

# GEMEINDE HANERAU-HADEMARSCHEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 11

FÜR DAS GEBIET

„Harders-Koppel“ nordwestlich der Randbebauung Ostlandstraße  
und Rehkamp, östlich der Randbebauung Theodor-Storm-Straße,  
südlich der Straße „Im Eck“ und westlich der freien Feldmark

## BEGRÜNDUNG

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis
3. Städtebauliche Zielkonzeption
4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung
6. Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
8. Brandschutz
9. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung

## **Anlagen**

Eigentümergebietverzeichnis

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Hanerau-Hademarschen vom 01.03.1995

Bebauungskonzept „Harders-Koppel“ vom 15.02.1995

Bebauungskonzept „Harders-Koppel“ und „Franke-Koppel“ vom 15.02.1995

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Nordwesten durch die Straße „Im Eck“, im Nordosten durch die freie Feldmark, im Südosten durch die Randbebauung der Straßen „Rehkamp“ und „Ostlandstraße“ und im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der östlichen Bebauung der „Theodor-Storm-Straße“ und der Straße „Im Eck“. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 4,9 ha, davon

26.528 m<sup>2</sup> Reine Wohngebiete (WR)

4.093 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen

9.850 m<sup>2</sup> Grünflächen

8.330 m<sup>2</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

25 m<sup>2</sup> Flächen für die Abfallentsorgung

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hanerau-Hademarschen einschließlich der genehmigten Änderungen wird der Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt.

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen, um mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen der Wohnraumnachfrage in der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die geplanten Wohngebietsausweisungen sollen vornehmlich für den örtlichen Bedarf erfolgen. Neben der Ausweisung von reinen Wohngebieten werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen dem Schutz der vorhandenen Knicks und der Anlage von Spielplatzflächen, die auch den Kindern außerhalb des Plangebiets zur Verfügung stehen sollen sowie der Anlage einer Streuobstwiese am nördlichen Plangebietsrand im Übergangsbereich von der Siedlungsstruktur in die offene Landschaft in Fortsetzung der privaten Gärten. Die durch den Bebauungsplan Nr. 11 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch grünordnerische Maßnahmen minimiert, ausgeglichen bzw. ersetzt. Hierzu werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am nördlichen neu zu schaffenden Ortsrand zwischen der geplanten Bebauung bzw. der Streuobstwiese und der Straße „Im Eck“ festgesetzt.

Gegen die vorgenannten Planungsziele der Gemeinde Hanerau-Hademarschen bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Realisierung der geplanten Wohnbaugebiete ist für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren geplant.

Das „Entwicklungsgebot“, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 auch eingehalten werden, obwohl kleinere Bereiche am nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsrand und im nordwestlichen Planbereich von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes abweichen. Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Hanerau-Hademarschen werden die Plangebietsflächen insgesamt als Wohnbauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz einschließlich Wanderweg dargestellt.

Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gibt der Gemeinde eine gewisse gestalterische Freiheit, die sich als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption versteht. Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des Entwickelns gesichert, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planungsstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichungen der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden die Aussagen des geltenden Flächennutzungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB weiterentwickelt und wie folgt konkretisiert. Die Grenzen der dargestellten Wohnbauflächen werden durch eine Überarbeitung der inneren Erschließung des Gesamtgebietes zugunsten der Altanlieger und aus Gründen des Naturschutzes (Knickerhaltung) und der Realisierung der Vorhaben in zeitlich voneinander unabhängigen Bauabschnitten konkretisiert. Der bisher symbolisch am westlichen Plangebietsrand dargestellte Spielplatz wird nunmehr in das vorhandene Grünachsenkonzept integriert und durch seine zentrale Lage einem größeren Einzugsbereich zugänglich gemacht. Ebenso wird die fußläufige Wegeverbindung aus der bisherigen Randlage herausgenommen und in Verlängerung der Ostlandstraße in die gebietsbezogenen Nutzungen (Spielplatz, Parkanlage, Erschließungsstraße) eingebunden. Der im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte Grünzug im Norden des Plangebiets wird insbesondere auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG und des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Umweltministerin vom 8. November 1994 nunmehr im Bebauungsplan differenziert festgesetzt. Hierbei werden die konzeptionell dargestellten Grünflächen entsprechend dem ermittelten Kompensationsbedarf als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt. Unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung (Landschaftsökologie und -bild) wird die dargestellte verkehrliche Verbindung zwischen dem Baugebiet und der Straße „Im Eck“ im Bebauungsplan nach Westen dem vorhandenen Knick zugeordnet.

