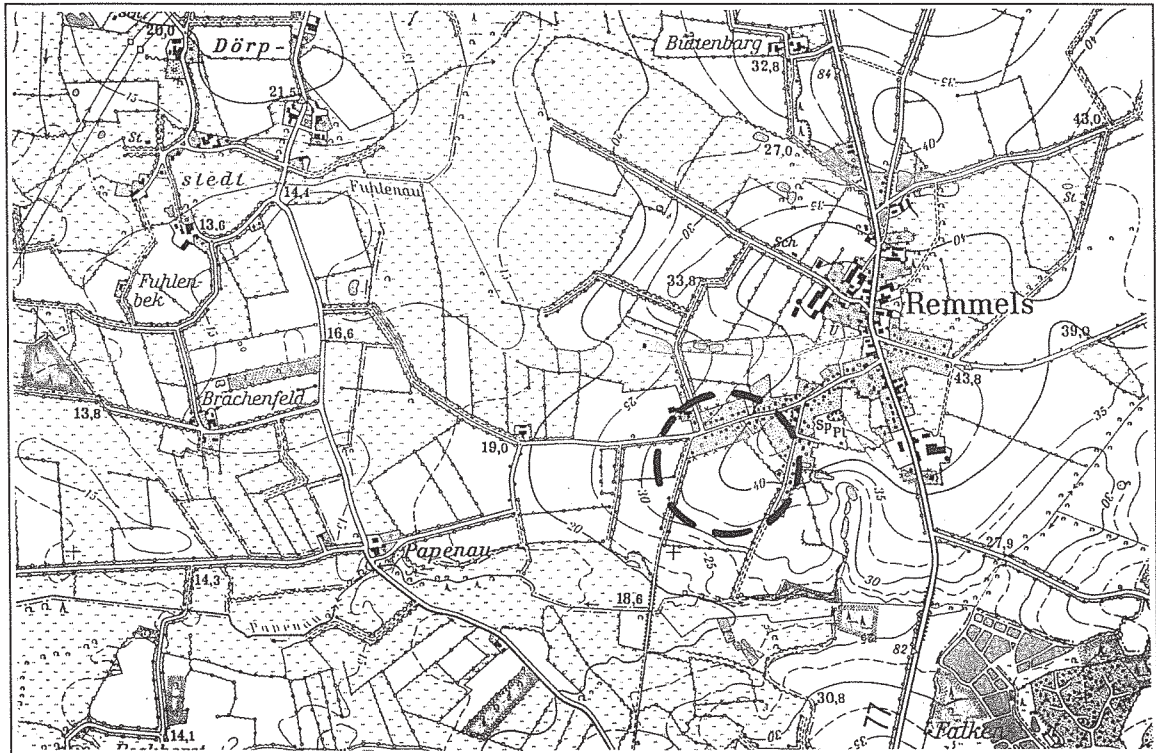


GEMEINDE REMMELS BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „HÖRSTEN“

FÜR DAS GEBIET:

SÜDÖSTLICH DER RANDBEBAUUNG „HÖRSTEN“, SÜDWESTLICH DER RÜCKWÄRTIGEN
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DER BEBAUUNG „ZIEGELEIWEG“ UND „HÖRSTEN“, NORD-
WESTLICH UND ÖSTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 13.12.2001
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE,
24613 Aukrug

Datum : 26.02.2001,
zuletzt ergänzt:
15.02.2002

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplanung
 - 3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Ver- und Entsorgung
9. Brandschutz
10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung
11. Nachrichtliche Übernahme
 - 11.1 Knicks
12. Altablagerungen

0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Remmels beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hörsten“ für den Bereich südlich der rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung „Hörsten“, östlich des heute vorhandenen Spurplattenweges, südwestlich der rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung „Ziegeleiweg“ und „Hörsten“ sowie nordwestlich der freien Landschaft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines allgemeinen Wohnbaugebietes mit maximal 17 Wohnbaugrundstücken (1. Bauabschnitt) für Einfamilienhäuser zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Hörsten“ stellt den 1. Bauabschnitt einer längerfristig ausgelegten wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde Remmels dar und soll entsprechend den landesplanerischen Vorgaben zu gegebener Zeit durch einen 2. Bauabschnitt in Fortführung der südlich des Wendeplatzes vorgesehenen Bebauung mit Anbindung an den „Ziegeleiweg“ fortgesetzt werden. Außerdem wird am nördlichen Plangebietsrand eine Option auf eine spätere Erschließung (gfl-Rechte als private Wohnwegerschließung) rückwärtiger Grundstücksflächen der Bebauung „Hörsten“ planerisch vorgezeichnet.

Die Umsetzung und die Realisierung einer möglichen Bebauung der innenliegenden Flächen (⇒ „Außenbereich“ im Innenbereich) zwischen der Bebauung „Hörsten“ und „Ziegeleiweg“ ist als 3. Bauabschnitt zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt einmal vorgesehen. Eine wohnbauliche Entwicklung des 3. Bauabschnittes soll auch nach Auffassung der Gemeindevertretung nicht über den „Planungsersatz“ der §§ 34 oder 35 BauGB ermöglicht und realisiert werden dürfen. Die Gemeindevertretung wird hierbei von der Selbstverpflichtung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB (Bauleitplanung) Gebrauch machen, um negative Entwicklungen für die Gemeinde zu unterbinden. Diese gemeindliche Planungsauffassung wurde durch die landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 28.03.2001 (Seite 3) bestätigt.

Der 2. und auch der 3. Bauabschnitt sind entsprechend den landesplanerischen Vorgaben dann zu gegebener Zeit mittels der verbindlichen Bauleitplanung städtebaulich geordnet zu entwickeln (vgl. hierzu Abb. 1, Seite 5). Insgesamt werden der 1. und 2. Bauabschnitt mittel- bis langfristig zu einer baulichen Arrondierung und Neuentwicklung des Ortsrandes im Südwesten der Gemeinde führen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 sollen für die nächsten Jahre geeignete Baugrundstücke vornehmlich für den örtlichen Bedarf bedarfsorientiert bereitgestellt werden. Zur Sicherung dieses Planungsansatzes hat sich die Gemeinde Remmels frühzeitig ins Eigentum der Flächen des 1. und auch des 2. Bauabschnittes gesetzt und wird die landesplanerisch und ortsstrukturell wünschenswerte Eigenbedarfsentwicklung im Sinne „eines lebendigen Dorfes“ als Planungsziel verfolgen.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich eines naturschutzfachlichen Fachbeitrages, Grünordnungsplan, soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung entsprechend den gemeindlichen Planungsabsichten in Verbindung mit den Zielsetzungen der Orts- und Landschaftsplanung (⇒ Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Aufstellung) gewährleistet werden.

Anlagen

- „Bebauungs- und Gestaltungskonzept - Vorentwurf“ zum Bebauungsplan Nr. 1 „Hörsten“ (1. und 2. Bauabschnitt) vom 09.10.2000, ergänzt am 15.12.2000
- „Städtebauliches Konzept“ zum Bebauungsplan Nr. 1 „Hörsten“ vom 09.10.2000, zuletzt ergänzt am 27.02.2001 im Maßstab 1:1.000
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 „Hörsten“ der Gemeinde Remmels in der gemeindlich beschlossenen Fassung
- Baugrundgutachten - Erschließung B-Plan Nr. 1 (Hörsten) der Gemeinde Remmels vom 13.02.2001

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Eingeschränkte Beteiligung § 13 Nr. 2 und 3 BauGB
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

