



# DER LANDRAT DES KREISES STEINBURG

Durchschrift

Der Landrat des Kreises Steinburg · Postfach 1832 · 25506 Itzehoe

Gegen Empfangsbekanntmachung

Herrn Bürgermeister  
der Gemeinde Lägerdorf  
Breitenburger Straße 23

25566 Lägerdorf

HAUPTDIENSTGEBÄUDE  
Viktoriastraße 16-18  
NEBENDIENSTGEBÄUDE  
- Viktoriastraße 17a  
Gesundheitsamt  
- Karlstraße 1-3  
Sozialamt · Versicherungsamt · Veterinäramt  
- Karlstraße 13  
Kreisbauamt · Amt für Umweltschutz  
FERNSCHREIBER 28 210  
KONTEN DER KREISKASSE  
Sparkasse in Steinburg (BLZ 222 500 20) Nr. 20 400  
Postgiroamt Hamburg (BLZ 200 100 20) Nr. 9694-205

Amt Kreisbauamt			
Auskunft erteilt			Zimmer
Herr Hegewald			105
<input checked="" type="checkbox"/> Vorwahl	<input checked="" type="checkbox"/> Durchwahl	<input checked="" type="checkbox"/> Vermittlung	Telefax
0 48 21	69210	6 90	69476

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

26.07.1995 BP 5

Mein Zeichen (Bitte stets angeben)

614-6120-03-5.-277

Datum

24. 8. 95

Anzeige des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Lägerdorf „Zander'sche Koppel/Wiesenweg“ für das Gebiet „westlich Förderbandanlage, östlich Wiesenweg und Breitenburger Straße, nördlich und östlich der Randbebauung Osterstraße und südlich der Gemeindegrenze“

Den von der Gemeindevertretung am 20.06.1995 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 5 „Zander'sche Koppel/Wiesenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), haben Sie mir mit Schreiben vom 26.07.1995 nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 92 Abs. 4 Satz 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) angezeigt.

Ich mache nicht im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB geltend, daß Rechtsvorschriften verletzt sind.

### Hinweis:

In der Präambel des Bebauungsplans bitte ich als Datum der Beschlußfassung der Gemeindevertretung über die Satzung den 20.06.1995 und im Verfahrensvermerk 5. die Zeiten der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nachzutragen.

Nachdem der Hinweis beachtet worden ist, sind alle Exemplare des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 der Gemeindeordnung und § 66 Abs. 1 Nr. 4 des Landesverwaltungsgesetzes zunächst auszufertigen. Anschließend sind die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben wird, nach § 12 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu umschreiben. Ferner sind darin Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB aufzunehmen. Ich verweise auf die Randnummern 7.3.2 und 7.3.3 des Erlasses des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 27.10.1987 (Amtsblatt Schl.-H. S. 434).

Ich bitte, mir ein Exemplar des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Begründung und dem Eigentümerverzeichnis vorzulegen und über dessen Bekanntmachung einen beglaubigten

Besuchszeiten: Mo.-Fr. 8.00-12.00, Mi. 14.30-15.45 Uhr

Sondersprechzeiten bei der Gleichstellungsbeauftragten, im Gesundheits-, Versicherungs-, Veterinär- u. Kreisbauamt

Nachweis in dreifacher Ausfertigung. Eine weitere Ausfertigung des Bebauungsplans mit Begründung übersenden Sie bitte über mich mit gesondertem Anschreiben dem Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein, Postfach 11 33, 24100 Kiel.

Mit Ausnahme einer der drei bei mir eingereichten Satzungen mit Begründung liegen die bei Ihnen im Bauleitplanverfahren entstandenen Vorgänge dieser Verfügung bei.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch erhoben werden bei dem Landrat des Kreises Steinburg in 25524 Itzehoe, Karlstraße 13.

Im Auftrage

gez. Unterschrift

Vorstehende Durchschrift wird mit der Bitte um Kenntnisnahme und zum Verbleib übersandt.

