläche des Baugebietes Nr. 5 vier kleine **private Stichstraßen** angelegt wer-

den. Ein Straßenstich besteht jeweils aus einem eigenen Flurstück, daß zu ideellen Hälften an die Eigentümer der rückwärtigen Grundstücke veräußert wird. Für diese Flächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger in insgesamt 3,5 m Breite festgesetzt.

Der überwiegende Teil der Straße **Am Wald** wird als **Straßenverkehrsfläche** in 7 m bzw. 8,5 m Breite festgesetzt und soll ebenfalls nach dem Separationsprinzip gestaltet werden. Die Fahrbahnbreite soll durchgehend 4,75 m betragen. Auf der südlichen Straßenseite soll ein 1,75 m breiter Gehweg und auf der Nordseite ein 0,5 m breiter Randstreifen mit Schotterrasen angelegt werden.

Im mittleren Straßenabschnitt weitet sich der Randstreifen auf 2 m Breite auf, so daß sich eine Straßenraumbreite von 8,5 Metern ergibt. Hier sollen parallel zur Fahrbahn öffentliche, mit Schotterrasen befestigte Stellplätze angelegt werden. Der **westliche Abschnitt** der Straße **Am Wald** wird in Anlehnung an die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 9 in nur 6,5 m Breite als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Straße **Am Wald** soll jedoch nicht, wie im Bebauungsplan Nr. 9 erfolgt, als Mischverkehrsfläche festgesetzt werden, da die Straße hierfür, z.B. gemessen an den Anforderungen EAE 85/95 insgesamt zu lang und Zahl der erschlossenen Grundstücke mit etwa als groß ist.

Der in Verlängerung der Planstraße A geplante **Fußweg** wird in 2,5 m Breite als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** mit der Zweckbestimmung **Gehweg** festgesetzt. Der Weg soll die Planstraße A mit dem Reselithweg verbinden und als kurze Fuß- und Radwegverbindung zum Ortszentrum dienen sowie zur Vernetzung des Plangebietes mit den umliegenden Wohngebieten beitragen.

8.0 Technische Infrastruktur

8.1 Oberflächenentwässerung

Das von den Dachflächen und den versiegelten privaten Grundstücksflächen anfallende gering verschmutzte Oberflächenwasser ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5, soweit es nicht für die Gartenbewässerung oder für hausinterne Grauwasserkreisläufe gesammelt werden kann, auf den Grundstücken zu versickern.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll soweit wie möglich auf den straßenbegleitenden Grünflächen versickert werden. Der übrige Teil soll über das Trennsystem der Gemeinde Wacken abgeleitet werden.

8.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Wacken und Ableitung in die zentrale Kläranlage.

Bei der Dimensionierung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation wurde die von der Gemeinde Wacken in drei zeitlich versetzten Realisierungsabschnitten geplante Entwicklung eines neuen Wohngebietes im räumlichen Geltungsbereiches der 7. Flächennutzungsplanänderung bereits berücksichtigt. Die entsprechenden Anschlußstellen sind im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 9 vorhanden.

8.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an das zentrale Leitungsnetz der Gemeinde Wacken gesichert.

8.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die SCHLESWAG. Die Kabeltrassen sollen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen verlaufen, so daß auf die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Die Heizenergie wird durch ein im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 9 errichtetes Blockheizkraftwerk geliefert.

9.0 Belange von Natur und Landschaft

Da der zur Zeit aufgestellte Bebauungsplan Nr. 10 "Am Tegelberg" der Gemeinde Wacken das Ziel verfolgt, auf Flächen mit unterschiedlicher Ausstattung an Naturgütern und Vegetation, ein Allgemeines Wohngebiet zu verwirklichen, wird zur Konkretisierung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein begleitender Grünordnungsplan (GOP) gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 16. Juni 1993 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt.

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Umwelt wird im Grünordnungsplan eine landespflegerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption erstellt, die als Abwägungsgrundlage für diese Belange anzusehen ist.

In einer Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung werden Eingriffsfolgen und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt und die Notwendigkeit externer Kompensationsmaßnahmen geprüft.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach den Paragraphen § 1 Absatz 5 und § 1 a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten und zu berücksichtigen. Es gilt die in der Eingriffsregelung nach dem § 1 a BauGB und in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) genannten Gebote (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und/oder Ersatz) planerisch zu bewältigen und entsprechend ihrem Gewicht in die sachgerechte Abwägung einzubeziehen.

