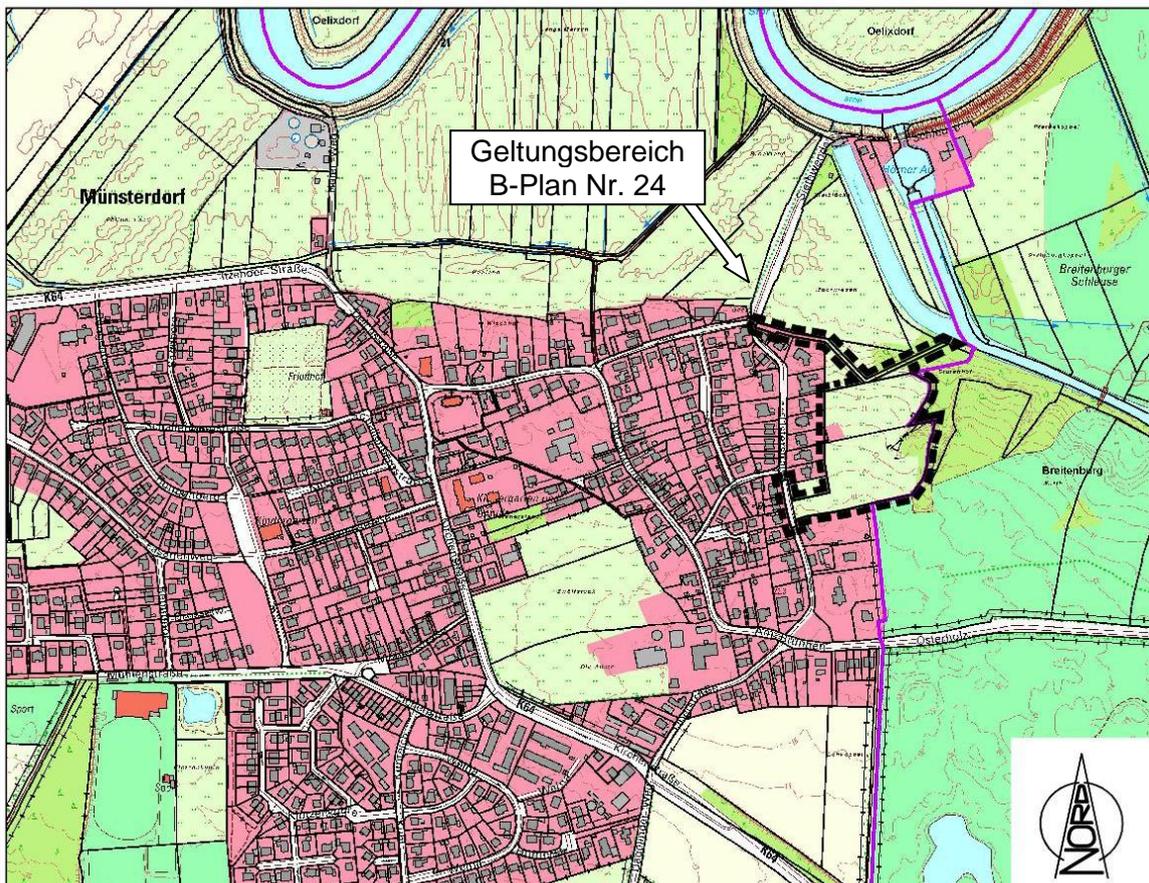


GEMEINDE MÜNSTERDORF

Bebauungsplan Nr. 24

"Osterstraße" für das Gebiet nördlich des Grundstückes "Osterstraße 8" (Flurstück 66/8, Flur 2, Gemarkung Münsterdorf), südlich von flankierenden Grünlandflächen zum Breitenburger Kanal (Flurstücke 49/12 und 49/11, beide Flur 1, Gemarkung Münsterdorf), östlich des Straßenverlaufs "Osterstraße 14 - 22" und westlich des Golfplatzes

Begründung



Kreis Steinburg

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4 Angaben zum Bestand	7
2. Anlass und Ziele der Planung	8
2.1 Anlass der Planung	8
2.2 Ziele der Planung	10
3. Inhalte des Bebauungsplans	10
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	10
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	14
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs	19
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	25
3.4 Hinweise	27
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	29
4. Flächen und Kosten	29

Anlage: Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten' (Stand 20.06.2006) vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2021 (GVOBl. Sch.-H. S. 1067).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt eingefügten § 13 b BauGB Anwendung, in dem es heißt:

"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."

Für die Anwendung von § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB gelten demgemäß folgende Tatbestandsvoraussetzungen:

- die im B-Plan ausgewiesene Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m² betragen;
- es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden;
- das Plangebiet muss sich an den bebauten Ortszusammenhang anschließen;
- es darf kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorliegen;

- der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- die Erhaltungsziele von FFH- oder Vogelschutzgebieten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Im Ergebnis erfüllt der Bebauungsplan Nr. 24 sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen, so dass für das geplante Wohngebiet 'Osterstraße' das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des § 13 a BauGB sowie - in formeller Hinsicht - des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Artenschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	26.03.2018
Frühz. Öff.-Beteiligung gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	05.07. - 03.08.2018
TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	05.07. - 03.08.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.06.2021
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	12.08.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	16.08. - 16.09.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	07.12.2021

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Münsterdorf ist dem Stadt- und Umlandbereich der Stadt Itzehoe, die ein Mittelzentrum dargestellt, zugeordnet.

Laut dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) sollen die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Am 27. November 2018 wurde der 1. Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Als Sofortmaßnahme, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, wurde mit Offenlegung des Planentwurfes der wohnbauliche Entwicklungsrahmen auf den 31. Dezember 2017 aktualisiert. Das Kontingent des Wohnungsbauentwicklungsrahmens wurde damit wieder auf null gesetzt.

Gemäß Kap. 3.6 des 2. Entwurfes des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2020 sind zur Förderung einer geringeren Inanspruchnahme von

Flächen Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, künftig nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen. Mit der nur teilweisen Anrechnung soll außerdem die bedarfsgerechte Planung und der Bau von kleineren Wohnungen in Gemeinden, die den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen beachten müssen, unterstützt werden.

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2005, führt dazu aus: "(1) Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sind gemäß Ziffer 4.3.1 LROPI die Städte Brunsbüttel, Heide und Itzehoe mit ihren umliegenden Gemeinden (siehe Ziffer 8 / Tabelle und Karte). (2) Die drei Stadt- und Umlandbereiche sollen als die bedeutendsten Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren im Planungsraum sowie - in Ermangelung eines Oberzentrums in dieser Region - als die höherrangigen Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte für den ländlichen Raum gestärkt und weiterentwickelt werden. Ihre Entwicklungsimpulse sollen in den gesamten umliegenden ländlichen Raum ausstrahlen. (3) Bei Maßnahmen der Bauleitplanung sowie der Verkehrs- und Infrastrukturplanung in den Umlandgemeinden sind die Erfordernisse der jeweiligen Kernstadt zu beachten. Über Entwicklungen im Bereich des Wohnungsbaues, die den üblichen landesplanerischen Entwicklungsrahmen (siehe Ziffer 7.1 Absatz 4 LROPI) überschreiten, und über größere Ansiedlungen überörtlichen Gewerbes ist Einvernehmen herzustellen. Nach Möglichkeit soll dieser Prozess in Kooperationen durchgeführt und der Ausgleich von Nutzen und Lasten zwischen Zentren und Umlandgemeinden angestrebt werden...."