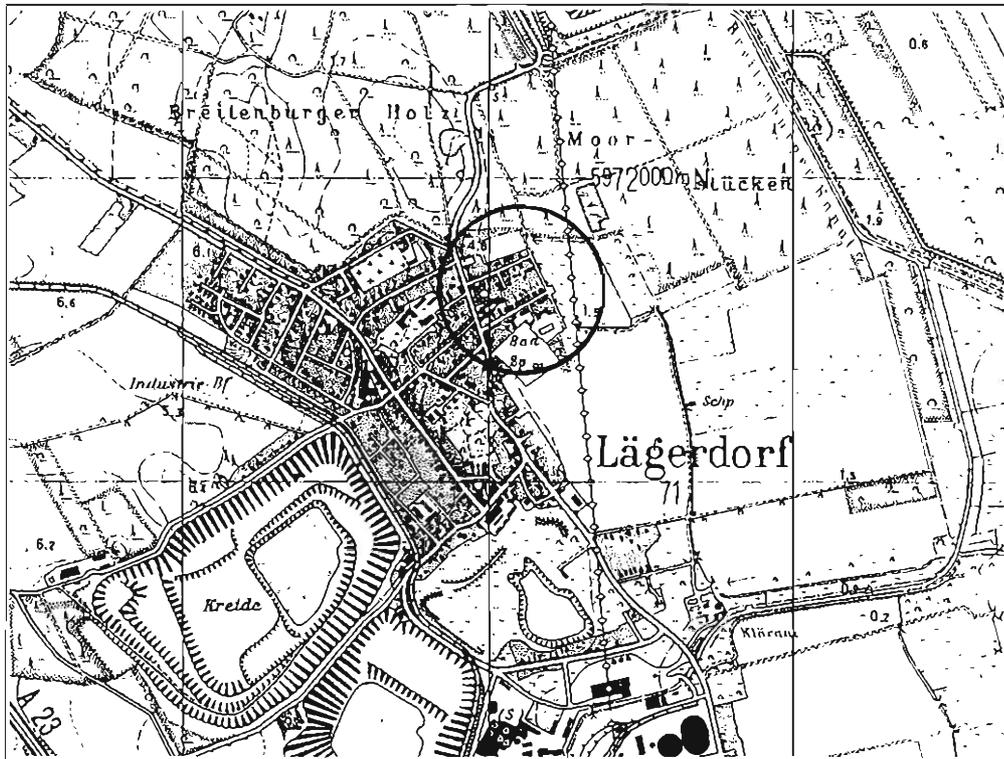
Im Auftrage



6130  
zur Planakte

im Hause

Sp 24/8



GEMEINDE LÄGERDORF  
BEBAUUNGSPLAN NR. 5  
„ZANDER'SCHE KOPPEL / WIESENWEG“

FÜR DAS GEBIET

westlich Förderbandanlage,  
östlich Wiesenweg und Breitenburger Straße,  
nördlich und östlich der Randbebauung Osterstraße  
und südlich der Gemeindegrenze

BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

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

## Anlagen

Eigentümergegenstandsverzeichnis

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lägerdorf vom 16.01.1995

Schalltechnische Begutachtung, Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 5 vom 5. Mai 1992

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Gemeindegrenze, im Osten durch die Förderbandanlage der Firma Alsen-Breitenburg, im Süden durch die Randbebauung der Osterstraße und im Westen durch das Freibad, die Randbebauungen des Wiesenweges und der Breitenburger Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 4,17 ha, davon

17.000 m <sup>2</sup>	Allgemeine Wohngebiete
3.300 m <sup>2</sup>	Flächen für den Gemeinbedarf
4.850 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen
9.500 m <sup>2</sup>	Grünflächen
5.800 m <sup>2</sup>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
1.250 m <sup>2</sup>	Wasserflächen für die Regenrückhaltung

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzung, Planungserfordernis

Auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lägerdorf einschließlich der 2. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt.

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen, um mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die geplanten Wohngebietsausweisungen sollen vornehmlich für den örtlichen Bedarf erfolgen. Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen werden zur Behandlung und Rückhaltung eines Teils des Oberflächenwassers, das auf ca. 1/3 der bebauten Ortslage anfällt, Wasserflächen zur Regenrückhaltung festgesetzt. Außerdem wird im Plangeltungsbereich ein Kinderspielfeld ausgewiesen, das auch den Kindern außerhalb des Plangebiets zur Verfügung stehen soll.

Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Bauflächen die vorerst letzten Bauflächenpotentiale im Gemeindegebiet sind, hat sich die Gemeindevertretung dazu entschlossen, am südlichen Rand des Plangebietes und somit am östlichen Ortsrand eine Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen, die der Errichtung eines Bauhofes mit späteren Freiflächenerweiterungen dienen soll.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 5 vorbereitenden Eingriffe in die Natur sollen durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes minimiert, ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Hierzu werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am östlichen Ortsrand zwischen der geplanten Bebauung am Wiesenweg und dem Förderband im Übergangsbereich vom besiedelten Ortsrand zur freien Landschaft ausgewiesen.

Gegen die aufgeführten Planungsziele der Gemeinde Lägerdorf bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

Das „Entwicklungsgebot“, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 auch dann eingehalten werden, obwohl kleinere Bereiche am nördlichen Plangebietsrand und im südöstlichen Planbereich von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes einschließlich der 2. Änderung abweichen. Im geltenden Flächennutzungsplan einschließlich der genehmigten Änderung werden die Flächen östlich des „Wiesenweges“ insgesamt als Wohnbauflächen dargestellt.

Der aus der wohnbaulichen Nutzung resultierende Bedarf an Spielplatzfläche für Kinder wurde bisher in der vorbereitenden Bauleitplanung flächenmäßig und parzellengenau nicht berücksichtigt. Auch die zwischenzeitlich erhöhten Anforderungen an die Behandlung und Rückhaltung von Regenwasser waren bisher nicht in dem heute erforderlichen Maße Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Da sich jedoch beide Flächenansprüche aus den dargestellten Wohnbauflächen ergeben und die Regenrückhaltebecken in die Maßnahmen der Eingriffsregelung eingebunden werden, kann von einer Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenausweisung ausgegangen werden. Dies ist möglich, da das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Gemeinde eine gewisse gestalterische Freiheit und in einem gewissen Maße Abweichungen auch von den dargestellten räumlichen Grenzen gestattet, solange die Grundkonzeption des geltenden Flächennutzungsplanes in den Zielsetzungen nicht außer Kraft gesetzt wird.

Die geplante Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im südlichen Plangebungsbereich widerspricht den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes, der hier vornehmlich Wohnbauflächen vorsieht.

Für diesen kleineren Teilbereich kann das „Entwicklungsgebot“ nicht eingehalten werden. Eine grundsätzliche Änderung der städtebaulichen Zielsetzungen des geltenden Flächennutzungsplanes erfolgt jedoch nicht, so daß die Flächenfestsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes im Rahmen der in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan-Neuaufstellung berücksichtigt werden. Von einer im Parallelverfahren durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung für diese kleine Teilfläche sieht die Gemeindevertretung aus Gründen der Geringfügigkeit in Verbindung mit einer Kostenreduzierung ab.

### 3. Städtebauliche Zielsetzung

Das Baugebiet „Zander'sche Koppel / Wiesenweg“ liegt am nördlichen und östlichen Ortsrand der Gemeinde Lägerdorf und bildet an der Gemeindegrenze im Norden nunmehr den Endpunkt der Siedlungsentwicklung. Auch der östliche Ortsrand soll durch die geplante Wohnbebauung langfristig stadträumlich geordnet entwickelt werden und durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung fließend in die Landschaft überleiten. Auf eine harte Raumkante an dieser Stelle des Ortes wird zugunsten eines landschaftsbezogenen Bauens verzichtet und das Erholungspotential der angrenzenden Landschaftselemente (Wald und Moor) als städtebauliches Entwurfs-element in die Gesamtkonzeption aufgenommen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte, dem gewachsenen Ortsbild entsprechende Einzel- und Doppelhausbebauung vor sowie eine etwas stärker verdichtete Bebauung, die als punktförmige, villenartige „Stadhäuser“ den östlichen Ortsrand zur offenen Landschaft hin baulich gliedern.