Der Bebauungsplan Nr. 11 hält sich somit an die Grundzüge des geltenden Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und erfüllt die heute geltenden Rechtsvorschriften im Rahmen der vorbereiteten Grundkonzeption. Das Entwicklungsgebot ist eingehalten.

### 3. Städtebauliche Zielkonzeption

Die Baugebiete „Harders-Koppel“ und „Franke-Koppel“ liegen am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Hanerau-Hademarschen und bilden in diesem Bereich der Gemeinde nunmehr einen Endpunkt einer nordwestlich ausgerichteten Siedlungsentwicklung. Das gesamte Plangebiet wird entsprechend den vorhandenen Flurstücksgrenzen (Eigentumsverhältnisse) und der vorhandenen Landschaftselemente (Knicks) in die beiden Teilgebiete „Harders-Koppel“ und „Franke-Koppel“ gegliedert.

Insgesamt wird mit der Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle eine Fortführung und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur beiderseits der Straßen „Rehkamp“ und „Ostlandstraße“ beabsichtigt, die im Nordwesten des Plangebiets zur Schaffung eines neuen Ortsrandes führt. Im Sinne einer städtebaulichen geordneten Entwicklung sind unter anderem die verkehrlichen Belange, die sich durch die Angliederung eines neuen Baugebietes an eine vorhandene Siedlungsstruktur im Sinne einer nachbarschaftsschützenden Gesamtkonzeption ergeben, neu zu überdenken und zu ordnen. Insbesondere hat sich das städtebauliche Gesamtkonzept zum Ziel gesetzt, mögliche Belastungen der Altanlieger durch zusätzliche Verkehre schon konzeptionell zu minimieren, die vorhandenen Grünelemente als Entwurfsprinzipien in die Gesamtkonzeption als planerische Vorgabe einzubeziehen, die Möglichkeit, beide Koppeln zeitlich getrennt voneinander erschließen zu können bzw. in mehreren Bauabschnitten realisieren zu können, planungsrechtlich zu gewährleisten und eine sich aus der Ortsstruktur entwickelnde Bebauung an dieser ortsplanerisch und landschaftspflegerisch exponierten Lage zu planen, die einen Ausgleich der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an dieses Gebiet ermöglicht.

Das dem Bebauungsplan Nr. 11 zugrundeliegende Bebauungskonzept (siehe Anlage der Begründung) entwickelt sich aus den Grundaussagen des geltenden Flächennutzungsplanes, setzt sich jedoch über die konzeptionellen Aussagen des städtebaulichen Rahmenplanes der Gemeinde Hanerau-Hademarschen aus dem Jahre 1990 hinweg. Dies wird wie folgt begründet: Die im Rahmenplan dargestellte Bebauungsstruktur überplant die gesamte Fläche bis zur Straße „Im Eck“ und darüber hinaus und steht somit im krassen Widerspruch zum geltenden Flächennutzungsplan.

Die innere Erschließung ist in Fortführung der Straßen „Rehkamp“ und „Ostlandstraße“ als Ringerschließung für den Individualverkehr konzipiert, wodurch eine nicht unwesentliche Belastung der Altanlieger in Form von Durchgangs-, Ziel- und Suchverkehren entstehen kann. Die vorhandenen Knicks sind, obwohl sie bereits mit Inkrafttreten des Landschaftspflegegesetzes gesetzlich geschützt sind, auf gesamter Länge überplant worden. Der zur neuen Ortsrandbildung im Flächennutzungsplan vorgegebene Grünzug wurde zugunsten einer Bebauung geopfert. Letztendlich blieb mit der Erschließungs- und Bebauungskonzeption die reizvolle und für das Orts- und Landschaftsbild äußerst wertvolle Hanglage im Norden des Gebietes unberücksichtigt.

In Berücksichtigung der in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch die Altanlieger vorgebrachten Bedenken und in Kenntnis der heutigen gesetzlichen Anforderungen an den Naturschutz hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 aus dem Bebauungskonzept vom Februar 1995 zu entwickeln.