Die Gemeinde Münsterdorf ist Partnergemeinde der Stadt-Umland-Kooperation Itzehoe. Gemäß der am 30. September 2020 beschlossenen Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in der Region Itzehoe 2019 - 2030 wurde der Gemeinde gemeinsam mit der Gemeinde Lägerdorf auch weiterhin eine hervorgehobene Stellung bei der Wohnbauflächenentwicklung zugewiesen. Gleichzeitig ist die wohnbauliche Entwicklung - analog zum landesplanerischen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen - auf maximal bis zu 10 % ausgehend des Wohnungsbestands am 31. Dezember 2017 begrenzt. Ausschlaggebend für den Umfang ist der konkrete und nachweisbare örtliche Bedarf. Im Ergebnisbericht des 'Interkommunalen Wohnentwicklungskonzeptes für die Region Itzehoe' des Institutes für Wohnen und Stadtentwicklung aus dem Jahr 2020 heißt es: "Die Neubautätigkeit war in Münsterdorf in den letzten Jahren vergleichsweise moderat. Ziel der Gemeinde ist es, in den nächsten Jahren 60 bis 70 zusätzliche Wohneinheiten zu entwickeln. Damit würde die Gemeinde sich unterhalb des 10 % Rahmens bewegen." Bei voller Ausschöpfung des Entwicklungsrahmens von 10 % für den Zeitraum von 2018 - 2030 wäre die Errichtung von 92 Wohneinheiten möglich, nach der gutachterlichen Bewertung wird die Empfehlung ausgesprochen, in dem benannten Zeitraum 70 zusätzliche Wohneinheiten zu errichten.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 zukünftig 'Allgemeine Wohngebiete' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden sollen, ergibt sich eine Abweichung von der derzeitigen Darstellung. Diese kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (6. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung) behoben werden, indem zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen wird. Dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird damit entsprochen.

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Zukünftige Darstellung im F-Plan (6. Änderung durch Berichtigung)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 2,4 ha. Es liegt im östlichen Randbereich des besiedelten Gemeindegebietes, nördlich des Grundstückes "Osterstraße 8" (Flurstück 66/8, Flur 2 Gemarkung Münsterdorf), südlich von flankierenden Grünlandflächen zum Breitenburger Kanal (Flurstücke 49/12 und 49/11, beide Flur 1, Gemarkung Münsterdorf), östlich des Straßenverlaufs "Osterstraße 14 - 22" und westlich des Golfplatzes.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet fällt in topographischer Hinsicht um etwa 5 m von Süden (ca. 15 m ü. NN) nach Norden (ca. 10 m ü. NN). Es wird zurzeit von einer Grünlandfläche eingenommen. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein bis zum Golfplatz erstreckendes Waldstück. Im Norden, außerhalb des Plangebietes, fällt das Gelände um weitere 5 - 6 m in Richtung Breitenburger Kanal ab. Am südlichen Rand, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine Baumreihe, an die sich weiter südlich Wohnbebauung anschließt. Auf dem sich direkt an das Plangebiet anschließenden Grundstück ist ein etwa 750 m² großer Teich gelegen. Westlich des Plangebietes grenzt ebenfalls Wohnbebauung an.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Münsterdorf besteht eine hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken. Dieser Nachfrage will die Gemeinde durch die Ausweisung des Wohngebietes mit voraussichtlich 18 Wohngrundstücken zur Deckung des örtlichen Bedarfs begegnen.

Zuvor wurden bereits im Rahmen der Flüchtlingskrise die Innenbereichs- und Nachverdichtungspotentiale der amtsangehörigen Gemeinden im Amt Breitenburg untersucht. Es stellte sich heraus, dass in Münsterdorf Baulücken und zur Nachverdichtung geeignete Wohnbauplätze sich nahezu ausschließlich in privatem Eigentum befinden und eine Umsetzung sehr unwahrscheinlich ist, da die meisten der kleineren Einheiten als private Gartenflächen genutzt werden. Hinsichtlich der größeren zusammenhängenden Flächen ergibt sich folgendes Bild:

Innenentwicklungspotenzialanalyse Gemeinde Münsterdorf

lfd. Nr.	Gemarkung Münsterdorf	Größe	Eigentum	Nutzung/Verfügbarkeit
1	Flur 2 Flurstück 89/4	8.316 m ²	Privateigentum	Landwirtschaftliche Nutzung private Nutzung durch Eigentümer, keine Verkaufsbereitschaft
2	Flur 2 Flurstück 89/2	23.761 m ²	Privateigentum	landwirtschaftliche Nutzung durch Eigentümer, keine Verkaufsbereitschaft
3	Flur 2 Flurstück 88	25.908 m ²	Privateigentum	landwirtschaftliche Nutzung durch Eigentümer, keine Verkaufsbereitschaft
4	Flur 3 Flurstück 77/10	7.002 m ²	Kirchenge- meinde Münsterdorf	Klein- und Schrebergärten
5	Flur 3 Flurstück 72/19	2.671 m ²	Kirchenge- meinde Münsterdorf	Klein- und Schrebergärten
6	Flur 3 84/41, 83/17 83/21	6.127 m ²	diverse Eigentümer	keine Verkaufsbereitschaft
7	Flur 3 Flurstück 7/13	10.426 m ²	Privateigentum	private Nutzung durch Eigentümer, keine Verkaufsbereitschaft
8	Flur 3 Flurstück 71/1	13.546 m ²	Kirchenge- meinde Münsterdorf	Friedhof



Abbildung: Übersichtskarte der Innenentwicklungspotenzialanalyse

Aufgrund dieser Ausgangslage gelangte die Gemeinde zu dem Ergebnis, dem örtlichen Nachfragedruck nach zusätzlichem Wohnraum durch ein neues Baugebiet begegnen zu wollen. Unabhängig davon werden die Schließung von Baulücken und die Aktivierung kleinteiliger Baulandreserven weiter verfolgt.