Bei der Überplanung der Zander'schen Koppel wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen besonders auf den an das Plangebiet angrenzenden Wald, der bis an die Gemeindegrenze heranlangt und mit seinen Baumkronen über die Gemeindegrenze auf das Baugebiet herübberragt, Rücksicht genommen. Für die am Wald gelegenen zukünftigen Grundstücke wurde ein Funktionsplan mit Zonierung der Flächennutzungen vorgenommen, um eine notwendige Unterschreitung des 30 m Mindestabstand zum Wald durch geeignete Maßnahmen im Sinne des Gemeinwohls ausgleichen und einen Interessensausgleich zwischen Waldschutz und Realisierung des gesamten Baugebietes Zander'sche Koppel herbeiführen zu können. Die nunmehr vorgenommene Flächenzonierung innerhalb der Abstandsflächen zum Wald wurde in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsicht des Kreises Steinburg gewählt und eine Befreiung von der Einhaltung des Mindest-Waldabstandes für die vorgelegte Planfassung mit Schreiben vom 22.11.1994 vom Kreisbauamt erteilt.

Im südöstlichen Plangebietsbereich plant die Gemeinde Lägerdorf die Errichtung eines Bauhofes, in dem baulich und funktional die im Gemeindegebiet getrennt und weit verstreut untergebrachten Bauhofbereiche zusammengefaßt werden sollen. Darüber hinaus werden Erweiterungsflächen vorgehalten, die einen späteren Bedarf an Freilagerflächen sicherstellen sollen. Die Ausweisung dieser Gemeinbedarfsfläche geschieht in dem Wissen, daß langfristig keine weiteren Flächen an einem vergleichbaren zentralen Standort in der Gemeinde Lägerdorf zur Verfügung stehen werden. Die Nutzungsformen und Betriebszeiten des Bauhofes sind derart betriebsintern festzusetzen, daß sie im Nutzungskatalog eines Mischgebietes als Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört, einzuordnen sind. Somit kann von einer Zonierung ausgegangen werden, die mit den angrenzenden vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzungen beiderseits des „Wiesenweges“ vereinbar ist.

In das bauliche Gestaltungskonzept werden öffentliche Grünflächen, „Spielplatz“, Flächen für die Regenwasserbehandlung und -rückhaltung sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen landschaftsorientiert eingebunden, wobei die geplante Bebauung in bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung Rücksicht nimmt auf die ökologischen Empfindlichkeiten der umgebenden Landschaftselemente. Hierzu gehört auch der landschaftspflegerische Anspruch, das rein technische Bauwerk der Regenwasserrückhaltung durch fließende Übergänge in Form von flachen Uferzonen mit den angrenzenden extensiv genutzten Grünlandflächen zu verknüpfen und als Ausgangsform für neue sich daraus entwickelnde Biotopformen entlang der Förderbandanlage zu nutzen.

Das Plangebiet teilt sich in zwei teilräumlich und zeitlich voneinander getrennte Bauabschnitte, wobei die Bebauung der Zander'schen Koppel, nördlich der Bebauung Osterstraße, zuerst erfolgen wird. Die geplante Bebauung östlich des Wiesenweges kann erst zu dem Zeitpunkt realisiert werden, wenn der Betrieb der Förderbandanlage in den Nachtstunden eingestellt wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sodann eingehalten werden können. Somit ist kurzfristig nicht mit einer Bebauung dieser Fläche zu rechnen. Dennoch hat sich die Gemeindevertretung dazu entschlossen, die Bebauung zwischen Wiesenweg und Förderbandanlage in den Bebauungsplan Nr. 5 aufzunehmen und mit den übrigen Bauflächen in die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 8 a BNatSchG einzustellen, um so insgesamt einen Interessensausgleich innerhalb des Geltungsbereiches auch unter Berücksichtigung dieser zukünftigen Bauflächen zu erreichen. Aus den o. g. immissionsschutzrechtlichen Gründen wird der Teilbereich östlich des Wiesenweges zwischen Spielplatz und Bauhof von dem zu beschließenden Satzungsbeschuß der Gemeindevertretung ausgeschlossen. Der Teilbereich ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet. Sind die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung gegeben, wird durch einen satzungsändernden Beschluß die planungsrechtliche Bebaubarkeit dieser Fläche hergestellt. Mit diesem Verfahrenskonzept vermeidet die Gemeinde Lägerdorf langwierige Änderungsverfahren und zusätzliche Planungskosten. Jedoch ist vor einem satzungsändernden Beschluß durch die Ge-

meindevertretung zu prüfen, ob dieser Beschluß noch innerhalb einer Zeit erfaßt werden kann, in der der Bestand des Verfahrens gewährleistet ist. Sollten in diesem Verfahren nicht berücksichtigte öffentliche oder private Belange auftreten oder sollten neue gesetzliche Bestimmungen von erheblicher Bedeutung sein, können Festsetzungen nur in einem insgesamt durchzuführenden förmlichen Änderungsverfahren unter Anwendung des § 2 Abs.7 BauGB-MaßnG erreicht werden.

