ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 9
„NORDOER HEIDE“

DER GEMEINDE BREITENBURG

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Nordoer Heide“ ist die Nachnutzung der etwa 38 ha umfassenden Fläche der ehemaligen Freiherr-von-Fritsch-Kaserne. Diese Kaserne wurde Anfang des Jahres 2008 von der Bundeswehr geräumt und nachfolgend von einem privaten Vorhabenträger erworben. Angesichts der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang des Ortsteiles Breitenburg-Nordoe und darüber hinaus unmittelbar an der B5, zukünftig Autobahn A23, eignet sich die Fläche potentiell sowohl für Wohnnutzungen als auch für gewerbliche Nutzungen. Eine im Jahr 2006 erarbeitete Entwicklungsstudie entwickelte folgende Vorgaben für die Nachnutzung:

- Nutzungsschwerpunkte Wohnen und Gewerbe, wobei Wohnen eher im westlichen und gewerbliche Nutzungen angesichts ggf. nachnutzungsfähiger Bausubstanz eher im östlichen Gebietsteil vorzusehen sind,
- Konzentration auf gartenbezogenes Wohnen (Einfamilienhäuser),
- Entwicklung hochwertiger Wohnlagen,
- Verzicht auf Einzelhandel, ggf. mit Ausnahme von Anbietern zur Versorgung des Gebietes mit sehr kleinen Verkaufsflächen.

Die in der Region Itzehoe zusammengeschlossenen 16 Gemeinden und die Stadt Itzehoe hatten im Jahr 2002 eine regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe vereinbart. Im Rahmen dieser Entwicklungsstrategie wurde der zukünftige Wohnflächenbedarf ermittelt und Wohnbaupotentiale auf die Stadt Itzehoe und die Umlandgemeinden verteilt. Der Gemeinde Breitenburg wurde ein Potential von 20 zusätzlichen Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2015 zugestanden. Die Schließung der Freiherr-von-Fritsch-Kaserne war seinerzeit noch nicht absehbar. Im Rahmen weiterer Abstimmungen innerhalb der Region wurde der Gemeinde Breitenburg für die Entwicklung des Kasernengeländes ein zusätzliches Potential von 100 WE zugebilligt. Das Gesamtpotential, das der Planung zugrunde gelegt werden kann, beläuft sich nunmehr auf 120 WE.

Aufbauend auf diese Vorgaben wurde in den Jahren 2008/2009 ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine gewerbliche Nutzung im Osten und Wohnbebauung im Südwesten des Plangebietes vorsieht. Der Nordwesten ist für gemischte Nutzungen vorgesehen. Die Abgrenzung der Wohngebiete im Südwesten orientiert sich maßgeblich an den Standorten erhaltenswerter Gehölzbestände. Es erfolgt eine Gliederung in drei Quartiere, die in Grünbereiche eingebettet sind. Eine Vielzahl Grundstücke grenzt unmittelbar an Grünflächen. Dieses städtebauliche Konzept diente als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, der Wohngebiete im Südwesten, Mischgebiete im Nordwesten und Gewerbegebiete im Osten des Plangebietes beinhaltet. Wesentliche Teile der Gehölzbestände werden erhalten und als Wald, Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen bzw. zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches bestehen ein Wasserwerk und Trinkwasserentnahmebrunnen. Die Verkehrsanbindung erfolgt über bestehende Zufahrten zur K 55 (Birkenweg). Das Gebiet ist über die Anschlussstelle Itzehoe Süd an die B5 - zukünftig A23 - angebunden.

Das Plangebiet war im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Sondergebiet Bund“ ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan (FNP) geändert (7. Änderung) und an die geltenden Entwicklungsziele für die ehemalige Kasernenfläche angepasst. Die Flächendarstellung erfolgt analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes, allerdings in einem der Planungsebene FNP entsprechenden gröberen Maßstab. Die FNP-Änderung wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

1. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breitenburg hat am 29.06.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 „Nordoer Heide“ aufzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 07.09.2011 in Form einer öffentlichen Versammlung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 28.06.2012 gefasst. Die Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 13.08.2012 bis einschließlich 17.09.2012. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2012 nochmals beteiligt.

Der Satzungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 20.02.2014 gefasst.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes und für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde jeweils eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. zu der FNP-Änderung. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet jeweils einen Bestandteil der Planbegründungen.

Bei der Umweltprüfung waren aufgrund der örtlichen Situation und der vorgesehenen Nutzungen insbesondere die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Diese Eingriffe bzw. Betroffenheiten stellen sich schutzgutbezogen wie folgt dar:

Potentielle Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Mensch** könnten durch Verkehrs- oder Gewerbelärm auftreten. Daher sind innerhalb der gewerblich genutzten Flächen nur solche Vorhaben zulässig, die die im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten. Ferner sind gemäß der festgesetzten Lärmpegelbereiche zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an schutzbedürftigen Raumarten Schalldämmmaße einzuhalten, die den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Dies betrifft die im Einzugsbereich des Birkenweges gelegenen Mischgebiete, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind.

Erholungsnutzungen sind nicht betroffen, da das Gebiet bisher unzugänglich war.

Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen** sind im Wesentlichen durch den flächigen Verlust von Trockenbiotopen zu erwarten, die dem Schutz als Biotop gemäß § 30 BNatSchG unterliegen. Der Eingriff wird auf der Basis einer gesonderten Genehmigung innerhalb des Plangebietes kompensiert. Eingriffe in Waldflächen werden ebenfalls in einem gesonderten Verfahren nach LWaldG behandelt; eine Kompensation erfolgt teilweise innerhalb des Plangebietes.
Eingriffe in Knicks werden vollständig im Plangebiet ausgeglichen. Darüber hinaus geplante Knickneuanlagen werden zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden angerechnet.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt. Der zu erwartende Verlust an prägenden Großbäumen wird durch Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere** können allgemein durch Gehölzfällungen oder Arbeiten an Gebäuden im Zeitraum der Vorhabendurchführung entstehen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden vermieden bei einer Ausführung außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. außerhalb des sommerlichen Aktivitätszeitraumes von Fledermäusen und Einhaltung der Schonfristen gemäß § 27a LNatSchG. Bei Beachtung der Ausführungsfrist sind keine Eingriffe in potentielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Vogel- und Fledermausarten zu erwarten.
Zur kontinuierlichen Bereitstellung von Fledermausquartieren sind mindestens 25 Kunsthöhlen anzubringen. Ggf. werden bezogen auf Einzelvorhaben jeweils zeitnahe Überprüfungen von Gebäuden oder Gehölzen hinsichtlich des Vorkommens zu schützender Arten erforderlich. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG kann dadurch vermieden werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird durch die Erhaltung und Aufwertung der Trockenbiotope der Lebensraum für den dort vorkommenden Grünspecht und die Blindschleiche (RL SH V = Vorwarnliste bzw. 3 = gefährdete Art) erhalten. Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere: Von der Planung werden keine **Schutzgebiete** gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG betroffen sein. Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden ebenfalls nicht betroffen sein, sofern insbesondere innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete keine Betriebe angesiedelt werden sollen, die in relevantem

Maß Nährstoffe emittieren oder andere Beeinträchtigungen verursachen, die auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes (benachbarter ehemaliger Standortübungsplatz) wirken können. Ggf. erforderliche Nachweise sind auf der nachgeordneten Bau- und Betriebsgenehmigungsebene anlagenbezogen beizubringen.

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** entstehen durch die planungsrechtlich ermöglichten zusätzlichen Versiegelungen innerhalb des Vorhabengebietes. Eine Kompensation erfolgt durch die Zuordnung von Kompensationsflächen und Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches und durch Zuordnung einer etwa 1,7 ha umfassenden externen Kompensationsfläche.
Verunreinigungen durch Altlasten wurden im Rahmen einer gesonderten Untersuchung ermittelt und nicht festgestellt. Ein zunächst für den ehemaligen Schießstand bestehender Altlastverdacht hat sich nicht bestätigt. Allerdings sind während der anstehenden Abbrucharbeiten objektbezogene Einzelfallüberprüfungen erforderlich.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** beschränken sich auf eine Veränderung der Regenwasserableitung. Das anfallende Oberflächenwasser wird in geeigneten Anlagen gesammelt und auf den Flächen mit Sandböden innerhalb des Plangeltungsbereiches möglichst weitgehend zur Versickerung gebracht und darüber hinaus in westliche Richtung abgeleitet.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch die geplanten Bebauungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind bzw. im Rahmen evtl. nachgeordneter Genehmigungsverfahren nach BImSchG entsprechende Vorgaben zur Luftreinhaltung getroffen werden können.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft (= Ortsbild/ Landschaftsbild)** werden aufgrund der Erhaltung randlicher Grünstrukturen (Wälder, Einzelbäume und Gehölzgruppen) nicht stattfinden, da die Herstellung von zusätzlichen Baukörpern und zusätzlichen Versiegelungsflächen in hinreichendem Maß gegenüber der Umgebung wie bisher landschaftsgerecht abgeschirmt sein wird und da die Bauflächen durch Grünflächen gegliedert werden.

Eingriffe in das **Schutzgut Kulturgüter** entstehen nicht. Das Schutzgut sonstige Sachgüter wird unter Beachtung vorhandener Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasserwerk und Grundwasserentnahmebrunnen, Leitungen) durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt bzw. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass Beeinträchtigungen der zu berücksichtigenden Schutzgüter soweit vermieden, reduziert und kompensiert werden können, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen verbleiben.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere Fragen zu den PKW-Stellplätzen und zur verkehrlichen Erschließung gestellt. Es wurde erläutert, dass Stellplätze ausschließlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sind. Darüber hinaus ist für Besucher die Anlage von Parkplätzen im Straßenraum vorgesehen, diesbezüglich wurde auf die weitere Erschließungsplanung verwiesen. Es wurde weiterhin gefragt, ob genügend Stellflächen für den zu erwartenden Besucherverkehr des angrenzenden Standortübungsplatzes vorgesehen sind. Hierfür existiert eine Potentialfläche am Rande des Gewerbegebietes. Der Bereich ist zurzeit nicht explizit als Parkplatz ausgewiesen. Eine entsprechende Umnutzung ist bei Bedarf später aber möglich.
Es wird sich nach einer ausreichenden Dimensionierung der Stichstraßen erkundigt. Hierzu wurde bestätigt, dass Begegnungsverkehr möglich ist. Die geplanten Ausbaugrößen sind auch für Müllfahrzeuge und ähnliches ausreichend.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Anregungen und Bedenken insbesondere zu folgenden Themen vorgebracht:

- Immissionsschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)
- Umgang mit Waldflächen
- Naturschutz- und Artenschutzbelange, gesetzlich geschützte Biotope

- Trinkwasserschutz, Berücksichtigung der Belange des bestehenden Wasserwerkes und der Trinkwasserbrunnen
- Oberflächenentwässerung
- Schmutzwasserentsorgung

Diesen Themen konnten im weiteren Verfahren entsprochen werden. Bezüglich des Immissionsschutzes wurden entsprechende Festsetzungen getroffen (Schallkontingente, Festsetzung von baulichem Schallschutz wegen Verkehrslärm am Birkenweg).
Die Waldflächen konnten teilweise erhalten werden, insoweit wurde auch der vorgegebene Mindestabstand von 30 m zu Gebäuden berücksichtigt. Für die übrigen Waldflächen hat die Untere Forstbehörde eine Umwandlungsgenehmigung erteilt, die mit der Verpflichtung zu Ersatzaufforstungen verbunden war.
Für den Eingriff in geschützte Biotope (insbesondere Trockenrasenflächen) wurde von der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung erwirkt. Die notwendigen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich wurden teilweise innerhalb des Plangebietes festgesetzt, teilweise erfolgte ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes. Belange des Artenschutzes wurden durch Bauzeitenbeschränkungen berücksichtigt (teilweise bereits nach dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein vorgeschrieben), zudem wurde festgesetzt, dass Nistkästen für Fledermäuse aufzuhängen sind.
Den Belangen des Trinkwasserschutzes, des Wasserwerkes und der Trinkwasserbrunnen wurde durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen, soweit erforderlich. Auf pauschale Nutzungsbeschränkungen für das Gewerbegebiet konnte in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde verzichtet werden. Die Oberflächenentwässerung erfolgt teilweise grundstücksbezogen, ansonsten wird das Oberflächenwasser Versickerungsbecken zugeleitet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die Stadtwerke Itzehoe.

Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) äußerte sich grundsätzlich kritisch zur Planung und bemängelte insbesondere den fehlenden Nachweis des Bedarfes nach Wohn- und Gewerbeflächen.
Diesen Bedenken wurde in der Abwägung entgegengehalten, dass eine Nachnutzung dieser baulich bereits vorbelasteten Fläche aufgrund ihrer Lage (unmittelbare Anbindung an die B5 bzw. A23, teilweise nachnutzungsfähige Bausubstanz, unmittelbarer räumlicher Zusammenhang mit dem Siedlungskörper des Mittelzentrums Itzehoe) geboten ist. Zudem wurde darauf verwiesen, dass Bauleitplanung von ihrem Charakter her eine Angebotsplanung ist. Bedarfsprognosen sind daher zwar eine wichtige Grundlage für städtebauliche Planungen, sie sind aber nicht das allein entscheidende Kriterium. In Abwägung aller Belange ist es geboten, eine Fläche mit dieser Lagequalität einer baulichen Nachnutzung zuzuführen. Dies gilt auch dann, wenn, wie in diesem Fall, die nachzunutzenden Flächen den vor Ort vorhandenen Flächenbedarf übersteigen.

Die Stadt Itzehoe bemängelte, dass die Ergebnisse der interkommunalen Vereinbarung planungsrechtlich nicht vollständig gesichert würden. Die Gewerbeflächen seien größer als abgestimmt, zudem seien mehr als die der Gemeinde Breitenburg zugestandenen 120 WE zulässig.
Diesen Bedenken wurde insoweit entsprochen, dass durch Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen, Beschränkung der Zahl der WE je Gebäude und die Kopplung der Zahl der WE an die Grundstücksgrößen soweit planungsrechtlich möglich, dafür Sorge getragen wird, dass die Zahl von 120 WE nicht wesentlich überschritten wird. Eine „Punktlandung“ zu erreichen ist mit Instrumenten des Planungsrechtes nicht möglich und wäre städtebaulich auch nicht begründbar. Die Überschreitung der ursprünglich vorgesehenen Fläche des Gewerbegebietes um 0,4 – 0,7 ha (12,2 ha statt 11,5 bzw. 11,8 ha, die Abstimmungen waren hier nicht ganz eindeutig) wurde im Rahmen der Abwägung als vertretbar angesehen.

Im Zuge der weiteren Behördenbeteiligung zur Offenlegung wurden seitens der in der AG 29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände zusätzlich Bedenken wegen einer möglichen Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebietes durch Stickstoffeinträge vorgebracht. In der Abwägung wurde darauf verwiesen, dass die Festsetzung entsprechender Grenzwerte für das Gewerbegebiet planungsrechtlich nicht möglich ist. Es wurde ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgetragen, wonach im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung Verträglichkeitsnachweise beizubringen sind, wenn zu befürchten ist, dass die Stickstoffeinträge durch die jeweilige Nutzung um mehr als 3% ansteigen.

Die Stadt Itzehoe bemängelte erneut die fehlende Sicherung des Kontingentes von 120 WE und forderte den Abschluss eines Vertrages mit dem Vorhabenträger, um diesen zur Einhaltung dieser Grenze zu verpflichten. Dies wurde von der Gemeinde abgelehnt, da sich öffentlich-rechtliche Vorschriften durch einen privatrechtlichen Vertrag nicht aushebeln lassen. Im Übrigen wurde nochmals auf die getroffenen Festsetzungen verwiesen, die sicherstellen, dass die Anzahl von 120 WE im Großen und Ganzen eingehalten wird.

