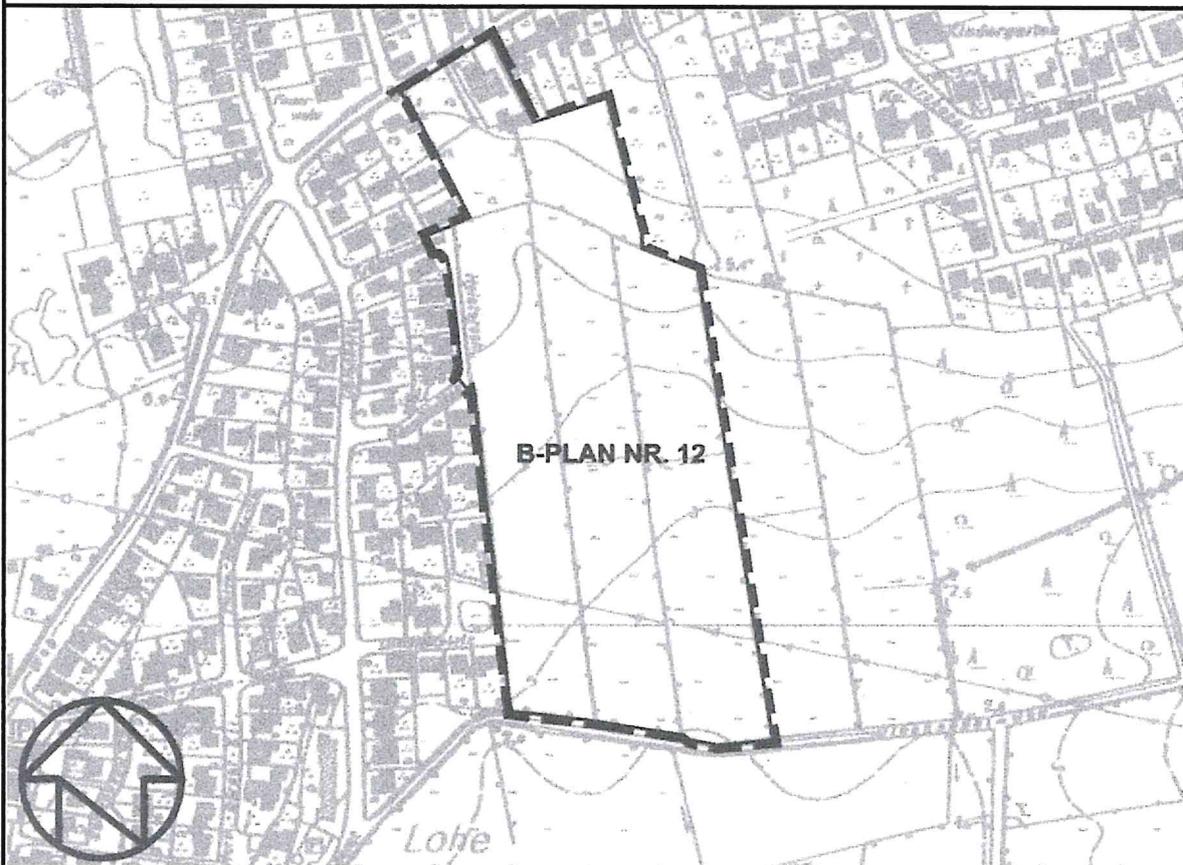


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Lohe-Rickelshof für das Gebiet

„südlich des Loher Weges, östlich Heistereck / Lärchenplatz,
nördlich des Uhlenhorstes und westlich des Friedhofes“

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Umweltbericht
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

PLANUNGS BÜRO für
Architektur und Stadtplanung
Dipl. - Ing. Hermann Dirks
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091
- Email: Hermann.Dirks@t-online.de -

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar.

Zeitnah zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird daher der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohe-Rickelshof im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohe-Rickelshof wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,6 ha. Es befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Lohe-Rickelshof und ist derzeit landwirtschaftlich geprägt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Straße „Loher Weg“,
- im Westen durch vorhandene Wohnnutzungen im Anschluss an die Straßen „Krähenwinkel“, „Heistereck“, „Kiewittstieg“, „Lärchenplatz“ und „Uhlenhorst“,
- im Süden durch den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg „Uhlenhorst“,
- im Osten durch ein Kleingartengelände im nördlichen und landwirtschaftlich genutzte Flächen im südlichen Verlauf. Im Übergangsbereich dieser Flächen schließt 50 m östlich das Friedhofgelände an.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden geringfügig und gleichmäßig um ca. 4,0 m von ca. 6,0 m auf ca. 2,0 m ü.NN. ab.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2003 wies die Gemeinde Lohe-Rickelshof insgesamt 1.982 Einwohner auf. Die Gemeinde verfügt über ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit dem östlich angrenzenden Mittelzentrum Heide und ist Grundschul- und Kindergartenstandort. Lohe-Rickelshof ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Heide-Land mit Verwaltungssitz in Heide.