Das nachfolgende Kapitel faßt die Aussagen des Grünordnungsplanes zusammen und zeigt die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen auf.

Die Darstellungen des Grünordnungsplanes sind nach deren Abwägung in den Bebauungsplan zu integrieren.

9.1. Zustand von Natur und Landschaft

9.1.1 Flächennutzungen / Beschreibung der Biotoptypen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und angrenzende Bereiche, die mit dem Vorhaben in räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, erfolgte durch örtliche Begehungen im Frühjahr und Sommer 1998 eine ökologische Kartierung zu den Biotoptypen, den Strukturmerkmalen und der Flächennutzung.

In der Beschreibung der Biotoptypen werden Einheiten dargestellt, die sich aufgrund von bestehenden abiotischen Standortverhältnissen und einer bestimmten Nutzungsart sowie Nutzungsintensität zu typischen Pflanzengemeinschaften entwickelt haben. Das Vorkommen und die Häufigkeit charakteristischer Pflanzenarten sind wichtige Hinweise zur Bestimmung und Beschreibung des Biotoptyps.

Der Begriff "Biotop" ist demnach nicht nur auf sogenannte "besondere" oder "schutzwürdige Biotope" eingengt zu verwenden, sondern bezeichnet i.S.d. § 1 LNatSchG alle Lebensstätten und Lebensräume der Pflanzen- und Tiergemeinschaften und anderer Organismen.

Für die Zeit der Bauarbeiten im Bereich des westlich angrenzenden B-Plangebietes Nr.9, der bereits zum größten Teil bebaut ist, wurde im Geltungsbereich des B-Planes Nr.10 eine Bau-

straße angelegt. Da dieses eine zeitlich begrenzte Beeinträchtigung im Plangebiet ist, wird dieses in der Bestandsbewertung und der Eingriffsbilanzierung nicht einbezogen.

Einheit 1: Getreideacker

Der weitaus größte Teil des Plangebietes wird von landwirtschaftlich zum Getreideanbau genutzter Ackerfläche eingenommen. Bedingt durch häufigen Umbruch und intensive Nutzung ist die Vegetation sehr struktur- und artenarm. Außer der Anbauart sind nur wenige Pflanzenarten der Ackerbegleitflora vertreten. Aus diesen Gründen sind auch die Lebensraumbedingungen für Tiere sehr ungünstig. Es wurden bei den Begehungen keine Tierartenvorkommen festgestellt.

Flächengröße Einheit 1: 43.826 qm

Einheit 2: Vorhandener Knick am nördlichen Rand des Plangebietes

Zwischen Ackerfläche und der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Straße "Am Twisselberg" verläuft eine Knick in typischer Ausprägung mit Knickwall (Höhe ca. 1,00 m, Breite Knickfuß ca. 3,00 m, Breite Krone ca. 1,50 m), Kraut- und Strauchvegetation sowie Überhältern (d.h. bei der Knickpflege nicht zurückgeschnittene und daher ausgewachsene Bäume). Bei den Überhältern handelt es sich um Stieleichen (*Quercus robur*) mit jeweils etwa 0,6 m Stammdurchmesser (gemessen in 1,30 m Höhe über Bodenniveau). Die Strauchvegetation ist dicht geschlossen; sie besteht aus Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Haselsträuchern (*Corylus avellana*).

In der Krautschicht sind Farne, Gräser und typische Kräuterarten der Wegränder und Wälder vorhanden.

Der Knick setzt sich östlich und westlich entlang der Straße fort. An der nördlichen Straßenseite ist ein weiterer Knick vorhanden, der mit seinem Gehölzbestand in den nördlich sich anschließenden Wald (Lärchen, Kiefern) übergeht. Der innerhalb des Plangebietes befindliche Knickabschnitt ist 127 m lang.

Der Knickwall liegt in der gesamten Breite innerhalb des Plangebietes.

Flächengröße Einheit 2: 466 qm.

Einheit 3: Vorhandener Knick am südwestlichen Rand des Plangebietes

Ein weiterer Knick grenzt am südwestlichen Rand des Plangebietes an eine bestehende Hausgrundstückszeile, die außerhalb des Plangebietes liegt. Der Knickwall liegt etwa zur Hälfte der Breite innerhalb des Plangebietes; die B-Plangrenze verläuft etwa auf der Mitte der Wallkrone.