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Rahmen der grundlegenden Abwägung stellte sich im Kern die Frage, ob das ehemalige, militärisch nicht mehr benötigte Kasernengelände einer Nachnutzung zugeführt oder ob die Gebäude beseitigt und die Fläche ganz oder zumindest teilweise wieder Teil des Landschaftsraumes wird. Aufgrund der Lagequalität der Fläche, der hervorragenden Anbindung an das Fernstraßennetz, der teilweise potentiell nachnutzungsfähigen (gewerblichen) Bausubstanz und der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen überwogen eindeutig die Belange, die für eine bauliche Nachnutzung der Fläche sprechen, zumal hier besonders hochwertige Flächen entwickelt werden können. Das gilt auch vor dem Hintergrund, dass der Umfang der Flächen den vor Ort vorhandenen Bedarf überschreitet.

16.06.2014

Christian Pogoda
Stadtplaner
Sell.Wild.Claussen-Seggelke
Partnerschaftsgesellschaft
Holzdamm 39
20099 Hamburg

Amt Breitenburg
Der Amtsvorsteher
- Amt für Bürgerdienste und Bauen -

Breitenburg, den 08.08.2014
i.A.

Simone Widmann

GEMEINDE BREITENBURG

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 9
- NORDOER HEIDE -

FÜR DAS GEBIET DER EHEMALIGEN FREIHERR VON FRITSCH-KASERNE

Gemeinde Breitenburg
Osterholz 5
25524 Breitenburg

Stand: 11. November 2013

Planungsbüro:
Claussen-Seggelke, Stadtplaner Partnerschaft, Hamburg

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 5
1. Lage des Plangebiets / räumlicher Geltungsbereich.....5
2. Planungsanlass / Planungserfordernis 5
3. Plangrundlage und Planerarbeitung 6
B. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 6
1. Raumordnung und Landesplanung.....6
1.1. Landesentwicklungsplan..... 6
1.2. Regionalplanung..... 7
1.3. Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 26.08.2011 8
2. Flächennutzungsplan.....8
3. Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan 9
4. Bebauungspläne.....10
5. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope, artenschutzrechtliche Belange.....10
C. BESTAND.....10
D. INHALT DER PLANUNG/ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 11
1. Entwicklungsziele 11
2. Art und Maß der baulichen Nutzung 13
2.1. Allgemeines Wohngebiet..... 13
2.2. Mischgebiet..... 15
2.3. Gewerbegebiet 16
2.4. Einzelhandel 17
2.5. Gestalterische Festsetzungen..... 18
3. Erschließung.....18
3.1. Straßen 18
3.2. Stellplätze 19
3.3. Öffentliche Fußwege..... 20
3.4. Öffentlicher Nahverkehr..... 20
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....20
5. Grünflächen 21
5.1. Öffentliche Grünflächen..... 21
5.2. Private Grünflächen..... 21
6. Waldflächen.....21
7. Ver- und Entsorgung.....22
7.1. Trinkwasser 22
7.2. Schmutzwasser 23
7.3. Oberflächenwasser..... 23
7.4. Löschwasserversorgung..... 24
7.5. Strom, Gas, Telekommunikation 24
7.6. Heizenergie..... 24
8. Flächen für den Gemeinbedarf 24
9. Immissionsschutz 24
9.1. Verkehrslärm 24
9.2. Gewerbelärm 26

10. Altlasten, Kampfmittel 27
11. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Artenschutz 28
11.1. Vorhandene Biotoptypen: 28
11.2. Gesetzlich geschützte Biotope 29
11.3. FFH-Gebiet Binnendüne Nordoe 29
11.4. Erhaltung von Bäumen und Bepflanzungen/ Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 30
11.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 30
11.6. Externe Kompensation 31
11.7. Artenschutz 32
12. Flächenbilanz, kosten, Verwirklichung 33
12.1. Flächenangaben, Daten 33
12.2. Kosten und Finanzierung, Folgelasten 34

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Lage des Plangebiets / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Gemeindegebiets nahe der Stadtgrenze zu Itzehoe (Ortsteil Wellenkamp). Es wird nach Norden vom Birkenweg und nach Westen durch die Industriebahn der Firma Holcim begrenzt, östlich und südlich des Plangebiets liegt ein ehemaliger Standortübungsplatz der Bundeswehr.

Die Gesamtfläche beträgt etwa 37,6 ha.

Planungsanlass / Planungserfordernis

Der Bebauungsplan umfasst das Gelände der ehemaligen Freiherr von Fritsch-Kaserne. Das Kasernengelände wurde Anfang des Jahres 2008 von der Bundeswehr geräumt.

Die bevorstehende Schließung des Bundeswehrstandorts war bereits seit dem Jahr 2004 bekannt. Daher begannen frühzeitig Überlegungen über sinnvolle Nachnutzungen des Geländes. In Kooperation der Gemeinde bzw. der Amtsverwaltung Breitenburg mit dem Konversionsbeauftragten des Landes Schleswig-Holstein, der zuständigen Landesbehörde, dem Kreis Steinburg und der Region Itzehoe, einem gemeinsamen Gremium der Stadt Itzehoe und 15 umliegenden Gemeinden, wurde im Jahr 2006 eine Entwicklungsstudie erarbeitet. In der „Entwicklungsstudie Breitenburg-Nordoe“ wurden die standortbezogenen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen analysiert, verschiedene Entwicklungsszenarien durchgespielt und Testentwürfe erstellt. Im Ergebnis kristallisierten sich folgende Entwicklungsziele und Vorgaben für die spätere Nutzung des Geländes heraus:

- Nutzungsschwerpunkte Wohnen und Gewerbe, wobei Wohnen eher im westlichen und gewerbliche Nutzungen angesichts ggf. nachnutzungsfähiger Bausubstanz eher im östlichen Gebietsteil vorzusehen sind,
- Konzentration auf gartenbezogenes Wohnen (Einfamilienhäuser),
- Entwicklung hochwertiger Wohnlagen,
- Verzicht auf Einzelhandel, ggf. mit Ausnahme von Anbietern zur Versorgung des Gebiets mit sehr kleinen Verkaufsflächen.

Potentiale für gemischt genutzte Bereiche wurden im nordwestlichen Teil des Gebiets gesehen.

Südlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der zum Bundeswehrstandort gehörige Standortübungsplatz. Dieses weitläufige, etwa 400 ha umfassende Gelände ist ökologisch wertvoll. Das Landschaftsbild ist abwechslungsreich und weitgehend ungestört. Das Gebiet wurde durch das Land Schleswig-Holstein im Rahmen der Ausweisung des Europäischen Netzes „Natura 2000“ als FFH-Gebiet unter der Bezeichnung „Binnendüne Nordoe“ gemeldet.

Der Standortübungsplatz bildet ein wertvolles Potential sowohl für den Naturhaushalt als auch für die Erholungsnutzung. Die Nachbarschaft dieses landschaftsräumlich attraktiven Gebiets trägt erheblich zur Qualität des Wohnens auf dem bisherigen Kasernengelände bei.

Der Standortübungsplatz ist mit Ausnahme einer etwa 0,26 ha umfassenden Teilfläche, die in den Südwesten des Plangebiets hineinreicht, nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Belange dieses FFH-Gebiets sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Grenze des FFH-Gebiets wird in diesem Bereich nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Mitte des Jahres 2009 ist das Kasernengelände von einem privaten Vorhabenträger erworben worden. Dieser verfolgt das Ziel, das Kasernengelände auf Grundlage der im Vorfeld entwickelten Vorgaben zu entwickeln.

Ein Bebauungsplan-Vorentwurf wurde in der ersten Jahreshälfte 2011 ausgearbeitet. Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan fasst die Gemeindevertretung der Gemeinde Breitenburg am 29. Juni 2011, gleichzeitig wurde der Vorentwurf bestätigt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange freigegeben. Die Beteiligung wurde im Zeitraum Juli bis September 2011 durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in Form einer Erörterungsveranstaltung am 7. September 2011. Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen Fragen der Verkehrserschließung, grundlegende Bedenken gegen die Planung wurden seitens der Bürger nicht geäußert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgten intensive Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange. Hervorzuheben ist insbesondere das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, (LLUR), Abt. Technischer Umweltschutz. In Abstimmung mit dem LLUR wurden Schallgutachten und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz überarbeitet. Zudem wurde eine nördlich des Birkenwegs gelegene Gewerbefläche in das Plangebiet einbezogen, um die schalltechnischen Rahmenbedingungen für diese Fläche - auch im Hinblick auf ggf. nachfolgende Nutzungen - eindeutig zu definieren.

Die Gemeinde hat zudem entschieden, die Fläche des geplanten Therapiezentrums - im Vorentwurf als Sondergebiet festgesetzt - aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Hintergrund war die Anregung des Grundstückseigentümers, für dieses konkrete Vorhaben einen separaten vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst.

Die entsprechende Anpassung des Geltungsbereichs ist im Zuge des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses erfolgt. Die öffentliche Auslegung hat vom 13.08.2012 bis einschl. 17.09.2012 stattgefunden. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Planänderungen waren nicht mehr erforderlich.

Plangrundlage und Planerarbeitung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. HINRICH MÖLLER, Kiel, erstellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1000 mit Stand vom 12. Februar 2013.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro CLAUSSEN-SEGGELKE, Holzdamm 39 in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplans liegen vor:

- Entwicklungsstudie Breitenburg / Nordoe, FIRU GmbH, Berlin, Dezember 2006
- Orientierende Untersuchung im Rahmen des Altlastenprogramms der Bundeswehr, Endbericht, ALKO Ingenieurgeologisches Büro, Kiel, Januar 2006
- Orientierende Bodenuntersuchungen Dipl.-Geol. H. Ziegenmeyer, Tornesch, 31.01.2012
- Erstellung eines Schadstoffkatasters im Rahmen des Abbruchs von Gebäuden, Dipl.-Geol. H. Ziegenmeyer, Tornesch, 21.11.2011
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Nordoer Heide“ der Gemeinde Breitenburg, Stand 23.05.2012, Dipl.-Ing. M. Goritzka & Partner, Leipzig, Isophonenkarten aus der Schallimmissionsprognose – Straßen- und Schienenverkehr, Wohnbaugebiet Breitenburg-Nordoe, Dipl.-Ing. M. Goritzka & Partner, Leipzig, Dezember 2009
- Fachbeitrag zum Artenschutz, Biologenbüro GVV, Altenholz-Stift, Oktober 2009
- Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit = HHF-VP, Günther & Pollok Landschaftsplanung, Talstraße 9, 25524 Itzehoe, 12.06.2012
- Verkehrliche und technische Erschließungsplanung Ingenieurbüro Wolfgang Hölbling, Bordesholm, Stand April 2012

B. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Schleswig-Holstein sind seit 2010 im Landesentwicklungsplan (LEP) für Schleswig-Holstein niedergelegt.

Der LEP trifft Aussagen vorwiegend auf Landesebene. Die räumliche Struktur Schleswig-Hosteins orientiert sich an Landesentwicklungsachsen, die entlang der wichtigen überregionalen Verkehrswege verlaufen. Die Region Itzehoe liegt an der Landesentwicklungsachse entlang der A23/B5 von Hamburg über Itzehoe, Heide und Husum bis zur dänischen Grenze. In der Begründung wird ausgeführt, dass die Landesentwicklungsachsen für Räume und Regionen, die an diesen Achsen liegen, besondere Wachstumsperspektiven aufzeigen. Im Vordergrund stehen eine zukunftsfähige wirtschaftliche und verkehrliche Entwicklung sowie die Förderung von Kooperationen.

Die Gemeinde Breitenburg zählt zur Siedlungskategorie „Stadt-Umlandbereich in ländlichen Räumen“ der Stadt Itzehoe (Kap. 1.5. des LEP). Der Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes, der südlich an das Plangebiet grenzt, wird als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Die Gemeinde Breitenburg für sich hat keine zentralörtliche Funktion.

Für die Stadt-/Umlandbereiche im ländlichen Raum gelten u.a. folgende Grundsätze:

2: „Stadt- / Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.“

3: Die Standortbedingungen für die Wirtschaft sollen durch das Angebot an Flächen für Gewerbe und Industrie und eine gute verkehrliche Anbindung an regionale und überregionale Wirtschaftsverkehre verbessert werden. (...).

5: Bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Freiraumsicherung soll zusammengearbeitet werden. Dabei sollen möglichst interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.

Ergänzend zu dem Grundsatz 5 enthält Kap. 2.9 des LEP „Interkommunale Vereinbarungen zur Siedlungsentwicklung“ folgende weitere Grundsätze:

1: Kommunen sollen bei wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungen verstärkt zusammenarbeiten. (...).

2: Freiwillige interkommunale Vereinbarungen zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung sollen insbesondere von den Städten und Gemeinden der Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum geschlossen werden.

Regionalplanung

Breitenburg liegt im Geltungsbereich des Regionalplans für den Planungsraum IV „Schleswig-Holstein Süd-West“ in der Fassung der Fortschreibung aus dem Jahre 2005. Stadt-Umland-Bereiche im ländlichen Räumen sollen *„die bedeutendsten Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren im Planungsraum sowie (...) als die höherrangigen Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte für den ländlichen Raum gestärkt und weiterentwickelt werden. Ihre Entwicklungsimpulse sollen auf den gesamten umliegenden ländlichen Raum ausstrahlen* (G 4.4. Abs. 2). Weiter heißt es in Abs. 3: *Bei Maßnahmen der Bauleitplanung (...) in den Umlandgemeinden sind die Erfordernisse der jeweiligen Kernstadt zu beachten. Über Entwicklungen im Bereich des Wohnungsbaus, die den üblichen landesplanerischen Entwicklungsrahmen (...) überschreiten, und über größere Ansiedlungen überörtlichen Gewerbes ist Einvernehmen herzustellen.“*

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans war die beabsichtigte Schließung der Kaserne in Breitenburg-Nordoe bereits bekannt, allerdings noch nicht der konkrete Zeitpunkt. Der Regionalplan sieht eine vordringliche Aufgabe für die Region Itzehoe darin, in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises raum- und umweltverträgliche Folgenutzungen vor allem für die leerfallenden Gebäude zu prüfen. Verwiesen wird zudem auf den angrenzenden Standortübungsplatz und dessen Status als FFH-Gebiet.

Entsprechend dem oben zitierten Grundsatz 5 in Kap. 1.5 und den Grundsätzen 1 und 2 in Kap. 2.9 des LEP (bzw. den Zielen des seinerzeit noch gültigen Landesraumordnungsprogramms) haben die in der Region Itzehoe zusammengeschlossenen 16 Gemeinden im Jahr 2002 eine regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe vereinbart. Im Rahmen dieser Entwicklungsstrategie wurde der zukünftige Wohnflächenbedarf ermittelt und Wohnbaupotentiale auf die Stadt Itzehoe und die Umlandgemeinden verteilt. Der Gemeinde Breitenburg wurde ein Potential von 20 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2015 zugestanden. Die Schließung der Freiherr von Fritsch – Kaserne war seinerzeit noch nicht absehbar. Im Rahmen weiterer Abstimmungen innerhalb der Region wurde der Gemeinde Breitenburg für die Entwicklung des Kasernengeländes ein zusätzliches Potential von 100 WE zugebilligt. Das Gesamtpotential, das der Planung zugrunde gelegt werden kann, beläuft sich nunmehr auf 120 WE.

In seiner landesplanerischen Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Freiherr von Fritsch-Kaserne vom 10. Dezember 2007 bestätigt das Innenministerium als Landesplanungsbehörde diese Vereinbarung im Grundsatz. Das Ministerium betont, dass eine landesplanerische Zustimmung eine abschließende Einigung über den Interessenausgleich innerhalb der Region voraussetzt. Diese Einigung wurde im Oktober 2008 erzielt. Vereinbart wurde die Einrichtung eines Finanzierungsfonds, in den die Gemeinde Breitenburg Ausgleichszahlungen für die zugestandenen zusätzlichen Wohneinheiten leistet.