Im Rahmen der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung der Stadt Heide mit den Umlandgemeinden (GEP) wurde im Zuge der Schlussvereinbarung ein Handlungskonzept vereinbart, das aus den Fachteilen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr sowie Landschafts- und Freiraum besteht.

In der von den beteiligten Gemeinden Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Nordhastedt, Ostrohe, Weddingstedt, Wesseln sowie der Stadt Heide paraphierten Schlussvereinbarung zur GEP Region Heide-Umland werden zur wohnbaulichen Entwicklung folgende Aussagen getroffen:

Wohnen in der Region Heide-Umland

Ziel In der Region sind zeitgerecht Wohnbauflächen in örtlich spezifischen Qualitäten bedarfsorientiert zur Verfügung zu stellen. Das gemeinsame Wohnbauflächenkontingent für den regionalen und den örtlichen Bedarf beträgt bis zum Jahre 2010 ca. 100 ha (vgl. GEP-Bericht Kapitel 1.4)

Schwerpunkte Die zwei Bereiche Sophienhof (Gemeinde Weddingstedt, nördlich angrenzend an Stadt Heide) und Blauer Lappen / Hochfeld / Wesseln (Gemeinde Lohe-Rickelshof, Stadt Heide und Gemeinde Wesseln) bilden die Schwerpunkte für die wohnbauliche Entwicklung in der Region. Ein bilateraler Regionsschwerpunkt ist darüber hinaus ein Vorhaben der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth. Örtliche Einzelentwicklungen im Einflussbereich dieser Schwerpunktsetzungen sind im Hinblick auf die Größenordnung des Bauabschnittes, den Zeitpunkt der Realisierung und die Bodenpreisbildung abzustimmen.

Örtliche Entwicklung In den Umlandgemeinden soll die künftige wohnbauliche Entwicklung ausgerichtet auf die örtliche Bedarfsdeckung im Rahmen der vereinbarten Wohnbauflächenbudgets (siehe Anlage 2) erfolgen. Für die Planungen der Gemeinden ist die örtliche Situation zu berücksichtigen, d.h. dass die Gemeinden ihre wohnbaulichen Entwicklungen in ihrer zeitlichen Abfolge und ihrer Bodenpreisbildung auf die örtliche Nachfrage und die kontinuierliche Auslastung ihrer Infrastrukturen abstellen sollten. Direkte Konkurrenzsituationen zu baulichen Entwicklungen in Nachbargemeinden und in der Stadt Heide sind zu vermeiden.

Empfehlungen für die örtliche Entwicklung:

- landschaftsgerechte Standortwahl und Ausgestaltung in guter Anbindung an die Orts- und Siedlungskerne,
- nachbarverträgliche Anordnung der Wohngebiete (Immissionsschutz / Schutz bestehender Betriebe)
- Orientierung der Erschließung - soweit möglich - nicht nur auf den Individualverkehr
- Entwicklung von identitätsbildenden, ortsbezogenen Konzeptansätzen ('Adressenbildung' des neuen Wohnquartiers - z.B. ländliches Wohnen / städtisches Wohnen),

Projekte Gemeinsame städtebauliche Rahmen- und Entwicklungsplanung der jeweils betroffenen Kommunen für die Schwerpunkte Hochfeld, Sophienhof und Hemmingstedt/Lieth; parallel dazu Aktivierung von Schlüsselflächen

Als Pilotprojekte können z.B. folgende Projekte entwickelt werden:

- Seniorenwohnen auf dem Lande - z.B. der „Seniorenhof“ - Wohnen auf dem Bauernhof
- Seniorenprojekt Wohnen und Versorgen: Der Senioren-Dorfladen
- kostengünstige Erschließungssysteme, kosten- und flächensparendes Bauen, ökologische Siedlungsansätze – Wettbewerb „Orts- und Erschließungsplanung“
- Gruppensebsthilfe im ländlichen Raum - Handwerker, Spätaussiedler, freie Baugruppen
- Nutzung ehemals landwirtschaftlicher guter Bausubstanz in den Ortslagen, landschaftsprägende und erhaltenswerte Substanz im Außenbereich - Leerstandskataster in den Ämtern.

Durch die ebenfalls vereinbarte Wohnbauflächenbudgetierung wird der Gemeinde Lohe-Rickelshof ein Kontingent von ca. 8,0 ha zusätzlich zum Anteil am Siedlungsschwerpunkt Hochfeld / Blauer Lappen zugeordnet. Die Gemeinde Lohe-Rickelshof plant nunmehr im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 die Bereitstellung weiterer Wohnbaugrundstücke zur Befriedigung der örtlichen Nachfrage. Die hierfür vorgesehenen Flächen zeichnen sich insbesondere durch ihre zentrale Lage aus; die meisten infrastrukturellen Einrichtungen der Gemeinde befinden sich in mittelbarer Nähe des geplanten Wohngebietes. Kindergarten, Schule, Sportplatz, Feuerwehrgerätehaus, Kirche und Friedhof befinden sich ebenso wie die im Gemeindeeigentum befindliche Gaststätte „Dörpshus“, die den Mittelpunkt des gemeindlichen Vereins- und Kulturlebens darstellt, im Nahbereich um das Plangebiet. Gleichzeitig wird die gemeindliche Siedlungsstruktur im betreffenden Bereich durch die vorliegende Planung in adäquater Form zum Abschluss gebracht. Durch den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Lohe-Rickelshof werden von dem oben genannten Kontingent ca. 5,7 ha in Anspruch genommen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch ein neu herzurichtendes Netz von Straßen und Wegen (Profile A bis G), das im Norden des Plangebietes an die vorhandene Straße „Loher Weg“ und im Westen an die ebenfalls vorhandenen Straßen „Krähenwinkel“, „Heistereck“ und „Kiewittstieg“ sowie „Lärchenplatz“ angebunden wird. Fußläufig erfolgt zudem an der Ostseite des Gebietes eine Anbindung an das vorhandene Kleingartengelände.