Der Knickwall weist ähnliche Dimensionen wie der Knickwall in Einheit 2 auf. Die Krautschicht und die Strauchschicht innerhalb des Knicks ist unterschiedlich ausgeprägt. Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) bilden buschige, dichte Hecken; stellenweise ist die Strauchschicht jedoch ausgelichtet und die Krautschicht gemäht. Stieleichen sind als Überhälter zahlreich vorhanden, ihr Stammdurchmesser beträgt 0,15 bis 0,20 m. Im südlichen Abschnitt des Knicks innerhalb des Plangebietes ist die Strauchschicht lückig und es sind keine Überhälter vorhanden (siehe GOP-Plan Nr.1: Bestand). Der innerhalb des Plangebietes befindliche Knickabschnitt ist 199 m lang.

Der Knickwall setzt sich außerhalb des Plangebietes mit lückiger Vegetation nach Süden weiter fort bis zur Straße Reselithweg. Beginnend ebenfalls außerhalb des Plangebietes verläuft

wenige Meter von dessen südlichem Rand entfernt ein zweiter paralleler Knick innerhalb der Grundstücksflächen. Hier ist keine Strauch- und keine typische Krautvegetation vorhanden. Flächengröße Einheit 3: 667 qm.

Entsprechend den Hauptknickregionen (beschrieben von J. EIGNER 1978 "Ökologische Knickbewertung in Schleswig Holstein") sind die oben beschriebenen Knicks im Plangebiet typologisch den "ärmeren Schlehen-Hasel-Knicks" bzw. den "Buchen-Hasel-Knicks" zuzuordnen.

9.1.2 Beschreibung des Landschaftsbildes / Erholungseignung

Das Landschaftsbild wird durch das hügelige Geländere Relief sowie durch die als strukturierenden Elemente das Gebiet umgebenden landschaftstypischen Knicks bestimmt.

Der am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandene Knick entlang der Straße Am Twisselberg ist mit den sehr großen Eichen als Überhältern landschaftsbildprägend.

Das Plangebiet weist aktuell aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Erholungseignung auf. Durch die zu schaffenden Wegeverbindungen werden jedoch die vorhandenen und geplanten Landschaftsstrukturen erlebbar. Die umgebende Landschaft ist für Spaziergänge und Ausflüge per Fahrrad gut geeignet und aufgrund der vorhandenen Straßen und Feldwege gut erschlossen.

9.2 Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

9.2.1 Abiotische Faktoren (Boden / Grundwasser)

Die beschriebenen Böden im Plangebiet sind in weitgehend natürlichem Aufbau und Funktion vorhanden. In der oberen Bodenschicht ist die Struktur durch Pflügen gestört.

In der Nähe des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße am Twisselberg befindet sich eine Tiefbrunnenanlage zur Trinkwassergewinnung. Die Ausweisung eines Trinkwasserschutzbereiches ist bisher nicht erfolgt und ist zur Zeit nicht vorgesehen (Quelle: Landschaftsplan Wacken). Es wird davon ausgegangen, daß eine Bebauung im Plangebiet des GOP nicht zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung der Qualität des Grundwassers bzw. des Trinkwassers führt, da die Grundwasserleiter sich in ausreichendem Abstand unter Flur befinden.

9.2.2 Biotop

Entsprechend der Anlage zum Runderlaß zur Eingriffsregelung werden die vorkommenden Biotoptypen den nachfolgenden Kategorien zugeordnet:

- "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz"
- "Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz"
(nach § 15a LNatSchG geschützte Biotop)
- geschützte und schutzwürdige Landschaftsbestandteile
(hierunter fallen die nach § 15b LNatSchG geschützten Knicks)

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Die Einheit 1: Getreideacker wird aufgrund der intensiven Nutzung und der dadurch bedingten Struktur- und Artenarmut der Vegetation in dieser Kategorie eingeordnet. Die Fläche ist nicht Bestandteil eines Biotopverbundes.

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Im Plangebiet sind keine nach § 15a LNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

Geschützte und schutzwürdige Landschaftsbestandteile

Die Einheiten 2 und 3: Vorhandene Knicks am nördlichen sowie am südwestlichen Rand des Plangebietes werden in dieser Kategorie eingeordnet.

Im Vergleich der Einheiten 2 und 3 untereinander ist festzustellen, daß Einheit 2 aufgrund der durchgehend dicht geschlossenen Strauchvegetation im ökologischen Wert relativ höher zu bewerten ist als Einheit 3, in der stellenweise keine typische Krautvegetation vorhanden ist. Die weiteren in Kapitel 2.2 beschriebenen Eigenschaften führen jedoch insgesamt zu einer hohen ökologischen Bewertung der Einheiten 2 und 3. Unabhängig von der Ausprägung gilt für die Einheiten 2 und 3 der Schutz des § 15 b LNatSchG.