Zum Thema Flächenkonversion trifft der Regionalplan darüber hinaus folgende Aussagen:

- *Konversions- und wirtschaftliche Kompensationsmaßnahmen sollen möglichst auf Grundlage übergreifend abzustimmender Entwicklungs- und Nutzungskonzepte durchgeführt werden. Dies gilt in der Regel bei frei werdenden Bundeswehrliegenschaften im Siedlungsbereich von Städten und Gemeinden.*
- *Frei werdende Flächen im Außenbereich mit ökologischwertvoller Naturausstattung (zum Beispiel Standortübungsplätze) sollen in erster Linie einem naturnahen oder naturverträglichen Verwendungszweck zugeführt werden. (...) Neben der Nutzung für die Entwicklung eines landesweiten Biotopsystems kommen naturverträgliche Erholungsnutzungen in Betracht.*

Es hat sich gezeigt, dass eine Nachnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz nur zu einem geringen Teil und auch nur für gewerbliche Nutzungen realistisch ist. Die Planung trägt dieser Tatsache dadurch Rechnung, dass Gewerbeflächen im östlichen Teil des Gebiets angeordnet werden, wo sich nachnutzungsfähige Hallenbauten befinden. Im Übrigen entspricht die vorliegende Planung den Vorgaben der Regionalplanung. Die Planung der Nachnutzung für das Kasernengelände erfolgt auf Grundlage einer innerhalb der Region Itzehoe abgestimmten Entwicklungskonzeption. Der südlich gelegene Standortübungsplatz soll zukünftig dem Naturschutz und der Naherholung dienen.

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 26.08.2011

Mit seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 26.08.2011 hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein bestätigt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans den bisher vorgenommenen Abstimmungen folgen und die Grundzüge der Planung aus landesplanerischer Sicht mitgetragen werden. Bezug genommen wird unter anderem auf ein Abstimmungsgespräch im Ministerium, das im März 2011 stattgefunden hat. Am 14.09.2011 erfolgt seitens des Ministeriums eine ergänzende Klarstellung in Bezug auf die Größe des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiets. Darin wurde bestätigt, dass die vorgesehene Größe des GE-Gebiets von ca. 12,6 ha - im vorliegenden Entwurf wieder auf ca. 12,21 ha reduziert - die innerhalb der Region im Oktober 2008 diskutierte Größenordnung von 11,8 ha zwar übersteigt, jedoch mit den Zielen der Raumordnung dessen ungeachtet im Einklang steht. Eine nochmalige Bestätigung durch das Ministerium erfolgte im Rahmen der Beteiligung zur Offenlegung des Planes mit Schreiben vom 04.10.2012.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenburg aus dem Jahr 1969, derzeit gültig in der Fassung der 5. Änderung, stellt das Kasernengelände als Sondergebiet Bund dar. Durch die Schließung der Kaserne Anfang 2008 ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Ein erster Vorentwurf für die 7. Änderung wurde im September 2008 erstellt. Dieser Vorentwurf folgte mit seiner Schwerpunktdarstellung Wohnen / Gewerbe den grundsätzlichen Planungszielen für das ehemalige Kasernengelände. Aufgrund seines zeitlichen Vorlaufs bestanden jedoch in Teilen Abweichungen gegenüber den Inhalten des Bebauungsplan-Vorentwurfs. Im Juni 2011 wurde parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplans eine überarbeitete Vorentwurfsfassung der 7. FNP-Änderung erstellt. Sie folgt in ihren Inhalten dem Bebauungsplan, wobei - der Planungsebene des FNP entsprechend - Abstrahierungen vorgenommen werden.

Der gemeinsam mit dem Bebauungsplan ausgelegte Entwurf der 7. FNP-Änderung stellt den Nordwesten des Plangebiets als gemischte Baufläche dar, den Südwesten als Wohnbaufläche. Der Osten des Plangebiets wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zwischen den Bauflächen liegen Grünflächen, wobei eine Differenzierung in öffentliche und private Flächen auf FNP-Ebene nicht erfolgt. Es liegen dort außerdem Versorgungsflächen (Wasserwerk, Flächen für die Regenrückhaltung, symbolische Darstellung von Brunnenstandorten). Im Süden und Westen des Plangebiets sind Waldflächen dargestellt, geschützte Biotope und die in das Plangebiet ragende kleine Teilfläche des FFH-Gebiets werden nachrichtlich übernommen. Die Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf sind geringfügig. Wichtigste Änderung ist der Verzicht auf die Darstellung der Sonderbaufläche im Bereich des geplanten Therapiezentrums, diese wird Bestandteil der gemischten Baufläche südlich des Birkenwegs.

Abb. 1: 7. Änderung des FNP der Gemeinde Breitenburg, Stand Feststellungsbeschluss

FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die FNP-Änderung wurde von der Gemeindevertretung am 13. Mai 2013 beschlossen und am 30.09.2013 per Erlass vom Innenministerium genehmigt.

Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) beinhaltet programmatische Aussagen auf landesweiter Betrachtungsebene. Es enthält keine Darstellungen oder Festlegungen, die unmittelbare Bedeutung für das Plangebiet haben.

Der Landschaftsrahmenplan (Stand Gesamtfortschreibung 2005) trifft für den Landschaftsraum, in welchem der Bebauungsplan liegt, folgende Rahmenaussagen auf regionaler Betrachtungsebene:

- Darstellung des südlich angrenzenden Standortübungsplatzes als Sondergebiet Bund, darüber hinaus Darstellung als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 der FFH-Richtlinie in Überlagerung mit einer Darstellung als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.
- Darstellung des Wasserschutzgebiets Krempermoor. Dieses liegt südlich des Kasernengeländes, der Abstand der Schutzzone IIIA zum Plangebiet beträgt mindestens 400 m.
- Darstellung des Geotops Binnendüne auf der Münsterdorfer Geestinsel (umfasst einen Großteil des Standortübungsplatzes).

Das Kasernengelände ist als Teil des Siedlungsbereichs Itzehoe dargestellt und nicht weiter differenziert.

Das Landesnaturschutzgesetz Schleswig Holstein sieht seit März 2007 keine Landschaftsrahmenplanung mehr vor. Dessen ungeachtet sind die Aussagen des Landschaftsrahmenplans 2005 bezüglich FFH-Gebiet, Wasserschutzgebiet und Binnendüne aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Breitenburg verfügt über keinen Landschaftsplan. Für das Kasernengelände und für den zu Breitenburg gehörenden Teil des Standort-Übungsplatzes sollte ursprünglich ein Teil-

Landschaftsplan aufgestellt werden. Da es für Teil-Landschaftspläne im neu gefassten Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein keine Rechtsgrundlage mehr gibt, wurde auf Vorschlag des Innenministeriums entschieden, das Verfahren einzustellen. Der Teil-Landschaftsplan gilt nunmehr als Fachbeitrag zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans.

Bebauungspläne

Das Plangebiet war als Kasernenfläche bisher der gemeindlichen Planungshoheit entzogen. Bebauungspläne existieren nicht. Das Gelände ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB anzusehen.

Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope, artenschutzrechtliche Belange

Naturschutz / Landschaftsschutz

Der südlich des Plangebiets gelegene ehemalige Standortübungsplatz hat den Status eines FFH-Gebiets (DE 2123-301 „Binnendüne Nordoe“). Eine kleine Teilfläche ragt im Südwesten in das Plangebiet hinein. Die Abgrenzung der betreffenden Fläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Begleitend zu der Entwicklungsstudie Breitenburg-Nordoe wurde eine landschaftsplanerische Bewertung der vorgeschlagenen Nutzungen in Bezug auf ihre potentielle FFH-Verträglichkeit vorgenommen. Die geplante Wohnbebauung sieht gartenbezogenes Wohnen vor, zudem entstehen umfangreiche wohnungsnahe Grünflächen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass kein Nutzungsdruck auf das FFH-Gebiet entsteht, der zu Konflikten führen würde. Die geplanten gewerblichen Nutzungen werden vom Birkenweg aus erschlossen, auch hier sind keine Konflikte zu erwarten.

Biotopschutz:

Innerhalb des Plangebiets befindet sich südlich der Sportanlagen, eingebettet in eine Waldfläche, ein weitgehend verlandetes Gewässer. Es hat den Status eines gemäß § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein geschützten Biotops. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beeinträchtigen dieses Biotop nicht. Der umgebende Wald wird planungsrechtlich gesichert, der Biotopstatus wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Artenschutzrechtliche Belange:

Es liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Artenschutz vor (Biologenbüro GVV, Altenholz-Stift, Oktober 2009). Der Umsetzung des Bebauungsplans stehen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Die in dem Fachbeitrag enthaltenen Empfehlungen, siehe hierzu im Einzelnen Kap. D 10.6 der B-Plan-Begründung, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt.

C. BESTAND

Die Angaben zum Bestand sind der Entwicklungsstudie Breitenburg-Nordoe entnommen, ergänzt durch eigene Ortsbesichtigung.

Die Freiherr von Fritsch-Kaserne existierte seit den späten 50er Jahren des 20. Jahrhunderts, wobei die militärische Nutzung des Gebiets bis in die 80er Jahre des 19. Jahrhunderts zurückreicht. Die vorhandene Bausubstanz stammt im Wesentlichen aus der Entstehungszeit der Kaserne. Vorzufinden sind Unterkunftsgebäude, offene und geschlossene Hallenbauten (insbesondere Instandhaltungs- und Wartungshallen für militärisches Gerät), Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude sowie diverse Nebengebäude. Hinzu kommen weitläufige versiegelte Verkehrs-, Stellplatz- und Lagerflächen. Die insgesamt acht Unterkunftsgebäude sind dreigeschossige Rotklinkergebäude im typischen funktionalen Stil der späten 50er / frühen 60er Jahre. Die Bebauung ist eingebettet in parkartig gestaltete Freiflächen mit zahlreichen Gehölzbeständen und Einzelbäumen. Der östliche Teil des Geländes ist geprägt von Sportanlagen und vegetationsarmen Rasenflächen.

Gehölzbestände konzentrieren sich hier am östlichen Rand des Gebiets im Bereich der dort vorhandenen Hallenbebauung. Am Birkenweg befinden sich zwei zweigeschossige Wohngebäude mit je vier Wohnungen, die nicht mehr unmittelbar zum Kasernengelände gehören (außerhalb des eingezäunten Bereichs) und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Sie werden vom Birkenweg aus erschlossen.

Die Erschließung des Kasernengeländes erfolgt über drei Anbindepunkte an den Birkenweg. An der westlichen Hauptzufahrt befindet sich auch das ehemalige Wachgebäude. Weitere Zufahrten befinden sich in der Mitte des Geländes sowie im östlichen Bereich.

Die Kaserne verfügte über ein weitgehend unabhängiges technisches Versorgungssystem. Die Wärmeversorgung erfolgte über eine Energiezentrale. Die Versorgungsanlagen wurden 2002/ 2003 erneuert. Dort befindet sich auch ein Wasserwerk, wobei 2/3 der Fördermenge an das öffentliche Netz abgegeben werden. Die Trinkwassereinspeisung erfolgt über drei Rohrbrunnen in unmittelbarer Nähe der Energiezentrale. Das Wasserwerk steht im Eigentum der Wasserwerk Nordoe GbR. Es soll weiterhin der öffentlichen Trinkwasserversorgung dienen und wird dementsprechend im Bebauungsplan gesichert. Dies gilt entsprechend für die Trinkwasserbrunnen. Die sonstige technische Infrastruktur ist zwar in einem guten Zustand, sie entspricht jedoch hinsichtlich ihrer Trassierung (neben den Erschließungsanlagen) und hinsichtlich der technischen Parameter nicht den gängigen Normen. Sie wird im Zuge der baulichen Erschließung des Geländes neu erstellt.

Eine Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz ist nur zu einem kleinen Teil sinnvoll. Die Unterkunftsgebäude sind hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihres Grundrisses auf die Kasernennutzung zugeschnitten. Für diese und für die übrigen Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude besteht keine realistische Perspektive auf eine Nachnutzung. Denkmalpflegerischer Wert kommt den Gebäuden nicht zu. Ein großer Teil der Bebauung wurde zwischenzeitlich bereits beseitigt.

D. INHALT DER PLANUNG/ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Entwicklungsziele

Die städtebauliche Gliederung, d.h. die Abgrenzung der Baugebiete, das Erschließungssystem und die Lage der Grün- und Freiflächen orientiert sich an folgenden Entwicklungszielen:

- Schaffung attraktiver Wohnlagen für familiengerechtes, gartenbezogenes Wohnen.
- Schaffung gut erschlossener, flexibel nutzbarer Gewerbeflächen mit der Möglichkeit, vorhandene Hallengebäude ggf. nachzunutzen.
- Entwicklung gemischt genutzter Bereiche dort, wo Flächenpotentiale für Sondernutzungen vorhanden sind und wo aufgrund bestehender Immissionsbelastungen die Ausweisung von Wohngebieten zu Konflikten führen würde. Dies betrifft im Nordwesten des Plangebiets die Fläche südlich des Birkenwegs.
- Sicherung und Integration erhaltenswerter Grün- und Gehölzbestände insbesondere in Nachbarschaft der Wohngebiete, Sicherung des vorhandenen geschützten Feuchtbiotops.
- Schaffung einer Durchlässigkeit durch das Gebiet mit Wegeverbindungen, die Breitenburg-Nordoe mit dem Standortübungsplatz und den südlich gelegenen Gemeinden Kremperheide und Dägeling verbinden.
- Schaffung eines attraktiven Eingangsbereichs für den Standortübungsplatz, der zukünftig der regionalen Erholungsnutzung dienen soll.

Die baulich genutzten Flächen gliedern sich in drei Teilbereiche:

- Wohngebiet im Südwesten des Geländes,
- Gewerbegebiet im Osten des Geländes,
- Mischgebiet im Nordwesten des Geländes,

Zentrale Aussage der Entwicklungsstudie ist es, den westlichen Teil des Gebiets für die Wohnnutzung und den östlichen Teil für eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Dieser Vorgabe wird im Grundsatz gefolgt. Ergänzt wird ein gemischt genutzter Bereich südlich des Birkenwegs, der ebenfalls bereits Gegenstand planerischer Überlegungen im Rahmen der Entwicklungsstudie war.

Die Abgrenzung der Wohngebiete im Südwesten orientiert sich maßgeblich an den Standorten erhaltenswerter Gehölzbestände. Es erfolgt eine Gliederung in drei Quartiere, die in Grünbereiche eingebettet sind. Eine Vielzahl Grundstücke grenzt unmittelbar an Grünflächen. Dies entspricht dem Ziel, hochwertige Wohnlagen zu schaffen.

Unterstützt wird dieses Ziel durch eine konsequenten Süd-West-Ausrichtung und damit optimalen Besonnung der Grundstücke. Die einzelnen Quartiere werden durch Stichstraßen erschlossen, es entstehen dadurch jeweils kleine, überschaubare Nachbarschaften. Vorgesehen ist eine Einfamilienhausbebauung auf Grundstücken mit einer Größe von mindestens 500 m^2, wobei insbesondere im südlichen Quartier auch deutlich größere Parzellen entstehen sollen.