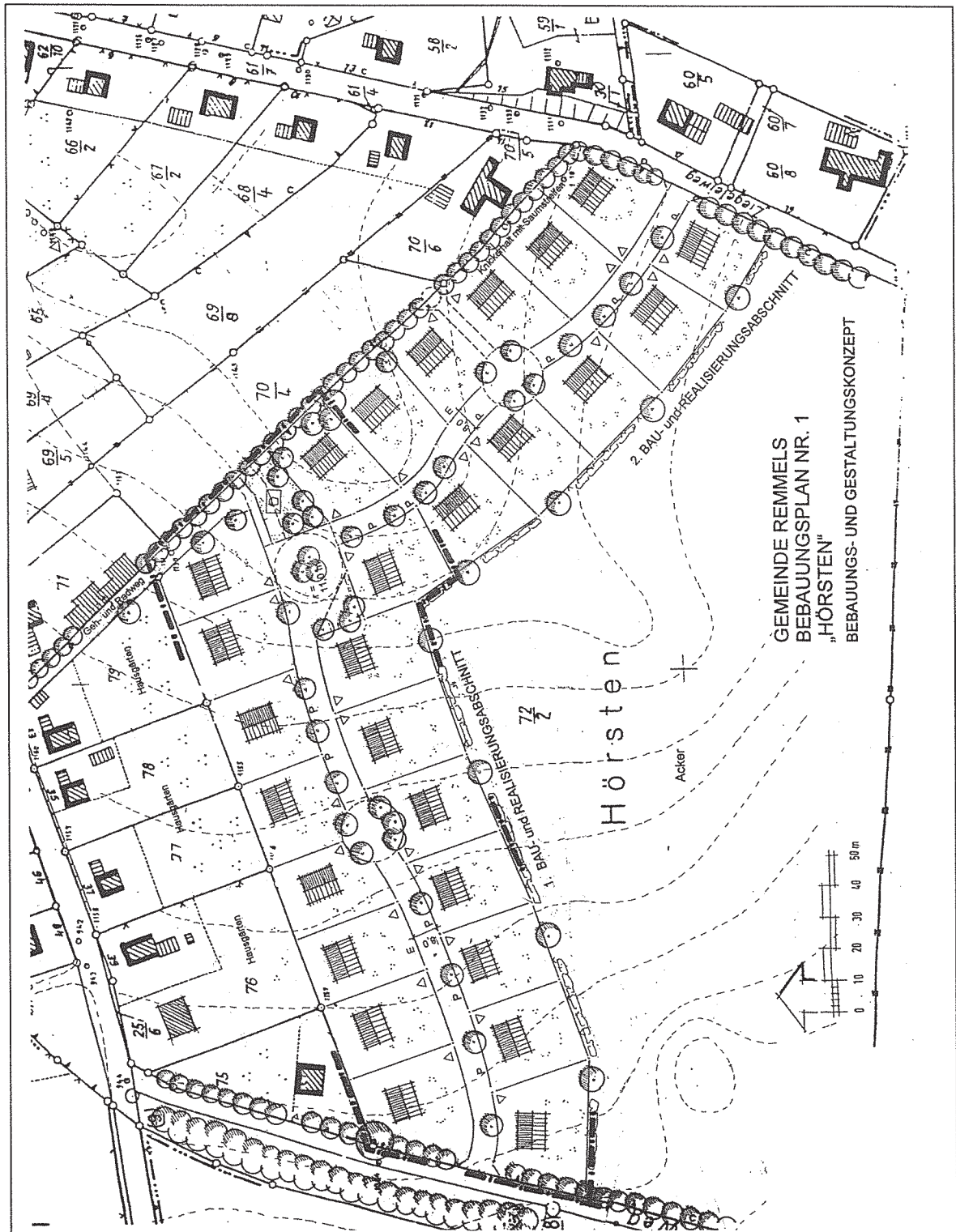


Abb. 1 : Ausschnitt aus „Bebauungs- und Gestaltungskonzept“ zum Bebauungsplan Nr. 1 vom 15.12.2000 mit Darstellung des 1. und 2. Bauabschnittes und der innenliegenden Grundstücksflächen als 3. Bauabschnitt, unmaßstäblich

Im Sinne einer „integrierten Bauleitplanung“ wird parallel und in inhaltlicher Abstimmung zum Bebauungsplan Nr. 1 ein qualifizierter Grünordnungsplan mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG aufgestellt, der mit seinen Zielen und Inhalten entsprechend der gemeindlichen Abwägung in den Bebauungsplan eingearbeitet wird.

Beide Fachplanungsebenen werden zudem frühzeitig durch eine tiefbautechnische Begleitung im Hinblick auf eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende und wirtschaftliche Erschließungsfähigkeit des Plangebiets im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB ergänzt.

Im Rahmen der zwischenzeitlich beantragten wasserrechtlichen Genehmigung im Rahmen der Erschließungsplanung wurden seitens der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde Bedenken gegen die zuvor abgestimmte Entwässerungsplanung erhoben. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen soll nunmehr im südöstlichen und nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes das Oberflächenwasser auf sieben privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, um somit den Abfluss zu reduzieren.

Aufgrund dieser inhaltlichen und planungsrechtlichen Änderungserfordernisse wurde, da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB der von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange und privater Personen (Grundstücksbewerber in diesen Teilbereichen) erforderlich und durchgeführt.

Wesentliche Änderungen waren mit der Planänderung für den „Grünordnungsplan“ nicht verbunden, so dass von einem erneuten Beteiligungsverfahren nach § 6 Abs. 2 LNatSchG abgesehen werden konnte. Der Grünordnungsplan wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung auch zu diesem Themenbereich redaktionell ergänzt.

Der nunmehr als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 1 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage des gemeindlichen beschlossenen städtebaulichen Konzeptes vom 27.02. 2001 (siehe Anlage der Begründung) unter Einbeziehung der Anregungen aus einer Bürger - Informationsveranstaltung und entsprechend dem gemeindlichen Abwägungsprozess im Rahmen der Beteiligungsverfahren.

Aufgrund der zu Beginn der Planung durchgeführten Bürgerinformation zum Bebauungsplan Nr. 1 in Verbindung mit der Vorstellung des Flächennutzungsplanes und auch des Landschaftsplanes wurde auf eine nochmalige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung „Hörsten“ Haus - Nr. 33 - 43, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung „Hörsten“ und „Ziegeleiweg“, im Nordwesten durch einen Gehölzsaumstreifen und im Südosten durch die freie Landschaft.

Der räumliche Geltungsbereich (s. Abb. 2, Seite 8) umfaßt auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung, die im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert wird, insgesamt eine Fläche von 2,04 ha, davon:

15.815 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
4.180 m ²	Verkehrsflächen, auch besonderer Zweckbestimmung (einschließlich Ausbau des Spurplattenweges)
365 m ²	Grünflächen, öffentlich

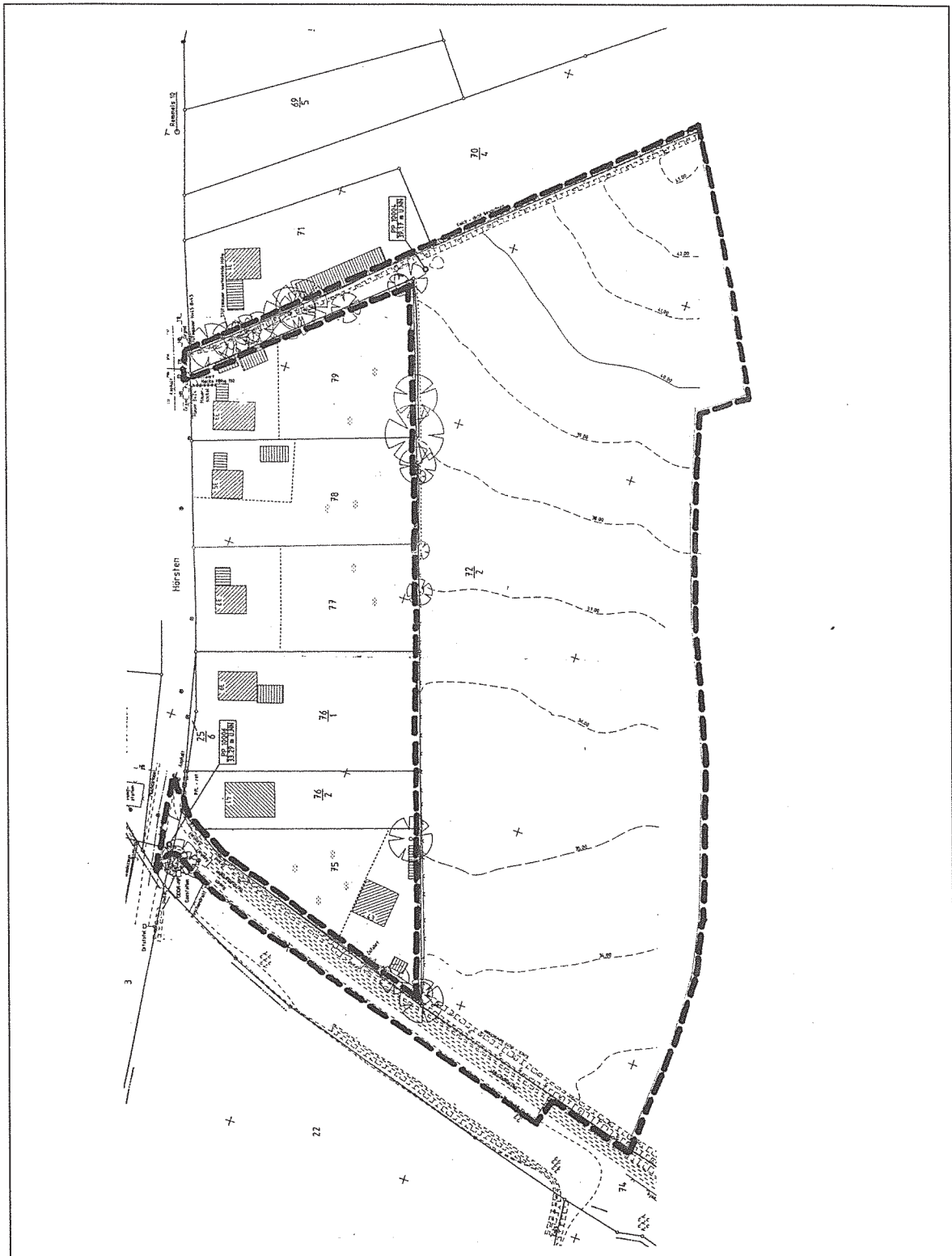


Abb. 2 : Abgrenzung und Lage des Plangebiets zur vorhandenen Siedlungsstruktur als Lage- und Höhenplan für die amtliche Planunterlage vom 12.01.2001, unmaßstäblich

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hörsten“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Remmels aufgrund ihrer Lage im Außenbereich als Flächen für die Landwirtschaft zu beurteilen.

Die Gemeindevertretung hat bereits vor Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Gleiches gilt für die Aufstellung des Landschaftsplanes nach § 6 LNatSchG für das Gemeindegebiet Remmels. In den zurückliegenden Jahren wurde auf beiden Planungsebenen die bauliche und naturgebundene Entwicklung eingehend und ausgiebig erörtert. Lange konnte die Gemeindevertretung die für eine wohnbauliche Entwicklung geeigneten und realisierungsfähigen Flächen nicht benennen bzw. Eigentümerin dieser Flächen werden. Erst gegen Ende des Jahres 2000 zeichneten sich positive Grunderwerbsverhandlungen an dem jetzt zur Entwicklung stehenden Standort ab, so dass dann auch die zwischenzeitlich nicht konkret weiter bearbeiteten Planungen zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanung nunmehr gemeinsam zum Bebauungsplan Nr. 1 wieder aufgenommen worden sind.