9.3 Eingriffssituation**9.3.1 Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes**Boden:

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Dabei stellen gerade diese Faktoren eine wichtige Schutzfunktion gegenüber dem Grundwasser dar. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem. Durch Versiegelung fällt Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fort.

Die anzunehmende Flächengröße der gesamten Versiegelung im Plangebiet ergibt sich aus der Addition der zu versiegelnden Flächen in den Verkehrsflächen sowie der durch die Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen in den Baugebieten versiegelbaren Flächen.

Für die Angabe der Bodenversiegelung wird die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen (NA) gem. § 19 Absatz 4 BauNVO bzw. das für die Baugebiete Nr. 2 bis 9 festgelegte Überschreitungsmaß bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 inkl. Nebenanlagen zugrundegelegt.

Aus folgender Flächenberechnung (Angabe der Flächengröße in qm) ergibt sich die anzunehmende neuversiegelte Fläche im Plangebiet:

Gebietsfläche:	Versiegelbare Fläche nach GRZ, inkl. NA:
----------------	---

Allgemeine Wohngebiete:

Baugebiet Nr.1 (GRZ 0,3 + 50% NA)	5.636	2.536
Baugebiet Nr.2 (GRZ 0,35 + NA = GRZ 0,5)	1.873	937

Baugebiet Nr.3 (GRZ 0,35 + NA = GRZ 0,5)	13.417	6.709
Baugebiet Nr.4 (GRZ 0,35 + NA = GRZ 0,5)	6.438	3.219
Baugebiet Nr.5 (GRZ 0,4 + NA = GRZ 0,5)	5.331	2.666
Baugebiet Nr.6 (GRZ 0,35 + NA = GRZ 0,5)	1.367	684
Baugebiet Nr.7 (GRZ 0,4 + NA = GRZ 0,5)	3.494	1.747
Baugebiet Nr.8 (GRZ 0,4 + NA = GRZ 0,5)	701	351
Baugebiet Nr.9 (GRZ 0,4 + NA = GRZ 0,5)	<u>415</u>	<u>208</u>
<u>Allgemeine Wohngebiete gesamt:</u>	<u>38.672</u>	<u>19.057 qm versiegelbare Fläche</u>

Verkehrsflächen:

Am Wald	829
Am Tegelberg	1.752
Planstraße A	2.146
Geh- und Radweg	105

Verkehrsfläche

gesamt: 4.832

davon Vollversiegelung (ca. 90 %): 4.349

davon Teilversiegelung (ca. 5 %): 242

Versiegelung Verkehrsfl. gesamt (ca. 95 %): 4.591 qm

Gesamtversiegelung:

23.648 qm

Insgesamt wird voraussichtlich eine Fläche von 23.648 qm im Plangebiet versiegelt.

Grundwasser:

Die direkte Wirkung der Bodenversiegelung betrifft auch den Oberflächenabfluß des Niederschlagswassers. Unter normalen Umständen versickert der größte Teil des Niederschlages im Boden. Ein Teil trägt zur Grundwasserneubildung bei, ein Teil wird durch Transpiration und Evaporation wieder an die Atmosphäre abgegeben.

Durch Bodenversiegelung wird jedoch der Oberflächenabfluß erhöht, die Grundwasseranreicherung reduziert und der natürliche Wasserkreislauf unterbrochen.

Es wird voraussichtlich eine Fläche von 23.648 qm im Plangebiet versiegelt.

Klima:

Durch die Bodenversiegelung wird das Mikroklima verändert (Verminderung der Luftfeuchte durch geringe Verdunstung, Erhöhung der mittleren Temperatur durch geringe Verdunstung und Aufheizen der Oberflächen).

Durch die Errichtung von Gebäuden werden die Luftaustauschbahnen verändert und die Windgeschwindigkeit herabgesetzt.

Durch das Freihalten des von Osten nach Westen durch das Plangebiet verlaufenden Talabschnittes von Gebäuden (Grünfläche, Straßenfläche) in Fortsetzung der Freifläche im östlich angrenzenden Siedlungsbereich, bleibt eine wichtige Luftaustauschbahn erhalten.