Das städtebauliche Gesamtkonzept „Harders- und Franke-Koppel“ sieht eine Aufteilung des Plangebiets in zwei räumlich voneinander getrennte Teilgebiete vor, wobei die Gliederung und Trennung durch den vorhandenen Knick, der die Parzellierung beider Koppeln nachvollzieht, als raumwirksame Grünachse erreicht wird. Neben der gliedernden Funktion übernimmt der Knick in Verbindung mit der Anlage von verschiedenartigen Grünflächen an seiner Nordostseite und mit dem parallel geführten Rad- und/oder Gehweg eine funktionsverbindende Aufgabe zwischen den beiden Teilgebieten.

Das Bebauungskonzept sieht eine aufgelockerte, dem gewachsenen Ortsbild entsprechende Einzel- und in kleineren Teilbereichen Doppelhausbebauung in Weiterentwicklung der linear, gereihten Einzelbebauung der Altanliegerstraßen „Rehkamp“ und „Ostlandstraße“ vor. Mit Bildung von zwei getrennt voneinander zu erschließenden Baugebieten und der nochmaligen Unterteilung der „Harders-Koppel“ in drei kleinere Teilgebiete wird eine kleinräumige und überschaubare Bebauungsstruktur geschaffen, die nicht nur mögliche verkehrliche Belastungen für die Altanliegerstraßen minimiert, sondern auch eine differenzierte, auf die Topographie Rücksicht nehmende Bebauung ermöglicht. Der neu zu bildende Ortsrand in diesem Bereich der Gemeinde Hanerau-Hademarschen wird durch eine zur offenen Landschaft traufständig ausgerichtete Einzelhausbebauung geschaffen, die in geschwungener, zueinander abgestufter Form mit weichen Übergängen fließend in die freie Landschaft übergeht. Der neue Ortsrand und die Bebauung zeigen sich nach Norden hin bewußt offen, um einerseits selbst sich nicht abzuschirmen und den freien Blick in die Natur zu behalten und um andererseits den Besucher und die Landschaft in das Freiflächenkonzept der Baugebiete einzubeziehen.

Neben den ortsbildgestalterischen Maßnahmen und der konzeptionellen Entwurfsidee werden durch Integration der Knicks als prägende Leitlinien und durch Anlage von gebietsbezogenen Grünflächen sowie durch Entwicklung einer Streuobstwiese am nördlichen Ortsrand im Anschluß an die privaten Grundstücksgärten fließende Nutzungsübergänge innerhalb und außerhalb der Baugebiete geschaffen. Hierdurch wird ein hohes Maß an privater und öffentlicher Wohn- und Lebensqualität geschaffen.

Die Erschließung des Plangebiets ist derart gewählt, daß eine Bebauung der im Gemeindeeigentum befindlichen „Harders-Koppel“ getrennt von der Realisierung der Bebauung auf der „Franke-Koppel“ (Erbengemeinschaft) erfolgen kann (siehe Bebauungskonzept „Harders-Koppel“ als Anlage der Begründung). Die „Harders-Koppel“ wird, solange eine Bebauung der „Franke-Koppel“ nicht erfolgt ist, ausschließlich über das vorhandene Straßennetz des „Rehkamps“ und der „Ostlandstraße“ in Form zweier Erschließungsstichstraßen erschlossen. In diesen Bebauungsphasen werden am Ende der verlängerten Straße „Rehkamp“ eine Wendeplatzanlage für zweiachsige Müllfahrzeuge unter Hinzuziehung von Grünflächen nördlich des Spielplatzes und im direkten Anschluß an die heute vorhandene Ostlandstraße unter Hinzuziehung von Freiflächen außerhalb der vorhandenen Knicks hergerichtet.

Mit Realisierung des Baugebiets „Franke-Koppel“ werden die Wendeanlagen für Müllfahrzeuge auf das dann erschließungstechnisch erforderliche Maß zurückgebaut. Die Erschließung der „Franke-Koppel“ erfolgt ausschließlich über die Straße „Im Eck“, die ihre Verbindung mit dem Baugebiet über eine Erschließungsstraße östlich des Knicks erhält. Für diese Erschließungsstraße wird die vorher angelegte Baustraße der „Harders-Koppel“ bzw. der später erstellte kombinierte Geh- und Radweg umgebaut bzw. ausgebaut.