Insgesamt werden 65 Baugrundstücke mit der Grundnutzung Allgemeine Wohngebiete – WA – festgesetzt. Es ist zentrales Planungsziel der Gemeinde Lohe-Rickelshof, diese Flächen primär dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zuzuführen, für den innerhalb des Gemeindegebietes stetige Nachfrage besteht.

Für alle Baugrundstücke wird eine maximal eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich flankierend an den Verkehrsflächen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt für den Gesamtbereich bei ca. 770 m²; die Streuung umfasst jedoch ein Spektrum von ca. 600 m² bis ca. 1.600 m² Grundstücksfläche.

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird den voraussichtlichen Grundstücksgrößen angepasst und für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke (Baublöcke Nr. 1 und Nr. 5 bis Nr. 9) mit einer GRZ von 0,30 festgesetzt. Insgesamt wird ein für die Siedlungsbereiche der Gemeinde Lohe-Rickelshof durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt. Im Norden des Plangebietes werden Flächen festgesetzt (Baublöcke Nr. 2 bis Nr. 4), die einer höheren Versiegelung zugeführt werden sollen; für diese Grundstücke wird eine GRZ von 0,40 festgesetzt. Im Süden des Plangebietes wird zudem ein größeres „Einfamilienhausgrundstück“ (Baublock Nr. 10) festgesetzt, das entsprechend der vorgesehenen Grundstücksgröße eine GRZ von 0,15 aufweist.

Für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke (Baublöcke Nr. 1 und Nr. 5 bis Nr. 10) ist eine Nutzung durch Einzelhäuser vorgesehen; im Nordteil des Gebietes wird für die Baublöcke Nr. 2 bis Nr. 4 auf eine analoge Festsetzung verzichtet; hierdurch wird in Verbindung mit der in Relation zu den für die sonstigen Baugrundstücken festgesetzten höheren GRZ von 0,40 die Möglichkeit einer verdichteteren Bebauung eröffnet. Innerhalb dieser Baublöcke wird neben der Errichtung von Einzelhäusern auch die Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen ermöglicht. Die ausgewählten Grundstücke sind durch die vergleichsweise leistungsfähige verkehrliche Erschließung in relativer Nähe zum „Loher Weg“ für die zugelassene Bauweise im besonderen Maß geeignet.

Um eine von der Gemeinde nicht beabsichtigten zu intensive Ausnutzung der Baugrundstücke zu vermeiden, wird weitergehend festgesetzt, dass die Mindestgröße der zukünftigen Baugrundstücke innerhalb der Baugrundstücke mindestens 500 m² betragen muss.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für alle Baugrundstücke, für die nur eine Nutzung durch Einzelhäuser zugelassen wird, festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass der von der Gemeinde Lohe-Rickelshof angestrebte, das Gebiet zukünftig prägende Charakter eines "Einfamilienhausgebietes" gewahrt werden wird.

Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bau von Doppelhäusern und Reihenhäusern bzw. von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen den Planungsabsichten außerhalb der hierfür vorgesehenen Bereiche den Planungsabsichten der Gemeinde Lohe-Rickelshof widerspricht.

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Wohnqualität nicht vereinbar. Die vorgesehenen Erschließungsflächen sind zudem für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt.

Für die Bauflächen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte "Ortstypik" sicherstellen. So wird u.a. die zulässige Neigung von untergeordneten Dächern auf den zu erwartenden Hauptgebäudebestand abgestimmt. Um sicherzustellen, dass sich Nebenanlagen den künftigen Hauptgebäuden unterordnen, wird das zulässige Volumen wie die zulässige Höhe von Nebenanlagen auf ein umfeldverträgliches Maß begrenzt. Gleichzeitig soll den zukünftigen Grundstückseigentümern ein höchstmögliches Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird mit 9,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als Regulativ bezüglich der Baukörperentwicklung festgesetzt; als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche fixiert.

Im Südosten des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel 'Naturnahe Regenrückhaltung' festgesetzt, innerhalb derer eine der Umgebung angepasste Regenrückhaltung erfolgen wird; der Ausbau erfolgt entsprechend naturnah. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Lohe-Rickelshof stellt die Gesamtgestaltung im Detail dar.