Der gewerblich genutzte Bereich umfasst den östlichen Teil des Geländes. Dieser Bereich ist für eine gewerbliche Nutzung aufgrund bestehender, nachnutzungsfähiger Hallenbauten in besonderer Weise geeignet. Die Wohn- und Gewerbenutzung bzw. -erschließung kann vollständig getrennt werden. Zudem befinden sich in weiten Teilen dieser Fläche Sportplätze und Rasenflächen, d.h. vergleichsweise wenige Gehölzbestände. Im Gewerbegebiet sollen generell die Anforderungen der anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen im Vordergrund stehen. Daher werden hier keine zu erhaltenden Gehölzbestände festgesetzt. Ziel ist die Schaffung großer, zusammenhängender Bauflächen, die flexibel parzelliert werden können. In das Plangebiet einbezogen wird ein bereits gewerblich genutztes Grundstück nördlich des Birkenwegs mit einer Größe von etwa 1,1 ha. Dies erfolgt, um die schalltechnischen Rahmenbedingungen für diese Fläche - auch im Hinblick auf ggf. nachfolgende Nutzungen - eindeutig zu definieren.

Das Mischgebiet umfasst im Nordwesten des Geländes Teile der Flächen südlich des Birkenwegs. Das Mischgebiet dient zum einen der Unterbringung das Wohnen nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen, zum anderen erfüllt es angesichts der Größenordnung des Gesamtgebiets hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung und der Vorgabe von 120 WE eine wichtige Pufferfunktion. Die Wohngebiete bieten ein rechnerisches Potential von etwa 100 WE. Es ist jedoch zu erwarten, dass insbesondere in den südlichen, besonders attraktiven Lagen deutlich größere Grundstücke gebildet werden. Ein entsprechender Testentwurf kommt auf insgesamt 88 Parzellen für die drei Wohnquartiere. Das Mischgebiet dient daher auch zur Unterbringung der verbleibenden ca. 30 Wohneinheiten. Die Mischgebietsflächen umfassen etwa 3,2 ha.

Aus der seit Dezember 2009 vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergibt sich zudem, dass Verkehrslärmbelastungen im Wesentlichen vom Straßenverkehr ausgehen. Ursache ist die Überlagerung des von der B5 / A23 neu ausgehenden Verkehrslärms mit den Emissionen des Birkenwegs. Die Schallschutzmaßnahmen, die im Zuge des Ausbaus der B5 zur A23 erfolgen werden, sind hier bereits berücksichtigt. Hingegen spielt die Güterbahn der Firma Holcim hinsichtlich der Lärmbelastung eine geringere Rolle als in der Entwicklungsstudie angenommen. Das Mischgebiet trägt auch dieser Immissionssituation Rechnung.

Im Nordwesten des Plangebiets existieren konkrete Planungen für die Ansiedlung eines Therapiezentrums für Komapatienten. Da es sich hier um eine besondere Nutzung mit spezifischen Anforderungen handelt, soll für das betreffende Grundstück ein separater vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Darin können spezifische, auf das Vorhaben bezogene Festsetzungen getroffen werden. Das Grundstück, das im Vorentwurf des Bebauungsplans noch enthalten war (Festsetzung als Sondergebiet Therapiezentrum), wird daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Gemeinde Breitenburg hat am 03.12.2012 den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Therapiezentrum gefasst.

Das Wasserwerk sowie die Trinkwasserbrunnen wurden von den Wasserbeschaffungsverbänden Mittleres Störgebiet und Unteres Störgebiet im Jahr 2008 gemeinsam erworben, es firmiert als Wasserwerk Nordoe GbR. Die Anlagen erfüllen eine wichtige Funktion für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Das Wasserwerk wird mit der umgebenden Fläche als Versorgungsfläche festgesetzt. Die Trinkwassereinspeisung erfolgt über Brunnen, die ebenfalls als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trinkwasserbrunnen festgesetzt werden. Die erforderlichen Zuwegungen werden mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

Das Plangebiet soll nicht als Einzelhandelsstandort entwickelt werden, die Entwicklung soll vielmehr zur Stärkung der bestehenden Einzelhandelsangebote beitragen. Dies gilt insbesondere für das Stadtzentrum von Itzehoe. In den Wohn- und Mischgebieten werden Einzelhandelsbetriebe auf die Nahversorgung und eine Verkaufsfläche von maximal 300 m^2 je Betrieb beschränkt.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt weiterhin über die bestehenden drei Anbindepunkte an den Birkenweg. Die Verkehrsflächen sind ihrem Verlauf bereits im Wesentlichen vorhanden, werden jedoch hinsichtlich ihrer baulichen Substanz entsprechend den Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung neu hergestellt. Die Erschließung des östlich gelegenen Gewerbegebiets und des südwestlich gelegenen Wohngebiets wird strikt getrennt.

Im Gewerbegebiet wird die öffentliche Verkehrsfläche auf zwei Stichstraßen beschränkt, die zu großen Teilen bereits vorhanden sind. Die Erschließung des Mischgebiets und des Wohngebiets wird hingegen neu konzipiert. Für das Wohngebiet ist maßgeblich, durch eine sanft geschwungene Straßenführung vielfältige Raumeindrücke zu schaffen. Dieser städtebauliche Charakter soll einen bewussten Kontrast zu der bisherigen Kasernennutzung bilden.

Ergänzend wird ein Netz von Fuß- und Radwegen festgesetzt, vgl. hierzu Kap. 3.3. Ziel ist hier insbesondere, dass dieses bisher abgeschottete Gebiet für Fußgänger und Radfahrer erlebbar wird und eine öffentlich nutzbare Verbindung zum Standortübungsplatz geschaffen wird. Zudem dienen diese Verbindungen der Vernetzung der Quartiere untereinander.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die geplanten Wohnquartiere werden als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Durch diese Ausweisung ist gewährleistet, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet. Zugleich verbleiben Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem die Wohnnutzung z.B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern diese wohngebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B), bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1).

Anlagen für Verwaltungen sollen gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO als einzelne Ausnahme ausgeschlossen werden. Die typische Gebäudestruktur und Körnigkeit von Verwaltungsbauten entsprechen nicht der angestrebten Kleinteiligkeit in den allgemeinen Wohngebieten (vgl. 2.2). Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in die Umgebung ein. Zu Läden bzw. Einzelhandel siehe Kap. 2.4.

Windräder zum Zwecke der Energieerzeugung sind unzulässig. Diese Festsetzung bezieht sich auf Kleinwindräder, die Störungen zur Folge haben können und auch nicht dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild des Gebiets entsprechen. Der Ausschluss gilt auch für die Misch- und Gewerbegebiete.

Städtebauliches Ziel ist es, ein großzügiges Wohngebiet vorwiegend mit Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. Für die Bevölkerung sollen familiengerechte Angebote der Wohneigentumsbildung bereitgestellt werden. Die Gemeinde Breitenburg wird durch eine entsprechende Struktur geprägt. Die Wohngebiete auf der Konversionsfläche sollen nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern als ein integraler Bestandteil der Gemeinde wahrgenommen werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und insbesondere Hausgruppen würden dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Wohngebiets nicht entsprechen und werden daher ausgeschlossen. Die Festsetzung erfolgt zudem in Anlehnung an die in der Umgebung vorwiegend vorhandenen Strukturen und soll bewirken, dass sich das neue Wohngebiet harmonisch in die ortstypische Siedlungsstruktur einfügt.
- Es werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. In dem südlichen mit WA(1) bezeichneten Baugebiet betragen die zulässigen Grundstücksgrößen 600 m^2, im übrigen WA gelten 500 m^2. Dies sichert die angestrebte Schaffung qualitätvoller Wohnlagen mit großzügiger Bebauung und verhindert eine unerwünschte Verdichtung.
- Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf maximal zwei beschränkt. Städtebauliches Ziel ist, dass im Regelfall Einfamilienhäusern, d.h. Gebäude mit nur einer Wohneinheit, errichtet werden. Gebäude mit zwei Wohneinheiten sollen jedoch zulässig sein, um ggf. eine ergänzende Wohneinheit für Verwandte (Kinder, Großeltern) herstellen zu können oder zu ermöglichen, dass sich ggf. zwei befreundete Familien gemeinsam ein Haus bauen können.
- Es wird eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. Die Gebäudelänge wird auf maximal 25 m beschränkt. Diese Länge ist für die angestrebte Einfamilienhausbebauung ausreichend, gleichzeitig ermöglicht sie ggf. auch die Errichtung von Gebäuden mit zwei Wohneinheiten. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand, der in der Landesbauordnung geregelt ist, zu errichten.
- Es wird festgesetzt, dass je angefangener 1.000 m^2 Grundstücksgröße maximal eine Wohneinheit (WE) zulässig ist. Für den Fall, dass ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten gebaut wird, ist somit ein Grundstück mit einer Größe von mindestens 1.001 m^2, d.h. der doppelten Mindestgrundstücksgröße, erforderlich.

Städtebauliches Ziel ist es, das Gebiet entsprechend der städtebaulichen Struktur zu entwickeln, die in der Umgebung vorzufinden ist und die durch durchgrüntes, gartenbezogenes Wohnen geprägt wird. Diesem Ziel dienen die getroffenen Festsetzungen, darunter insbesondere die Mindestgrundstücksgröße. Diese liegt mit 500 m^2 bzw. 600 m^2 im südlichen Quartier deutlich unterhalb der vor Ort in der Regel vorhandenen Größenordnungen. Sie bildet einen Kompromiss zwischen den städtebaulichen Zielen einerseits und den wirtschaftlichen Gegebenheiten bzw. den Nachfragestrukturen andererseits und ist zudem Ergebnis einer Abwägung zwischen den städtebaulichen Zielen und dem Belang eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Aus den oben erläuterten Gründen (insbesondere Möglichkeit der Schaffung von separatem Wohnraum für Großeltern oder Kinder) sind bis zu zwei WE je Gebäude zulässig. Dies soll jedoch

nicht dazu führen, dass die städtebaulichen Ziele der Planung unterlaufen werden. Dies wäre der Fall, wenn auf Grundstücken, die der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 500 m^2 bzw. 600 m^2 entsprächen oder diese nur leicht überschreiten, Gebäude mit zwei Wohneinheiten zulässig wären. Es könnte dann innerhalb des Wohngebiets insgesamt eine deutlich höhere Anzahl an Wohneinheiten errichtet werden. Eine solche Verdichtung mit all den damit verbundenen Folgen würde nicht mehr dem angestrebten Charakter des großzügigen, von Einfamilienhausbebauung geprägten Gebiets entsprechen, wobei die geltenden Mindestgrundstücksgrößen für sich bereits Ergebnis einer Abwägung sind. Daher ist die Festsetzung einer Kopplung zwischen der Zahl der WE und der Größe des Baugrundstücks erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen auf einem Grundstück mit der festgesetzten Mindestgröße von 500 m^2 die Errichtung eines Gebäudes mit bis zu 150 m^2 Grund- bzw. 175 m^2 Geschossfläche, dies entspricht erfahrungsgemäß etwa 140 m^2 Wohnfläche. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. Ziel dieser Festsetzung ist es, auf einem Grundstück mit 500 m^2 Größe ein mit 140 m^2 Wohnfläche ausreichend großes Einfamilienhaus errichten zu können.

Die festgesetzten Grundstücksgrößen sind Mindestmaße. In der Realität werden die Grundstücksgrößen im Durchschnitt darüber liegen, weil oftmals größere Grundstücke nachgefragt werden. Legt man bei 5,65 ha Nettobauland (d.h. Gesamtfläche WA von ca. 5,79 ha abzgl. privater Stichstraßen, die Bestandteil des WA sind) eine tatsächliche durchschnittliche Grundstücksgröße von 650 m^2 zugrunde, ergeben sich insgesamt etwa 87 WE. Das entspricht dem vorliegenden Testentwurf, der 88 WE darstellt. Auch eine Durchschnittsgröße von 650 m^2 liegt noch unterhalb des Wertes, der in der Umgebung zumeist vorzufinden ist.

Die festgesetzte GRZ sichert zugleich ein Ortsbild mit grün gestalteten Gärten, da etwa 55% der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben müssen. Hierbei ist berücksichtigt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf die Grundfläche anzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die eben beschriebenen Anlagen/ Versiegelungen bis 50% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Gebäude dürfen jeweils mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Damit soll für die architektonische Gestaltung des einzelnen Gebäudes ein entsprechender Spielraum geschaffen werden. Es soll auch möglich sein, das Erdgeschoss und das Obergeschoss, beispielsweise durch Ausbildung eines Dachansatzes, voneinander abzusetzen.

Auf eine detaillierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet. Es soll ermöglicht werden, die Grundstücke flexibel zu parzellieren und im Fall größerer Grundstücke auch besondere Bauformen, z.B. winkelförmige Baukörper, zu errichten.

Mischgebiet

Die Mischgebiete erstrecken sich in einer Tiefe von durchschnittlich 180 m südlich des Birkenwegs bzw. westlich des Wasserwerks. Ausgenommen ist das Grundstück des geplanten Therapiezentrums für Komapatienten, für das ein separater vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Anlagen für Verwaltungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Tankstellen haben unter den heutigen wirtschaftlichen Bedingungen (Tankstellenshop, Waschanlage etc.) einen Flächenbedarf bzw. ziehen ein Verkehrsaufkommen nach sich, das hier zu Konflikten führen würde. Flächenpotentiale für eine Tankstelle stehen im Bedarfsfall im angrenzenden Gewerbegebiet zur Verfügung. Vergnügungsstätten sind unzulässig, weil diese ebenfalls dem angestrebten städtebaulichen Charakter nicht entsprechen und zu Fehlentwicklungen führen können, zu Einzelhandel siehe Kap. 2.4.

Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltung erfolgt gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO. Die typische Gebäudestruktur und Körnigkeit von Verwaltungsbauten entsprechen nicht der angestrebten Kleinteiligkeit in den Mischgebieten. Sie fügen sich aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in die Umgebung ein. Der planungsrechtliche Begriff „Anlagen für Verwaltungen“ bezieht sich auf Nutzungen, die von ihrer Zweckbestimmung her reine Verwaltungsfunktionen erfüllen. Dies sind beispielsweise Behörden oder andere Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung oder öffentlich-rechtlicher Körperschaften wie beispielsweise gesetzlicher Krankenkassen oder öffentlicher Verkehrsbetriebe. Er bezieht sich nicht auf unselbständige Verwaltungen, beispielsweise Verwaltungen als Bestandteil von gewerblichen Betrieben, und auch nicht auf Geschäfts- und Bürogebäude. Diese bilden eine eigene planungsrechtliche Kategorie und sind zulässig.

Windräder zum Zwecke der Energieerzeugung sind unzulässig, vg. auch Kap. 2.1.

Das Mischgebiet besteht aus drei Teilbereichen, die durch die Planstraßen A1 und B getrennt werden. Die Bereiche westlich der Planstraße A1 umfassen etwa 0,6 bzw. 0,9 ha, d.h. zusammen ca. 1,5 ha. Die Fläche östlich der Planstraße A1 umfasst ca. 1,7 ha. Insgesamt steht damit ein Potential von 3,2 ha für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe zur Verfügung. Die drei Teilflächen sind städtebaulich als Einheit zu betrachten. Die erforderliche Durchmischung Wohnen und Gewerbe bezieht sich nicht auf jede einzelne Teilfläche, sondern auf die drei Flächen in ihrer Gesamtheit. Für die Mischgebiete wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die GFZ beträgt 1,0. GRZ und GFZ bleiben somit im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Bei gewerblichen Nutzungen darf ein Grundstück vollständig versiegelt werden, wenn dies aus Gründen des Trinkwasserschutzes erforderlich ist.

Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen sind im Mischgebiet bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet werden als zusammenhängende Flächen festgesetzt, um eine flexible Parzellierung zu ermöglichen. Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Gebäudelänge von bis zu 50 m entspricht dem für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen angemessenen städtebaulichen Maßstab.