Die negativen Auswirkungen werden durch Gehölzpflanzungen (Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes) und Anlage von Grünanlagen zumindest teilweise kompensiert, so daß insgesamt keine gravierenden Änderungen der klimatischen Situation zu erwarten sind.

Biotopstruktur:

Durch den geplanten Eingriff werden ca. 23.648 qm Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Einheit 1: Ackerfläche) in Anspruch genommen (Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen, Straßen und Wegen, Gestaltung der Privatgrundstücke).

Im südwestlichen Plangebiet ist beabsichtigt, mit einer 2,50 m breiten Gehwegverbindung eine fußläufige Verbindung zum Reselithweg zu schaffen, die auch zum Fahrradfahren genutzt werden kann. Hierfür ist ein Eingriff in Einheit 3: "vorhandener Knick" notwendig (Eingriffsfläche ca 4 qm). Der Knick befindet sich nur zur Hälfte der Breite auf dem Plangebiet. Auf ca. 2,50 m Breite ist die Beseitigung des Erdwalles und der in diesem Bereich lückigen Vegetation notwendig. Da der vorhandene Knick nach § 15 b LNatSchG besonders geschützt ist, ist für diese Maßnahme eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 15 b Absatz 3 LNatSchG zu beantragen.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von Gebäuden beeinträchtigt. Die bestehenden und zu erhaltenden Gehölzstrukturen binden das geplante Wohngebiet zu zwei Seiten in die umgebende Landschaft ein.

9.4 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption

Die grünordnerischen Maßnahmen (Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen) müssen sich an den eingriffsbedingt beeinträchtigten Funktionen und Werten orientieren. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sind in Übereinstimmung mit den Gegebenheiten des entsprechenden Naturraumes und den regionaltypischen Biotopformen und Tier- und Pflanzenarten zu gestalten und zu entwickeln.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind zur Minderung der Eingriffsfolgen und zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung der geplanten Baumaßnahme zu verstehen und gliedern sich in:

- Einzelmaßnahmen
- Minimierungsmaßnahmen
- Grünflächen
- Erhaltungsgebote
- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes

Einzelmaßnahmen

Die Auflistung der Einzelmaßnahmen erfolgt in einer kurzen Abfolge ohne nähere Erläuterungen, da sie als grundsätzlich zu beachtende Aufgaben und Pflichten der Allgemeinheit zu verstehen sind:

- Baum- und Pflanzenschutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920), Bodenschutzmaßnahmen (vgl. DIN 18915), sowie die ZTV-Baumpflege sind bei der Durchführung der Baumaßnahmen als verbindlich zu beachten.

Minimierungsmaßnahmen

Da die Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen sollen, sind Überlegungen zur Begrenzung der Eingriffe erforderlich.

Eine Minimierung der o.g. Eingriffe ist u.a. durch eine gezielte Begrenzung der versiegelten Flächen zu erreichen.

Die gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% für Nebenanlagen wird in den Bauflächen 2 - 9 durch die textliche Festsetzung Nr. 4 begrenzt. Die GRZ von 0,35 bzw. 0,4 darf hier nur soweit überschritten werden, daß inkl. des Überschreitungsmaßes eine Grundflächenzahl von höchstens 0,5 entsteht. Der Gesamtversiegelungsgrad in diesen Baugebieten wird somit auf 50 % begrenzt.

Darüber hinaus wird beim Ausbau der Erschließungsstraßen die Versiegelung minimiert werden, indem die Dimensionen auf das unbedingt Notwendige ausgelegt werden (Orientierung an der EAE 95).

Bei der Befestigung von öffentlichen Stellplätzen werden wasserdurchlässige Materialien (Schotterrasen) verwendet.

Aus ökologischer Sicht gilt es, Regenwasser möglichst nahe an seinem Entstehungsort zu speichern, zu gebrauchen oder zu versickern, statt es wie bisher auf schnellstem Wege direkt oder indirekt über die Kanalisation in die Gewässer abzuleiten.

Der ökologische Wert der Regenwasserversickerung und -speicherung ist durch verschiedene Untersuchungen hinreichend erwiesen. U.a. tragen beide Maßnahmen zu einer wünschenswerten Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, einer die Staubbildung herabsetzenden Durchfeuchtung des Bodens, insgesamt zur Verbesserung des Wasserhaushaltes und damit der Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen bei.

Das anfallende, unbelastete bzw. nicht verschmutzte Regenwasser von Dachflächen ist daher entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 im B-Plan auf den Grundstücken zu versickern (Sickerschächte, Rigolen, Versickerungsmulden etc.) oder alternativ für hausinterne Brauchwasserkreisläufe bzw. für die Gartenbewässerung zu sammeln.