Dies führt zu dem planerischen Umstand, dass parallel zur Bebauungsplanaufstellung einschließlich Grünordnungsplan auch der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan gemeinsam in die Beteiligungsverfahren nach BauGB und LNatSchG gegeben werden müssen.

Aufgrund der geführten Vorabstimmung zum Bebauungsplan Nr. 1 bezüglich des landesplanerisch für die Gemeinde Remmels zugestandenen Entwicklungsspielraumes und den fachlichen Vorgesprächen zu der Landschafts- und Flächennutzungsplanung geht die Gemeindevertretung auch bei diesem kompakten Planverfahren davon aus, dass grundsätzliche Bedenken gegen die mit den vorgenannten Planungen verfolgten gemeindlichen Planungsabsichten, insbesondere die wohnbauliche Entwicklung betreffend, nicht gegeben sein werden.

Die Aufstellung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Remmels werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 LNatSchG inhaltlich und verfahrensrechtlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für den Bebauungsplan Nr. 1 „Hörsten“ gegenüber dem Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde nur dann, wenn der o.g. Bebauungsplan erst nach Rechtskraft der Neuaufstellung Flächennutzungsplanes (s. Abb. 3, Seite 10) bekannt gemacht wird.

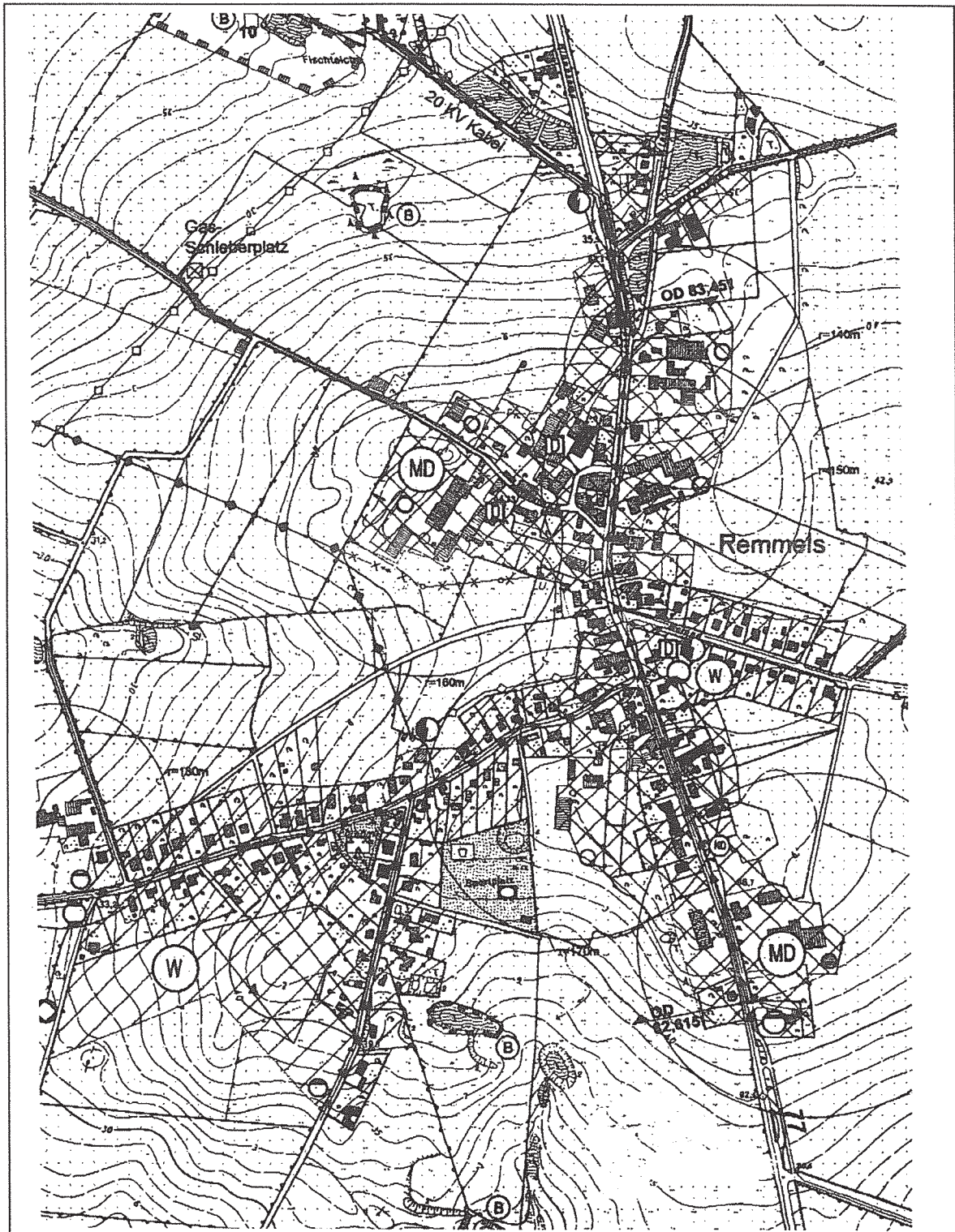


Abb. 3: Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (Stand 20.03.2001) die bebaute Ortslage der Gemeinde Remmels und das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 1 betreffend, unmaßstäblich

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Gemeinde Remmels für die geplante Wohngebietsausweisung von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die zwischenzeitlich in Kraft getretene Gesamtfortschreibung 2000 des Regionalplanes, Planungsraum III, grundsätzlich nicht verändert werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Aufgrund des landesplanerisch eingeschränkten Entwicklungsspielraumes der Gemeinde Remmels und dem grundsätzlichen gemeindlichen Planungsziel, den ländlich geprägten Charakter der Gemeinde Remmels möglichst lange zu erhalten und behutsam fortzuentwickeln, wird von der Gemeindevertretung insgesamt eine behutsame und über den Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 möglichst kontinuierliche und stetige bauliche Entwicklung gewünscht und angestrebt.

In diesen Planungsüberlegungen werden auch die nach heutiger Einschätzung als realistisch anzusehenden Bebauungsmöglichkeiten der Gemeinde Remmels, die sich insbesondere aus der „Innenentwicklung“ ergeben können, entsprechend den landesplanerischen Hinweisen aus der Gesamtfortschreibung 2000 des Regionalplanes, Planungsraum III, in angemessener Form berücksichtigt.

Das mögliche und tatsächliche Potential für wohnbauliche Entwicklungen aufgrund einer möglichen „Innenentwicklung“ ist eine sehr grundsätzliche Frage- und Problemstellung für die ländlichen Gemeinden und steht im unmittelbaren Zusammenhang mit den jeweils herrschenden äußeren Rahmenbedingungen, die durch die einzelne Gemeinde selbst nicht direkt gesteuert werden können. Um möglichen Fehlentwicklungen aus ortsplanerischen, aber auch unter den landesplanerischen Gesichtspunkten entgegenwirken zu können, besteht bei einer sich abzeichnenden wohnbaulichen Umnutzung von landwirtschaftlichen Betrieben und rückwärtigen Bebauungen („Bauen in 2. Reihe“) nur die Möglichkeit, durch die frühzeitige Aufstellung von Bebauungsplänen in Verbindung mit Veränderungssperren eine dorfuntypische und unangemessene Bebauungs- und Wohndichte der innerörtlichen Strukturen zu verhindern.

Wesentliches Ziel der ländlichen Gemeinden und der Amtsverwaltungen ist es daher, die landwirtschaftlich geprägten Strukturen durch sinnvolle Ergänzungen zu halten, fortzuentwickeln und auf neue Aufgabenfelder auszurichten. Die damit verbundenen Fragen können leider nicht in dem dafür erforderlichen Maße in der vorbereitenden Bauleitplanung vorangebracht werden, sondern sind im Wesentlichen Bestandteil der regionalen LSE-Konzepte oder können über Maßnahmen der Dorfentwicklung in einem geringen Maße gesteuert werden.

Mit dem Steuerungsinstrument der verbindlichen Bauleitplanung können jedoch die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der „Innenentwicklung“ auf dem sonst auch üblichen bzw. vorhandenen Maß gehalten werden und sollten aus den oben genannten Gründen nicht zu stark problematisiert werden, sondern durch aktive Maßnahmen der Strukturförderung im ländlichen Raum positiv besetzt werden.

Die Gemeinde Remmels sieht sich jedoch in der Pflicht, geeignete Wohnbauflächen für ihre eigene Bevölkerung im Rahmen der Daseinsvorsorge in einem wirtschaftlich vertretbaren Maße vorzuhalten. Da sie jedoch bei den Bauvorhaben nach § 34 BauGB nicht die Vergabe an die örtliche Bevölkerung beeinflussen bzw. den Zeitpunkt der Realisierung bestimmen kann, sieht die Gemeindevertretung hieraus das städtebaulichen Erfordernis gegeben, an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet planerisch Vorsorge über die verbindliche Bauleitplanung zu leisten.

Dieser Umstand wurde bereits in der in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung erörtert und nunmehr mit den vorgelegten Planentwürfen in den beiden Planungsebenen planerisch im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzeptes (vgl. Abb. 1) berücksichtigt.

Die für eine wohnbauliche Entwicklung geeigneten Flächen in der Hauptortslage zwischen der vorhandenen Bebauung „Hörsten“ und „Ziegeleiweg“ im Übergang zur freien Landschaft stehen auch für eine tatsächliche Realisierung zur Verfügung. Die Gemeinde Remmels ist Eigentümerin der Flächen des 1. und 2. Bauabschnittes geworden und kann somit die Vorhaltung von Baugrundstücken für die jüngere Generation der Gemeinde Remmels und die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen selbst steuern.