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

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung gegliedert und als allgemeine Wohngebiete (WA) und als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung durch Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. der höchstzulässigen Grundfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dem Ortsbild und der angrenzenden Siedlungsstruktur östlich der Breitenburger Straße entsprechend sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude bzw. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen für Wohngebäude wird für die Bebauung östlich des Wiesenweges auf 4 Wohnungen beschränkt. Eine im Verhältnis zur direkten Nachbarschaft höhere Verdichtung für den Teilbereich der Zander'schen Koppel und die daraus resultierende Versiegelung der Grundstücke soll aus Gründen des Naturschutzes (Abstand zum Wald), des Bodenschutzes und der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch die Wohnungsbeschränkung vermieden werden. Die in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitte lassen bei einer angemessenen Garten- und Freiraumgestaltung Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen einschließlich Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und möglichen Nebenanlagen zu.

Eine Ausnahme hiervon bildet die punktförmige Bebauung östlich des Wiesenweges. In diesem Teilbereich, am östlichen Ortsrand der Gemeinde Lägerdorf im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, wird eine Gebäudeform gewählt, die einerseits durch eine horizontale Staffelung der Wohnungen zu einer im Verhältnis geringen Grundfläche hohen Verdichtung führt, aber andererseits als „Landschaftsfilter“ in die offene Landschaft überleitet. Die „Stadthäuser“ sollen in einer dreigeschossigen einschließlich Staffeldeschoß, offenen Bauweise errichtet werden und sind entsprechend den getroffenen gestalterischen Festsetzungen dem ländlichen Charakter der Gemeinde und der angrenzenden Landschaft anzupassen.

Aus der gebietspolitischen Situation heraus, daß die Flurstücke 45/7, 45/3 und 45/2 sich im Eigentum des außerhalb des Plan- und Gemeindegebiets gelegenen Grundstücks Breitenburger Straße Nr. 1 befinden, kann für das

Teilgebiet 8 lediglich die Art der Nutzung (WA) festgesetzt werden. Eine Ausweisung z.B. als Grünfläche könnte Übernahmeverlangen, bzw. Wertausgleich auslösen. Dies und die Möglichkeit einer Reduzierung des Geltungsbereiches um diese Flurstücke hält die Gemeinde nicht für sinnvoll und nimmt das Gebot der „planerischen Zurückhaltung“ für das Teilgebiet 8 in Form eines einfachen Bebauungsplanteilbereiches nach § 30 Abs. 2 BauGB in ihre Gesamtkonzeption auf.

## 5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist eine Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen von ca. 25.150 m<sup>2</sup> verbunden. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen (Allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen, Spielplatz und Flächen für die Regenrückhaltung) werden zur Zeit als extensiv genutzte Wiesenflächen, als Weideflächen für Pferde und als private Hausgärten genutzt. Teilflächen im südlichen Geltungsbereich gegenüber dem Freibad können als Grünlandbrachen bewertet werden.

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

- Sicherung und Entwicklung des Waldbestandes am Rande des Geltungsbereiches durch flankierende Maßnahmen und bauliche Zonierung
- Herstellung von Grünverbindungen zwischen Baugebieten und Landschaft
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch örtliche Bauvorschriften
- Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und Entwicklung von extensiv genutzten Grünlandflächen
- Gliederung der Baugebiete durch Baum- und Strauchzonen

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

Mit Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz wird die Eingriffsregelung nach §§ 8 a bis 8 c BNatSchG von der Vorhaben-Genehmigung in die