Grünflächen

Private Grünflächen:

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird parallel zur Straße "Am Twisselberg" eine 4 Meter breite, rund 470 qm große Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche wird zusätzlich als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB festgesetzt, um den dort vorhandenen Knick zu sichern. Die Flächengröße beträgt 466 qm.

Für diese Fläche gelten die im folgenden genannten Gebote zum Schutz, zur Erhaltung und zur Pflege von Knicks.

Öffentliche Grünflächen:

In Fortsetzung der im benachbarten Bebauungsplangebiet vorhandenen Grünstrukturen werden nördlich und südlich der an der Straße "Am Tegelberg" gelegenen Baugrundstücke zwei rund 640 qm und 360 qm große Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie sollen der Vernetzung der westlich des Plangebietes vorhandenen Grünflächen und des dortigen Spielplatzes mit dem Straßen- und Wegenetz des Plangebietes dienen.

Auf der öffentlichen Grünfläche südlich der Straße "Am Tegelberg" sind wie in der westlich angrenzenden Grünfläche im Gebiet des B-Planes Nr. 9 artenreiche Wiesenflächen mit heimischer Artenzusammensetzung anzulegen und zu entwickeln. Für die Ansaat ist eine artenreiche Saatgutmischung aus Arten der heimischen, nährstoffarmen Wiesen zu verwenden. Zur Ausbildung einer arten- und krautreichen Wiesenvegetation ist die Fläche jedes zweite Jahr im August/September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Die öffentliche Grünfläche nördlich der Straße "Am Tegelberg" ist in Übereinstimmung mit der westlich angrenzenden Grünfläche im Plangebiet des B-Planes Nr. 9 gärtnerisch zu gestalten.

Erhaltungsgebote

Die nachfolgend genannten Gebote zum Schutz, zur Erhaltung und zur Pflege von Knicks sind bei der Realisierung der Bebauung zu beachten:

Erhalt von Knicks und Gehölzen:

Die vorhandenen Knicks am nördlichen sowie am südwestlichen Rand des Plangebietes sind als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 15 b LNatSchG zu erhalten. Knicks umfassen gem. § 15 b Absatz 5 LNatSchG die Wälle mit ihrer gesamten Vegetation.

Knickpflege:

Die fachgerechte Pflege gemäß § 15 b LNatSchG der vorhandenen Knicks sowie der am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes anzulegenden Knicks ist zu gewährleisten. Die Knicks sind gemäß § 15 b Absatz 2 LNatSchG alle 10 bis 15 Jahre zurückzuschneiden ("auf den Stock setzen"). Die Überhälter mit Stammumfang größer als 15 cm sind von dem Rückschnitt auszunehmen.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Während der Bauzeit sind die Knicks zu den Bauflächen in einem Schutzabstand von 3m durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

Die verbleibenden, minimierten, jedoch unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch weitere, geeignete grünordnerische Maßnahmen zu kompensieren.

Die Flächen und Maßnahmen gliedern sich in:

1. Anpflanzgebote im Plangebiet

1.1 Baumpflanzungen auf WA-Grundstücken

1.2 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

1.3 Neuanlage Knick

2. Externe Ausgleichsmaßnahmen

3. Realisierung

zu 1. Anpflanzgebote im Plangebiet

zu 1.1 und 1.2 Baumpflanzungen auf WA-Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum

Auf den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete ist je Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum der folgenden Artenliste mit folgender Mindestqualität anzupflanzen. Diese Einzelbäume sind zusätzlich zu den Gehölzpflanzungen zur Neuanlage des Knicks anzupflanzen.

In den Grundstücken, die direkt westlich an die Planstraße A (Baugebiet Nr. 4) und südlich an die Straße "Am Wald" (Baugebiete Nr. 2 und 8) anschließen, sind die Bäume in einem Abstand von höchstens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

In der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "Am Tegelberg" sind mindestens 12 Straßenbäume zu pflanzen. Die Anpflanzung der Bäume hat auf der nördlichen und westlichen Seite der Verkehrsfläche zu erfolgen. Aus folgender Baumartenliste ist eine Baumart mit der angegebenen Mindestqualität auszuwählen und einheitlich in der Verkehrsfläche anzupflanzen.