Mit der Bebauung der „Franke-Koppel“ wird das Stichstraßensystem durch Anlage von „Überläufen“ zwischen den Kleinwendeanlagen der einzelnen Teilgebiete, deren Benutzung ausschließlich für Fußgänger, Radfahrer und Versorgungsfahrzeuge vorbehalten ist, ringförmig geschlossen, so daß auf überdimensionierte Wendeanlagen innerhalb der Baugebiete verzichtet und das Straßenprofil auf die Minimalanforderungen der EAE '85 reduziert werden kann. Durch Einbauten in den „Überläufen“ wird einem unbefugten Befahren dieser Wege durch den Individualverkehr entgegengewirkt. Mit Anbindung der „Franke-Koppel“ an die Straße „Im Eck“ erhält auch das nördliche Teilgebiet der „Harders-Koppel“ die verkehrliche Anbindung nach Norden, so daß in der Endphase der Gesamtrealisierung die gebietsbezogenen Verkehre hauptsächlich über die Straße „Im Eck“ geführt werden.

Mit der Anlage einer Rad- und Gehwegverbindung entlang des vorhandenen Knicks und eines verkehrsberuhigten (Spielstraße) Ausbaus der Baugebietserschließung wird eine Verbindung der Altbebauung und der Neubaugebiete mit dem Ortskern im Nordwesten abseits des örtlichen Hauptverkehrsnetzes geschaffen.

#### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. durch die höchstzulässige Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dem Ortsbild und der angrenzenden Siedlungsstruktur beiderseits der Straßen „Rehkamp“ und „Ostlandstraße“ entsprechend sind nur Einzel- und in kleinen Bereichen Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude bzw. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig. Die Grundflächenzahl bzw. die höchstzulässige Grundfläche wird in Abhängigkeit zu der in Aussicht genommenen Grundstücksgröße und zur Lage des Grundstücks innerhalb des Baugebietes bzw. zum Landschaftsraum festgesetzt. Da die dargestellte Grundstücksteilung nicht rechtsverbindlich ist und bei einer anderen Grundstücksaufteilung zu einer massiveren Bebauung führen könnte, wird für die Teilgebiete, in denen sogenannte „Bauteppiche“ festgesetzt sind ( Teilgebiet 1, 3a und 4 ) ein Mindest- und Höchstmaß für die Grundstücksbreite planzeichnerisch festgesetzt. So kann eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße höhere Verdichtung aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, des Bodenschutzes und der Wohn- und Aufenthaltsqualität auch im Bereich der Altanlieger „Rehkamp“ und Ostlandstraße“ unter dem strukturerhaltenden Gesichtspunkt, vermieden werden. Die in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitte lassen bei einer angemessenen Garten- und Freiraumgestaltung Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen einschließlich Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und möglichen Nebenanlagen zu.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Teilgebiete 1, 4 bis 6 werden durch Baugrenzen bestimmt, die als Flächenfestsetzungen jeweils für ein Teilbaugelände festgesetzt werden. Aufgrund des von der übrigen Bebauung abweichenden Grundstückszuschnitts werden die überbaubaren Flächen der Teilgebiete 2, 3a und 7 durch Festsetzung von Umringsgrenzen jeweils für ein in Aussicht genommenes Baugrundstück festgesetzt.

Für die festgesetzten reinen Wohngebiete werden örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und die Anlage privater Freiflächen (Wege, Stellplätze, Einfriedigungen) gemäß § 92 Landesbauordnung textlich und planzeichnerisch festgesetzt, soweit sie zur Sicherung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind. Insbesondere im nördlichen Planbereich wird in Verbindung mit der Festsetzung einer zur Hanglage traufständigen Einzelhausbebauung eine maximale Sockelhöhe festgesetzt, um somit einen fließenden Übergang in die offene Landschaft zu sichern und um ein offenes, an die Topographie angepaßtes Orts- und Landschaftsbild zu erreichen. Dies wird durch einen Ausschluß von Nebenanlagen jeglicher Art, einer Begrenzung der Dachneigung und der Anlage einer Streuobstwiese unterstützend gesichert.