Bauleitplanung vorgezogen und ist im Rahmen der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden. Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Abwägung durch die Gemeindevertretung als planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen. Hierbei muß der Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Interessensausgleich, der durch den Bauleitplan im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgen soll, sachgerecht eingebunden werden. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird gemäß § 9 Abs. 2 LNatSchG zur Beurteilung des Eingriffs die Aufstellung eines Fachplanes, Grünordnungsplan, erforderlich. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lägerdorf stellt die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in Form einer Eingriffsbilanzierung dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zu einem Ausgleich bzw. Ersatz im Naturhaushalt führen sollen. Der „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 vom 16.01.1995“ wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Neben der planungsrechtlichen Berücksichtigung des Grünordnungsplanes in der verbindlichen Bauleitplanung unterliegt der Grünordnungsplan nach § 6 a Abs. 2 LNatSchG einem eigenständigen Verfahren. Er ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg zur Stellungnahme vorzulegen. Über Änderungen und Ergänzungen hat die Gemeinde Lägerdorf im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu entscheiden, nachdem die anerkannten Naturschutzverbände und die Öffentlichkeit über den Grünordnungsplan informiert worden sind. Dies wird zeitgleich zum Bauleitverfahren des Bebauungsplanes Nr. 5 durchgeführt.

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

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

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

Innerhalb der landschaftspflegerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen notwendig:

- Schutz des außerhalb des Plangebietes (Gemeindegrenze) vorhandenen Waldbestandes und Minimierung der Störeffekte durch ein optimiertes Bauungskonzept
- Ausweisung von Freihaltezonen zum Wald und von öffentlichen und privaten Grünflächen als Saumbiotop, Kinderspielplatz, überwiegend flachen Uferzonen, Schutz- und Abstandsgrün
- Maßnahmen zur Minimierung der Oberflächenversiegelung und des Oberflächenwasserabflusses
- Pflanzgebot für Laubbäume als Einzelbäume und in Gruppen bzw. Sträucher als Bestandteil der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie der Verkehrsflächen zur Verbesserung und Aufwertung des örtlichen Siedlungsbildes
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

- Die Eingriffe in den Bodenhaushalt werden gemindert durch Festsetzung von Grünflächen, Baum- und Strauchzonen und durch Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung.
- Die Gehölz- und Lebensraumverluste erfahren einen Ausgleich und eine Aufwertung durch Neupflanzungen.
- Die baubedingten Beeinträchtigungen werden durch Schutzmaßnahmen gemindert.
- Das Landschaftsbild wird durch Erhalt des angrenzenden Waldes und durch Ausweisung von Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und weiterentwickelt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, daß die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für die grünordnerischen Festsetzungen.

## 6. Verkehr

Die Erschließung der beiden Baugebiete erfolgt über den Wiesenweg und die Osterstraße bzw. Gärtnerstraße mit einer Stichstraßenerschließung für die Bauflächen auf der Zander'schen Koppel mit Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz im Zuge der Breitenburger Straße. Großkronige Baumpflanzungen an markanten, zentralen Stellen als Einzelbäume und in Gruppen betonen die jeweilige Funktion des Straßenraumes und führen in Abhängigkeit mit der geplanten Bebauung so zu einer Gliederung des Gebietes.

Dem Charakter der Siedlung und der geplanten Bebauung entsprechend werden die Erschließungsflächen der Zander'schen Koppel als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Spielstraße, festgesetzt. Zur Durchsetzung der angestrebten Geschwindigkeitsminderung in den Wohngebieten wird eine Reduzierung der Straßenprofile auf die Minimalanforderungen der EAE '85 (Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen) vorgenommen. Die Straße Wiesenweg wird Bestandteil der 30 km-Zone. Bei dem dem Bebauungsplan Nr. 5 zugrundegelegten Erschließungskonzept stehen im Bereich der Altanlieger der Straßen „Osterstraße“ und „Breitenburger Straße“ keine für den Fuß- und Radverkehr erforderlichen Flächen zur Verfügung und die Gemeindevertretung wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht das Instrumentarium der Enteignung gegen ihre Bürger bzw. gemeindlichen Nachbarn durchsetzen. Die früher für eine Fußwegeverbindung zwischen Baugebiet und Breitenburger Straße vorgesehene Fläche (Flst. 45/2) ist mittlerweile in das Eigentum des Nachbarn auf Breitenburger Gemeindegebiet übergegangen. Eine Bereitstellung dieser Fläche für das öffentliche Interesse wird grundsätzlich und nachhaltig versagt. Somit sind auch für den Fuß- und Radverkehr ausnahmsweise längere Wege hinzunehmen.