Um den von der Landesplanungsbehörde mündlich vorab vorgetragenen Anregungen zur abschnittswisen Realisierung des Gesamtkonzeptes Rechnung tragen zu können, hat die Gemeindevertretung am 20.03.2001 beschlossen, den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 auf den Bereich des 1. Bauabschnittes zu begrenzen (vgl. Abb. 1, Seite 5). Auf dieser Grundsatzentscheidung, die bereits vorher einvernehmlich in der Gemeindevertretung getroffen worden ist, wurde das städtebauliche Konzept in mehreren Detaillierungsphasen weiterentwickelt. Mit dem nunmehr vorgelegten Bebauungsplan - Entwurf sind noch 17 Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau im „klassischen Sinne“ als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Für eine längerfristige Entwicklung nach Süden, die jedoch erst mit Zustimmung der Landesplanungsbehörde im Sinne einer „Freigabe“ (vgl. hierzu Erlass der Landesplanungsbehörde vom 28.03.2001) und nach politischer Willensbildung in der Gemeindevertretung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll, wird entsprechend der städtebaulichen Gesamtplanung bereits heute aus der inneren Erschließung heraus eine „Freihaltetrasse“ als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert, um nicht späteren möglichen Beschwerden von Anliegern aus dem Neubaugebiet ausgesetzt zu sein.

Ebenso hat die Gemeindevertretung bezüglich einer möglichen späteren Bebauung eines Teilbereiches der innenliegenden Grundstücksflächen zwischen „Hörsten“ und „Ziegeleiweg“ planerisch und planungsrechtlich Sorge getragen, dass auch hier aus der inneren Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 1 heraus über einen verbreiterten Geh- und Radweg mit Anliegernutzung als öffentliche Verkehrsfläche eine spätere Erschließung der angrenzenden Teilflächen nördlich des plangebietsbegrenzenden Knicks planungsrechtlich möglich und zugleich gesichert wird. Dies erfolgt auch aus ortsplanerischen und gemeindlichen Gesichtspunkten heraus, um eine spätere Bebauung mit dem jetzt geplanten Neubaugebiet „Hörsten“ sinnvoll in die vorhandene Ortsstruktur einbinden zu können.

Auch unter Berücksichtigung von den zuvor beschriebenen „Lückenbebauungen“ bzw. Maßnahmen der „Innenentwicklung“, stellt nach Auffassung der Gemeindevertretung der hier vorgelegte Planentwurf (Stand vom 27.02.2001) des Bebauungsplanes Nr. 1 insgesamt einen auch unter städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten tragfähigen Lösungsansatz zwischen den landesplanerischen und gemeindlichen Planungszielen dar.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 28.03.2001 wird bestätigt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Umfang der geplanten wohnbaulichen Entwicklung bestehen. Die mit dem 1. und 2. Bauabschnitt verbundene geringfügige Überschreitung des landesplanerisch vertretbaren Rahmens der Siedlungsentwicklung (25 Wohneinheiten) wird auch in Ansehung und Würdigung der beabsichtigten abschnittswisen Realisierung des Baugebietes, die eine deutliche zeitliche Streckung der Planumsetzung ermöglicht seitens der Landesplanungsbehörde akzeptiert. Es wird mit dem o.g. Erlass bestätigt, dass dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1 „Hörsten“ keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wird durch die Darstellung des Plangebiets und auch der beiden langfristig geplanten Bauabschnitte als geeignete Wohnbaufläche im Flächennutzungs- und Landschaftsplan Rechnung getragen.

In Anbetracht des zu erwartenden Ausschöpfungsgrades des landesplanerischen Entwicklungsrahmens können (mit Ausnahme des 2. Bauabschnittes, vgl. Abb. 1, Seite 5) keine landesplanerischen Zustimmungen zu weiteren, eventuell mittel- bis langfristig vorgesehenen Entwicklungsplanungen in Aussicht gestellt werden.

Dies gilt nach Auffassung der Landesplanungsbehörde auch für den nordöstlich des Plangebietes gelegenen und künftig von Bebauung eingeschlossenen „Außenbereich im Innenbereich“, für den aus Sicht der Landesplanungsbehörde zur Sicherung einer städtebaulich geordneten „Innenentwicklung“ zu gegebener Zeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden wird.

Die landesplanerisch einschränkenden Vorgaben (20%-Klausel) im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB werden durch Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude berücksichtigt. Für eine Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohneinheit bedarf es einer besonderen städtebaulichen Begründung, die hier im Außenbereich einer ländlichen Gemeinde mit der allgemein üblichen Ortsstruktur städtebaulich kaum begründbar ist. Zur Unterbindung jedoch der als Einzelhäuser „bauordnungsrechtlich zulässigen Doppelhäuser“ wird neben der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße in Rücksprache mit dem Innenministerium eine planungsrechtliche Einschränkung der zweiten Wohneinheit dahingehend getroffen, dass diese im Verhältnis zur ersten Wohneinheit nur in untergeordneter Flächen-größe stehen darf.

Zur weiteren Absicherung dieses gemeindlichen Planungszieles wird diese Vorgabe an die Grundstückskäufer im Kaufvertrag weitergegeben. Außerdem behält sich die Gemeindevertretung die Möglichkeit vor, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1 eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 BauGB für den Planbereich zu erlassen. Dies ist jedoch der politischen Willensbildung vorbehalten.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der in Aufstellung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden erstmalig und schwerer als bisher geplant, Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach § 6 Abs. 1 LNatSchG die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Gemeindevertretung hat sich bereits sehr frühzeitig und intensiv mit der Orts- und Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung auch bewußt über den sonst allgemein gültigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 befaßt.

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes wurden in Vorbereitung und parallel zur ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindlichen Aufstellung des Flächennutzungsplanes neben den landschaftsplanerischen Belangen auch bereits die ortsplannerischen Gesichtspunkte einer baulichen Entwicklung der Gemeinde gemeinsam bearbeitet und auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen und somit echte Entwicklungspotentiale aufgezeigt. Landschaftsplanerische Einschränkungen ergeben sich aufgrund der Darstellungen und Inhalte des Landschaftsplanes für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eng eingebundenen landschaftsplanerischen Fachplanung wurde auf Grundlage der Zielsetzungen des Landschaftsplanes für das gemeinsam erarbeitete städtebauliche Konzept für die unvermeidbaren Eingriffe ein grünordnerisches Maßnahmenkonzept entwickelt, das teilweise eine Kompensation der Eingriffe innerhalb und flächenhaft außerhalb

des Plangebiets vorsieht und durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1 sicherstellt. Die externe Ausgleichsfläche und die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen wurden im Vorwege des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden grundsätzlich auf ihre Eignungs- und Umsetzungsfähigkeit hin abgestimmt.

Für die unvermeidbaren Eingriffe stehen innerhalb und außerhalb des Plangebiets Ausgleichsflächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Die externe Ausgleichsfläche nördlich des Plangebietes soll als Sammelausgleichsfläche auf gemeindeeigenen Flächen im Sinne eines „Öko-Kontos“ entwickelt werden. Die Kompensationsdefizite des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen, wie in dem parallelen Grünordnungsplan ermittelt und dargestellt, aus dieser gemeindlichen Sammelausgleichsfläche ausgelöst werden.

Die Sicherung der erforderlichen Maßnahmen und der Fläche für den Naturschutz erfolgt durch die Gemeinde Remmels und durch Eintragung einer eingeschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Naturschutzes. Der Nachweis einer zeitnahen (mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzzeiten) Umsetzung aller erforderlich werdenden Kompensations- und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden durch den Grünordnungsplan in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch die Gemeinde Remmels sichergestellt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption für den Bereich „Hörsten“ durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 92 LBO sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes (LNatSchG) berücksichtigt.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden unter Einhaltung der landschaftsplanerischen Vorgaben aus dem Grünordnungsplan nicht berührt. Im Vorhabenbereich und in der Nähe des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden und gemäß Landschaftsprogramm keine zur Ausweisung vorgeschlagenen Gebiete vorhanden.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme im Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001.

Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2001) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Bei einer Flächengröße von insgesamt ca. 2,04 ha Bruttobaulandfläche wird es innerhalb des Plangebiets zu einer planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung von voraussichtlich nur (gerundet) ca. 3.650 m² durch die geplante Wohnbebauung und Erschließungsmaßnahmen führen. Der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB-Novelle 2001, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wird die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 in Verbindung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um im Bereich südöstlich der rückwärtigen Grundstücksflächen der vorhandenen Bebauung „Hörsten“ die wohnbauliche Entwicklung in mehreren zeitlich voneinander getrennten Realisierungsabschnitten fortzuentwickeln und langfristig den Ortsrand zwischen der Bebauung „Hörsten“ und „Ziegeleiweg“ neu zu entwickeln.

Um die orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen einer künftigen Wohnbebauung an dieser auch planungsrechtlich umsetzen zu können, hat die Gemeindevertretung auf Grundlage des Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes (s. Abb. 1, Seite 5) beschlossen, den Plangeltungsbereich auf den 1. Bauabschnitt zu beschränken und entsprechende Straßenflächen für eine spätere Fortentwicklung des Baugebietes nach Norden und insbesondere nach Südosten planungsrechtlich festzusetzen.