## 5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist eine Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen von ca. 30.646 m<sup>2</sup> verbunden. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen (reine Wohngebiete einschließlich öffentliche Verkehrsflächen) werden zur Zeit als extensiv genutzte Wiesenflächen und als Weideflächen für Pferde genutzt. Die nach Landesnaturschutz geschützten Knicks innerhalb des Plangebiets und am Plangebietsrand werden erhalten und in das Baukonzept als raumprägende Grünachsen aufgenommen und weiterentwickelt.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung der Vegetation in Form eines Funktionsplanes vom September 1994 können aus landschaftspflegerischer Sicht für das städtebauliche Gesamtkonzept folgende Zielvorstellungen getroffen werden, die durch den Grünordnungsplan zu den einzelnen Schutzgütern vertiefend konkretisiert werden:

- Erhaltung, Ergänzung und Entwicklung des vorhandenen Knicksystems innerhalb des Plangebiets und an den nördlichen und südlichen Plangebietsrändern in Verbindung mit Ausweisung von Saumbiotopen als öffentliche Grünflächen
- Neuanlage eines Knicks im Nordwesten als Ausgleich für erschließungsbedingte Eingriffe in den vorhandenen Knick und Anlage einer Gehölzpflanzung am nordöstlichen Ortsrand
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen in Zuordnung zu vorhandenen Landschaftselementen (Knicks) als Spielplatz, Parkanlagen und als Streuobstwiese im Übergangsbereich von bebauter Ortslage und freier Landschaft
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch örtliche Bauvorschriften
- Gliederung der Baugebiete durch Baum- und Strauchpflanzungen.

Gemäß den Zielen und den Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, soweit vermeidbar, zu unterlassen (Vermeidungsgebot) bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsgebot). Für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Ersatzgebot).

Mit Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz wird die Eingriffsregelung nach §§ 8 a bis 8 c BNatSchG von der Vorhaben-Genehmigung in die Bauleitplanung vorgezogen und ist im Rahmen der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Art und Umfang der Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Abwägung durch die Gemeindevertretung als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen. Hierbei muß der Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Interessensausgleich, der durch den Bauleitplan im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgen soll, sachgerecht eingebunden werden. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird gemäß § 9 Abs. 2 LNatSchG zur Beurteilung des Eingriffs die Aufstellung eines Fachplanes, Grünordnungsplan, erforderlich. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Hanerau-Hademarschen stellt die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in Form einer Eingriffsbilanzierung dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zu einem Ausgleich bzw. Ersatz im Naturhaushalt führen sollen. Der „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 vom 01.03.1995“ wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Neben der planungsrechtlichen Berücksichtigung des Grünordnungsplanes in der verbindlichen Bauleitplanung unterliegt der Grünordnungsplan nach § 6 a Abs. 2 LNatSchG einem eigenständigen Verfahren. Er ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Stellungnahme vorzulegen. Über Änderungen und Ergänzungen hat die Gemeinde Hanerau-Hademarschen im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu entscheiden, nachdem die nach § 29 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände und die Öffentlichkeit über den Grünordnungsplan informiert worden sind. Dies wird zeitgleich zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 11 durchgeführt.

Maßnahmen der Grünordnung, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden im Bebauungsplan planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs oder im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Die Beschränkungen von Nutzungen von nicht der Gemeinde gehörenden Grundstücksflächen durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1, 4 und 7 BauGB zu verwirklichen.

Innerhalb der landschaftspflegerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Erhalt, Entwicklung und Neuanlage von Knicks einschließlich Festsetzung von Saumbiotopen als öffentliche Grünflächen
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen als Streuobstwiese, Parkanlagen, Schutzgrün und Spielplatz zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität und zur Stärkung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt
- Maßnahmen zur Minimierung der Oberflächenversiegelung und des Oberflächenwasserabflusses
- Pflanzgebot für Laubbäume als Einzelbäume und in Hainpflanzungen bzw. Baum- und Strauchpflanzungen als Bestandteil der öffentlichen Grünflächen sowie der Verkehrsflächen zur Verbesserung und Aufwertung des örtlichen Siedlungsbildes
- Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Sammel Festsetzung in Zuordnung zu den Eingriffsverursachern; getrennt für die Baugebiete „Harders- und Franke-Koppel“

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, planzeichnerisch und textlich festgesetzt, tragen dazu bei, daß die Flächenbilanz insgesamt als positiv hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild und Freiraumnutzung zu bewerten ist und die durch den Bebauungsplan Nr. 11 vorbereiteten Eingriffe im Plangeltungsbereich ausgeglichen werden können.