2.2 Ziele der Planung

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die gemeindlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Deckung eines kurzfristigen örtlichen Bedarfs an Wohngrundstücken;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Bereitstellung von nahbereichstypischen Baugrundstücken in direkter Anbindung an das gemeindliche Siedlungsgefüge;
- Berücksichtigung des gesetzlichen Waldschutzes durch Kenntlichmachung des Waldschutzstreifens und Hinweis auf § 24 LWaldG.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden **Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 3)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die an das vorhandene Siedlungsgefüge anschließende Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden die ansonsten nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke und die ansonsten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan in verfahrenstechnischer Hinsicht gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wird, in dem es um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren geht. Danach darf das beschleunigte Verfahren für derartige Flächen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die Zulässigkeit von 'Wohnnutzungen' begründet wird. Zwischenzeitlich ergangene Rechtsprechung führt zu dieser Thematik aus, dass Gemeinden bei Anwendung des § 13 b BauGB gehalten sind, zumindest diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. "Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal 'Wohnnutzungen' als gedeckt angesehen werden

(Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 04. Mai 2018 - 15 NE 18.382 -).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird im WA 1 eine maximal zulässige **Grundfläche (GR)** im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 200 m² und im WA 2 und WA 3 von 300 m² festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, eine einheitliche bebaubare Fläche für Hauptgebäude innerhalb der jeweiligen WA-Gebiete zu ermöglichen unabhängig von der Größe der Baugrundstücke, die insbesondere im WA 2 zum Teil eine beträchtliche Größe erreichen. Da im Bereich des WA 2 und WA 3 auch moderne Wohnformen, z. B. in Form von Stadtvillen, die gegenüber dem klassischen Einfamilienhaus häufig eine größere Grundfläche aufweisen, zulässig sein sollen, ist hier die Grundfläche entsprechend höher festgesetzt. Das WA 1 ist hingegen dem klassischen Einfamilienhaus vorbehalten. Durch die differenzierte Festsetzung soll den modernen Bautrends Rechnung getragen und entsprechende Bauflächen bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüber hinaus sind die Flächen von ebenerdigen, dreiseitig offenen **Terrassen** ohne Überdachung direkt am Wohngebäude nicht auf die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung), sondern nur auf die Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebennutzung) anzurechnen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche für die Grundstücke Nr. 13 und 15 und die mit Fahrrechten belastete Fläche auf dem Grundstück 3 sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt zu lassen. Diese Sonderregelung für die zwei benannten Grundstücke in zweiter Baureihe und das Grundstück Nr. 3 beruht darauf, dass ansonsten ein Großteil der zulässigen Versiegelung bereits für die Zufahrt verbraucht werden würde.

Innerhalb der WA ist für **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Die **Baugrenzen** gestatten größtmögliche Spielräume für die Lage und die Ausrichtung der zukünftigen Gebäude und bieten den Bauherren eine entsprechend große Flexibilität. Im WA 2 begrenzt der benötigte Waldabstand gemäß § 24 LWaldG die Größe der Baufenster. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist zugunsten einer größtmöglichen Flexibilität lediglich in geringem Maße im Hinblick auf deren Schattenwurf und Wirkung auf die Nachbargrundstücke begrenzt. Dies gilt insbesondere für das WA 1.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes und zum übergreifenden Schutz der Vorgärten sind innerhalb der Bereiche zwischen der Planstraße und den zu ihr gelegenen jeweiligen vorderen Baugrenzen der Grundstücke in erster Baureihe und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig, da diese die Fassadenansicht der Hauptgebäude nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. Nicht an der Planstraße gelegene Grundstücksteile, insbesondere der Grundstücke 3, 9 und 11, sind nicht betroffen.

Innerhalb der WA sind wahlweise **Einzelhäuser** mit einem Wohngebäude oder **Doppelhäuser** mit zwei Wohngebäuden in **offener Bauweise** zulässig. Hausgruppen sind unzulässig.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte **Firsthöhe (FH)** von maximal 8,50 m im WA 1 und maximal 9,00 m in den WA 2 und WA 3 und - nur innerhalb des WA 1 - die festgesetzte **Traufhöhe (TH)** von maximal 4,50 m begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Durch die Festsetzung einer Traufhöhe im WA 1 wird das Gebiet für klassische Einfamilienhäuser vorbehalten, während im WA 2 und WA 3 darauf verzichtet wird, um auch modernen Bautrends entsprechend Raum zu bieten. Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen sind die für jedes Baugrundstück angegebenen Höhenbezugspunkte (HBP). Sollte es zu einer abweichenden Parzellierung als derjenigen, die in der Planzeichnung vorgeschlagen ist, kommen, ist der dem Hauptgebäude am nächsten gelegene HBP maßgeblich.

Die Satzung verzichtet auf die Vorgabe einer höchstzulässigen **Anzahl von Vollgeschossen** und hält eine Steuerung der Höhenentwicklung über die maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit der Mindestdachneigung von 18 ° für ausreichend. Im WA 1 werden, aufgrund der zusätzlichen Vorgabe TH 4,50 m (TH = Schnittpunkt Wand/Dach an der oberen Schnittstelle), voraussichtlich eher Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss entstehen, während im WA 2 und WA 3 zusätzlich die Option besteht, zwischen Gebäuden mit einem Vollgeschoss oder Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zu wählen. Diese Steuerung und Gliederung des Plangebietes entspricht ausdrücklich dem gemeindlichen Planungswillen.

Um einen für das Wohnumfeld untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. Es werden maximal zwei **Wohnungen pro Wohngebäude** zugelassen unabhängig davon, ob es sich um Einzelhäuser oder Doppelhaushälften (Doppelhaushälfte = Wohngebäude) handelt. Durch diese Vorgabe ist es möglich, dass in einem Doppelhaus maximal vier Wohnungen entstehen, was einer noch vertretbaren Dichte entspricht.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Die zu den Grundstücken 13 und 15 führende Fläche mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)** ist festgesetzt mit einer Breite von 4,00 m zugunsten der privaten und öffentlichen Ver- und Entsorger sowie der vorbenannten beiden Grundstücke in zweiter Baureihe. Auf das GFL-Recht kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn eine Erschließung der begünstigten Grundstücke nicht mehr erforderlich oder auf andere Weise sichergestellt ist. Die festgesetzten GFL- und L-Flächen im Norden des Plangebietes sind festgesetzt zugunsten der Gemeinde Münsterdorf zum Betrieb eines Regen- und eines Schmutzwasserkanals sowie zugunsten des Wasserbeschaffungsverbandes 'Mittleres Störgebiet' zum Betrieb einer Trinkwasserleitung. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Trassenverläufen der L-Flächen kann abgewichen werden, soweit dies technisch bedingt oder zweckmäßig ist. Die F-Fläche im Süden des Plangebietes ist festgesetzt zugunsten der Gemeinde Münsterdorf zwecks Überwegung zum Erreichen des Waldes für Pflege- und Unterhaltungsarbeiten. Auf das F-Recht kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Pflege- und Unterhaltungsarbeiten des Waldes auf andere Weise sichergestellt sind. Eine Überbauung der vorbenannten belasteten Flächen mit hochbaulichen Anlagen ist unzulässig.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Außenwände, Dächer, Doppelhaushälften und Stellplätze/Garagen. Darüber werden Regelungen zu nicht überbauten Grundstücksflächen und Waldabstand/Brandschutz getroffen (siehe Kapitel 3.2).