Neben den ortsstrukturellen Belangen und der Entwicklung eines neuen Ortsrandes soll zugleich der Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken in einer landschaftlich und ortsstrukturell reizvollen Lage vornehmlich für den örtlichen Bedarf Rechnung getragen werden. Dies auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Mit Einleitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens will die Gemeindevertretung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sichern. Dies insbesondere unter Beachtung der naturschutzfachlichen Belange aus der örtlichen Landschaftsplanung und den Anforderungen an eine wirtschaftliche und verkehrstechnisch sichere Plangebietserschließung.

Ausgehend von der Grundsatzentscheidung der Gemeindevertretung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Landschaftsplan und zum Flächennutzungsplan mit einer durchaus überschaubaren wohnbaulichen Entwicklung diesen Bereich am südwestlichen Ortsrand baulich neu zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der Eingriffsminimierung ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept, wie bereits an anderer Stelle ausführlich dargelegt (s. Abb. 4, Seite 18), als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 1 erarbeitet.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes (vgl. Abb. 2) mit Einmessung der innerhalb des Planbereichs vorhandenen und den angrenzenden Knicks einschließlich deren Überhänger, des stetig nach Südwesten abfallenden Geländes, des vorhanden Gehölzsaumstreifens am Spurplattenweg wurde unter Berücksichtigung der exponierten Lage des Plangebietes bereits in der Konzeptphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die vorhandenen und gliedernden Knickstrukturen in ihren strukturellen Aussagen und in ihrer gebietsbezogenen Bedeutung als Gestaltungselement in das Bebauungskonzept einzubinden.

In der Konzept- und Entwurfsphase sollten daher Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte
- zur inneren und äußeren Erschließung des Plangebiets
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung
- zum Erhalt, Schutz und Entwicklung der Knicks
- zum Erhalt des Gehölzsaumstreifens am auszubauenden Spurplattenweg
- zur Bildung eines neuen Ortsrandes nach Süden und zur Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die vorhandene bzw. geplante Bebauungsstruktur

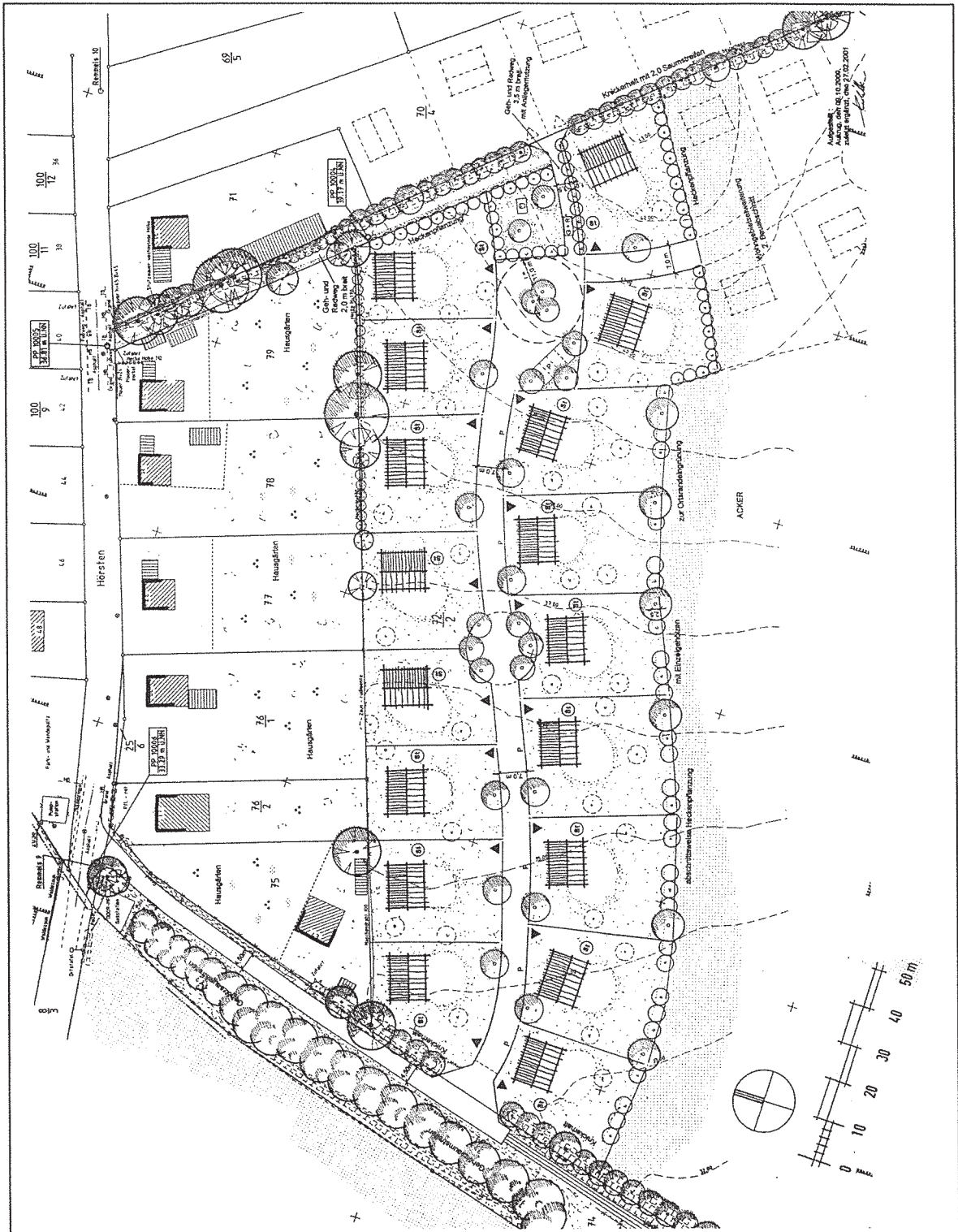


Abb. 4: „Städtebauliches Konzept“ zum Bauungsplan Nr. 1 „Hörsten“ vom 09.10.2000, zuletzt ergänzt am 27.02.2001 als Planungsgrundlage für den Bauungsplan - Entwurf unmaßstäblich

- zur Oberflächenentwässerung des Plangebiets und zu Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers
- zur Grüngestaltung des Plangebiets auch an seinen Randbereichen
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild innerhalb und außerhalb des Plangebiets
- zu Möglichkeiten einer abschnittswisen Bebauung und Realisierung der gesamten wohnbaulichen Entwicklungsfläche



Abb. 5: Blick vom Geländehochpunkt innerhalb des Plangebiets aus nach Südosten auf die Bebauung am „Ziegeleiweg“ und die Gemeinde Hohenwestedt am Horizont, im Oktober 2000

Mit dem geplanten Wohnbaugebiet „Hörsten“ soll in einem ersten Bauabschnitt der südwestliche Ortsrand der bebauten Ortslage der Gemeinde Remmels im Übergangsbereich zu der freien Landschaft (vgl. Abb. 5) abschnittsweise neu entwickelt werden und durch begleitende Maßnahmen der Landschaftspflege und der Ortsbildgestaltung möglichst landschaftsverträglich in den durch Knicks räumlich gegliederten Landschaftsraum eingebunden werden.

Hierbei soll sich die Neubebauung mit ihrer Bebauungsstruktur, Bebauungsdichte und einer zeitgemäßen Formensprache nicht nur in die nördlich angrenzende Siedlungsstruktur einfügen, sondern insbesondere die örtlichen Gegebenheiten (Knicknetz, stetig nach Südwesten abfallendes Gelände) aufnehmen.

Gerade durch die gemeinsame Erarbeitung eines orts- und landschaftsplanerisch aufeinander abgestimmten städtebaulichen Konzeptes als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst vermieden bzw. minimiert und zugleich die Ortsstruktur entsprechend dem in diesem Teilbereich noch ländlich geprägten Charakter der Gemeinde Remmels fortentwickelt werden. Zugleich soll mit der geplanten aufgelockerten Einfamilienhausbebauung der Ortsrand an dieser Stelle in enger Verbindung mit den erforderlich werdenden landschaftspflegerischen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB neu entwickelt werden.

In Anpassung an diesen besonderen Standort im Übergangsbereich zur freien Landschaft mit besonderen Blickbeziehungen auch in die entfernte Umgebung (Hohenwestedt) sind nur Einzelhäuser im Sinne des „klassischen“ Einfamilienhauses in einer beidseitigen straßenbegleitenden und möglichst in einer zur nördlichen Bebauung versetzten zweiten Baureihe in offener Bauweise vorgesehen.

Entsprechend der besonderen Lage der geplanten Bebauung zur freien Landschaft hin werden Grundstücksgrößen von mind. 750 m² bis mind. 900 m² geplant, wobei eine Grundstücksbreite für die straßenbegleitende Bebauung von ca. 23 m bis ca. 30 m angestrebt wird. Hierdurch soll nicht nur eine Art „Kettenhausbebauung“ bzw. geschlossen wirkende Straßenfront vermieden werden, sondern auch durch den sehr großzügig gewählten Grundstückszuschnitt eine dem offenen Landschaftsraum angemessene Bebauungsdichte vorgegeben werden. Außerdem kann hierdurch eine flexible Gebäudestellung und somit ein aufgelockertes und durchgrüntes Erscheinungsbild entstehen, das der besonderen Lage zur freien Landschaft hin somit möglichst gerecht werden kann. Einen nachhaltigen Einfluss auf das Erscheinungsbild der neuen Bebauung südöstlich der Bebauung „Hörsten“ sollen die grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen haben.