- Die Eingriffe in den Bodenhaushalt werden gemindert durch Festsetzung von Grünflächen, Baum- und Strauchzonen, Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und durch Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen.
- Die Gehölz- und Lebensraumverluste erfahren einen Ausgleich und eine Aufwertung durch Neuanpflanzungen, Anlage eines Knicks und einer Streuobstwiese.
- Die baubedingten Beeinträchtigungen werden durch Schutzmaßnahmen gemindert.
- Das Orts- und Landschaftsbild wird durch Anlage einer Streuobstwiese, knickartigen Gehölzpflanzungen und durch Ausweisung von gebietsbezogenen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und weiterentwickelt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, daß die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für die grünordnerischen Festsetzungen.

Als Minimierungsmaßnahme für die vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft wird für die privaten Grundstücke ein flächenbezogenes Anpflanzungsgebot festgesetzt. Hierbei wird bestimmt, daß ein Solitärgehölz in der Vorgartenzone zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen ist. Dies hat zum Ziel, den räumlichen Eindruck der Wohnstraßen zwischen den Gebäudekanten aufzuwerten und den Charakter eines kleinräumigen Wohngebiets hervorzuheben. Auf eine Festsetzung von Baumpflanzungen in Verbindung mit öffentlichen Parkflächen innerhalb des Straßenprofils wurde zugunsten eines reduzierten Straßenausbaus (Bodenschutz) verzichtet. Die hierdurch gewonnenen Flächen kommen den Privatgrundstücken zugute und der Versiegelungsgrad wird erheblich minimiert.

Zur Aufwertung und Verbesserung des Ortsbildes werden zur Einfriedigung der Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum ausschließlich lebende Laubholzhecken und Holzlattenzäune zugelassen. Dies sichert neben einer grüngestalterischen und entsprechend der Lage des Baugebiets innerhalb der Ortsstruktur ein charakteristisches Gestaltungselement, das die Kleinräumigkeit und die teils linearen, teils geschwungenen Erschließungswege hervorhebt und durch Eingrenzung der Gestaltungselemente in Verbindung mit den Baumpflanzungen beruhigend auf das Ortsbild wirkt.

### **Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft erfordert Kompensationsmaßnahmen, die voraussichtlich folgende Kosten verursachen werden:

Anlage eines Knicks im Nordwesten des Plangebietes - „Franke - Koppel“ -

Herstellung eines Knicks auf ca. 85 m Länge, Wallherstellung, Bepflanzung, Abzäunung, Pflege:

Knick	85 m	a	DM 35,00	= DM 2.975,00
-------	------	---	----------	---------------

Sukzessionsfläche - „Franke - Koppel“ -

Auszäunung einer Sukzessionsfläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes mit ca. 700 m<sup>2</sup> Pflanzfläche und einigen Einzelgehölzen (Bepflanzung, Pflege):

Zaun	ca.210 m	a	DM 10,00	= DM 2.100,00
Pflanzung	ca.700 m <sup>2</sup>	a	DM 20,00	= DM 14.000,00

Strauchpflanzung am Ostrand des Plangebiets - Harders - Koppel" -

Herstellung einer ebenerdigen Strauchpflanzung

Pflanzung, Pflege und Abzäunung:

Pflanzung	ca.425 m <sup>2</sup>	a	DM 20,00	= DM 8.500,00
-----------	-----------------------	---	----------	---------------

Sukzessionsfläche - „Harders - Koppel" -

Auszäunung einer Sukzessionsfläche im Nordöstlichen Teil des Plangebiets mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> Pflanzfläche und einigen Einzelgehölzen (Pflanzung, Pflege):

Zaun	ca.350 m	a	DM 10,00	= DM 3.500,00
------	----------	---	----------	---------------

Pflanzung	ca.1.600 m <sup>2</sup>	a	DM 20,00	= DM 32.000,00
-----------	-------------------------	---	----------	----------------

Den o.g. Kosten sind Kosten für den Grunderwerb hinzuzurechnen.