Die südlichen Teile der Mischgebiete, die zu den Grünflächen orientiert sind und eine geringere Lärmbelastung aufweisen, sind eher für die Wohnnutzung geeignet. Allerdings sollen im Bebauungsplan keine Festsetzungen dahingehend getroffen werden, dass Teile des Mischgebiets eher für das Wohnen und andere eher für Gewerbe vorgesehen werden. Dies wäre planungsrechtlich nicht zulässig, weil es der grundsätzlichen Eigenart eines Mischgebiets widersprechen würde. In beiden MI-Gebieten muss ein angemessenes Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe gewahrt bleiben.

Die im Vergleich zum WA-Gebiet höheren Nutzungsmaße im Mischgebiet sind insbesondere erforderlich, um den Belangen gewerblicher Nutzungen Rechnung zu tragen. Soweit Wohngebäude bzw. kleine Wohnquartiere innerhalb des MI entstehen, wird zwar gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet eine größere Flexibilität eingeräumt werden, gleichzeitig sollen diese sich jedoch nicht grundsätzlich von der im Allgemeinen Wohngebiet angestrebten Qualität unterscheiden. Es werden daher, bezogen auf Wohngebäude, die folgenden ergänzenden Festsetzungen getroffen.

- Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen, die für Breitenburg insgesamt untypisch sind, sollen auch hier ausgeschlossen werden, da sie nicht dem angestrebten Ortsbild entsprechen.
- Es werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Diese betragen im Mischgebiet 400 m^2, d.h. es wird im Vergleich zum WA eine etwas höhere Verdichtung zugelassen. Die Mindestgrundstücksgrößen gelten für Wohngebäude und für Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen.

- Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei je Gebäude beschränkt, soweit es sich um Gebäude handelt, die ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt werden. In anderen Gebäuden ist diese Festsetzung nicht zulässig und auch nicht erforderlich. Es wird ergänzend festgesetzt, dass je angefangene 800 m^2 Grundstücksgröße maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Auch im Mischgebiet ist es städtebauliches Ziel, dass Wohngebäude im Regelfall als Einfamilienhäusern errichtet werden. Gebäude mit zwei Wohneinheiten benötigen - analog zum WA-Gebiet - wiederum die doppelte Mindestgrundstücksgröße.
- Die Ausführungen zur Begründung dieser Festsetzung im WA-Gebiet gelten hier entsprechend. Werden Doppelhäuser errichtet, benötigt auch jede Doppelhaushälfte ein mindestens 400 m^2 großes Grundstück.

Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet umfasst den östlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes. Die Fläche beträgt etwa 12,21 ha. Hinzu kommt ein bereits gewerblich genutztes Grundstück nördlich des Birkenwegs mit einer Größe von etwa 1,1 ha. Dieses wurde auf Anregung des LLUR in das Plangebiet einbezogen, um die schalltechnischen Rahmenbedingungen für diese Fläche - auch im Hinblick auf ggf. nachfolgende Nutzungen - eindeutig zu definieren.

Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume, Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ausgeschlossen, weil sie sich in den Gebietscharakter insgesamt nicht einfügen und auch angesichts der nahe gelegenen Wohnbebauung zu Störungen und Fehlentwicklungen führen können. Verwaltungsgebäude werden ausgeschlossen (vergl. Kap. 2.1 und 2.2). Der Ausschluss bezieht sich, entsprechend den Ausführungen in Kap. 2.2 zu den Anlagen für Verwaltungen, nur auf Gebäude, die reine Verwaltungsfunktionen erfüllen. Geschäfts- und Bürogebäude, etwa zum Zwecke der Fremdvermietung, werden nicht erfasst. Unselbständige Verwaltungsgebäude als Bestandteile gewerblicher Betriebe sind ebenfalls uneingeschränkt zulässig.

Betriebswohnungen sind ausnahmsweise zulässig, allerdings nur als integraler Bestandteil von Betriebsgebäuden. Separate Wohngebäude im Gewerbegebiet werden ausgeschlossen. Damit wird vermieden, dass sich im GE-Gebiet Wohnnutzungen etablieren, die wiederum Einschränkungen der gewerblichen Nutzung zur Folge haben könnten. In den mit GE1 und GE1a bzw. GE2 und GE 2a bezeichneten Gewerbegebieten werden Betriebswohnungen ausgeschlossen, Damit wird der besonderen Lagequalität dieser Flächen Rechnung getragen. Betriebswohnungen könnten aufgrund ihres Schutzanspruches gemäß TA Lärm dazu führen, dass die festgesetzten Lärmkontingente nicht voll ausgeschöpft werden können.

Biogasanlagen werden im Hinblick auf die nahe gelegene Wohnnutzung ausgeschlossen, weil sie in vielen Fällen Geruchsbelästigungen zur Folge haben.

Windräder zum Zwecke der Energieerzeugung sind unzulässig, vg. auch Kap. 2.1.

Einzelhandelsbetriebe sind nur unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig, die Festsetzungen werden in Kap. 2.4 im Einzelnen erläutert.

Ansonsten sind sämtliche in § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Die lärmtechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass eine Kontingentierung erforderlich ist, wobei aber für eine gewerbliche Nutzung ausreichende Lärmkontingente zur Verfügung gestellt werden können (siehe hierzu im Einzelnen Kap. 8.2). Das Gewerbegebiet kann und soll daher auch einem breiten Spektrum unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen offen stehen. An diesem Ziel orientieren sich die Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zur Bauweise. Die GRZ beträgt 0,8. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO, wobei keine Überschreitungen für Nebenanlagen zulässig sind. Das bedeutet, mindestens 20% eines Baugrundstücks im Gewerbegebiet müssen unversiegelt bleiben. Dies gilt nicht, wenn aus Gründen des Trinkwasserschutzes (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) eine vollständige Versiegelung erforderlich ist.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt in den mit GE3 und GE5a bezeichneten Gewerbegebieten aufgrund der Nähe zum Wohngebiet 12m, ansonsten im Regelfall 15 m. Diese Höhen bilden einen Kompromiss zwischen den Belangen des Stadt- und Landschaftsbilds und den Anforderungen gewerblicher Nutzungen. In den mit GE1a und GE2a bezeichneten Gewerbegebieten ist jeweils eine Höhe von 20 m zulässig. Aufgrund des hier gegebenen großen Abstandes zur Wohnbebauung ist diese Höhe städtebaulich vertretbar, zumal die vorhandene bewachsene Böschung einen Puffer zum angrenzenden Landschaftsraum bildet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anlog zum Mischgebiet als zusammenhängende Flächen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude beliebiger Länge zulässig.

Westlich der Planstraße B, im Gebiet GE6 gelten aufgrund der Nähe zu den Wohn- und Mischgebieten etwas geringere Nutzungsmaße. Festgesetzt wird eine GRZ 0,6 / GFZ 1,2 bei zwei Vollgeschossen und offener Bauweise. Die zulässige Gebäudehöhe wird auch hier mit 12 m festgesetzt. In dem Gebiet GE7 nördlich des Birkenwegs, das bereits gewerblich genutzt wird, beträgt die zulässige Gebäudehöhe mit Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung 8 m.

Inmitten des Gewerbegebiets bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft liegen das Wasserwerk Nordoe und drei Trinkwasserbrunnen. Wasserwerk und Trinkwasserbrunnen sind als Versorgungsflächen festgesetzt, vg. Kap. 7.1. Ein Wasserschutzgebiet ist nicht festgesetzt. Dennoch ergeben sich daraus Beschränkungen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. die Notwendigkeit spezieller Schutzmaßnahmen. Nach Abstimmung mit der Wasserwerk Nordoe GbR sowie mit dem Kreis Steinburg sind keine Festsetzungen erforderlich, weil die ggf. erforderlichen Auflagen - beispielsweise die vollständige Versiegelung des Bodens - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen können. Auf die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgetragen.

Einzelhandel

Das Plangebiet soll nicht als Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Maßgeblich für diese Entscheidung sind folgende Gründe:

- Hauptversorgungsfunktion innerhalb der Region Itzehoe übernimmt das Stadtzentrum von Itzehoe. Die Entwicklung des Konversionsstandorts soll keine potentielle Konkurrenz darstellen, sondern vielmehr zur Stärkung dieser Versorgungsfunktion beitragen. Dies entspricht der landesplanerisch definierten Aufgabenteilung zwischen dem Mittelzentrum Itzehoe und den ländlichen Gemeinden im Stadt-/Umlandbereich, zu denen Breitenburg gehört.
- Im Zusammenhang mit einem geplanten Einzelhandelsprojekt im Itzehoer Stadtteil Wellenkamp, dessen Grenze nördlich des Plangebiets verläuft, wurde ein Einzelhandelsgutachten erstellt („Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse geplanter Lebensmittelmärkte im Itzehoer Ortsteil Wellenkamp“, Junker und Kruse, Dortmund 2009). Dieses Gutachten kam zum Ergebnis, dass die Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner unter Einbeziehung eines in etwa 2 km Entfernung zum Plangebiet gelegenen SB-Warenhauses mit 0,67 m^2 den Bundesdurchschnitt von 0,35 m^2/Einwohner um fast das doppelte überschreitet (3.800 m^2 Verkaufsfläche bei 5.680 Einwohnern). Die nächst gelegenen größeren Lebensmittelanbieter sind ein Discounter und ein Markt mit Vollsortiment (Entfernung zum Plangebiet jeweils etwa 1,5 km). Selbst wenn das SB-Warenhaus nicht einbezogen würde, ergäbe sich ein Wert von etwa 0,3 m^2/Einwohner. Der Markt mit Vollsortiment beabsichtigt eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche, wodurch die Verkaufsfläche je Einwohner dann ohne Berücksichtigung des SB-Warenhauses auf etwa 0,37 m^2/Einwohner anwachsen würde. Sowohl quantitativ als auch hinsichtlich der Entfernung ist das bestehende Nahversorgungsangebot ausreichend. Das Gutachten kommt demzufolge zu der Empfehlung, das seinerzeit beabsichtigte Vorhaben nicht zuzulassen.

Zusammenfassend besteht demnach kein Bedarf nach der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, die über die reine Nahversorgung hinausgehen. Das gilt hinsichtlich der Versorgungsfunktion des Stadtzentrum Itzehoe für den periodischen Bedarf, es gilt aber auch für den täglichen Bedarf. Das Plangebiet für sich bzw. die dort zu erwartende Einwohnerzahl von etwa 300 (120 WE x 2,5 EW) liegt weit unterhalb der Schwelle, die für den wirtschaftlichen Betrieb eines Einzelhandels in de heute üblichen Größenordnung erforderlich ist.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

Sowohl im **Allgemeinen Wohngebiet** als auch im **Mischgebiet** sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen. Im Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich dies bereits unmittelbar aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, im Mischgebiet erfolgt diese Festsetzung vor dem Hintergrund der beschriebenen Rahmenbedingungen und Planungsziele. Um dieses Ziel zu erreichen, wird die zulässige Verkaufsfläche auf 300 m^2 je Betrieb beschränkt. Eine Verkaufsfläche von bis zu 300 m^2 ermöglicht den Betrieb eines kleinen Nahversorgers, der in der Fachliteratur vielfach als „Nachbarschaftsladen“ bezeichnet wird. Das Sortiment entspricht dem eines erweiterten Kiosks, d.h. neben Zeitungen und Zeitschriften werden im Wesentlichen Backwaren, Süßigkeiten und ein Grundsortiment an Lebensmitteln angeboten. Es soll dadurch die Möglichkeit geschaffen werden, die wichtigsten Artikel des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung einzukaufen. Insbesondere im Mischgebiet ist die Ansiedlung eines solchen „Nachbarschaftsladens“ denkbar.

Im Mischgebiet sind zudem Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einen Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m^2 je Betrieb darf nicht überschritten

werden, Waren des täglichen Bedarfs dürfen nicht angeboten werden. Mit diesem sog. „Handwerkerprivileg“ soll in beschränktem Umfang der Direktverkauf an Privatkunden ermöglicht werden.

Das **Gewerbegebiet** soll vorwiegend der Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben dienen. Daher sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Zum einen gilt auch hier das „Handwerkerprivileg“ analog zum Mischgebiet. Zum anderen sind solche Betriebe zulässig, deren Produktpalette Flächen beanspruchende Sortimente umfasst. Dies sind beispielsweise Kfz-Betriebe bzw. Betriebe, die mit großen Fahrzeugen handeln und diese warten (Wohnwagen o.ä.), das sind Holz verarbeitende Betriebe oder Betriebe der Baustoffbranche. Für diese Betriebe können bis zu 800 m^2 Verkaufs- und Ausstellungsfläche zugelassen werden. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesen Fällen verzichtet werden.

Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs im Gewerbegebiet wird ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden hier Verkaufsflächen innerhalb von Tankstellen (Tankstellenshops), die bis zu einer Größe von 150 m^2 Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig sind. Tankstellen gehören zu den im GE-Gebiet zulässigen Nutzungen. Da Tankstellenshops entscheidend zum Umsatz einer Tankstelle beitragen und somit unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen ein unverzichtbarer Bestandteil eines Tankstellenbetriebs sind, wird diese Sonderregelung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Größenordnung von 150 m^2 wird nach der Rechtssprechung (OVG Münster) als eine für Tankstellenshops übliche Größenordnung anerkannt.

Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt Itzehoes durch die im GE-Gebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen kann ausgeschlossen werden.

Gestalterische Festsetzungen

Das städtebauliche Erscheinungsbild der geplanten Wohngebiete wird wesentlich durch die Gliederung - Einbettung in Grünflächen - und die geschwungene Führung der Erschließungsstraßen bestimmt, die vielfältige Raumeindrücke ermöglicht. Festsetzungen bezogen auf die einzelnen Gebäude sollen daher zurückhaltend erfolgen. Bezogen auf Gebäude wird folgendes festgesetzt:

- *Bei Ausbildung eines geneigten Daches darf der Kniestock (Drempel) maximal 0,4 m betragen. Der Kniestock ist der Abstand zwischen dem Schnittpunkt von Wand und Dachfläche (Traufe) und der OK Fertigfußboden des obersten Geschosses.*

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass sich durch einen überhöhten Drempel bzw. Kniestock eine unangemessene Proportion zwischen Erdgeschoss bzw. Obergeschoss und dem darüber liegenden obersten Geschoss (Dachgeschoss) ergibt. Wenn das Erd- bzw. Obergeschoss unmittelbar bis in den Dachraum reicht, es also keine OK Fertigfußboden des obersten bzw. Dachgeschosses gibt, ist eine OK Fertigfußboden sinngemäß zu ergänzen.

- *In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Gebäude mit Fassaden aus gerundeten Holzbohlen sowie Verglasungen aus spiegelnden oder farbig wirkenden Materialien unzulässig.*

Entsprechende Fassaden sind ortsuntypisch und wären gestalterische Fremdkörper. Sie sollen daher unterbunden werden. Die Festsetzung über die Holzbauweise bezieht sich nur auf gerundete Bohlen. Holzhäuser aus nicht gerundeten Bohlen, z.B. „Schwedenhäuser“, werden von dieser Festsetzung nicht erfasst und sind zulässig.

- *Innerhalb einer Doppelhausgruppe sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachformen, Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachfarben sowie die Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen.*

Uneinheitlich gestaltete Doppelhäuser wirken gestalterisch unbefriedigend und sollen daher unterbunden werden.

Es wird zudem festgesetzt, dass Werbeanlagen mit blinkenden oder bewegten Beschriftungen unzulässig sind. Solche Werbeanlagen sind typisch für Kerngebiete oder Vergnügungsviertel, würden in diesem Plangebiet jedoch störend wirken.