Das geplante Wohnbaugelände „Hörsten“ will sich durch die vorgenannten Maßnahmen der Eingriffsminimierung und der Maßnahmen zur Orts- und Landschaftsbildgestaltung sowie aufgrund der vorgesehenen Grundstücksgrößen ganz bewußt von den sonst üblichen Neubaugebieten anderer Gemeinden abheben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen, wie im Grünordnungsplan näher beschrieben, werden wie auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet der Planungsgedanke fortgeführt, wonach durch Integration der Knicks in die Wohngebiete als prägende Leitlinien ein hohes Maß an privater und öffentlicher Wohn- und Lebensqualität geschaffen werden soll, die allen Bewohnern und Besuchern der Gemeinde Remmels (Erholungsfunktion) zugute kommen wird.

Diese Maßnahmen in ihrer Gesamtheit sollen auch dazu beitragen, den Übergang von den bebauten Grundstücksflächen hin zu den südlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umgebungsbereich zur offenen Landschaft möglichst fließend zu gestalten und die möglichen Beeinträchtigungen einer wohnbaulichen Entwicklung an diesem Standort insgesamt zu minimieren.

Die Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes erfolgt für den 1. Bauabschnitt aus über den westlich an das Plangebiet angrenzenden, heute noch als Spurplattenweg genutzten Wirtschaftsweg in Anbindung an das örtliche Straßennetz im Bereich der Straße „Hörsten“. Auch aufgrund der vorherigen Beratungen in den gemeindlichen Gremien wird mit einer Realisierung des geplanten Wohngebietes ein Ausbau des Spurplattenweges erforderlich werden. Der Ausbaustandard wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung bestimmt.

Wesentliches städtebauliches und landschaftsplanerisches Ziel ist es hierbei, den zukünftigen Straßencharakter dem heutigen Charakter des Wirtschaftsweges nach zu empfinden und hierbei die landschaftliche Prägung durch Erhalt des angrenzenden Gehölzsaumstreifen (vgl. hierzu Abb. 6) zu dokumentieren.



Abb. 6: Blick auf den heutigen Ausbaustand des Spurplattenweges vom westlichen Rand des Plangebiets aus Richtung Norden zur Straße „Hörsten“, im Oktober 2000

Mit dem Ausbau des heutigen Spurplattenweges sind auch die Belange der Abfallwirtschaft für das Plangebiet und die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs in einem angemessenen Maße zu berücksichtigen.

Gleiches gilt aber auch zugleich für das Sicherheitsbedürfnis der zukünftigen Bewohner des Plangebiets, die den ausgebauten Spurplattenweg auch fußläufig benutzen werden. Eine Detaillierung des geplanten Ausbaus ist der nachgeordneten Erschließungsplanung zu entnehmen.

Zur Eingriffsminimierung zählt auch die planerische Maßgabe, dass jedes Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt erhalten soll, die unter Beachtung der straßenbegleitenden Parkplatzflächen im Rahmen der Erschließungsplanung möglichst flexibel gehandhabt werden soll, ohne jedoch öffentliche Parkplatzflächen zu verlieren.

Im Bebauungsplan-Entwurf ist daher eine entsprechende textliche Festsetzungen (Teil B) dahingehend getroffen worden, dass pro Grundstück nur eine maximal 4,0 m breite Grundstückszufahrt, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, zulässig ist. In Verbindung mit der gemeindlichen Entscheidung, die Durchgrünung des Straßenraumes zugunsten einer größeren Flexibilität der Grundstückserschließung auf die Vorgarten- und Gartenzonen der privaten Grundstücke zu verlagern, wird ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit gewonnen. Die Pflanzverpflichtung des straßenraumwirksamen Baumes wird durch die Gemeinde in geeigneter Weise sichergestellt.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze / Carports / Garagen sollte aus ortsplannerischer Sicht und zur Minimierung der Versiegelung möglichst im straßenzugewandten Bereich stattfinden, um umfangreiche und flächenhafte Grundstücksversiegelungen möglichst zu vermeiden.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser kann nach der vorliegenden Bodengrunduntersuchung (siehe Anlage der Begründung) nicht gänzlich auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der im Rahmen der Erschließungsplanung vorgebrachten Bedenken zu einer Ableitung des im Plangebiet insgesamt anfallenden Niederschlagswassers über offene Gräben zu dem nächsten Vorfluter, wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 dahingehend modifiziert, dass für die privaten Grundstücke, auf denen eine Versickerung grundsätzlich möglich ist, diese auch als Verpflichtung planungsrechtlich festzusetzen. Somit kann die Abflussmenge des anfallenden Oberflächenwassers soweit reduziert werden, dass eine weitergehende Ableitung und Versickerung in vorhandenen Gräben möglich ist.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hörsten“ mit „integrierter“ Grünordnungsplanung ist und bleibt es, durch eine sich in die vorgezeichnete Ortsstruktur einfügende und ergänzende Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebiets einen Interessenausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungs- und Schutzansprüchen zu ermöglichen und den heutigen Anforderungen an die Wohn- und Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger Beachtung der wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen möglichst gerecht werden zu können.

Das von den gemeindlichen Gremien beschlossene städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplanes Nr. 1 „Hörsten“ verbindet somit die orts- und landschaftsplanerischen sowie die erschließungstechnischen Erfordernisse in ei-

nem insgesamt optimierten Bebauungskonzept, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden kann und nach Auffassung der Gemeindevertretung in der vorgelegten Fassung genehmigungsfähig sein sollte.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete (WA) Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung für das Wohngebiet textlich (Teil B) festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

In Verbindung mit einer teilgebietsbezogenen „Bauteppich- bzw. auch Einzelbaukörperfestsetzung“ und einer Mindestgrundstücksgröße wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessenen baulichen Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Straßen „Ziegeleiweg“ und „Hörsten“ gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird teilgebietsbezogen für die Einzelhausbebauung durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Mindestgrundstücksgröße und durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (zuzüglich einer Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 120 m² bzw. von 145 m² für südlich erschlossene Grundstücke gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) wird zur Eingriffsminimierung ausschließlich als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt. In Abhängigkeit zu der Mindestgrundstücksgröße und der Grundstücksbreiten kann somit eine verdichtete Bauweise vermieden und zugleich flexibel gehalten werden. Als Ausnahme wird im Teil B (Text) für alle Teilgebiete festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen ausnahmsweise und ausschließlich nur für Terrassen mit deren Einfriedungen bis zu maximal 30 m² überschritten werden kann.

Da die dargestellte Grundstücksteilung nicht rechtsverbindlich ist und es aufgrund der großen Grundstücksflächen bei einer anderen Grundstücksteilung durchaus zu einer massiveren Bebauung führen könnte, hat die Gemeindevertretung als Selbstverpflichtung zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes beschlossen,

für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 eine gestaffelte Mindestgröße der zukünftigen Wohnbaugrundstücke festzusetzen. Dies sichert in Verbindung mit den überbaubaren Flächen und den textlich festgesetzten Grundstückszufahrten eine in sich harmonische Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte, in der dann durchaus auch größere Grundstückszuschnitte möglich sind.

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern“ hat die Gemeindevertretung in dem zur Auslegung bestimmten Bebauungsplan - Entwurf Festsetzungen derart aufgenommen, dass für alle Baugrundstücke, wie oben ausgeführt, eine Mindestgrundstücksgröße eingehalten werden muß. Diese Festsetzung steht in inhaltlicher Verbindung mit den Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nach heutiger Einschätzung hinreichend und zugleich ausreichend planungsrechtlich gesichert ist.

Mit der Beschränkung der Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude, wobei die 2. Wohnung nur in untergeordneter Flächengröße zur Hauptwohnung im Sinne einer Einlieger- oder Ferienwohnung zulässig ist, soll der Entstehung sogenannter „bauordnungsrechtlich zulässiger Doppelhäuser“ entgegengewirkt werden. Diese Art der Bebauung ist aus den zuvor genannten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen an dieser exponierten Stelle im Gemeindegebiet nicht sinnvoll und würde auch bei den verhältnismäßig großen Grundstücken doch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes in einem sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft führen.

Eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 Abs. 2 BauGB, nach der die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen bedarf, ist aufgrund der vorgenannten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nach Auffassung der Gemeindevertretung zur Zeit nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude stellen insgesamt zwar ein hohes Maß an Regelungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Gemeinde Remmels und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger) vor einer unerwünschten und problematischen Nachverdichtung bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte. Dies geschieht zum Schutz des vorhandenen und neu zu entwickelnden Orts- und Landschaftsbildes, zur Wahrung der an dieser Stelle im Ortsgefüge noch ländlich geprägten Siedlungsstruktur und insbesondere zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

Im Sinne des „Einfügens“ in die benachbarte Bebauungsstruktur werden für die Teilgebiete örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Wand- und Firsthöhen, Dachform, Dachneigung usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie nach Auffassung der Gemeindever-

tretung zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich und ortsbildtypisch sind.

Ansonsten läßt sich die Gemeindevertretung von der Sicherung einer angemessenen „Baufreiheit“ leiten und beabsichtigt nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Reglementierung der Farbgebung für die Dacheindeckung ist nach gemeindlicher Abwägung zu weitgehend. Ein Ausschluss von exotischen Farbgebungen (z. B. lila, pink, türkis usw.), wie im vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt, hält sie für annehmbar und ausreichend. Ein Ausschluss glasierter Dacheindeckungen ist in der vorgebrachten Anregung rechtlich unsicher, da der Begriff „glasier“ nicht rechtsbestimmt und eindeutig ist. Von einer Festsetzung von Glanzgraden zur Regelung reflektierender Materialien sieht die Gemeindevertretung ab, da sie dies als städtebaulich unbegründete Maßregelung hält und als Übermaßverlangen den Neubürgern nicht zumuten möchte.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sieht sie daher neben den getroffenen örtlichen Bauvorschriften eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt.