## 6. Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist im Gesamtkonzept so konzipiert, daß die durch einen Knick voneinander getrennten Baugebiete „Harders-Koppel“ und „Franke-Koppel“ unabhängig voneinander realisiert werden können. Hierzu ist bei Erschließung der „Harders-Koppel“ lediglich die provisorische Herrichtung von Wendeplatzanlagen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge in Verlängerung des Rehkamps bzw. an der Ostlandstraße sowie für den Baustellenverkehr die Herrichtung einer Baustraße entlang des Knicks mit Anbindung an die Straße „Im Eck“ erforderlich. Wendeplatzanlagen und Baustraße werden mit Realisierung des Baugebiets „Franke-Koppel“ entsprechend dem Gesamtkonzept auf das dann verkehrstechnisch erforderliche Maß zurückgebaut und die Baustraße nach Abschluß des Baugebiets als Erschließungsstraße ausgebaut. Sollte eine Bebauung der „Franke-Koppel“ auch nach Abschluß der Bauarbeiten auf der „Harders-Koppel“ nicht absehbar erfolgen, wird die Baustraße als kombinierter Geh- und Radweg umgebaut.

Die Gesamtkonzeption der inneren Erschließung sieht eine Unterteilung des Neubaugebietes in zwei größere Verkehrsbereiche vor, wobei der nördliche Bereich der „Harders-Koppel“ und die gesamte „Franke-Koppel“ nach einer Gesamtrealisierung über eine Verbindungsstraße an die Straße „Im Eck“ angebunden wird. Die südlichen Bereiche der „Harders-Koppel“ werden dann über das vorhandene Straßennetz der Anliegerstraßen „Rehkamp“ und „Ostlandstraße“ an den „Hofkoppelweg“ mit Verbindung an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Durch diese Aufteilung der Erschließungsverkehre und einer entsprechenden Namensgebung für die Stichstraßen werden Durchgangs- und Suchverkehre vermieden, die Fahrzeugbewegungen auf das Gebiet verteilt und die sonst zu erwartenden Belastungen für die beiden Altanliegerstraßen auf ein absolutes Minimum reduziert.

Um neben der Aufspaltung des Verkehrsaufkommens auch eine Reduzierung der Straßenprofile auf die Minimalanforderungen der EAE '85 erreichen zu können und um auf die Anlage von großflächigen, vollversiegelten Wendeplatzanlagen für Müllfahrzeuge verzichten zu können, werden zwischen den kleinen Wendemöglichkeiten der jeweiligen Verkehrsbereiche schmale „Überläufe“ hergerichtet, die lediglich für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zugänglich gemacht werden. Beim Ausbau der Erschließungsstraßen ist bei der Oberflächengestaltung darauf zu achten, daß im Bedarfsfalle für Personen- und Lastkraftwagen eine Mitbenutzung der Geh- / Radwege möglich ist. Da es sich bei den Erschließungsstraßen um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt, die im Mischprinzip hergestellt werden, ist dies aus verkehrssicherheitstechnischen Gesichtspunkten vertretbar. Bei der Ge-

staltung der Wendeplatzanlagen sind die Empfehlungen der EAE '85 ( Ziff. 5.2.1.9 ) unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu beachten. Auf die Freihaltung von Sichtdreiecksflächen an den Straßeneinmündungen ist im Rahmen des Erschließungsausbaus zu achten.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze sind gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerverordnungsverordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, wobei aus ortsplannerischen und landschaftspflegerischen Gründen diese nicht in den rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig sind, sondern in der Gebäude- bzw. Vorgartenzone herzurichten sind. Die Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 - „Flächen für die Feuerwehr“ - herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Erschließungsstraße „Im Eck“ am nördlichen Plangeltungsbereich und im Bereich der vorhandenen Altanliegerstraßen im südlichen Planbereich angeschlossen. Die vorhandene Schmutzwasserleitung am östlichen Rand der „Harders-Koppel“ wird in das zukünftige innere Erschließungssystem umgelegt.

### **7.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Gemeinde Hanerau-Hademarschen mit Abgabe an die Hauptsammelleitung zum gemeindeeigenen Klärwerk. Alle Grundstücke sind durch Ortssatzung mit Anschluß- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung angeschlossen.

### **7.2 Frischwasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Hanerau-Hademarschen durch Ortssatzung mit Anschluß- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

### **7.3 Regenwasserbeseitigung**

Das anfallende Oberflächenwasser wird, soweit es nicht am Ort des Niederschlags versickern kann, über das Leitungsnetz dem vorhandenen Rückhaltebecken am nördlich des Planbereichs gelegenen Bauhofes zugeführt. Das Genehmigungsverfahren nach dem Landeswassergesetz ist bei der Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde durchgeführt. Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses werden Festsetzungen im Teil B (Text) für die privaten Grundstücke getroffen.

#### **7.4 Stromversorgung**

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG das Gebiet der Gemeinde Hanerau-Hademarschen mit Strom.