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind **Blockbohlenhäuser** unzulässig. Der Gemeinde ist durchaus daran gelegen, zukünftigen Bauherren bei der Gestaltung ihrer Fassaden einen größtmöglichen Freiraum zu gewähren. Aus

diesem Grunde wird lediglich die Außenwandgestaltung in Blockbohlenbauweise ausgeschlossen, die als störend empfunden werden kann im Anschluss an ein über Jahrzehnte gewachsenes Siedlungsgefüge.

Aus dem gleichen Grund sind für die **Dächer** von Hauptgebäuden ausschließlich Dachsteine oder -ziegel in rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Weich- oder Metallbedachungen wären ebenso untypisch wie auffällige Farbgestaltungen und sollen demzufolge vermieden werden. Die Dachlandschaft im Umfeld des Plangebietes ist geprägt von geneigten Dächern. Dieser Grundgedanke soll aufgenommen werden mit der Maßgabe, dass die **Mindestdachneigung** 18 ° zu betragen hat. Damit wird es Bauherren ermöglicht, auch im Falle von zwei Vollgeschossen im WA 2 und WA 3 die maximale Firsthöhe von 9,00 m nicht zu überschreiten. An **Dachformen** sind im WA 1 Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig, im WA 3 zusätzlich Zeltdächer und im WA 2 darüber hinaus auch Pultdächer. Im WA 2 und WA 3 sollen flexible Gestaltungsmöglichkeiten für moderne Bautrends geschaffen und ein Nebeneinander unterschiedlichster Dachformen ermöglicht werden. Hierbei ist ein heterogenes Bild der Erscheinungsformen der künftigen Wohngebäude durchaus erwünscht. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Nebenanlagen und Carports sind von den Material- und Farbvorgaben sowie von den für Hauptgebäude vorgegebenen Dachformen und -neigungen ausgenommen.

Doppelhaushälften sind konstruktiv und in Bezug auf die Materialwahl und Farbgebung ihrer Dächer, Außenwände und Öffnungen (Fenster, Türen) jeweils einheitlich zu gestalten. Die Regelung zielt darauf ab, dass Doppelhäuser mit Doppelhaushälften gleichen Typs errichtet werden, um optische Brüche zu vermeiden.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen innerhalb und in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a bzw. § 13 b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut 'Boden' ist somit nicht erforderlich.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet folgende Ausweisungen:

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung,
- klimaintensiver Boden (nur im Bereich des Leitungsrechtes für den Regenwasserkanal sowie für die Trinkwasserleitung).

Die 'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' zeichnen sich dadurch aus, dass zum einen eine landschaftliche Vielfalt gegeben ist und zum anderen die Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung (u. a. Wandern, Radfahren) erschlossen ist. Die Entwicklung einer baulichen Nutzung innerhalb eines 'Gebietes mit besonderer Erholungseignung' ist zulässig.

Einige Landschaftsteile und Gebiete sind im Landschaftsrahmenplan zum Teil als 'Klimaintensive Böden' dargestellt. Diese sind aufgrund ihrer natürlichen Ausstattung bzw. ihrer Nutzung geeignet, "als tatsächlicher oder potenzieller Treibhausgas- (THG) / Kohlenstoffspeicher einen räumlich-funktionalen Beitrag für den Klimaschutz zu leisten." Da die betroffenen Flächen im Bebauungsplan lediglich für Kanäle und Leitungen genutzt und nicht beseitigt werden, steht die Ausweisung nicht in einem Widerspruch zum Landschaftsrahmenplan.

Landschaftsplan (2008)

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist das Plangebiet ganz überwiegend als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt. Eine Ausnahme bildet der in die Wohnbaufläche hineinreichende Waldzipfel, der als Biotop Nr. 17 im Zuge des Landschaftsplanes als Hangwald kartiert wurde.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

An das Plangebiet grenzt im Osten ein nach § 30 BNatSchG geschützter Wald.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer Grünlandfläche, die als Rinderweide genutzt wird. Im Osten des Plangebietes grenzt ein nach § 30 BNatSchG geschützter Wald. Nördlich fällt das Gelände um ca. 5 - 6 m in Richtung Breitenburger Kanal ab. Westlich und südlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet.

Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Grünlandfläche führen. Durch die Schaffung von Baugrundstücken und den Bau der Planstraße werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Laut dem "Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit" des Geologischen Büros Thomas Voß vom 06. Oktober 2016, besteht der

Untergrund überwiegend aus Geschiebelehmen/Geschiebemergel unter der Mutterbodenüberdeckung. Bei zwei Proben befindet sich über dem Geschiebelehm noch eine Schicht aus Sanden.

Im Plangebiet gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer. Gemäß der Baugrundvorerkundung wurden in zwei der Bohrlöcher Wasser festgestellt, das in 1,6 und 1,7 m Tiefe angetroffen wurde. In den restlichen Proben wurde kein Wasser festgestellt. "Gelegentlich trat innerhalb des Geschiebelehms geringfügig Schichtenwasser auf." Im Mittel liegen die Grundwasserabstände also bei mehr als 1,0 m. Auswirkungen für das Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.

Nach der Baugrundvorerkundung wird eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der untersuchten Fläche im Regelfall nicht möglich sein, so dass eine zentrale Ableitung nötig wird. Über die Ableitung des anfallenden Regenwassers wurde mit dem Wasser- und Bodenverband Hörner Au eine Lösung gefunden. Das Regenwasser wird zunächst verrohrt und über die GFL-Fläche des Grundstücks 9 im Norden des Plangebietes im Bereich des Waldes in einem offenen Graben in den Breitenburger Kanal eingeleitet. Ein entsprechende Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Münsterdorf in 5 m Breite ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Einleitung des Regenwassers ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt, so dass keine Änderung des Verbandsgebietes durchgeführt werden muss. Das Abwasserbeseitigungskonzept wurde von der Ingenieurgemeinschaft Reese und Wulff GmbH ausgearbeitet.

Im Ergebnis führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Die in der Planzeichnung im Bereich der Grundstücke 3 - 6 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Pflegestreifen Wald' dient der Pflege und dem Schutze des angrenzenden Waldes. Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen zum Waldabstand und Brandschutz mit aufgenommen worden. Innerhalb des Waldabstandes (außerhalb der Baugrenzen) sind Garagen, überdachte Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen, die zum Aufenthalt von Menschen gedacht und geeignet sind, unzulässig.

Soweit Gebäude den gesetzlichen Waldabstand von 30 m unterschreiten, dürfen diese nur mit harter Dacheindeckung nach DIN 4102, Teil 4, versehen werden. Offene Feuerstellen an oder in diesen Wohnhäusern sind unzulässig. Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder Putz herzustellen. Holzfassaden sind unzulässig.