Erschließung

Straßen

Die Erschließung des Wohngebiets und der Mischgebiete erfolgt über die Planstraße A (A1/ A2/ A3). Die Planstraße A zweigt im Bereich der bisherigen Hauptzufahrt der Kaserne vom Birkenweg ab. Um die Zufahrt in das Wohngebiet als Eingangssituation städtebaulich hervorzuheben und den hochwertigen Charakter des Wohngebiets zu unterstützen, erhält sie in ihrem ersten Abschnitt eine Breite von 13,50 m. Vorgesehen ist eine Fahrbahnbreite von 6 m, ein beidseitiger Park- / Grün-

streifen von jeweils 1,55 m zur Anlage einer doppelseitigen Allee sowie beidseitig Fußwege von jeweils 2 m Breite, hinzu kommen beidseitig Randstreifen, die jeweils 0,20 m breit sind. Dieser Abschnitt der Planstraße A erhält die Bezeichnung Planstraße A1. Von der Planstraße A1 zweigen Stichstraßen zur Erschließung der Mischgebiete ab (Planstraßen B und C). Diese sind jeweils 8,50 m breit (Fahrbahnbreite 5,50 m, Fußwege jeweils 2,30 m, beidseitig Randstreifen). Beide Stichstraßen erhalten einseitige Wendehämmer gemäß RASt 06 Bild 60 (ausreichend für Lastzüge).

Die Planstraße A setzt sich nach der Kreuzung mit den Planstraßen B und C als Haupterschließungsstraße für das Wohngebiet fort (Bezeichnung Planstraße A2). Sie wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 7,50 m hergestellt. Abschnittweise werden öffentliche Parkplätze mit Baumscheiben integriert, die 2 m breit sind. In diesen Bereichen verengt sich die Fahrbahn auf 4 m, so dass ein 1 m breiter Streifen jenseits der Parkplätze für Fußgänger verbleibt. Hinzu kommen wiederum jeweils Randstreifen.

Die Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt ergänzend über Stichstraßen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - ausgewiesen werden (Schrittgeschwindigkeit, Nutzung der gesamten Fahrbahnbreite durch Fußgänger zulässig). Diese sollen ebenfalls als Mischverkehrsflächen gestaltet werden. Die Planstraßen A3, K1 und K2 erhalten aufgrund ihrer Länge und Erschließungsfunktion Fahrbahnbreiten von 6,50 m. Auch hier werden abschnittsweise Besucherparkplätze und Baumscheiben integriert. Für die Planstraße F ist eine Breite von 6 m ausreichend. Die übrigen, nochmals deutlich kleineren Stichstraßen G, H und K3 erhalten eine Breite von 5 m (4,40 m Fahrbahnbreite). Alle öffentlichen Stichstraßen erhalten Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge (Wenderadius 10,25 m zzgl. Überhang). Die als Anliegerstraße ausgewiesene Planstraße L stellt die Verbindung zur Planstraße D her. Sie hat in ihrem ersten Abschnitt eine Breite von 6,50 m und verschmälert sich dann auf 5 m. Die Straße ist lediglich für Anlieger sowie für Not- und Sonderverkehre befahrbar und gewährleistet über die Planstraße D im Bedarfsfall eine zweite Zufahrtsmöglichkeit in das Wohngebiet. Für den öffentlichen Fahrzeugverkehr soll im Übrigen keine Durchfahrtsmöglichkeit von der Planstraße D über die Planstraße L in das Wohngebiet bestehen.

Zusätzlich werden einige private Stichwege für die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke erforderlich. Vorgesehen sind sieben bis acht solcher Stiche, die etwa 12 Grundstücke anbinden. Die Stichwege erhalten eine Breite von 4 m. Ihre exakte Lage wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich aus der späteren Grundstücksaufteilung.

Die Planstraße D erschließt den westlichen Teil des Gewerbegebiets. Das Gewerbegebiet wird außerdem von der Planstraße E erschlossen. Beide Straßen sind im Bestand als Teil der Erschließung der ehemaligen Kaserne bereits im Wesentlichen vorhanden. Sie werden festgesetzt mit einer Breite von jeweils 9,50 m (6,50 m Fahrbahn, 2,30 m Gehweg, beidseitig Randstreifen) und erhalten Wendeschleifen gemäß RASt 06 Bild 60 für Lastzüge. Für das Gewerbegebiet werden keine weiteren Erschließungsstraßen festgesetzt, um die Flächen flexibel parzellieren zu können.

An den Einmündungsbereichen der Planstraßen A1 und D in den Birkenweg sind die jeweils erforderlichen Sichtdreiecke festgesetzt. Diese sind von Sichthindernissen freizuhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig, Einfriedungen und Anpflanzen dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Die Sichtdreiecke liegen fast vollständig auf öffentlichen Verkehrsflächen. An der Einmündung der Plansraße E werden keine Sichtdreiecke festgesetzt, weil die Straßenführung dort im Zuge des Ausbaus der B5 vollständig neu hergestellt wird.

Der Birkenweg ist als Kreisstraße klassifiziert (K 55). Der Kreis Steinburg hat mitgeteilt, dass die K55 östlich der Einmündung der Straße „Am Mühlenhof“ keine Ortsdurchfahrt ist, daher haben Gebäude einen Abstand von 15 m zur Fahrbahnkante einzuhalten. Die Baugrenzen im Gewerbegebiet sind entsprechend festgesetzt.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze in den einzelnen Baugebieten können dezentral auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die konkrete Anzahl wird in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Öffentliche Parkplätze können in der erforderlichen Anzahl im öffentlichen Straßenraum angelegt werden, vgl. Kap. 3.1. Im Bedarfsfall besteht zudem die Möglichkeit, im Bereich der Planstraßen D oder L Parkplätze anzulegen, die von Besuchern des ehemaligen Standortübungsplatzes genutzt werden können. Eine Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsfläche ist nicht erforderlich.

Öffentliche Fußwege

Das Gebiet wird von einem Netz öffentlicher Fußwege durchzogen. Es dient zum einen der Einbindung des bisher abgeschotteten Geländes in die Umgebung, zum anderen dient es der Vernetzung der einzelnen Wohnquartiere untereinander. Die Hauptwegeverbindung folgt vom Birkenweg ausgehend dem bisherigen Erschließungsweg für das Wasserwerk und verläuft dann durch gebietsinterne Grünzüge bis zum südlichen Wohnquartier. Sie dient - zusammen mit einer weiteren, in Ost-West-Richtung verlaufenden Verbindung zwischen den Planstraßen A2 und D - auch der Anbindung der in der Mitte des Plangebiets gelegenen öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz. Eine weitere Verbindung führt in Fortsetzung der Planstraße D (die mittlere Stichstraße an der Nahtstelle zwischen Gewerbe- und Mischgebiet) zum Standortübungsplatz.

Der bestehende Bahnübergang im Südwesten des Plangebiets wird aus Sicherheitsgründen nicht in das öffentliche Fußwegenetz eingebunden. In Abstimmung mit der Landeseisenbahnverwaltung und des Betreibers (HOLCIM) wird entschieden, inwiefern Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen sind bzw. ein Rückbau erfolgen muss. Dies ist jedoch nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet wird durch das Busnetz des Zweckverbands ÖPNV des Landkreises Steinburg berührt. Die Buslinie 9 verkehrt, vom Kremper Weg kommend, in Richtung Kremperheide. Eine Haltestelle befindet sich im Bereich der Kreuzung Birkenweg / Kremper Weg. Dieser Bus fährt zum Bahnhof Itzehoe, von dort besteht Anschluss zum Regional- und Fernverkehr der Eisenbahn. Es besteht die Möglichkeit, über die Planstraßen A1 (Einfahrt) und L bzw. D (Ausfahrt) eine Buslinie durch das Wohngebiet zu führen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es sind folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

A: Gehrecht für die Allgemeinheit, Fahrradverkehr zulässig

Diese Festsetzung bezieht sich auf den früheren Erschließungsweg für das Wasserwerk, der zukünftig öffentlich nutzbar sein soll. Dieser bereits vorhandene Weg stellt eine direkte fußläufige Verbindung vom Birkenweg zu der öffentlichen Grünfläche/Spielplatz in der Mitte des Plangebiets dar, der vor allem ein Angebot für die Bewohner der nördlich des Birkenwegs gelegenen Gebiete darstellt. Er dient damit auch der Vernetzung des Plangebiets mit seiner Umgebung.

B: Geh- und Fahrrechte zugunsten der Gemeinde Breitenburg zur Andienung der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Mit dieser Festsetzung wird die Erschließung der Regen-Rückhaltebecken, z.B. für Wartungszwecke, sichergestellt, wenn diese später von der Gemeinde als Erschließungsanlage übernommen werden. Entsprechende Geh- und Fahrrechte sind festgesetzt für das Becken südlich des Gewerbegebiets und im Westen des Gebiets in Fortsetzung der Planstraßen B und F (jeweils Überlagerung mit dem Geh- und Fahrrecht C). Sie dienen zudem der Anbindung der Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen an die Regen-Rückhaltebecken. Das in der Mitte des Plangebiets gelegene Becken wird unmittelbar über die Planstraße D erschlossen.

C: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Trinkwasser, Schmutzwasser)

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Sicherung von Trink- und Schmutzwasserleitungen, die außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen im Süden des GE-Gebiets (geplante Schmutzwassertrasse, überlagernd mit der Festsetzung B), zwischen dem Wasserwerk und der Planstraße A2 (Ringschluss Trinkwasser), im Nordwesten des Plangebiets im Anschluss an die Planstraßen B und F (Schmutzwasser, Anbindung Schmutzwasserspeicher zur Zwischenpufferung) sowie im Gewerbegebiet (Verbindung der Planstraßen D und E, Schmutzwasser, Trinkwasser).

Die Verbindung zwischen den Planstraßen D und E dient gleichzeitig der Erschließung des dort gelegenen Brunnenstandortes. Dafür ist das Geh- und Fahrrecht D festgesetzt:

D: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Wasserwerk Nordoe GbR

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen jeweils um bis zu 3 m verschoben werden. Dies ermöglicht, Änderungen von Leitungsverläufen, die sich im Zuge der Ausführungsplanung ergeben können, Rechnung zu tragen.

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

In der Mitte des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese ca. 4.800 m^2 umfassende Fläche ist Teil eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzugs, der Wohngebiete und Mischgebiete voneinander trennt. Sie liegt im Kreuzungsbereich zweier in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung verlaufender Fußwegverbindungen. Bestandteil dieser Parkanlage ist ein öffentlicher Spielplatz, der etwa die Hälfte dieser Fläche einnimmt. Dieser liegt auf der dem Wohngebiet abgewandten Seite, um Lärmkonflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Die Größe von etwa 2.500 m^2 ermöglicht Angebote für verschiedene Altersgruppen.

Private Grünflächen

Die Baugebiete werden von Grünbereichen umgeben bzw. sind in diese eingebettet. Diese Grünflächen werden nicht von der Gemeinde übernommen, sondern verbleiben in privatem Eigentum, daher erfolgt eine Festsetzung als private Grünflächen. Die Grünbereiche gliedern die einzelnen Wohnquartiere und schaffen Pufferzonen zwischen Wohn- bzw. Misch- und Gewerbegebiet bzw. zur Industriebahn. Ihre Abgrenzung orientiert sich daran, einen sinnvollen Flächenzusammenhang herzustellen und möglichst viele Gehölzbestände bzw. geschützte Biotope zu erhalten (siehe Kap. 11.1 und 11.2). Die Flächen tragen zudem zur Aufwertung der Wohnquartiere bei, indem zahlreiche Wohngrundstücke unmittelbar an Grünflächen grenzen. Sie nehmen zudem Teile der erforderlichen Ausgleichsflächen auf, die entsprechenden Bereiche werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft festgesetzt. Vgl. hierzu Kap. 11.5.

Waldflächen

Innerhalb des Plangebiets sind zahlreiche Waldflächen vorhanden. Eine erste Abstimmung vor Ort zwischen dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Untere Forstbehörde) und dem beauftragten Landschaftsplanungsbüro ist im Jahr 2007 erfolgt, im August 2010 hat eine erneute Begehung stattgefunden. Auf dieser Begehung wurden die bestehenden Waldgrenzen festgelegt. Die Waldflächen im Plangebiet umfassen im Bestand insgesamt etwa 7,98 ha.

Es wird angestrebt, insbesondere im Bereich der Wohnquartiere möglichst viele Gehölze und Waldflächen zu erhalten, weil diese zur städtebaulichen Qualität wesentlich beitragen. Allerdings ist es gemäß § 24 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald durchzuführen. Unterschreitungen des Waldabstandes können seitens der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Unteren Forstbehörde zugelassen werden, wenn Gefährdungen nicht zu befürchten sind. Gefährdungen sind insbesondere Brände und Windwurf, zudem sind Belange der Waldwirtschaft, der Walderhaltung sowie des Naturschutzes zu berücksichtigen.

Der § 24 Abs. 2 des Landeswaldgesetzes regelt allerdings, dass im Geltungsbereich eines aufzustellenden oder zu ändernden Bebauungsplans die Entscheidung, ob Waldabstände unterschritten werden können, bereits im Rahmen des Planverfahrens zu treffen ist. Das bedeutet, die Baugrenzen sind ggf. in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde und der Bauaufsichtsbehörde ggf. entsprechend mit einem geringeren Abstand zum Wald festzusetzen. Seitens der Unteren Forstbehörde wurde signalisiert, dass Unterschreitungen in Teilbereichen denkbar wären, allerdings zumeist unter Vorbehalt einer Einzelfallentscheidung in Kenntnis des konkreten Bauvorhabens. Ein solcher Vorbehalt ist jedoch planungsrechtlich nicht möglich, da ein Bebauungsplan eine Angebotsplanung ist, die eine Vielzahl unterschiedlicher Vorhaben zulässt. Auch seitens der Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Steinburg wurde mitgeteilt, dass es nicht möglich sei, einer Unterschreitung der Waldabstände bereits auf Ebene des B-Plans, d.h. ohne Kenntnis konkreter Vorhaben und deren Eigenschaften (insbesondere verminderte Brandgefahr) zuzustimmen.

In den Bebauungsplan übernommen sind die im Süden und Westen des Plangebiets gelegenen Waldflächen. Diese bilden einen Übergang zum südlich angrenzenden Standortübungsplatz. Darunter befindet sich auch der südlich des Gewerbegebiets gelegene Wald, in den ein geschütztes Feuchtbiotop eingelagert ist. Diese Waldflächen umfassen zusammen ca. 2,66 ha. Zudem ist eine Arrondierungsfläche festgesetzt, die neu aufgeforstet wird. Sie liegt südlich bzw. westlich des Waldes mit Feuchtbiotop, derzeit handelt es sich größtenteils um eine betonierte Erschließungsfläche. Sie umfasst etwa 0,63 ha, so dass insgesamt ca. 3,29 ha Wald im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die neu aufzuforstenden Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet (Hinweis). Zu allen Waldflächen wird der gesetzlich geforderte Abstand von 30 m eingehalten. Dies gilt auch für die östlich und südöstlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Waldflächen.

Die Baugebiete, die innerhalb des Abstandsstreifens liegen, sind gekennzeichnet. Bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB sind dort unzulässig, soweit sie nicht nach § 63 LBO verfahrensfrei sind. Ansonsten ist eine Befreiung zu beantragen, für deren Erteilung das Einvernehmen mit der Forstbehörde erforderlich ist.

Es werden Waldumwandlungen in einem Umfang von etwa 5,32 ha erforderlich. Der Umfang der Ersatzaufforstungen wurde im Rahmen der Umwandlungsgenehmigung durch die Untere Forstbehörde bestimmt. Ein kleiner Teil der Ersatzaufforstung kann innerhalb des Plangebiets erfolgen, ansonsten muss auf Flächen außerhalb des Plangebiets zurückgegriffen werden. Diese wurden in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde festgelegt. Die Umwandlungsgenehmigung ist seitens der Unteren Forstbehörde mit Bescheid vom 26.02.2013 erteilt worden.

Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

In der Mitte des Plangebiets westlich der Planstraße D liegt ein Wasserwerk. Bereits zur Zeit der Kasernennutzung wurden etwa 2/3 der Fördermenge (zwischen 75.000 und 80.000 m^3/Jahr) an den Wasserverband Unteres Störgebiet abgegeben und in das öffentliche Netz eingespeist. Die Trinkwassereinspeisung erfolgt über drei Rohrbrunnen.

Das Wasserwerk, sowie die drei dazugehörigen Brunnen wurden von den Wasserbeschaffungsverbänden (WBV) Mittleres Störgebiet und Unteres Störgebiet im Jahr 2008 gemeinsam erworben. Bestandteil des Kaufvertrages waren die zur Erschließung der Flächen erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Das Wasserwerk firmiert als Wasserwerk Nordoe GbR. Die im Frühjahr 2011 durch den Kreis Steinburg aktualisierte Bewilligung des Rechts zur Grundwasserentnahme berechtigt die Wasserwerke Nordoe GbR, für eine Dauer von 30 Jahren 480.000 m³ Grundwasser jährlich zu entnehmen. Das Wasserwerk versorgt derzeit insgesamt 11 Umlandgemeinden des WBV Mittleres Störgebiet sowie des WV Unteres Störgebiet und hat damit eine wichtige Funktion für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Der WV Unteres Störgebiet versorgt die Gemeinde Breitenburg mit Trinkwasser und wird zukünftig auch das Plangebiet versorgen.

Die Fläche des Wasserwerks wird als Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB - Zweckbestimmung Trinkwasserversorgung - festgesetzt. Entsprechend festgesetzt werden ebenfalls die Flächen der drei Trinkwasserbrunnen. Einer dieser Brunnen liegt unmittelbar am Wasserwerk, die anderen beiden Brunnen liegen inmitten des Gewerbegebiets und westlich des Gewerbegebiets GE6. Die Erschließung dieses Brunnens erfolgt über einen Verbindungsweg zwischen Brunnen und Wasserwerk, der in die Versorgungsfläche einbezogen wird. Der inmitten des Gewerbegebiets gelegene Brunnen wird über Fahrrechte erschlossen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden (gekennzeichnet mit dem Buchstaben „D“, vgl. Kap. 4).

Ein weiterer Brunnenstandort ist im Nordosten des Plangebiets festgesetzt (Einmündung der Planstraße E in den Birkenweg). Dies ist ein Optionsstandort für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine zusätzliche Grundwasserentnahme erforderlich wird.

Die festgesetzte Erschließung der Brunnen sowie die Lage des optionalen Brunnenstandorts weichen von den Inhalten des Kaufvertrages, den die Wasserbeschaffungsverbände mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) geschlossen haben, teilweise ab. Die abweichenden Festsetzungen beruhen auf einer Abstimmung mit beiden Wasserbeschaffungsverbänden aus dem Herbst 2011.

Für die Fläche des Wasserwerks wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Ergänzend wird festgesetzt, dass diese GRZ für die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen um 50% überschritten werden kann. Diese gesonderte Festsetzung ist erforderlich, weil die Versorgungsfläche planungsrechtlich kein Bauland ist.

Das Leitungsnetz für die Trinkwasserversorgung innerhalb des Plangebiets wird neu hergestellt. Eine Nachnutzung des bestehenden Versorgungsnetzes der Kaserne ist aus Gründen der Trassierung und der abweichenden technischen Parameter nicht möglich.

7.1.1 Einschränkungen Trinkwasserschutz

Wasserwerk und Trinkwasserbrunnen haben Beschränkungen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. die Notwendigkeit spezieller Schutzmaßnahmen insbesondere im Gewerbegebiet zur Folge. Es ist festgesetzt, dass die GRZ in den Misch- und Gewerbegebieten bis 1,0 überschritten werden darf, wenn dies aus Gründen des Trinkwasserschutzes erforderlich ist. Ein Ausschluss bestimmter Nutzungen im B-Plan ist nach Rücksprache mit den Wasserbeschaffungsverbänden

und dem Kreis Steinburg nicht erforderlich. Auf die Planzeichnung wird ein Hinweis auf mögliche Nutzungseinschränkungen aus Gründen des Trinkwasserschutzes aufgetragen. Vgl. auch Kap. 2.3.

7.1.2 Einschränkungen Geothermienutzung

Es bestehen außerdem Einschränkungen für die Nutzung von Erdwärmesonden. Innerhalb von Wasserschutzgebieten und im Umkreis von Wasserwerken ist eine Erlaubnis bzw. eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die Errichtung von Erdwärmesondern ist in der Regel

- Im Umkreis von 100 m um die Entnahmebrunnen nicht zulässig
- Bis zu einer Entfernung von 1 km im Anstrom der Brunnen ausschließlich oberhalb des Nutzungshorizontes zulässig
- Ab einer Entfernung von 1 km im Anstrom der Brunnen im Einzelfall auch im Nutzungshorizont zulässig, wenn dies im Hinblick auf die angestrebte Wärmeleistung zwingend erforderlich ist und alternative Ausbaumöglichkeiten nicht realisierbar sind. In diesen Fällen gelten erhöhte Anforderungen an die Überwachung der Bohrarbeiten.

Je nach Standortbedingungen und baulicher Ausführung sind Abweichungen von dem hier beschriebenen Verfahrensweg möglich. Eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ist erforderlich.

Aufgrund der Genehmigungspflicht von Geothermieanlagen sind Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht wird auf die Planzeichnung aufgetragen.

Schmutzwasser

Das Leitungsnetz für die Schmutzwasserentsorgung wird vollständig neu hergestellt. Die Schmutzwassertrassen verlaufen überwiegend innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Ergänzende Leitungsrechte sind erforderlich zum einen zur Anbindung des nordöstlichen Teils des Gewerbegebiets. Hier verläuft eine Trasse entlang der südlichen Grenze des GE-Gebiets zur Planstraße L und schließt an das dort geplante Leitungsnetz an. Des Weiteren sind Leitungsrechte im Nordwesten des Plangebiets erforderlich. In Fortsetzung der Planstraßen B und F wird die Anbindung zu einer Druckrohrleitung hergestellt, die an der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft und an der Kreuzung Birkenweg/ Kremper Weg an das bestehende Netz anbindet. Die betreffenden Leitungsrechte sind im Bebauungsplan festgesetzt (Kennzeichnung Buchstabe „C“).

Die Behandlung des Abwassers erfolgt durch die Stadtwerke Itzehoe. Wegen der zeitweise begrenzten Aufnahmekapazitäten des Schmutzwassernetzes wird im Nordwesten des Plangebiets ein Schmutzwasserspeicher angeordnet, in dem das Schmutzwasser zwischengepuffert werden kann. Die betreffende Fläche wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) festgesetzt.

Eine Nachnutzung des zu der Kaserne gehörigen Klärwerks, das westlich der Holcim-Bahn außerhalb des Plangebiets liegt, ist aus technischen Gründen nicht möglich.

Oberflächenwasser

Ein möglichst großer Anteil des anfallenden Oberflächenwassers soll lokal versickert werden. Das gilt für das Oberflächenwasser, das auf den Wohngrundstücken anfällt (Dachflächen, versiegelte Flächen auf den Grundstücken wie Terrassen etc.) sowie für das Wasser von den Dachflächen in den Misch- und Gewerbegebieten. Bei gewerblichen Nutzungen sind aus Gründen des Trinkwasserschutzes u.U. besondere Behandlungsanlagen erforderlich. Dies wird im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geprüft, das im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg zu stellen. Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, kann eine Versiegelung des gesamten Grundstücks erforderlich werden. Daher gilt die Festsetzung zur Versickerung im Misch- und Gewerbegebiet nur dann, wenn Belange des Trinkwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.

Das übrige Oberflächenwasser (öffentliche Verkehrsflächen, verbleibendes Oberflächenwasser aus den Misch- und Gewerbegebieten) wird innerhalb des Plangebiets in drei Versickerungsbecken zwischengespeichert und vollständig über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert. Für die Gewerbegebiete wird ein Anteil von 30% Dachfläche an der Gesamtgrundstücksfläche angenommen, für die eine lokale Versickerung festgesetzt ist. Daraus ergibt sich, dass das auf den verbleibenden 70% der Grundstücksfläche anfallende Oberflächenwasser zwischengespeichert werden muss.

Die Versickerungsbecken werden ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) im Bebauungsplan festgesetzt.

Löschwasserversorgung

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen weisen eine kleine (WA- und MI-Gebiete) bzw. eine mittlere Brandausbreitungsgefahr (GE-Gebiete) auf. Unter Berücksichtigung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und der Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr in Breitenburg ist daher für die Brandbekämpfung im Ersteinsatz ein Löschwasservolumen von 96 m^3 für zwei Stunden erforderlich. Dieses Volumen kann etwa zur Hälfte aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden. Entsprechende Hydranten werden in Abständen von maximal 150m im öffentlichen Straßenraum des Plangebiets installiert. Damit steht für die Feuerwehr in einer Entfernung von maximal 75m ein Hydrant zur Verfügung.

Der übrige Bedarf wird über die Versickerungsbecken abgedeckt, die zusätzlich die Funktion als Löschwasserteiche übernehmen. Über diese Becken kann ständig ein Wasservolumen von mindestens 96 m^3 bereitgestellt werden. Dieses Wasser wird in der Tiefebene des Beckens als abgedichtetes Klärbecken mit einem Volumen von etwa 200 m^3 vorgehalten. Die Löschwasserentnahmestellen werden so angeordnet, dass die Entfernung jedem Objekt im Plangebiet maximal 300m Luftlinie beträgt. Damit kann ein Grundschutz für die WA- und MI-Gebiete selbst dann sichergestellt werden, wenn die Trinkwasserversorgung ausfällt.

Sofern für einzelne Gebäude aufgrund ihrer Nutzung ein erhöhtes Brandrisiko besteht, ist ein besonderer Objektschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dieser fällt nicht in die Zuständigkeit der Gemeinde.

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen. Erste Vorabstimmungen sind im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange erfolgt, ansonsten ist dies Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Die notwendigen Kapazitäten bzw. Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden. Zuständig für die Stromversorgung sind die Stadtwerke Itzehoe GmbH.

Im Plangebiet verlaufen Mittelspannungs- und Gashochdruckleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Diese werden in die neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Heizenergie

Die Beheizung des Plangebiets erfolgt zukünftig dezentral. Eine Weiternutzung der Energiezentrale der Kaserne, die sich in dem Gebäude des Wasserwerks befindet, ist aus technischen Gründen aufgrund der gänzlich anderen Anforderungen der neuen Bebauung nicht möglich.

Flächen für den Gemeinbedarf

Westlich des Wasserwerks wird eine etwa 2.350 m^2 umfassende Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Da der Bebauungsplan in einem erheblichen Umfang neue Baugebiete festsetzt, werden zusätzliche Löschkapazitäten erforderlich. Diesem Bedarf trägt die Festsetzung Rechnung.

Zusätzliche Flächen oder Einrichtungen für die soziale Infrastruktur sind nicht erforderlich. Nach der vorliegenden, vom Kreistag beschlossenen Schulentwicklungsplanung stehen in der nahe gelegenen Grundschule Wellenkamp ausreichend Grundschulplätze zur Verfügung. Kita-Plätze stehen im nahe gelegenen Kindergarten Samenkorn zur Verfügung

Immissionsschutz

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Verkehrslärmquellen ein:

- die B5, die derzeit zur A 23 ausgebaut wird,
- der Birkenweg, der gleichzeitig die nördliche Plangebietsgrenze bildet,
- die Holcim-Industriebahn (ausschließlich Güterverkehr) als westliche Plangebietsgrenze,
- die westlich des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke Hamburg-Westerland (Sylt).

Die Darstellung der flächenhaften Schallausbreitung tagsüber und nachts zeigt, dass die Pegel im Bereich der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze erwartungsgemäß am höchsten sind. Das **Mischgebiet** liegt tagsüber nahezu vollständig im Bereich zwischen 60 dB(A) und 64 dB(A).

Nachts liegen die Werte zwischen 50 dB(A) und 54 dB(A). Der Wert von 54 dB(A) wird in einem Streifen von etwa 20 m entlang des Birkenwegs überschritten.

Im Ergebnis kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von jeweils etwa 4 dB(A) tagsüber und nachts. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden - abgesehen von dem Bereich unmittelbar am Birkenweg und an der Holcim-Bahn - eingehalten.

Aufgrund des Freihaltestreifens entlang des Birkenwegs (K55) zählt nur ein kleiner Teil dieses Bereiches zur überbaubaren Grundstücksfläche.

In den **Allgemeinen Wohngebieten** liegen die Pegel tagsüber zumeist unter 55 dB(A), lediglich auf den am nördlichen Rand des WA-Gebiets gelegenen Grundstücken kommt es zu geringfügigen Überschreitungen von maximal einem dB(A). Nachts liegen die Werte zwischen 46 dB(A) und 49 dB(A), im nördlichen Bereich wird der Wert von 49 dB(A) teilweise überschritten, bleibt aber unterhalb von 50 dB(A).

Hier werden die Werte der DIN 18005 im WA-Gebiet eingehalten bzw. in Randbereichen um weniger als 1 dB(A) überschritten. Die Pegel zur Nachtzeit überschreiten dagegen die Orientierungswerte der DIN um bis zu 5 dB(A), ebenso kommt es zu leichten Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV in den Randbereichen.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurde untersucht, ob ein Lärmschutzwall entlang der Holcim-Bahn sinnvoll ist. Entgegen früheren Einschätzungen in der Entwicklungsstudie ergab sich jedoch, dass die Lärmbelastung im Wesentlichen aus Straßenverkehrslärm resultiert und ein Wall keine nennenswerte Pegelreduzierung bewirken kann. Die im Zuge des Ausbaus der B 5 zur A 23 geplanten Lärmschutzwände wurden berücksichtigt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 unterliegen der Abwägung. Ihre Einhaltung ist wünschenswert, es kann jedoch anderen Belangen der Vorrang eingeräumt werden. In diesem Falle ist die Überschreitung aus folgenden Gründen hinnehmbar:

1. Die Nachnutzung des Kasernenstandorts auch als Wohnstandort ist im Sinne des Flächenrecyclings grundsätzlich anzustreben. Die WA-Gebiete werden in den Bereichen angeordnet, die am wenigsten von Lärm belastet werden. Eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte hätte zur Folge, dass eine Wohngebietsentwicklung an keiner Stelle im Plangebiet erfolgen könnte. Eine ersatzweise Festsetzung von MI-Gebiet wäre ein „Etikettenschwindel“, weil eine Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzung in dieser Größenordnung in Breitenburg nicht realisierbar ist. Eine Festsetzung von GE im gesamten Plangebiet würde den Bedarf an Gewerbeflächen in der Region Itzehoe bei Weitem überschreiten. Im Ergebnis wäre eine bauliche Nachnutzung der Fläche bei vollständiger Einhaltung der Orientierungswerte nicht mehr möglich. Dies stünde jedoch im Widerspruch zu den im Vorfeld auch mit der Landesplanung Schleswig-Holstein abgestimmten städtebaulichen Zielen.
2. Die Überschreitungen treten hauptsächlich zur Nachtzeit auf. Tagsüber werden die Orientierungswerte mit wenigen Ausnahmen eingehalten. Zudem erfolgt die Lärmeinwirkung von Norden, Außenwohnbereiche werden jedoch nach Süden ausgerichtet und sind daher durch die jeweiligen Gebäude geschützt. Zur Nachtzeit ist es technisch möglich, Fenster und Fassaden durch die Verwendung entsprechender Schalldämmmaße und schallgedämmter Lüftungen vor Lärm zu schützen und somit gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.
3. Die im Gutachten unterstellte freie Schallausbreitung berücksichtigt nicht die abschirmende Wirkung vorhandener Gebäude. Tatsächlich wird die Lärmeinwirkung an den jeweiligen Fassaden - ausgenommen die Bebauung entlang des Birkenwegs - geringer ausfallen. Dies ist auch deshalb anzunehmen, weil für die Straßenverkehrsbelastung - die die Hauptlärmquelle ausmacht - für das Prognosejahr 2020 Maximalbelastungen angenommen worden sind, die in dieser Höhe möglicherweise gar nicht eintreten.
4. Gesunde Wohnverhältnisse sind in jedem Fall gewahrt, weil ein Wert von 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) zur Nachtzeit, der als Grenze der Gesundheitsgefährdung anzusehen ist, nicht annähernd erreicht wird. Die Maximalpegel im Mischgebiet liegen im Rahmen der Grenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tagsüber, 54 dB(A) nachts).