6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hörsten“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der parallelen Grünordnungsplanung (siehe Anlage der Begründung) verbunden, die zur Zeit landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt werden.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der Landschaftsplanung und der parallelen Grünordnungsplanung im Rahmen der hier vorgelegten Bebauungsplanung unter Nutzung vorhandener Informationen aus der örtlichen Landschaftsplanung wurden auf Grundlage des Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes und des daraus weiterentwickelten städtebaulichen Konzeptes für die verbindliche Bauleitplanung Zielvorstellungen und Planungsvorgaben formuliert, die durch die Bebauungsplanung wie folgt konkretisiert festgesetzt werden:

- Einbindung des Wohngebiets in die Ortsstruktur
- Einfügung der baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild

- Erhalt, Schutz und Entwicklung der innerhalb und außerhalb angrenzenden Knicks mit Saumstreifen auf den privaten Grundstücken
- Maßnahmen zur nachhaltigen Ortsrandeingrünung auf den privaten Grundstücken zur offenen Landschaft hin
- Anlage eines Kleinkinderspielplatzes an zentraler Stelle im Plangebiet auch unter Berücksichtigung einer späteren Erweiterung des Wohngebietes nach Südosten
- Bereicherung und Aufwertung der Wohngebietserweiterung durch ein flächenbezogenes Anpflanzungsgebot auf den privaten Grundstücken
- Reduzierung der Bodenversiegelung durch örtliche Bauvorschriften und Unterschreitung der zulässigen Grundflächenzahl
- Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild durch Vorgaben für die äußere Gestalt baulicher Anlagen

Nach § 8a BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, daß die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlaß vom 03.07.1998 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hörsten“ wird zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffs die Aufstellung eines qualifizierten Fachplanes, Grünordnungsplan, erforderlich. Auch wenn der baubedingte Eingriff gerade noch unter dem Orientierungswert von 2 ha liegt, ist nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ein „Grünordnungsplan“ mit einem eigenständigen Verfahren nach § 6 LNatSchG auch aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets durchaus als erforderlich anzusehen.

Der Grünordnungsplan stellt die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. einer Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können. Wesentliche Elemente der Grünordnungsplanung sind durch die gemeinsame Projektbearbeitung in Form einer „integrierten Bauleitplanung“ als Gestaltungsideen in ein landschaftsverträgliches Bebauungskonzept eingeflossen.

Der „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Remmels“ in der gemeindlich beschlossenen Planfassung wird dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 zur näheren Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen als Anlage beigefügt.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8 BNatSchG Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Ausgleichsdefizite können nach den gesetzlichen Möglichkeiten des BauGB auch außerhalb des Bebauungsplangebietes an anderer Stelle im Gemeindegebiet auf sogenannten externen (Sammel-)Ausgleichsflächen bereitgestellt werden, wenn durch die Gemeinde eine öffentlich-rechtliche Sicherung der externen Ausgleichsfläche für den Naturschutz nachgewiesen werden kann. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung durch den Grünordnungsplan nachzuweisen.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen 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.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Fortentwicklung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach § 92 Abs. 4 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Innerhalb der grünordnerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen für die verbindliche Bauleitplanung notwendig:

- Erhalt, Schutz und Entwicklung des innerhalb des Plangebiets vorhandenen Knicks mit einem 2,0 m Saumstreifen auf den privaten Grundstücken, in dem baulichen Anlagen jeglicher Art und ihre Nutzung verboten sind und Erhaltungsgebot für die plangebietsbegrenzenden Knicks (auf der Grundstücksgrenze) entsprechend dem aktuellen „Knickerlass“
- Neuanlage von Heckenpflanzungen mit Einzelgehölzen am südöstlichen Plangebietsrand und Anlage von ebenerdigen Heckenpflanzungen im Bereich des Geh- und Radweges / Kinderspielplatzes sowie im Übergangsbereich zum späteren 2. Bauabschnitt
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Anschluss an den Geh- und Radweg Richtung „Hörsten“ und in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Knick

- Auslösung eines Kompensationsbedarfs von 3.633 m² aus der externen gemeindeeigenen Sammelausgleichsfläche nördlich des Plangebiets
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine wesentliche Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO und durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche zuzüglich der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Minimierung der Eingriffe durch eine auf das erforderliche Maß reduzierte äußere Plangebietserschließung (Ausbau des Spurplattenweges mit 4,5 m Fahrbahnbreite) und einseitigem Gehweg
- Pflanzung von Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen als straßenbegleitende Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume auf den privaten Grundstücken zur Aufwertung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Gliederung des Plangebiets
- Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen und zur Gestaltung privater Flächen nach § 92 Abs. 4 LBO zur Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild und zur Neugestaltung des Ortsbildes

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsvermeidung folgende Hinweise gegeben:

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken
- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert.

Als Empfehlung für die Gemeinde Remmels werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsvermeidung folgende Hinweise gegeben:

- Verwendung von Natriumdampflampen als Leuchtmittel für die Straßenbeleuchtung an dem ausgebauten „Spurplattenweg“ in Verlängerung der Straße „Hörsten“ und an dem Geh- und Radweg zwischen Plangebiet und der Straße „Hörsten“ (zur Vermeidung von Insektenfallen)

In den jeweiligen Bauanzeigen ist nachzuweisen, daß die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt in diesem Planungsfall auch für die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

Die im Bebauungsplan Nr. 1 „Hörsten“ innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Kompensierungs- und Minimierungsmaßnahmen reichen nicht aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig auszugleichen.

Mit dem Verzicht auf flächenhafte Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets wird der bilanzierte Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden kann, auf einer externen Ausgleichsfläche im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde nachgewiesen, da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen und ökologischen Gründen nicht sinnvoll erscheint. Daher ist mit dem Kompensationserfordernis aus dem Eingriff in das Schutzgut Boden eine externe Kompensationsfläche in einer Flächengröße von 3.633 m² erforderlich. Sie soll nach Willen der Gemeinde Remmels im naturräumlichen Zusammenhang zum Baugebiet auf einer gemeindeeigenen und für Ausgleichsmaßnahmen geeigneten Sammelausgleichsfläche bereitgestellt werden.

Die außerhalb des Plangebiets auf der Sammelausgleichsfläche abzulösenden Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB in der erforderlich werdenden Flächengröße von 3.633 m² den privaten Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen (einschließlich dem Ausbau des Spurplattenweges) als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Die Umsetzung aller Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgt durch die Gemeinde. Die Sicherung einer zeitnahen Durchführung aller grünordnerisch erforderlich werdenden Maßnahmen, wie in der Bebauungsplansatzung festgesetzt und im Grünordnungsplan fachlich näher formuliert, erfolgt durch die Gemeinde selbst als Bestandteil der Plangebietserschließung. Bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sollte aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht daraufhin gewirkt werden, dass die Anlage der südlichen Ortsrandeingrünung und die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen / Bauvorhaben entsprechend den jahreszeitlichen Pflanzmöglichkeiten erfolgt.

7. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Hörsten“ und dem heutigen Spurplattenweg als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das innerörtliche Straßennetz mit Anbindung an die B 77 in Richtung Itzehoe bzw. Rendsburg.

Ein Ausbau des Spurplattenweges als untergeordnete Fortführung der Straße „Hörsten“ ist im Zuge der Realisierung des geplanten Wohngebietes erforderlich (vgl. Abb. 6, Seite 21). Der Ausbaustandard soll sich nach Auffassung der Gemeindevertretung einerseits nach dem heutigen ländlich geprägten Charakter des Wirtschaftsweges (mit Gehölzsaumstreifen) richten und andererseits die verkehrstechnischen Erfordernisse (landwirtschaftlicher Verkehr und Fußgänger) in ausreichendem Maße berücksichtigen. Die erforderlich werdenden Maßnahmen werden in der nachgeordneten Erschließungsplanung tiefbautechnisch und verkehrstechnisch dargelegt. Hierzu gehört auch die Ausbildung der beiden Einmündungsbereiche (in die Straße „Hörsten“ und in das Plangebiet).

Mit dem Ausbau des heutigen Spurplattenweges sind, wie bereits zur städtebaulichen Zielkonzeption ausgeführt, auch die Belange der Abfallwirtschaft und der Landwirtschaft in dem für das Plangebiet angemessenem Maße zu berücksichtigen.

Dem Charakter der umgebenden Bebauung und der heute noch in weiten Teilen ländlich geprägten Ortsstruktur der Gemeinde Rimmels entsprechend, werden die inneren Erschließungsflächen als Verkehrsflächen festgesetzt, wobei die Gemeinde die Ausweisung einer „Tempo 30-Zone“ anstrebt.

Zur Durchsetzung der angestrebten Geschwindigkeitsminderung in Wohngebieten wird eine Reduzierung des Straßenprofils auf die Mindestanforderungen der EAE 85/95 vorgenommen. Unterstützend hierzu wirkt die leicht geschwungene und dem Gelände angepaßte Trassierung der Erschließungsstichstraße, die ihre straßenräumliche Begrenzung zusätzlich durch beidseitige straßenraumprägende Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken erhalten.