Die Errichtung von Gebäuden mit Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m (Flächen mit speziellen Brandschutzanforderungen) ist nur mit Zustimmung der unteren Forstbehörde und der Brandschutzstelle des Kreises Steinburg zulässig.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den nicht überbauten Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche eine Gestaltung der unbebauten Flächen der Wohngrundstücke in Form von Schottergärten weitgehend zu unterbinden und eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Vermehrt setzen Gartenbesitzer auf die vermeintlich pflegeleichtere Gartengestaltung mit Kies und Steinen. Schottergärten wirken sich negativ auf das Kleinklima aus und zerstören Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Durch die zunehmende Versiegelung der Böden ist es vor allem für Vögel und Insekten nicht möglich, ausreichend Nahrung zu finden. Darüber hinaus sorgen Schottergärten für eine Aufheizung der Böden und fungieren als Wärmespeicher. Durch die Abdichtung mit Folien kann es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommen. Auf Grünflächen mit Bepflanzungen werden die Regenmassen hingegen gepuffert.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Aufgrund der Gehölzausstattung des Plangebietes wurde ein "Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG" vom Biologenbüro GGV am 22. Juni 2017 erstellt. Der Fachbeitrag gelangt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Fischotter, der Haselmäuse, der Amphibien, der Reptilien und der sonstigen Tierarten (Wirbeltiere/Wirbellose) keine artenschutzrechtliche Relevanz besteht.

Hinsichtlich der **Fledermäuse** wurden zwei Arten nachgewiesen: die Breitflügelfledermaus sowie die Zwergflügelfledermaus. Beide Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie und sind nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Innerhalb des Plangebietes wurden jedoch keine Strukturen festgestellt, die eine Überwinterung oder Wochenstubenquartiere erwarten lassen. "Tagesquartiere oder Balzquartiere sind an Strukturen gebunden, die im offenen Grünland nicht vorkommen. In größeren Bäumen der umliegenden Gehölze und Gärten sind diese nicht auszuschließen." Die Grünlandfläche wird als Nahrungshabitat genutzt.

"In 2016 wurden von Biologenbüro GGV im Rahmen einer Untersuchung auf dem angrenzenden Golfplatz vier weitere Fledermausarten nachgewiesen. Diese Arten sind: Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Mückenfledermaus, Wasserfledermaus. Aufgrund der räumlichen Nähe könnten diese Arten auch im Plangebiet als sporadische Nahrungsgäste auftreten. Ein besonderer Bezug dieser Arten zum Plangebiet ist jedoch nicht erkennbar."

"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf Fledermäuse vermieden werden, wenn Minimierungsmaßnahmen

durchgeführt werden." (Für nähere Informationen, vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 22.06.2017, Seiten 22 - 24.)

Allgemeine artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG notwendig, besonders um eine Störung im Sinne der Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustands zu vermeiden:

Minimierung der Außenbeleuchtung auf ein absolut notwendiges Maß.

Das Plangebiet ist noch ein relativ wenig beleuchteter Raum. Dunkle Räume stellen für nachtaktive Tiere wie Insekten und Fledermäuse Lebensräume dar. Zur weitgehenden Erhaltung dieser speziellen Lebensraumqualität ist es notwendig, die Anzahl der Lampen und die Stärke der Beleuchtung sowie auch die Beleuchtungsdauer an der neuen Bebauung zu minimieren. Dies gilt für die Höhe der Lampeninstallation, die Beleuchtungsdauer, die Beleuchtungsstärke und die Anzahl der Lampen. Besonders wichtig ist weiterhin, dass die Ausleuchtung auf den tatsächlichen Zweck ausgerichtet ist wie Zufahrten, Eingänge etc.. Alle unnötigen Beleuchtungen sind zu unterlassen. Die Lampen müssen zudem nach unten ausgerichtet sein. Eine Ausstrahlung in die Umgebung muss vermieden werden. Die verwendeten Leuchtmittel sollten in Bereichen mit Außenwirkung insektenfreundlich sein (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger).

An **Brutvögeln** wurden im Plangebiet oder direkt angrenzend 19 Arten nachgewiesen. Hierzu gehören unter anderem: Star, Feldsperling, Buntspecht, Amsel, Zaunkönig und Heckenbraunelle (weitere Arten vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 22.06.2017, Seite 16). Alle Vogelarten sind gem. § 7 BNatSchG besonders geschützt, der Star gilt gem. Roter Liste Deutschlands als gefährdet, der Feldsperling steht auf dieser auf der Vorwarnliste. "Das Grünland des Plangebietes ist nicht mit Brutvögeln besiedelt. Die Brutplätze liegen ausschließlich in den angrenzenden Gärten und Gehölzen. Als Brutvögel werden hier diejenigen Arten angesehen, für die im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend geeignete Brutplatzstrukturen vorhanden sind. Die Vögel werden als Gilde betrachtet (LBV 2013). Alle europäische Vogelarten sind nach dem BNatSchG artenschutzrechtlich relevant."

"Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde 'Gehölz besiedelnde Vogelarten' während der Brutzeit zu erwarten." (Für nähere Informationen vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vom 22.06.2017, Seite 22 - 24.)

Um Verbotstatbestände in Bezug auf die Brutvögel zu vermeiden, sind Bauzeitenregelungen notwendig, besonders wenn Gehölze entnommen werden:

Durchführung der Eingriffe nur außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September.

"Die Eingriffe sind außerhalb des oben angegebenen Zeitraums durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB."

"Die **Vegetation der Fläche** ist durch die Nutzung als Grünland geprägt. Es handelt sich um Wirtschaftsgrünland frischer bis stellenweise etwas staufeuchter Standorte. Vorherrschend ist Raygras (*Lolium perenne*). Häufige Kräuter sind Weißklee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum ruderalia* agg.), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), stellenweise tritt etwas Wiesenschaumkraut auf (*Cardamine pratensis*). Vorkommen hochgradig spezialisierter Pflanzenarten sind in Schleswig-Holstein in der Regel bekannt und liegen innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (LLUR 2017, BArtSchV 2009, Mierwald & Romahn 2006, Stuhr & Jödicke 2007, Petersen 2003). Es treten im Plangebiet keine streng geschützten Pflanzen auf. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz."

Laut dem Landschaftsrahmenplan (2004) befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das zukünftige Wohngebiet einwirken, als auch, indem sie vom zukünftigen Wohngebiet selbst ausgehen.

Die Schaffung des neuen Wohngebietes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neuen Grundstücke wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Schwelle der Rechterheblichkeit bewegen.

Das Plangebiet grenzt teilweise an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.