Artenliste:

Acer campestre (Feldahorn), Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, StU 12 - 14

Sorbus aucuparia (Eberesche), Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, StU 12 - 14

Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, StU 12 - 14

Insgesamt werden in den Verkehrsflächen und den WA-Grundstücken mindestens 65 heimische Laubbäume gepflanzt. Durch diese Maßnahmen wird ein Mindestmaß an landschaftsgerechter Durchgrünung in den Straßenräumen und den Wohngebieten erreicht.

zu 1.3 Neuanlage Knick

Auf den gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist ein landschaftstypischer Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall ist mit einer 2-reihig aufgebauten Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Knickfuß beträgt ca. 2,50 m Breite; die Höhe des Knickwalles beträgt ca. 1,00 m; die Krone des Knickwalles beträgt ca. 1,00 m Breite. Die Flächengröße für dieses Anpflanzgebot beträgt ca. 1.975 qm. Der neue Knick wird in zwei Abschnitten angelegt, von denen der nördliche 65 m Länge, der südliche 337 m Länge erreicht.

Ein schematischer Querschnitt zur Anlage des Knickwalles ist dem GOP-Plan Nr. 2 "Maßnahmen" zu entnehmen. Durch die Neuanlage von Knicks als östliche und südliche Begrenzung des Plangebietes wird das Plangebiet landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden und ein dorfgemäßer grüner Ortsrand gebildet. Bei späterer Bebauung im Osten bildet der dann schon herangewachsene Knick ein landschaftstypisches grünes Gliederungselement in der Siedlung, das gleichzeitig für Flora und Fauna ein wichtiges Vernetzungsglied darstellt. Die Artenauswahl für die Bepflanzung der Knicks ist an den für die Region typischen sowie im Plangebiet und dessen Umgebung vertretenen Knicktypen "ärmerer Schle-

hen-Hasel-Knick" und "Buchen-Hasel-Knick" mit ihrem charakteristischen Artenspektrum zu orientieren, das nachfolgend aufgelistet ist:

dominierende Arten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche

sonstige Arten:

Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

zu 2. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung verbleibt für den Bebauungsplan ein Ausgleichdefizit, welches nicht durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann. Begründung hierfür ist, daß die Gemeinden aus finanziellen Gründen darauf angewiesen ist, eine hohe Ausnutzung der Flächen für die Bebauung vorzusehen. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB werden daher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vertraglich vereinbart. Im Zusammenhang mit dem "Landschaftsentwicklungskonzept Vaaler Moor" werden auf einer Teilfläche von 0,46 ha des Flurstücks 10, Flur 13, Gemeindegebiet Vaale aufgrund vertraglicher Vereinbarungen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Das Flurstück wurde bereits durch die Gemeinde Wacken erworben. Auf der Fläche sind als Entwicklungsmaßnahmen der Anstau der vorhandenen Gräben mit dem Ziel der Wiedervernässung und ungestörten Sukzession der Vegetation vorgesehen. Die Auswahl der Fläche sowie die Art der Maßnahmen wurde gemäß Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Steinburg festgelegt.

Realisierung

Im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung sind auch die grünordnerischen Maßnahmen zu verwirklichen. Folgende Zeiträume für die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen sind einzuhalten, um sicherzustellen, daß nach Beendigung der Bautätigkeit keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Baumpflanzungen in den WA-Grundstücken sind jeweils in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen.

Die Straßenbäume sind in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Fertigstellung der Straße zu pflanzen.

Die Anlage und Bepflanzung des Knickwalls ist durch den Erschließungsträger in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

Die zeitliche Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen ist mit der unteren Naturschutzbehörde Kreis Steinburg zu vereinbaren.

9.5 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Grünordnungsplan für das geplante Vorhaben ergibt, daß für Teilbereiche ein Ausgleich im Plangebiet erreicht wird. Dies gilt für das Landschaftsbild, den Biotop- und Artenschutz wie auch eingeschränkt für den Bereich Wasserhaushalt.

Defizite, welche nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, verbleiben im Bereich Boden. Zur Kompensation dieser Defizite werden auf 0,46 ha Fläche zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Lage der externen Ausgleichsfläche sowie Art und Umsetzung der Maßnahmen sind in Kap. 9.4 unter "externe Ausgleichsmaßnahmen" beschrieben.

10.0 Textliche Festsetzungen

10.1 Städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen

Im Teil B der Bebauungsplanes werden 5 städtebauliche und 4 grünordnerische Festsetzungen getroffen, die in den jeweiligen Kapiteln zur Erläuterung der städtebaulichen Konzepte und der Belange von Natur und Landschaft mit erläutert und begründet werden.