Die insgesamt die Randbereiche des Plangebietes strukturierenden vorhandenen und gemäß § 15b LNatSchG geschützten Knicks werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB ebenfalls nachrichtlich in die Planung eingestellt; auf der Grundlage des GOP werden punktuelle Ergänzungen des Knicknetzes vorgenommen.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind. Deshalb wird eine mit ca. 1.800 m² großzügig dimensionierte öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘ festgesetzt. Im Bereich des Kinderspielplatzes sowie seiner Zugänge dürfen toxische, dornige sowie giftige Früchte tragende Pflanzen nicht angepflanzt werden. Bei der Anlage des Spielplatzes werden die Ausführungen des Jugendförderungsgesetzes vom 05-02-1992 - Abschnitt V - Kinderspielplätze beachtet werden. Bei der Anlage der geplanten Grünfläche - Spielplatz - werden unter Hinweis auf § 47f Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) Kinder an der Detailplanung beteiligt.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen verläuft eine von der Stadtwerke Heide GmbH betriebene DN-1000-Niederschlagswasserleitung, deren Zugänglichkeit durch mit Geh- und Leitungsrechten belastete Flächen gewährleistet ist. Östlich der Planstraße B ist diese Trasse als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt; die Fläche wird entsprechend gartengestalterisch genutzt werden.

Zwischen den Baugrundstücken Nr. 9.10 und Nr. 9.11 wird eine Fläche in einer Breite von 3,0 m mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Lohe-Rickelshof belastet. Diese Fläche dient ausschließlich der Zugänglichkeit eines hier vorgesehenen Niederschlagswasserkanales durch die Gemeinde im Falle eines Defektes; die Flächen selbst können gärtnerisch genutzt werden.

Der gut erschlossene, südlich unmittelbar an den Plangeltungsbereich angrenzende freie Landschaftsraum steht den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes für die Erholung zur Verfügung, so dass auf die Festsetzung entsprechender Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet werden kann.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

Der dieser Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Lohe-Rickelshof beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als „Kompensation“ des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie die externen Ausgleichsflächen werden sich zum Zeitpunkt der Erschließung ausnahmslos im Eigentum der Gemeinde Lohe-Rickelshof befinden.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die Straße „Loher Weg“ in westlicher Richtung an die K 28 und im weiteren Verlauf an die B 203 und die BAB 23 sowie in östlicher Richtung an das Straßenverkehrsnetz der Stadt Heide.

Die innere Erschließung wird durch ein neu herzurichtendes Straßennetz sichergestellt. Der primäre verkehrliche Anschluss des Gebietes erfolgt durch eine Straße (Profil A) im Norden an die Straße „Loher Weg“; die Profilierung dieses Straßenabschnittes mit einer Bruttobreite von 8,75 m orientiert sich am Straßentyp AS 2, Tabelle 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und verfügt über beidseitige Gehwege sowie eine auf 5,50 m breit ausgelegte Fahrbahn. Im weiteren Verlauf erfolgt die Erschließung der Baugrundstücke überwiegend durch Straßen (Profil B und Profil C), deren Profilierungen sich ebenfalls am Straßentyp AS 2, Tabelle 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) orientieren; das Profil B mit einer Bruttobreite von 9,0 m verfügt hierbei zusätzlich über einen durchgehenden kombinierten Grün- und Parkstreifen, der den gesamten öffentlichen ruhenden Verkehr aufnimmt. Dieser Straßenabschnitt stellt im Süden den Anschluss an den „Lärchenplatz“ her. Die genaue Anordnung der Parkplätze erfolgt im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde. Die Straßenabschnitte mit dem Profil C mit einer Bruttobreite von 7,0 m stellen den Anschluss des neuen Erschließungssystemes an die vorhandenen Straßen „Krähenwinkel“ und „Kiewittstieg“ her.

Zwischen diesen Anbindungspunkten befindet sich die vorhandene Straße „Heistereck“, die derzeit eine Fahrbahnbreite von 3,50 m aufweist; im Zuge der vorliegenden Planung wird die Fahrbahn dieser Straße auf 4,75 m verbreitert (Profil D). Zusätzlich wird ein Seitenstreifen von 0,50 m vorgesehen, so dass eine Bruttobreite von 6,75 m festgesetzt wird.

Im Südteil des Plangebietes werden insgesamt 7 Baugrundstücke durch einen Wohnweg (Profil E) mit einer Bruttobreite von 5,0 m erschlossen. Die Profilierung dieses Straßenabschnittes orientiert sich am Straßentyp AS 4, Tabelle 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95); die Straße mündet in einer Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 6,0 m sowie einem Überhang in einer Breite von zusätzlich 1,0 m (Wendeanlagentyp 5 der EAE 85/95). Diese Anlage ist nicht geeignet, auch für dreiachsige Müllfahrzeuge eine Nutzung ohne Rangierverkehr zuzulassen. Aus diesem Grund wird im Einmündungsbereich der Planstraße E in die Planstraße B im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit dem Abfallentsorgungsunternehmen ein geeigneter Müllsammelplatz vorgesehen.