3.2.1 Ermittlung des Eingriffs

a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Schaffung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' mit voraussichtlich 18 Baugrundstücken vorgesehen. Das Baugebiet wird über eine neu anzulegende Planstraße, die in die 'Osterstraße' mündet, erschlossen.

b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch die Errichtung der Gebäude, die Anlage von befestigten Hofflächen und den Bau der Planstraße.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

a) Für das WA 1 wird eine Grundfläche (GR) von 200 m² festgesetzt.
 9 x 200 m² 1.800 m²

Gemäß der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.
 50 % von 1.800 m² 900 m²

Für das WA 2 und WA 3 wird eine Grundfläche (GR) von 300 m² festgesetzt.
 9 x 300 m² 2.700 m²

Gemäß der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden.
 50 % von 2.700 m² 1.350 m²

Summe bebaubarer Grundstücksflächen 6.750 m² **6.750 m²**

b) Planstraße

Verkehrsflächen:	2.686 m ²	
./.. bereits vorhandene Straße (Osterstraße)	<u>554 m²</u>	
	2.132 m ²	

Verkehrsflächen Neuversiegelung: 2.132 m² **2.132 m²**

Summe der Flächen - Vollversiegelungen gesamt: **8.882 m²**

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein **Ausgleichsbedarf von 4.441 m²** ergeben (8.882 m² x 0,5).

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Geestinsel, die von den Marschgebieten der Flüsse Elbe und Stör umgeben ist. Die Geophysikalische Untersuchung des Erdfallgebietes Münsterdorf, beschrieben im Kolloquium 2015 der 75. Jahrestagung der Deutschen Geophysikalischen Gesellschaft, führt dazu aus: "Der Untergrund wird durch die Salzstruktur Krempe dominiert, durch deren Aufstieg Kreide bis nahe an die Erdoberfläche gelangt ist. Die Kreide wird in Lägerdorf, wenige Kilometer südlich von Münsterdorf, im Tagebau gefördert. An der Abbauwand sind Störungen in der Kreide zu erkennen, gelegentlich kommt es zu Erdfällen in der jeweiligen Abbausohle. In Münsterdorf liegt die Kreide ca. 20 m unter Gelände, die Deckschicht besteht aus einer inhomogenen Wechsellagerung aus Sand und Geschiebemergel. Die ersten dokumentierten Erdfälle traten 2004 im Bereich des Sportplatzes auf, gefolgt von insgesamt sechs Ereignissen im 1 - 3-jährigen Abstand."

Aufgrund dieser Tatsache wurde eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme vom Büro Ingenieurleistungen Dipl.-Ing. J. Thiele aus Eckernförde am 24. Februar 2021 erstellt, um geotechnische Hinweise und Empfehlungen für die Beurteilung des Erdfallrisikos zu erhalten. Vorab wurden im September 2020 vom Geologischen Büro Dr. Hempel aus Kiel im September 2020 entsprechende Aufschlussbohrungen im Plangebiet durchgeführt.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Salzstocks Krempe-Lägerdorf, dessen oberster Bereich aus mächtigen Kreideschichten besteht. In der Gemeinde Münsterdorf wurden sowohl im Plangebiet als auch im Bereich des Sportplatzes bei Bohrungen die den Kopf des Salzstocks bildenden Kreideschichten in Tiefen von 20 - 30 m erschlossen. Überdeckt werden die Kreideschichten von eiszeitlichen Geschiebemergel und Schmelzwassersanden

mit unterschiedlichen Schichtmächtigkeiten und Wechselfolgen. Die oberhalb der Kreideschichten anstehenden Sande sind wasserführend. Eine hydraulische Verbindung bzw. eine Durchlässigkeit der Deckschichten ist auf Grundlage der Aufschlussergebnisse zu erwarten. Durch die Einwirkungen von Wasser entwickeln sich auf der Kopfoberseite durch Ablaugungen, Auswaschung und Abfluss großer Mengen wässriger Lösungen, Klüfte, Furchen, Täler und Hohlräume. Wird eine solche Hohlform von entsprechender Größe im Untergrund instabil und 'kollabiert', kann sich das nachstützende/nachrutschende Material so schnell bewegen, dass sich an der Geländeoberfläche überraschend eine meist kreisrunde Mulde oder ein Einsturztrichter, eine sog. Erdfallsenke bildet.

Nach Beurteilung des Gutachters ergibt sich im Hinblick auf die Erdfallgefährdung im Plangebiet eine vergleichbare geologische Situation wie beim Sportplatz. Es sind aber bisher keine gesicherten Hinweise auf zurückliegende Erdfallereignisse bekannt. Das Eintreten von Erdfallereignissen ist nicht vorhersehbar. Der Gutachter stuft das Erdfallgefährdungspotenzial im Plangebiet in die Kategorie 4 - 5 (nach Büchner 1991, Anlage: Kategorien der Erdfallgefährdung LBEG) ein (siehe nachfolgende Tabelle). Durch die Auffälligkeit naheliegender Erdfallzeichen, insbesondere durch die Vorfälle am Standort Sportplatz, könne gemäß Gutachter eine Einstufung in der Kategorie 5 begründet werden.

Kategorien der Erdfallgefährdung im Gips- und Karbonatkarst

Kategorie	Beschreibung
Kategorie 0	Im Untergrund sind keine wasserlöslichen Gesteine bekannt. Erdfälle sind auch theoretisch unmöglich.
Kategorie 1	Lösliche Gesteine im Untergrund liegen in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückgeführt wird. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr.
Kategorie 2	Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der lokal bereits Verkarstung bekannt ist (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten. Sofern in der Nähe überhaupt Erdfälle bekannt sind, liegen sie mindestens 300 m entfernt.
Kategorie 3	Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Sofern Erdfälle bekannt sind, liegen sie mindestens 100 m entfernt.
Kategorie 4	Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Im Umkreis von 100 m liegen 1 - 2 Erdfälle.

Kategorie 5	Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der Auslaugung stattfindet. Im Umkreis von 100 m liegen 3 - 8 Erdfälle, bzw. im Umkreis von 50 m 1-2 Erdfälle.
Kategorie 6	Lösliche Gesteine liegen in einer Tiefe, in der Auslaugung stattfindet. Im Umkreis von 100 m liegen >8 Erdfälle, bzw. im Umkreis von 50 m >2 Erdfälle. Standorte über alten Erdfällen oder Subrosionssenken.
Kategorie 7	junger oder aktiver Erdfall
	Für Karbonatkarst gelten dieselben Kriterien, die Gefährdungskategorie ist um 1 kleiner

Bei Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen im Hochbau einzuplanen. Es wird auf das Merkblatt 'Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten' (Stand: 20.06.2006) vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen verwiesen (siehe Anlage zur Begründung). Zur Sicherung von Gebäuden wird empfohlen, die im Merkblatt genannten konstruktiven Anforderungen für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten der Gefährdungskategorie 5 einzuhalten.