Am Ende der Stichstraße nordwestlich des Wiesenweges wird eine Wendeplatzanlage mit einem Radius von 8 m ausgewiesen, die den Nutzungsanforderungen der örtlichen Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Feuerwehr und den Rettungsdiensten genügt. Die Verkehrsführung und die scheinbar engen Radien ergeben sich insgesamt aus den Örtlichkeiten und dem Erfordernis verkehrsberuhigender Maßnahmen i.V.m. dem Minimierungsangebot gemäß § 8 BNatSchG und erfolgt in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

In das Profil der Erschließungsstichstraße werden die notwendigen Parkplätze so integriert, daß für die jeweiligen Teilbereiche des Baugebietes eine entsprechende Anzahl von Parkplätzen zur Verfügung steht. Im Bereich der geplanten Bebauung, Teilgebiet 6, wird die Straße „Wiesenweg“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf eine Festsetzung von öffentlichen Parkflächen wird in diesem Planungsstadium zugunsten einer Baufreiheit verzichtet. Parkplätze und Zufahrten werden im Rahmen der Ausbauplanung nachgewiesen, die zeitgleich mit der hochbaulichen Realisierung des Teilgebiets 6 erfolgen wird.

Die notwendige Anzahl von Stellplätzen wird gemäß Landesbauordnung (LBO) und Stellplatzerlaß (StErl) auf den Grundstücken nachgewiesen. Hierbei sind die textlichen Festsetzungen für den Bereich der Freihaltezone besonders zu beachten.

Für die Abfallbeseitigung im Teilgebiet 3 werden an der öffentlichen Verkehrsfläche zwei Flächen für Abfallbehälterstandorte planzeichnerisch festgesetzt. Diese baulichen Anlagen sind, da von ihnen keine Gefahr für den Wald ausgeht, ausnahmsweise in den Freihaltezonen zulässig.

## 7. Immissionsschutz

Zur Einschätzung und Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange, die Einfluß auf die Bebaubarkeit der vorgesehenen Flächen haben können, wurde frühzeitig eine schalltechnische Begutachtung in Form einer Schallimmissionsprognose für die am östlichen Geltungsbereich angrenzende Bandförderanlage KS 2 in Auftrag gegeben.

Das Gutachten vom 05. Mai 1992 kommt zu dem Ergebnis, daß ohne aktive Schallschutzmaßnahmen an der Förderbandanlage (Schallschirm) eine Bebauung östlich des Wiesenweges nicht möglich ist.

In Abwägung des finanziellen Aufwandes für einen Schallschirm am Förderband zu der möglichen Verwertbarkeit des Baugebietes „Wiesenweg“ hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Teilbereich östlich des Wiesenweges zwischen Spielplatz und Bauhof vom Satzungsbeschluß auszunehmen und auf eine Bebauung vorerst zu verzichten.

Weitere Beeinträchtigungen einer zukünftigen Bebauung östlich des Wiesenweges, vorausgesetzt die Orientierungswerte nachts werden eingehalten, können aufgrund der Nähe zur Badeanstalt nicht generell ausgeschlossen werden. Der geringste Abstand zu den geplanten Wohnbauflächen beträgt ca. 120 m.

Zur Einschätzung möglicher Belastungen aus dem Betrieb der Badeanstalt wurde eine überschlägige Kurzbeurteilung unter Berücksichtigung der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, Arbeitslärm in der Nachbarschaft, erstellt. Hierbei wurde eine Besucherzahl von 500 - 1.000 (an maximal 10 - 20 Tagen) in guten Sommern zugrunde gelegt. Die überschlägige Ermittlung zeigt auf, daß der Immissionsrichtwert von 55 db(A) in einer Tiefe bis zu ca. 60 m nördlich des Parkplatzes überschritten wird. Rechnerische Schätzfehler und exakte Besucherzahlen lassen jedoch auch die Einschätzung zu, daß eine erhebliche Belastung durch den Schwimmbadlärm nicht gegeben sein wird, da es auch in der direkten Nachbarschaft, ca. 60 m zum Schwimmbecken entfernt, bisher nicht zu Belästigungen gekommen ist. Das Freibad besteht schon seit Ende der 50er Jahre und die jeweils heranrückende Wohnbebauung hat sich in der zurückliegenden Zeit immer im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme auf die Nähe zum Freibad und auf den Kinderlärm eingestellt. Dies wird auch für eine zukünftige Bebauung östlich des Wiesenweges gelten.