Für die neu herzustellenden Planstraßen werden insgesamt im Bauentwurf im Zuge der Detailplanung geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen berücksichtigt, so dass durchgehend von einer Entwurfsgeschwindigkeit von maximal 30 km/h auszugehen ist. Wie bereits ausgeführt werden innerhalb der Trasse der Planstraße B in Längsrichtung kombinierte Park- und Grünstreifen untergebracht, in deren Verlauf auch die erforderlichen öffentlichen Parkflächen ihren Standort finden.

Zum Anschluss der öffentlichen Grünfläche – Kinderspielplatz – an die Planstraße C in der Mitte des Plangebietes wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Knickabschnitte ein Geh- und Radweg (Profil F) mit einer Bruttobreite von 5,0 m festgesetzt; hierbei enthalten ist ein 2,0 m breiter Grünstreifen.

Im Norden des Plangebietes wird ein Anschluss des Baugebietes an die östlich angrenzende Kleingartenanlage ermöglicht; im weiteren Verlauf sind Kindergarten, Schule und Kirche auf kurzem Wege verkehrssicher erreichbar. Dieser Geh- und Radweg (Profil G) weist eine Bruttobreite von 3,0 m auf. Diese Wegeverbindungen (Profil F und Profil G) sind ausschließlich für nichtmotorisierte Nutzungen vorgesehen und werden durch geeignete Maßnahmen sowie eine entsprechende Gestaltung für die vorgesehene Nutzung gesichert werden.

Für insgesamt 2 Baugrundstücke wird die Erschließung planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen in einer Breite von jeweils 3,50 m in Form von "Privatwegen" gesichert.

5. Ruhender Verkehr

Für den Plangeltungsbereich wird bei 65 vorgesehenen Baugrundstücken mit einer Endauslastung von ca. 85 Wohneinheiten (WE) gerechnet. Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.2 folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einem voraussichtlichen Bedarf von ca. 85 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt mindestens 15 zusätzliche öffentliche Parkplätze notwendig; innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen werden im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde insgesamt 18 öffentliche Parkplätze in Form von Längsparkstreifen angeordnet. Dies entspricht einem Verhältnis von einer Parkmöglichkeit für ca. 4,7 Stellplätze. Selbst bei einer nicht zu erwartenden höheren Ausnutzung der Baugrundstücke verbleibt somit noch eine ausreichende rechnerische Reserve.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lohe-Rickelshof ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Lohe-Rickelshof bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Die Erfüllung der Regelungen des GOP innerhalb der Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die Gemeinde Lohe-Rickelshof als derzeitige Eigentümerin der Flächen wird im Zuge der Verwertung der Baugrundstücke die entsprechenden Regelungen vertraglich sichern. Die Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie aller Maßnahmen innerhalb öffentlicher Flächen entsprechend der Vorgaben des GOP werden ebenso direkt durch die Gemeinde Lohe-Rickelshof vorgenommen wie die im GOP beschriebenen Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches in den externen Ausgleichsflächen. Alle durch den GOP benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen.

7. Umweltbericht

(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

7.1 Veranlassung / Methodik

Für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes stellt die Gemeinde Lohe-Rickelshof den Bebauungsplan Nr. 12 auf. Grundlage ist die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, die für den Plangeltungsbereich Flächen für Wohnen vorsieht.

Zum Gesamtverfahren fand am 20. Juli 2005 ein Scoping-Termin mit allen beteiligten Behörden statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich.

Der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan nimmt Bezug auf den entsprechenden Bericht zur o.g. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Insbesondere auf die Ausführungen zu den planerischen Vorgaben, zu alternativen Planungsmöglichkeiten und zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens sei ausdrücklich verwiesen.

Wesentliche Grundlage des vorliegenden Umweltberichtes ist auch der parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Grünordnungsplan. Er enthält eine Bewertung der Umwelt-Schutzgüter, eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen.

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurde im Plangeltungsgebiet und seinem Umgebungsbereich eine Biotoptypenkartierung auf Grundlage der 1997 durchgeführten Erhebungen zum Landschaftsplan vorgenommen. Eigenständige Kartierungen zur Tierwelt wurden nicht für erforderlich gehalten.

Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus einem geotechnischen Gutachten zur Untersuchung des Baugrundes, erstellt von der Firma Geo-Rowedder (Albersdorf), ableiten.

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

7.2 Beschreibung des Planvorhabens

Der Plangeltungsbereich ist rund 6,7 ha groß und umfasst ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 60 Grundstücken und Erschließungsstraßen (6,1 ha) sowie eine "Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" angrenzend an den Dieckkoppelweg (0,6 ha). Zum Plangebiet gehört auch ein 0,2 ha großes, bebautes Grundstück eines bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes am Loher Weg.

Vorgesehen ist überwiegend eine Bebauung mit Einzelhäusern auf Grundstücken von 500 – 950 m² Größe. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für die Grundstücke angrenzend an die Planstraße A und im Nordosten des Plangebietes ist auch eine dichtere Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern zulässig und daher eine höhere GRZ von 0,4 erforderlich. Dagegen wird für ein einzelnes größeres Grundstück im Süden die Grundflächenzahl auf 0,15 beschränkt.