10.2 Gestalterische Festsetzungen

Damit keine für die Ortslage untypischen Flachdachhäuser entstehen, wird in der **gestalterischen Festsetzung Nr. 1** für die Hauptgebäude eine **Mindestdachneigung von 28°** festgesetzt, ohne sich dabei auf eine spezielle Dachform festzulegen.

Um bei der bewegten Topographie im Plangebiet zu die Errichtung von Gebäuden zu verhindern, die auf ihrer hangabgewandten Seite z.B. durch überhöhte Sockel, Dächer, Turmbauten o.ä. unverhältnismäßig hoch und massiv wirken, werden in den gestalterischen Festsetzungen 2 und 3 die Sockelhöhe sowie die Gebäudehöhe insgesamt begrenzt.

In der **gestalterischen Festsetzung Nr. 2** wird die Sockelhöhe begrenzt. Die Festsetzung sagt aus, daß die **Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf der hangzugewandten Gebäudesseite maximal 30 cm über dem gewachsenen Boden** liegen darf.

In der **gestalterischen Festsetzung Nr. 3** wird festgesetzt, daß die Gesamthöhe der **Gebäude einschließlich Sockel maximal 13 m** betragen darf, gemessen auf der hangabgewandten Seite des Gebäudes. Werden Abgrabungen vorgenommen, gilt die neue Geländeoberfläche auf der hangabgewandten Seite des Gebäudes als Bezugshöhe.

11.0 Flächenbilanz und Kostenangaben

11.1 Flächenbilanz

1. Allgemeine Wohngebiete (Gemeinde Wacken)

WA Nr. 1 (GRZ 0,3)	5.636 qm
WA Nr. 2 (GRZ 0,35)	1.873 qm
WA Nr. 3 (GRZ 0,35)	13.417 qm
WA Nr. 4 (GRZ 0,35)	6.438 qm
WA Nr. 5 (GRZ 0,35)	5.331 qm
WA Nr. 6 (GRZ 0,4)	1.367 qm
WA Nr. 7 (GRZ 0,4)	3.494 qm
WA Nr. 8 (GRZ 0,4)	701 qm
WA Nr. 7 (GRZ 0,4)	415 qm
Summe WA-Gebiete	38.672 qm

2. Verkehrsflächen (Gemeinde Wacken)

Tegelberg	1.752 qm
Am Wald	829 qm
Planstraße A	2.146 qm
Fußweg	98 qm
Summe öffentliche Verkehrsflächen	4.825 qm

3. Grünflächen (öffentl. Grünflächen, Gemeinde Wacken)

Grünfläche nördlich der Straße "Tegelberg"	634 qm
Grünfläche südlich der Straße "Tegelberg"	362 qm
Summe öffentl. Grünflächen	996 qm

4. Private Grünflächen

Grünfläche parallel zur Straße "Am Twisselberg"	466 qm (mit Erhaltungsgebot)
Gesamtfläche des Plangebietes	44.959 qm = 4,5 ha

11.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Wacken werden keine Kosten zur Realisierung des Bebauungsplanes entstehen. Ein privater Erschließungsträger wird mit der Gemeinde Wacken einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Erschließungskosten abschließen. Nach Durchführung der Maßnahme werden die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen der Gemeinde Wacken übereignet.

12.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung Wacken hat in ihrer Sitzung am 01.09.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Tegelbarg" beschlossen.

Nach einem Beschluß der Gemeindevertretung Wacken am 6.7.1998 wurde im August und September 1998 eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 28.09.1998 in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung statt. Zum Bebauungsplan selbst wurden dabei keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Aufgrund der von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplanentwurf leicht überarbeitet. Am 29.10.1998 wurde diese überarbeitete Planfassung von der Gemeindevertretung Wacken als Entwurf verabschiedet und es wurde beschlossen, hiermit die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 08.12.1998 bis zum 08.01.1999 stattgefunden, die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 10.12.1998 informiert. Über die von den Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern geäußerten Anregungen, Bedenken und Hinweisen wurde am 15.02.1999 in der Gemeindevertretung beraten und beschlossen. Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes. Im Anschluß daran wurde ebenfalls am 15.02.1999 der Bebauungsplan Wacken Nr. 10 "Tegelbarg" als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

- Der Bürgermeister -

Kornu

Gemeinde Wacken, Im Februar 1999