## **8. Brandschutz**

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Lägerdorf und durch die Wehren der umliegenden Gemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird mit der erforderlichen Leistung für die Dauer von zwei Stunden aus der zentralen Frischwasserversorgung und dem Regenrückhaltebecken entnommen. Anzahl und Standort notwendiger Hydranten für die Löschwasserversorgung werden mit der Feuerwehr abgestimmt.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Schmutzwasserbeseitigung**

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

### **9.2 Frischwasserversorgung**

Alle Grundstücke sind durch Ortssatzung mit Anschluß- und Benutzungszwang an die Wasserversorgung der SCHLESWAG angeschlossen.

### 9.3 Regenwasserbeseitigung

Das auf dem Gelände der Wohnbauflächen anfallende Dachflächenwasser wird, soweit es nicht am Ort des Niederschlages versickern kann, den im Plangebiet befindlichen Rückhaltebecken zentral zugeführt und zeitlich verzögert in den Vorfluter eingeleitet. Das Genehmigungsverfahren nach dem Landeswassergesetz ist bei der Wasserbehörde des Kreises Steinburg zu beantragen. Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses werden textliche Festsetzungen für die privaten Grundstücke getroffen.

### 9.4 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die SCHLESWAG das Gebiet der Gemeinde Lägerdorf mit Strom.

### 9.5 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen zu prüfen und ggf. durchzuführen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich dem zuständigen Fernmeldeamt mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen der im Planbereich liegenden Fernmeldeanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden in die genaue Lage dieser Anlagen durch den zuständigen Fernmeldebaubezirk einweisen lassen.

### 9.6 Gaswerke

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SCHLESWAG das Gebiet der Gemeinde Lägerdorf mit Gas.

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

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

### 9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Steinburg und ist zentral geregelt mit Anschluß- und Benutzungszwang für alle Grundstücke.

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

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist nur teilweise vorhanden. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften finanziert. Auf Grundlage einer Kostenschätzung vom 21.10.1994 ist für das Baugebiet der Zander'schen Koppel mit Erschließungskosten von rd. 563.000,- DM zu rechnen. Eine Kostenschätzung für den Ausbau des Wiesenweges liegt z. Zt. nicht vor, da von einer Bebauung des Teilgebiets 6 im Moment von gemeindlicher Seite nicht ausgegangen wird.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum, dadurch entfällt die Notwendigkeit zu bodenordnenden Maßnahmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Gelände der Zander'schen Koppel ist eine Widmung erforderlich.

Lägerdorf, den *21.06.1995*



.....  
Bürgermeister

## **Amtliche Bekanntmachung Nr. 17/95 der Gemeinde Lägerdorf**

Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 5 „Zandersche Koppel/Wiesenweg“ der Gemeinde Lägerdorf für das Gebiet „westlich Förderbandanlage, östlich Wiesenweg und Breitenburger Straße, nördlich und östlich der Randbebauung Osterstraße und südlich der Gemeindegrenze“.

Für den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20. 6. 1995 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 5 „Zandersche Koppel/Wiesenweg“ für das Gebiet „westlich Förderbandanlage, östlich Wiesenweg und Breitenburger Straße, nördlich und östlich der Randbebauung Osterstraße und südlich der Gemeindegrenze“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 9. 9. 1995 in Kraft. Ausgenommen hiervon ist der Teilbereich 6 der Planzeichnung (Teil A). Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage ab im Rathaus der Gemeinde Lägerdorf in Lägerdorf, Breitenburger Straße 23, Zimmer 9, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Lägerdorf, den 6. 9. 1995

Gemeinde Lägerdorf  
Der Bürgermeister  
Dietrich

(L. S.)

Veröffentlicht am 8. 9. 1995

Norddeutsche Rundschau  
vom 08.09.95

Die umseitige / ~~vorstehende~~ Fotokopie / ~~Abdruck~~  
stimmt mit dem vorgelegten Zeitungsausschnitt  
..... aus ~~der~~ / der Nordd. Rundschau  
vom 8.9.95 ..... überein.

Lägerdorf, den 15.9.95

Gemeinde Lägerdorf

Der Bürgermeister

Im Auftrage

*R. 24/152*