#### **7.5 Telekommunikation**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

#### **7.6 Gasversorgung**

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG das Gebiet der Gemeinde Hanerau-Hademarschen mit Gas.

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

Das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit der SCHLESWAG abzustimmen. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen ist zu vermeiden.

Die Kosten zum Ausschluß an das Versorgungsnetz der SCHLESWAG werden nach den gültigen Anschlußkosten-Richtlinien erhoben.

#### **7.7 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt durch Ortssatzung mit Anschluß- und Benutzungszwang für alle Grundstücke. Die Abfälle werden auf die vom Kreis Rendsburg-Eckernförde genehmigte Deponie Alt-Duvenstedt transportiert.

### **8. Brandschutz**

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

Das Löschwasser wird mit einer erforderlichen Leistung von 96 cbm/h aus der zentralen Frischwasserversorgung entnommen.

Anzahl und Standort der notwendigen Hydranten für die Löschwasserversorgung werden mit der Feuerwehr abgestimmt.



### **9. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung**

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist nicht vorhanden. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften aus ordentlichen Haushaltsmitteln finanziert.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde und im privaten Eigentum, dadurch entfällt die Notwendigkeit zu bodenordnenden Maßnahmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich und sollte aus Gründen der Orientierung und Auffindbarkeit für Besucher, insbesondere in Verlängerung der Altanliegerstraßen „Rehkamp“ und „Ostlandstraße“, die vorhandene Namensgebung und Numerierung fortführen.

**Erschließungskosten - „Harders - Koppel“ -**

Pos. 1	Erwerb der Erschließungsanlagen		13.400,-- DM
Pos. 2	Freilegung und Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen		350.000,-- DM
Pos. 3	Schmutzwassersiel		252.500,-- DM
Pos. 4	Regenwassersiel		257.000,-- DM
Pos. 5	Wasserleitung		52.000,-- DM
Pos. 6	Grünflächen		230.000,-- DM
Pos. 7	Straßenbäume		22.500,-- DM
Pos. 8	Straßenbeleuchtung		38.900,-- DM
Pos. 9	Unvorhergesehenes 5 %		60.000,-- DM
<hr/>			
Ing.-Honorar	ca.		189.000,-- DM
<hr/>			
Zwischensumme	ca.		1.208.300,-- DM
15 % Mehrwertsteuer	ca.		1.389.545,-- DM
abgerundet	ca.		<u>1.389.500,-- DM</u>
Gemeindeanteil 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 Abs. 1 BauGB ca:			<u>138.950,--DM</u>

**Erschließungskosten - „Franke - Koppel“ -**

Pos. 1	Erwerb der Erschließungsanlagen	7.100,-- DM
Pos. 2	Freilegung und Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen	240.000,-- DM
Pos. 3	Schmutzwassersiel	153.000,-- DM
Pos. 4	Regenwassersiel	167.000,-- DM
Pos. 5	Wasserleitung	32.500,-- DM
Pos. 6	Grünflächen	118.000,-- DM
Pos. 7	Straßenbäume	13.500,-- DM
Pos. 8	Straßenbeleuchtung	22.500,-- DM
Pos. 9	Unvorhergesehenes 5 %	37.500,-- DM

---

Ing.-Honorar	ca.	117.600,-- DM
--------------	-----	---------------

---

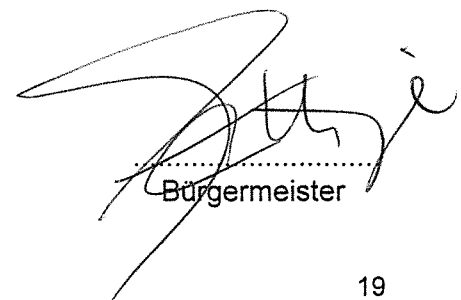
Zwischensumme	ca.	908.700,-- DM
---------------	-----	---------------

15 % Mehrwertsteuer	ca.	1.045.005,-- DM
---------------------	-----	-----------------

abgerundet	ca.	<u>1.045.000,-- DM</u>
------------	-----	------------------------

Gemeindeanteil 10 % des beitragsfähigen  
Erschließungsaufwandes nach § 129 Abs. 1 BauGB ca: 104.500,--DM

Hanerau-Hademarschen, den **1 6. JAN. 1996**

  
Bürgermeister