Für die Verkehrsflächen wird ein verstärkter, geogitterbewehrter Oberbau mit hochzugfesten und kriecharmen Geogittern empfohlen.

c) Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet Geschiebelehme/ Geschiebemergel an. Diese Böden weisen nur eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Die Flächenversiegelungen werden somit keine Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben.

Aufgrund der anstehenden Lehmböden trägt das Niederschlagswasser, das in den Boden einsickert, kaum zur Grundwasserneubildung bei. Das Oberflächenwasser kann zunächst in einen neu anzulegenden Kanal, der im weiteren Verlauf in einen offenen Graben übergehen wird, in den Breitenburger Kanal eingeleitet werden. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

d) Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der Grünlandfläche wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Grünfläche,
- Gras- und Staudenflur.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Da keine geschützten Biotope von dem Vorhaben betroffen sind, ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 b BauGB handelt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Da das Plangebiet - außer an der Nordseite - an allen Seiten bereits eingegrünt ist bzw. an vorhandene Bebauung angrenzt, werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Sofern Bauherren zum Zwecke der Einfriedung Hecken anpflanzen wollen, sollten diese aus naturschutzfachlicher Sicht aus heimischen Laubholzarten bestehen und auf eine Bepflanzung mit Thuja oder Kirschlorbeer verzichtet werden.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird zukünftig über die 'Osterstraße' erschlossen, von der aus eine verkehrsberuhigte Straße in das Plangebiet hinein errichtet wird. Insgesamt 9 Parkplätze im Verlauf der Planstraße bzw. am Ende der für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensionierten Wendeanlage stehen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung. Die Standorte der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Parken' können, sofern dies Grundstückszufahrten oder die Einsehbarkeit in den Verkehrsraum erforderlich machen, verschoben werden.

Die 'Osterstraße' geht in südlicher Richtung in die 'Oberstraße' über, die südlich in die 'Kirchenstraße' mündet. Diese verläuft in nordwestlicher Richtung nach 'Itzehoe', in südöstlicher Richtung nach 'Lägerdorf' bzw. zur B 430. Die Anbindung an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsbezüge ist damit gewährleistet.

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich in der Kirchenstraße (Höhe Dägelinger Weg und Grundschule) in ca. 550 m Entfernung. Hier verkehren die Linien:

6534: **Itzehoe** - Hohenfelde - Horst - **Elmshorn** und

6512: **Rethwisch** - Lägerdorf - Münsterdorf - **Itzehoe**.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante 'Osterstraße' dauernd freizuhalten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der 'Osterstraße', das in das Plangebiet hinein verlängert wird, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sichergestellt ist. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband "Mittleres Störgebiet".

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m, bezogen auf die zukünftigen Wohnhäuser, jeweils für jedes Wohnhaus einzeln betrachtet, zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen der Einsatzstelle, z. B. einem brennenden Gebäude, und dem Hydranten maximal 75 m Luftlinie beträgt. Dies entspricht einer 80 bis 120 m langen Druckschlauchleitung, die zwischen dem Hydranten und der Einsatzstelle zu verlegen ist. Um die vorgenannten Vorgaben einhalten zu

können und eine Rettung von Menschen nach Maßgabe des § 15 LBO jederzeit gewährleisten zu können, ist es erforderlich, dass in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr Hydranten innerhalb des Plangebietes gesetzt werden.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Verbandsgebiet des Deich- und Sielverbandes Münsterdorf. Da die Vorflutsysteme sowie das Schöpfwerk ausgelastet sind, ist für zusätzliche Flächenversiegelungen eine Regenwasserrückhaltung erforderlich. Darüber hinaus ist Stauvolumen für ein Niederschlagsereignis mit einer Dauer von 72 Stunden und einer Wiederkehrzeit von $T = 10$ Jahren bereitzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Schaffung von Rückhalte- bzw. Speichervolumen auf Grund der ausgeprägten Geländetopografie technisch und wirtschaftlich nicht möglich. Daraufhin wurde durch die Gemeinde Münsterdorf erkundet, ob Flächen innerhalb der Störniederung beschafft werden können. Da keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen, wurden Gespräche mit dem Wasser- und Bodenverband Hörnerau sowie mit den Wasserbehörden der Kreise Steinburg und Pinneberg geführt, um alternative Lösungen zur Regenwasserentsorgung zu suchen und abzustimmen.

Der Wasserverband Hörnerau grenzt mit dem Breitenburger Kanal an das Plangebiet an. Die Leitungsfähigkeit des Kanals bzw. des Schöpfwerkes in die Stör würde durch die zusätzliche Einleitung des Regenwassers aus dem Plangebiet nur geringfügig beeinflusst bzw. wäre der Mehraufwand an Pumpkosten relativ gering. Insofern wurde mit allen Beteiligten gemeinsam festgelegt, dass das im Plangebiet anfallende Regenwasser nach einer Vorreinigung ohne zusätzliche Rückhaltemaßnahmen in den Breitenburger Kanal eingeleitet wird.

Die Einleitung des Regenwassers wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt, in dem die Einleitbedingungen, Kostenträger, Gebührenberechnung etc. festgelegt werden. Eine Änderung der Verbandsgebiete wird nicht durchgeführt (vgl. 'Wasserwirtschaftliches Konzept' der Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff GmbH, Seiten 5 und 6).

b) Schmutzwasser

Das 'Wasserwirtschaftliche Konzept' sieht vor, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über Freigefälleleitungen innerhalb der geplanten Erschließungsstraße Richtung Norden abgeleitet wird. Die Verbindung zum Schmutzwasserkanal in der Osterstraße soll über einen neu zu verlegenden Kanal im Süden des Wohngrundstücks Osterstraße 25 hergestellt werden.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Münsterdorf ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH angeschlossen. Eine Versorgung

mit Glasfaser erfolgt durch die Stadtwerke Neumünster.

Gas und Elektroenergie

Die Versorgung mit Erdgas und elektrischer Energie geschieht über die Schleswig-Holstein Netz AG. Mit dem Versorgungsunternehmen sind die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

Abfall

Für die Abfallbeseitigung sind die Bestimmungen zur Abfallwirtschaft des Kreises Steinburg maßgeblich.

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

Auf der überplanten Fläche wurden vom 04. bis zum 12. März 2019 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein Hauptuntersuchungen mit Nachweis eines relevanten archäologischen Befundes (frühmittelalterliches Grubenhaus) durchgeführt. Dieser wurde fachgerecht abgearbeitet. Mit Schreiben vom 19.03.2019 wurde das Plangebiet zur Bebauung freigegeben. Dennoch ist generell im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, anzuzeigen.

Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung der in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragenen Kulturdenkmale „Gutsarbeiterhaus“, Am Brunnen 41, Münsterdorf (ca. 130 m entfernt) und „Schöpfwerk“,

Breitenburger Schleuse (ca. 330 m entfernt). Die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedarf gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

Eingriffsfristen

Die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und eine entsprechende Ausnahme-genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg einzuholen.