Erschließungsträger ist die Gemeinde.

Das künftige Baugebiet wird von einer Abwasserleitung mit 1 m Durchmesser der Stadtwerke Heide in Ost-West-Richtung gequert. Hierfür verbleibt ein 7 m breiter Wartungstreifen im Eigentum der Gemeinde.

Als Fläche für den Gemeingebrauch entsteht im zentralen westlichen Plangebiet ein Kinderspielplatz.

Die äußere Erschließung erfolgt hauptsächlich über den Loher Weg im Norden. Weitere Anbindungen sind über die Stichstraßen "Lärchenplatz", "Kiewittstiege" und "Krähenwinkel" des angrenzenden Wohngebietes an die Straße "Uhlenhorst" vorgesehen. Fußläufige Verbindungen sind zum Dieckkoppelweg im Süden und zur im Nordosten angrenzenden Kleingartenkolonie mit Durchgang zu den östlich davon gelegenen öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten geplant. Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt werden zwei "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" außerhalb des Plangeltungsbereiches dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Maßnahmenfläche im Süden des Plangebietes soll in erster Linie der naturnahen Regenrückhaltung des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers dienen.

7.3 Untersuchung der Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

7.3.1 Mensch

Wohnumfeld

Das Plangebiet passt sich in seiner baulichen Nutzung mit überwiegender Einzelhausbebauung den umgebenden Siedlungsbereichen an. Insoweit wird für die benachbarte Wohnbevölkerung der vorhandene Siedlungscharakter nicht / kaum verändert.

Die Erschließung neuer Wohnbauflächen bedeutet auch zusätzliche Kraftfahrzeugverkehre, die durch Emissionen (Lärm, Abgase) die Wohnqualität in der Umgebung beeinträchtigen können.

Mit einer Verkehrszunahme ist durch den Anschluss des Plangebietes vor allem in den bisherigen Stichstraßen des westlich angrenzenden Wohngebietes zu rechnen. Insgesamt wird sich der Wohnstraßencharakter aber kaum ändern, da die hauptsächlichliche Anbindung des künftigen Wohngebietes über die Planstraße A direkt zum Loher Weg im Norden erfolgt.

Auch die Generierung zusätzlicher Durchgangsverkehre, ist aufgrund der Straßenführung innerhalb des Plangebietes und der geplanten Ausbauprofile nicht zu erwarten.

Erholung

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Erholung, da es öffentlich nicht zugänglich und nur begrenzt einsehbar ist.

Die Erholungsnutzung im Umgebungsbereich beschränkt sich im Wesentlichen auf den im Süden an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg Dieckkoppelweg, der vor allem für Spaziergänger und Radfahrer aus den umliegenden Siedlungsbereichen attraktiv ist. Auch für die Bewohner des künftigen Wohngebietes wird er über eine vorgesehene fußläufige Verbindung an der Südwestgrenze des Plangebietes erreichbar sein. Seine Erholungseignung wird durch bestehende und geplante Grünstrukturen, die gegenüber dem Plangebiet eine Abgrenzung gewährleisten, nicht beeinträchtigt.

Sonstiges

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss an die örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

7.3.2 Tier- und Pflanzenwelt

Der Plangeltungsbereich ist gekennzeichnet durch als Rinderweide genutzte Grünlandflächen, die von Knicks unterteilt und abgegrenzt werden.

Die Grünlandflächen weisen in ihrer Artenzusammensetzung keine besondere Bedeutung für den Naturschutz auf. Dagegen kommt den Knicks eine besondere ökologische Funktion als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen zu, die in der intensiv genutzten Kulturlandschaft ansonsten kaum Lebensräume finden.

Im Plangebiet ist die Beseitigung von 720 m Knick unvermeidbar. Der damit verbundene Eingriff ist als erheblich zu bewerten und bedarf besonderer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die schwerpunktmäßig auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche südlich der Bundesstraße 203 durchgeführt werden sollen.

Für die von der Planeinrichtung nicht betroffenen Knickabschnitte wird zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen auf den privaten Grundstücken ein Knickschutzstreifen festgesetzt.

Von potenziell höherer Bedeutung für den Naturschutz sind auch die Grabenabschnitte und Entwässerungsmulden im mittleren und südlichen Plangebiet. Eine besondere Lebensraumfunktion ist aber durch ihre weitgehende Einbeziehung in die Weideflächen nur abschnittsweise gegeben. Die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen werden daher als nicht erheblich und kurzfristig ersetzbar bewertet.

Vorkommen von Lebensstätten streng geschützter Arten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind für den Plangeltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Siedlungsflächen und des erfassten Biotoptypenspektrums auch nicht zu erwarten.

7.3.3 Boden

Die Geestböden des Plangeltungsbereiches sind im nördlichen Teil als Rosterde aus Fließerde über Sand anzusprechen. Nach Süden hin gehen sie in einen Feuchtpodsol aus Sand mit Orterbildungen über.

Detaillierte Informationen zum Bodenaufbau liegen durch ein geotechnisches Gutachten der Firma Geo-Rohwedder, Albersdorf vor.