Gemäß der 33. Änderung der VStVR sind „Tempo 30-Zonen“ ab 01.01.2001 innerhalb geschlossener Ortschaften ohne bauliche Maßnahmen (Veränderungen) im Straßenraum zulässig und werden durch die Straßenverkehrsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde getroffen. Von dieser neuen gesetzlichen Regelung wird die Gemeinde Rimmels für das Plangebiet Gebrauch machen.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird zunächst für die Erschließung des Wohnbaugebietes als 1. Bauabschnitt eine Wendeplatzanlage im Nordosten (für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert) vorgesehen. Von hieraus wird der 2. Bauabschnitt zu gegebener Zeit fortgeführt. Die Erschließungsfläche wird ansatzweise bereits jetzt gebaut, damit die an dieser Straße gelegenen Grundstücke bereits mit dieser Erschließung den richtigen Zugang zu ihrem Grundstück erhalten können. Später wird mit dem 2. Bauabschnitt die Stichstraßenerschließung mit Anbindung an den „Ziegeleiweg“ zugunsten einer Ringstraßenerschließung aufgehoben.

Die aus ortsplanerischer Sicht gestalterisch problematischen Wendeanlagen für die Müllfahrzeuge (mit $r = 11,0$ m) werden durch besondere Maßnahmen im Rahmen der Erschließungsplanung auf die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen gestaltet, um somit an dieser Stelle in Verbindung mit dem Kinderspielplatz einen „Kommunikationspunkt“ zu schaffen und um reine ungenutzte Verkehrsfläche zu vermeiden. Die Anforderungen an die Müllentsorgung und die Befahrung des inneren Erschließungssystems werden vor Ort mit den Beteiligten einvernehmlich abgestimmt und die Entsorgungsbetriebe eingewiesen.

Der Hinweis der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde (AWR), die bisher im Planentwurf vorgesehene Grüninsel zu verkleinern, bzw. den Wendeplatz entsprechend zu vergrößern, wird auf Grundlage der nachgeordneten Erschließungsplanung derart berücksichtigt, dass der bisher geplante Wendeplatz (mit $r = 11,0$ m) erhalten bleibt und auf die Pflanzinsel verzichtet wird.

Diese Entscheidung ist der Gemeindevertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Abwägung sehr schwer gefallen, da nachweislich aus fahrgeometrischen Gründen (Bemessungsfahrzeug = dreiaxsiges Müllfahrzeug) ein Verzicht auf die Grüninsel nicht zwangsläufig erforderlich ist. Allein um die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten, wird den „Forderungen“ der AWR nachgegeben.

In Anbetracht der vorgenannten Rahmenbedingungen und der flächenhaften Versiegelung sollte insbesondere im Bereich des Wendeplatzes bei der Oberflächengestaltung durch eine aufeinander abgestimmte Material- und Farbauswahl besondere Verkehrsführungen, Parkplätze, Platzbereiche oder Einengungen optisch besonders betont werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden fahrbahnbegleitend öffentliche Parkplatzflächen entsprechend der möglichen Grundstücksparzellierung in Verbindung mit der nachgeordneten Erschließungsplanung planerisch vorgesehen. Außerdem wird im Bereich der Wendeplatzanlage eine kleinere Parkplatzanlage planungsrechtlich festgesetzt, die ausschließlich den Besucherverkehr aufnehmen soll. Die Parkplatzanlage liegt so an einer zentralen Stellen im Plangebiet, dass sie einerseits angemessene kurze Wege ermöglicht und andererseits mögliche Störungen der Nachbarschaft als gering betrachtet werden können.

Entsprechend wirksame Eingrünungsmaßnahmen sind entsprechend den gemeindlichen Planungsanforderungen ggf. über die Festsetzungen des Bebauungsplan - Entwurfs hinaus im Erschließungsplan festzulegen. Die festgesetzten Flächen für öffentliche Parkplätze reichen nach heutiger Einschätzung aus, um dem Bedarf an Besucher-Parkplätzen im ländlichen Raum nach heutigen Erfahrungswerten gerecht werden zu können.

Eine fußläufige Wegeverbindung (auch für Radfahrer) zwischen dem Neubaugebiet und der vorhandenen Bebauung „Hörsten“ im Nordwesten des Plangebiets wird am plangebietsbegrenzenden Knick entlang als öffentliche Verkehrsfläche (G+R) planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein aufgrund des angrenzenden Knicks und der vorhandenen Einzelbäume / Überhänger ein landschaftsgerechter Einbau des 2,00 m breiten Weges in die ca. 4,0 m breite Parzelle sicherzustellen.

Eine weitere fußläufige Wegeverbindung (auch für Radfahrer) wird im Südwesten des Plangebiets mit dem Ausbau des Spurplattenweges bereitgestellt. Somit erhalten die Neubürger und die Anlieger der angrenzenden Baugebiete mit diesen Wegeverbindungen die Möglichkeit, untereinander sich zu begegnen, den neuen Spielplatz gemeinsam zu nutzen, gemeinsame Aktivitäten zu erleben und in die freie Landschaft am westlichen Ortsrand zu gehen. Somit sind diese Wegeverbindungen wesentlicher Bestandteil zur Integration des neuen Baugebietes in die vorhandene Orts- und Sozialstruktur. Eine angemessene Gestaltung dieser Wegeflächen wird im Rahmen der Erschließungsplanung dargelegt.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Aus ortsplanerischen und landschaftspflegerischen Gründen ist darauf zu achten, dass diese möglichst nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von maximal 120 m² bzw. 145 m² für südlich erschlossene Grundstücke, die eine Unterbringung der privaten Stellplätze in der Vorgarten- und/oder Gebäudezone aufgrund der Flächenbegrenzung eigentlich aus sich heraus erfordert, obliegt dem Nachweis in der jeweiligen Bauanzeige.

8. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straße „Hörsten“ angeschlossen.

8.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Schmutzwasserkanal zentral durch die Gemeinde Rimmels mit Abgabe an die zentrale Ortsentwässerung und Weiterleitung an die Klärteichanlage. Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

8.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die örtliche Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

8.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, über den Regenwasserkanal der inneren Erschließungsstraße und über vorhandene Gräben und Rohrleitungssysteme in die Papenau eingeleitet.

Teilbereiche im Nordosten und Südosten des Plangebietes lassen eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers entsprechend der Bodengrunduntersuchung zu. Auf den betreffenden Grundstücksflächen, wie im Text (Teil B) I, Ziffer 8 festgesetzt, ist das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Rendsburg–Eckernförde weist darauf hin, dass Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der Wohnbebauung das ATV-Arbeitsblatt A-138 (2/2002) „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ ist. Der Nachweis erfolgt in der nachgeordneten Erschließungsplanung.

Die Abwassersatzung der Gemeinde Rimmels läßt diese Form der Regenwasserbeseitigung als Ausnahme zu.

Details werden im Bauentwurf der nachgeordneten Erschließungsplanung dargelegt und der hydraulische Nachweis geführt. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Rückhaltung nicht erforderlich. Der Ausbau vorhandener Gräben zur Versickerung einschließlich Retention ist vorgesehen notwendig. Der Nachweis erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde.

8.4 Telekommunikation

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Beginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

8.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SCHLESWAG AG das Gemeindegebiet mit Strom.

8.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SCHLESWAG AG das Gemeindegebiet mit Gas.

Bei Durchführung der Erschließungsarbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der SCHLESWAG AG zu beachten.

8.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern zu sammeln. Die Abfälle werden auf die vom Kreis Rendsburg-Eckernförde genehmigte Deponie Alt-Duvenstedt transportiert.

9. Brandschutz

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

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen.

Ggf. zusätzlich erforderlich werdende Hydranten mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung für das Baugebiet „Hörsten“.

10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Straße „Hörsten“ vorhanden. Zur Sicherung der Erschließungsfähigkeit ist der heutige Spurplattenweg in Verlängerung der Straße „Hörsten“ bedarfsgerecht auszubauen.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde Remmels entsprechend den tiefbautechnischen Angaben aus der nachgeordneten Erschließungsplanung hergestellt und aus ordentlichen Haushaltsmitteln finanziert.

Die überschlägige Kostenschätzung (Stand vom 08.03.2001) liegt der Begründung als Anlage bei und geht nach derzeitigem Planungsstand für den 1. Bauabschnitt von brutto ca. DM 744.000,-- aus.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich. Hierbei sollte dem inneren Erschließungskonzept durch eine entsprechende Namensgebung, die nicht in Konkurrenz zur Straße „Hörsten“ steht, Rechnung getragen werden. Dies würde auch der Orientierung und der Vermeidung von Suchverkehren dienen.

11. Nachrichtliche Übernahme

11.1 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die innerhalb des Plangebietes und an den Plangebietsrändern vorhandenen Knicks (mittig auf Grenze) sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Die innenliegenden und wohnbaugebietsbegrenzenden Knicks erhalten zu ihrem Schutz und zur nachhaltigen Entwicklung entsprechend den grünordnerischen Empfehlungen einen 2,0 m breiten Saumstreifen auf den privaten Grundstücksflächen, in dem bauliche Nebenanlagen und sonstige Nutzungen zum Schutz und zur Entwicklungsfähigkeit des Knicks verboten sind.

Zudem werden die Knicks durch planzeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklungsfähigkeit zusätzlich geschützt. Die Pflege des Knicks ist entsprechend dem aktuellen Knickerlass durch die Anlieger auf beiden Seiten des Knicks sachgerecht durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird der Knick als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

12. Altablagerungen

Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 drei Altablagerungen befinden.

Bei den drei genannten Altablagerungen handelt es sich nach Kenntnisstand der Gemeindevertretung um Gartenabfälle, Hausmüll und kleineren Bauschutt. Seit 1976 werden dort keine Ablagerungen mehr verbracht.

Nach Kenntnis der Gemeindevertretung geht von diesen Altablagerungen keine Gefährdung für die entfernt liegenden Wohnbauflächen aus. Weitergehende Informationen liegen der Gemeindevertretung nicht vor.

Remmels, den *24.05.2008*



Kaas
- Bürgermeister -