Erdfall

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Salzstocks Krempe-Lägerdorf, dessen oberster Bereich aus mächtigen Kreideschichten besteht. In der Gemeinde Münsterdorf wurden sowohl im Plangebiet als auch im Bereich des Sportplatzes bei Bohrungen die den Kopf des Salzstocks bildenden Kreideschichten in Tiefen von 20 - 30 m erschlossen (weitere Ausführungen siehe Begründung Kap. 3.2 b 'Schutzgut Boden'). Es wurde vom Büro Ingenieurleistungen Dipl.-Ing. J. Thiele aus Eckernförde am 24. Februar 2021 eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt zur Einschätzung des Erdfallrisikos im Plangebiet. Der Gutachter stuft das Erdfallgefährdungspotenzial im Plangebiet in die Kategorie 4 - 5 (nach Büchner 1991, Anlage: Kategorien der Erdfallgefährdung LBEG) ein. Zur Sicherung von Gebäuden sind die konstruktiven Anforderungen des Merkblattes 'Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten' (Stand: 20.06.2006) vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten der Gefährdungskategorie 5 einzuhalten (siehe Anlage zur Begründung). Auf eine Regenwasserversickerung und auf Spülbohrungen, z. B. für Erdwärmesonden auf den Grundstücken, ist zur Vermeidung von möglichen Lösungsprozessen im Untergrund zu verzichten.

Beleuchtung

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 24 ist noch ein relativ wenig beleuchteter Raum. Dunkle Räume stellen für nachtaktive Tiere wie Insekten und Fledermäuse Lebensräume dar. Zur weitgehenden Erhaltung dieser speziellen Lebensraumqualität ist es notwendig, die Anzahl der Lampen und die Stärke der Beleuchtung sowie auch die Beleuchtungsdauer an der neuen Bebauung zu minimieren. Dies gilt für die Höhe der Lampeninstallation, die

Beleuchtungsdauer, die Beleuchtungsstärke und die Anzahl der Lampen. Besonders wichtig ist weiterhin, dass die Ausleuchtung auf den tatsächlichen Zweck ausgerichtet ist wie Zufahrten, Eingänge etc.. Alle unnötigen Beleuchtungen sind zu unterlassen. Die Lampen müssen zudem nach unten ausgerichtet sein. Eine Ausstrahlung in die Umgebung muss vermieden werden. Die verwendeten Leuchtmittel sollten in Bereichen mit Außenwirkung insektenfreundlich sein (Lichtspektrum).

Brandschutz

Die dem Brandschutz zu Grunde liegende DIN 4102, Teil 4, kann im Amt Breitenburg, Bauamt, Osterholz 5, 25524 Breitenburg, eingesehen werden.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Allgemeine Wohngebiete (WA)	16.600	68,60
Verkehrsflächen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	2.705	11,18
Grünflächen/Gehölzflächen	4.894	20,22
Gesamtfläche	24.199	100,0

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 27. November 2017 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 08. Mai 2018 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Münsterdorf hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 in ihrer Sitzung am 07. Dezember 2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Münsterdorf, den.....

.....

**Jörg Unganz
(Bürgermeister)**

Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten

Besondere statisch-konstruktive Anforderungen an Wohngebäude(*) mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht mehr als zwei Vollgeschossen in erdfallgefährdeten Gebieten auf Bauflächen der Gefährdungskategorien 3 bis 6
Die Angaben gelten für die Fälle, in denen keine außergewöhnlichen baulichen Verhältnisse (z.B. besonders große Stützweiten von Decken u. Trägern, Abfangungen, stark gegliederte Grundrisse, Hanglagen) vorliegen (Stand 20.09.2006)

Die für das Kellergeschoss in den Gefährdungskategorien 5 und 6 vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen müssen bei Bauwerken ohne Keller für das unterste Geschoss eingehalten werden.

(*) In erdfallgefährdeten Gebieten dürfen auch Wohngebäude und andere Bauwerke mit mehr als 2 Geschossen gebaut werden. Wohngebäude sollen auf max. 4 Geschosse beschränkt sein. Dabei ist die für zweigeschossige Bauwerke ermittelte Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen.

		Gefährdungskategorie (GK)			
		GK 3	GK 4	GK 5	GK 6
Gründung	Balkenrost	Fundamentbalken unter den tragenden Wänden und Stützen Abmessungen Breite/Höhe 30/40 cm Bewehrung BSt. 420 S (III S) 2 Ø 12 oben und unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden			
	Platte	Dicke 20 cm Bewehrung BSt. 500 S (IV S) 2cm ² /m oben und unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend		Dicke 25 cm Bewehrung BSt 500 S (IV S) 3,5 cm ² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend	
Kellergeschoßwände (bzw. Untergeschoß)		Keine besonderen Anforderungen		Tragende Wände aus - Mauerwerk, Steinfestigkeitsklasse/Mörtelgruppe 15/II - unbewehrtem Ortbeton oder Betonfertigteilen In den Gebäudedecken u. im Abstand von 5 m Gründungsplatte und unterste Decke durch in den Wänden vorzusehende Zuganker aus Rund- stäben BSt 420 S (III S) verbinden. Querschnitt je Verbindung 4 cm ²	Tragende und aussteifende Wände aus Stahlbeton. - Ortbeton Dicke 20 cm, konstruktiv mit Gründungsplatte u. unterster Decke hohlkastenartig verbinden Anschlußbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm ² /m beidseitig. - Fertigteile Dicke 15 cm, senkrechte und waagerechte Stoß- fugenbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm ² /m beidseitig. Netzbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm ² /m beid- seitig Biegezugbewehrung in Decke und Gründungs- platte BSt 420 S (III S) 6 cm ² oben und unten
Decken	unterste	Stahlbeton	Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschn. 8.2.1, Fall c (Nov. 1996)	Bewehrung in Längs- u. Querrichtg. durchgehend oder gem. DIN 1045 stoßen	Bewehrung BSt 500 M (IV M) 2 cm ² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend
				Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Ringbalken, Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- u. druckfest verbinden	Über den tragenden und aussteifenden Wänden Ringbalken, Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden
	andere Baustoffe			Dicke 20 cm Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Bewehrung: s.h. unter "Kellergeschoßwände", letzter Satz	
	übrige				Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschnitt 8.2.1, Fall c Nov. 1996)

Die Angaben über Bewehrung und über Bauteilabmessungen sind Mindestwerte

Die Bemessungsregeln sowie die statisch-konstruktiven Anforderungen nach den Technischen Baubestimmungen bleiben im Übrigen unberührt. Generell gelten die jeweils aktuellen DIN-Normen-Ausgaben

Weitere Informationen finden Sie im Internetportal Baugrund des LBEG unter:
www.lbeg.niedersachsen.de/