Der anstehende Boden stellt einen geeigneten Baugrund dar. Einschränkungen ergeben sich aus den festgestellten Grundwasserständen von 1,65 – 0,55 m unter Flur, die eine Kellerbauweise nur mit erhöhtem Aufwand zulassen.

Die mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelungen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen Versiegelungen von max. 22.530 m² durch Gebäude und Nebenanlagen zu. Hinzu kommen die Voll- und Teilversiegelungen durch die Verkehrsflächen mit einer Größe von 7.345 m².

Für den Naturschutz sind insbesondere die Böden von Bedeutung, die ganzjährig Grundwasserstände von weniger als 1 m unter Flur aufweisen. Der betroffene Bereich innerhalb der künftigen Wohnbauflächen wird auf ca. 2,4 ha geschätzt. Bei der Bemessung des Ausgleichs für den Eingriff in den Boden wird dies entsprechend berücksichtigt.

7.3.4 Wasser

Die Bodenversiegelungen bedeuten auch einen Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Die festgestellten Grundwasserstände lassen eine Versickerung von Oberflächenwasser aus der Entwässerung der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen nicht zu. Durch Festsetzung ist aber die Vollversiegelung von Gehwegen im öffentlichen Verkehrsraum und von Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken ausgeschlossen, was zur Minimierung des Eingriffs beiträgt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem geplanten, naturnah ausgebauten Rückhaltebecken im Süden des Plangebietes gesammelt. Dieses übernimmt dabei auch eine teilweise Versickerungsfunktion.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Reliefverhältnisse einen lateralen Grundwasserabstrom in Richtung der südlich angrenzenden Niederung bedingen und damit auch bisher schon ein Teil des Niederschlagswassers in die Vorflut gelangt.

Offene Gewässer sind im Plangebiet in Form von flachen Gräben / Entwässerungsmulden vorhanden. Eine wasserwirtschaftliche Funktion ist nicht erkennbar. In den Wegeseitengraben am Dieckkoppelweg wird nicht eingegriffen. Insgesamt ist durch die eingriffsnahe Rückhaltung des Niederschlagswassers ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser nicht gegeben.

7.3.5 Klima und Luft

Die Flächenversiegelungen und Bauwerke bewirken räumlich eng begrenzte, geringe Änderungen des Lokalklimas. Erhebliche Auswirkungen auf das Geländeklima in angrenzenden Bereichen sind auszuschließen. Auch ist keine wesentliche Funktion der Fläche für den Luftmassenaustausch in den benachbarten Siedlungsgebieten erkennbar.

7.3.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangeltungsbereich wird durch den Übergang vom Siedlungsrand in die freie Landschaft geprägt. Dabei sind die vorhandenen Siedlungsflächen als Vorbelastung zu werten.

Die landwirtschaftlich genutzte Umgebung im Bereich der sandigen Geest wird wie das Plangebiet von Grünlandflächen mit einem dichten Knicknetz eingenommen und als naturnah empfunden. Zusammen mit der südlich angrenzenden Niederung kommt dem Landschaftsausschnitt ein höheres Maß an Eigenart zu. Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen bestehen aber kaum weitreichende Blickbeziehungen.

Durch den Erhalt der begrenzenden, äußeren Knicks sowie ergänzende Maßnahmen im südöstlichen Bereich des Plangebietes kann eine hinreichende Eingrünung des Baugebietes erreicht werden. Insgesamt ist daher eine besondere Empfindlichkeit des Landschaftsbildes für den zu überplanenden Bereich nicht gegeben.

7.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

7.4 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen zwei gemeindeeigene Flächen im Liether Moor (1,5 ha) und im Geestbereich zwischen Bundesstraße 203 und gemeindlichem Sportplatz (0,6 ha) zur Verfügung. Damit können der Eingriff in den Boden mit einem Ausgleichsflächenbedarf von 15.517 m² sowie die Eingriffe in Lebensräume (Knick) kompensiert werden.

Für die Fläche im Liether Moor ist die Entwicklung zu einem artenreichen Feuchtgrünland durch extensive Beweidung vorgesehen. Die Durchführung der Maßnahmen ist durch einen Pachtvertrag gesichert. Da es sich lediglich um eine Nutzungsextensivierung handelt, sind auf den Ausgleich aber nur 1,2 ha anrechenbar.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf der Fläche südlich der Bundesstraße 203 abgedeckt. Hier sind auch die naturräumlichen Voraussetzungen zum funktionalen Ausgleich der Knickbeseitigungen gegeben.

Für die Fläche ist eine Gehölzentwicklung durch Sukzession vorgesehen. Durch die initiale Anlage eines Feldgehölzes wird die Entwicklung beschleunigt und ein Lebensraum mit knickvergleichbarer ökologischer Funktion geschaffen. Begrenzt wird die Fläche von 360 m neu aufzusetzender Knicks. Als zusätzliche Maßnahme soll ein randlich vorhandenes, ehemaliges Kleingewässer wiederhergestellt werden.

Die Maßnahmenfläche im Süden des Plangebietes dient in erster Linie der Flächensicherung für eine naturnahe Rückhaltung des Oberflächenwassers aus der Entwässerung der Grundstücke und Verkehrsflächen. Weitere Maßnahmen sind zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und zum Ausgleich der Eingriff in die Knicks vorgesehen. Hierzu gehören die Anlage einer Feldhecke als Abgrenzung zu den Grundstücken und die Pflanzung einer Baumreihe entlang des Grabens am Dieckkoppelweg.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Umsetzung des Planvorhabens ist zwar mit teilweise erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern verbunden, die damit verbundenen Umweltauswirkungen lassen sich aber hinreichend genau bestimmen. Auch Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen.

Besondere Überwachungsmaßnahmen werden seitens der Gemeinde daher nicht für erforderlich gehalten.

7.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Lohe-Rickelshof plant zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.

Der Plangeltungsbereich ist 6,7 ha groß und umfasst bisher landwirtschaftlich als Weide genutzte Grünlandflächen, die von Knicks gegliedert und begrenzt werden. Vorgesehen ist auf rund 60 Grundstücken eine Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern, in einem kleineren Bereich auch mit Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt über den Loher Weg im Norden sowie mit Anschluss an das westlich angrenzende Wohngebiet zur Straße "Uhlenhorst".

Für die Wohnbevölkerung ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Das vorgesehene Baugebiet passt sich in Größe und Struktur an die vorhandene Bebauung an. Die entstehenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen werden gering eingeschätzt. Auch negative Auswirkungen auf die Erholungseignung des Umgebungsbereiches sind nicht erkennbar.

Die intensiv genutzten Grünlandflächen des Plangebietes besitzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine eingeschränkte Bedeutung. Dagegen sind die vorhandenen Knicks von besonderer Wertigkeit für den Naturschutz. Ihre Beseitigung auf 720 m Länge stellt einen erheblichen Eingriff dar, der durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen wird.

Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Arten liegen nicht vor. Als erheblich ist der Eingriff in den Boden zu werten. Durch überbaubare Grundstücksflächen und Verkehrsflächen werden rund 3,0 ha Boden versiegelt. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 1,55 ha Ausgleichsfläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

Durch die Flächenversiegelungen wird auch in den Wasserhaushalt eingegriffen, da das Niederschlagswasser nicht mehr in Boden eindringen kann und oberflächlich abfließt.

Aufgrund der Grundwasserstände kann das anfallende Oberflächenwasser nicht auf den Grundstücken bzw. im Verkehrsraum versickert werden. Es wird deshalb in einer Regenwasserkanalisation gesammelt und einem Rückhaltebecken im Süden des Plangebietes zugeführt. Durch diese Maßnahme wird eine weitgehende Minimierung des Eingriffs erreicht.

Mit der geplanten Bebauung ist keine über den Eingriffsbereich hinausgehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden. Der Erhalt der begrenzenden Knicks und die Anlage weiterer Grünstrukturen im südlichen Plangebiet gewährleisten eine ausreichende Eingrünung.

Für die übrigen Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Zum Ausgleich der erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt stehen zwei gemeindeeigene, bisher landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Flächen im Liether Moor und südlich der Bundesstraße 203 mit zusammen 1,8 ha Größe zur Verfügung. Vorgesehene Maßnahmen sind eine extensive Pflegenutzung auf der Moorfläche und die Entwicklung einer Gehölzfläche im Geestbereich. Zusätzlich werden hier als Ersatz für die im Plangebiet verlorengehenden Knicks 360 m Knickwälle neu aufgesetzt.

Die Maßnahmenfläche im Süden des Plangebietes bleibt im Wesentlichen der naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens vorbehalten. Die Pflanzung einer Baumreihe und die Anlage einer Feldhecke als Abgrenzung zu den Grundstücken dienen auch dem Ausgleich für die Eingriffe in die Knicks sowie der Eingrünung des Baugebietes.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer dem Klärwerk der Stadt Heide zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und durch die im Südosten des Plangebietes vorgesehene Rückhaltung geführt und anschließend und anschließend in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist - soweit der Untergrund dies zulässt - zur Anreicherung des Grundwassers in den Boden zu versickern.

8.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen.

8.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heide GmbH über Erdkabel.

8.4 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Heide GmbH.

8.5 Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

8.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

8.7 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Zahl Hydranten anzuordnen; im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde die erforderlichen Abstimmungen rechtzeitig vorzunehmen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen werden zum Zeitpunkt der Erschließung im Eigentum der Gemeinde Lohe-Rickelshof stehen. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeines Wohngebiet – WA –	4,96	74,70
Maßnahmenfläche	0,59	8,89
Grünflächen	0,20	3,01
Verkehrsfläche	0,75	11,30
vorhandene Knicks	0,14	2,10
	6,64	100,00

11. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit ihrer Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Lohe-Rickelshof berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Gemeinde Lohe-Rickelshof 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Lohe-Rickelshof Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Aufgrund des § 8a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Gemeinde Lohe-Rickelshof berechtigt, die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen.

Lohe-Rickelshof, den 10.4.2006


- Bürgermeister -