Im Schallgutachten wurden die erforderlichen Schalldämmaße von Außenbauteilen ermittelt. Bei der Ermittlung wurde nicht nur der Verkehrslärm berücksichtigt, sondern auch der Lärm, der von den im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Betrieben ausgehen könnte. Es ergeben sich für das Mischgebiet die Lärmpegelbereiche IV und III. Die Abgrenzung dieser Lärmpegelbereiche wird in den Bebauungsplan übernommen, die nach der DIN 4109 erforderlichen Schalldämmaße werden festgesetzt. Die Festsetzung lautet wie folgt:

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden in den Mischgebieten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche IV und III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die dem Birkenweg zuge-

wandeten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	*Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)*	*erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$ in dB*	
		Wohnräume	*Büroräume*
III	*61 - 65*	*35*	*30*
IV	*66 – 70*	*40*	*35*

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn der notwendige hygienische Luftwechsel auch auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringe Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Die DIN 4109 kann beim Amt für Bürgerdienste und Bauen bei der Amtsverwaltung Breitenburg, Osterholz 5, 25524 Breitenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Für die WA-Gebiete ergibt sich der Lärmpegelbereich I. Hier kann auf eine Festsetzung verzichtet werden, weil die erforderlichen Schalldämmmaße durch die Vorgaben des Wärmeschutzes ohnehin erfüllt werden.

Gewerbelärm

Im Umfeld der geplanten Gewerbegebiete im Osten des Plangebiets befinden sich schutzbedürftige Nutzungen (Wohnbebauung). Daher ist es erforderlich, die Auswirkungen der Gewerbegebiete auf die Wohnbebauung zu untersuchen und Festsetzungen zu treffen, um Konflikte auszuschließen. Entsprechendes gilt für die im Plangebiet festzusetzende Wohnbebauung, auch hier müssen Konflikte zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung ausgeschlossen werden. Daher ist zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die den Orientierungswerten im Wesentlichen entsprechen, am Rande der jeweiligen schutzbedürftigen Gebiete eingehalten werden können. Die bestehende Vorbelastung ist einzubeziehen.

Zu diesem Zweck wurden in Abstimmung mit dem Amt Breitenburg sieben Immissionspunkte festgelegt. Vier Punkte befinden sich außerhalb des Plangebiets (in Klammern die jeweilige Gebietsklassifizierung gemäß BauNVO). Die Punkte IO 001 und IO 003 dienten ausschließlich der Bestimmung der Vorbelastung:

IO 001: Heideweg 14 (WA)

IO 002: Tempelweg 15 (WA)

IO 003: Am Mühlenhof 9 (WA)

IO 004: Birkenweg 7 (WA)

Drei weitere Punkte liegen innerhalb des Plangebiets an den östlichen Randbereichen der MI- bzw. WA-Gebiete.

Als Vorbelastungen werden betrachtet:

- Gewerbegebiet Wellenkamp
- Spedition Ehlers/ Getränkehandel Hinrichsen
- Gemeindlicher Bauhof
- Busunternehmen Numssen

Zur Ermittlung der Vorbelastungen werden schalltechnische Untersuchungen herangezogen. Soweit diese nicht vorliegen, werden pauschale Ansätze gewählt.

Der Gewerbestandort Makrostahl nördlich des Birkenwegs wurde auf Empfehlung des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und ländliche Räume (LLUR) in das Plangebiet einbezogen.

Für die sieben Immissionsorte wird jeweils ermittelt, welche Lärmbelastung maximal hinzutreten darf, um die jeweiligen Richt- bzw. Orientierungswerte einzuhalten. Darauf aufbauend erfolgt die Berechnung der jeweiligen Lärmkontingente, die wiederum von den Gewerbegebieten maximal emittiert werden dürfen.

Zur Ermittlung der Lärmkontingente wird das Gewerbegebiet in sieben Teilflächen (TF 1 bis TF 6 sowie TF 8) aufgeteilt. Das Gutachten bezieht auch das Grundstück des Wasserwerks in die Kon-

tingentierung ein, dort bezeichnet als TF 7. Die Teilflächen des Gewerbegebiets sind als Flächen GE1 bis GE6 in den B-Plan übernommen, die Fläche TF 8 nördlich des Birkenwegs erhält die Bezeichnung GE7. Die Abgrenzung der Teilflächen und die sich ergebenden Kontingente sind in der Planzeichnung festgesetzt. Sie liegen zwischen 59 und 64 dB(A)/m² tagsüber bzw. 42 und 49 dB(A)/m² nachts, d.h. das Gebiet ist seiner Zweckbestimmung entsprechend nutzbar. Werden diese Kontingente eingehalten, ist sichergestellt, dass die Richtwerte der TA Lärm an keinem Immissionsort überschritten werden. Die Einhaltung der Kontingente durch den jeweiligen Betrieb ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Die Fläche TF 7 ist im B-Plan als Versorgungsfläche festgesetzt. Für diese Fläche wird ein Kontingent von 55 dB(A) / m² tagsüber und von 40 dB(A) / m² nachts ermittelt. Es wurde mit den tatsächlichen Geräuschentwicklungen des Wasserwerks (Gebläse, das auch nachts in Betrieb ist) abgeglichen. Die Emissionen des Wasserwerks liegen deutlich darunter. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Werden die Immissionskontingente errechnet, die sich bei Ausnutzung der festgesetzten Emissionskontingente an den sieben Immissionsorten ergeben, so zeigt sich, dass lediglich am Immissionsort IO 4 - Birkenweg 7 - der Richtwert gemäß TA Lärm erreicht wird. An allen übrigen Immissionsorten besteht Spielraum für zusätzliche Emissionen. Daher werden richtungsbezogene Zusatzkontingente festgesetzt. Diese sind so abgegrenzt, dass der Immissionsort IO 4 nicht zusätzlich belastet wird. Die richtungsbezogenen Zusatzkontingente gehen vom Mittelpunkt der westlichen Grenze des Flurstücks 15/18 aus und sind in Winkelbereichen angegeben.

Die Festsetzung der Lärmkontingente und der richtungsbezogenen Zusatzkontingente lautet wie folgt:

*In den **Gewerbegebieten** sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung (Teilflächen GE 1 bis GE 7) eingetragenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.*

Die Emissionskontingente erhöhen sich innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektors A (60° bis 123°) um 2 dB(A) und innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektors B (145° bis 165°) um 6 dB(A). Bezugspunkt der Richtungssektoren ist der Mittelpunkt der westlichen Grenze des Flurstücks 15/18.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691. Die DIN 45691 kann beim Amt für Bürgerdienste und Bauen bei der Amtsverwaltung Breitenburg, Osterholz 5, 25524 Breitenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Altlasten, Kampfmittel

Durch das Amt für Geoinformation erfolgte im Jahr 2003 eine Aufnahme und Bewertung möglicher Verdachtsflächen auf dem Kasernengelände. Insgesamt wurden 38 Flächen ausgewiesen. Einschließlich einer weiteren Untergliederung dieser Flächen wurden ursprünglich 91 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) identifiziert. In den Jahren 2005 und 2006 wurden diese 91 KVF einer orientierenden Untersuchung unterzogen. Diese kamen für die meisten der Flächen zu dem Ergebnis, dass keine Bodenbelastungen vorliegen und kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Für zehn Flächen wurde festgestellt, dass die vermutete bzw. festgestellte Kontamination zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Gefahr darstellt, jedoch bei Nutzungsänderungen oder Infrastrukturmaßnahmen eine Neubeurteilung erfolgen muss und dann Handlungsbedarf bestehen kann (z.B. fachgutachterliche Baubegleitung). Hier handelt es sich durchweg um Kfz-Abstellflächen oder Kfz-Schutzdächer sowie um die ehemalige Kfz-Waschhalle. Diese zehn Flächen waren im Vorentwurf des Bebauungsplans als Altlastflächen gekennzeichnet. Vier dieser Flächen können entfallen. Es handelt sich um die Flächen von vier Gebäuden, die inzwischen abgebrochen sind und entsorgt wurden. Weiterhin als Altlastflächen gekennzeichnet sind die KVF 6, 12, 32, 33 und 36. Die betreffenden Flächen werden mit ihrer jeweiligen Bezeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Eine bauliche Nutzung der betreffenden Bereiche ist unabhängig von dem Ergebnis einer solchen Neubeurteilung nicht in Frage gestellt.

Gekennzeichnet war bisher als sechste Fläche der ehemalige Kleinkaliber-Schießstand (KVF 19). Dort wurden in einem Teilbereich Schwermetallgehalte angetroffen, die zu einer Gefährdung durch den direkten Kontakt Boden-Mensch führen könnten (z.B. spielende Kinder). Im Rahmen des Rückbaus dieser Anlage ist ein Bodenaustausch vorgenommen worden. Die Analysen des ausgehobenen Bodens haben ergeben, dass die Befunde insgesamt die LAGA Zuordnungswerte Z0 einhalten. Der erhöhte Bleigehalt der Voruntersuchungen war in der Mischprobe nicht nachzuweisen. Der Gutachter hat bestätigt, dass das Aushubmaterial vor Ort ohne Einschränkungen verwer-

tet werden kann. Die Kennzeichnung konnte daher entfallen. Die Fläche liegt innerhalb des nachrichtlich übernommenen FFH-Gebiets und ist für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehen.

Weitere 30 Flächen konnten 2005/2006 nicht untersucht werden, weil das Kasernengelände noch in Betrieb war. Hier handelt es sich beispielsweise um Wartungsgruben, Leichtflüssigkeitsabscheider, Lagerräume für Betriebsstoffe, die Betriebstankstelle und ähnliche Nutzungen. Eine Untersuchung dieser Flächen ist inzwischen erfolgt, die Untersuchung liegt dem Landkreis Steinburg vor. Bei keiner dieser Flächen hat sich ein Altlastverdacht bestätigt. Eine Kennzeichnung dieser Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist nicht erforderlich.

Das Landeskriminalamt hat mitgeteilt, dass im Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Dies ist dem Vorhabenträger bekannt. Die erforderlichen Untersuchungen erfolgen im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen.

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Artenschutz

Vorhandene Biotoptypen:

Es liegt eine Biotopkartierung vom Sommer 2009 vor (Büro Günter & Pollok). Die nachfolgenden Aussagen sind dieser Biotopkartierung entnommen. Zu Einzelheiten wird auf den grünordnerischen Fachbeitrag und die darin enthaltene Kartendarstellung verwiesen.

Der wesentliche Teil des Plangebiets wird von dem Biotoptyp Grünanlage/ Saumstreifen mit lockerem Gehölzbestand eingenommen. Er bildet das „Grundbiotoptyp“ der parkartig angelegten Flächen des ehem. Kasernenareals, wobei aufgrund der unterschiedlich intensiv/ regelmäßig durchgeführten Mahd und der teilweisen Sukzession seit Aufgabe der militärischen Nutzung die Flächen sehr unterschiedlich ausgeprägt sind. Die Spanne reicht von Scherrasenflächen über Wiesen bis zu ruderal erscheinenden Magerrasen. Vereinzelt in den ganzen Flächen und stellenweise auch häufig kommen junge Gehölze auf (Birke, Zitterpappel, etc.). Außerdem sind mehrere Teilflächen durch Bäume parkartig angelegt und gepflegt worden.

Große Teile des Geländes bilden Waldbiotope. Vorherrschend ist bodensaurer Laubwald. Je nach Art der Pflege und Förderung bestimmter Arten sind neben Eiche, Hainbuche, Sitzahorn, Bergahorn, Eberesche, Birke, Rotbuche, Salweide, Gem. Traubenkirsche und Zitterpappel auch Kiefer und stellenweise Fichte vorhanden. Der Unterwuchs aus Sträuchern ist sehr unterschiedlich ausgeprägt: so gibt es Teilfläche, in denen eine waldtypische Schichtung nahezu vollständig fehlt und andere Teilflächen, die durch eine gute Schichtung vor allem mit Hasel, Weißdorn, Holunder und Jungwuchs der Baumarten geprägt ist. In der Bodenvegetation dominieren Arten der nährstoffarmen trockenen Standorte.

Es handelt es sich um Wald gemäß Landeswaldgesetz. Siehe hierzu Kap. 6.

Ergänzend werden Flächen als Waldrandbiotope eingestuft. Der Biotoptyp ähnelt stark dem vorgenannten Biotoptyp Grünanlage/ Saumstreifen mit lockerem Gehölzbestand, unterscheidet sich jedoch aufgrund der räumlichen Nähe zu Wäldern und dem stärker ausgeprägten Einfluss der Waldbestände auf diese ruderal wirkenden Flächen. Es ist davon auszugehen, dass diese Bestände nur in längeren Abständen einer Pflege ausgesetzt waren. Oft wirkt die Beschattung des Waldes auf die Vegetationsentwicklung.

Im Plangebiet sind zudem zahlreiche Gehölzbestände vorhanden, die als Feldgehölz naturnah klassifiziert werden. Sie sind aufgrund ihrer Größe und ihrer inneren Struktur nicht den vorgenannten Wäldern zuzuordnen, auch wenn hier im Regelfall die gleichen Arten anzutreffen sind.

Im gesamten Plangebiet verteilt finden sich prägende Einzelbäume bzw. Baumgruppen. Es handelt sich um verschiedene Bäume (Eichen, Buchen, Ahorn, etc.), die aufgrund ihrer Größe, ihres markanten Wuchses und ihrer Stellung im Raum prägend sind. Im Regelfall werden hierzu Bäume ab einer Größe von ca. 0,5 m Stammdurchmesser gerechnet, sofern sie sich von einem flächigen Wald- oder Feldgehölzbestand abheben.

Es sind zwei Sportplätze mit Rasenspielfelder und Randflächen vorhanden, die den Sportplätzen bezüglich der Pflege und Nutzung zuzuordnen sind. Während die Sportflächen selbst durch intensiv gepflegten Rasen gekennzeichnet sind, leiten die Randflächen bezüglich des Bewuchses zu der Grünanlage/ Saumstreifen mit Charakter von mesophilem Grünland trockener Standorte einschließlich der Übergänge zu einer ruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte über.

Der etwas nördlicher gelegene Sportplatz wird von einer Tartan-Laufbahn umgeben. Südöstlich davon liegen zudem ein ehemaliger Tennisplatz und eine Grandfläche. Bei der südlicher gelegenen Anlage handelt es sich um ein recht einfaches Rasenspielfeld/ einen Bolzplatz.

Die vorhandenen Gebäude, die bestehenden versiegelten oder teilversiegelten Verkehrs- und sonstige Flächen sowie die drei bestehenden Regen-Rückhaltebecken werden jeweils eigenen Biotoptypen zugeordnet.

Gesetzlich geschützte Biotope

Folgende Biotope im Plangebiet haben gesetzlichen Schutzstatus:

Mager- und Trockenrasenflächen, teilweise auf teilversiegelten Flächen:

Diese befinden sich schwerpunktmäßig im Süden und im Westen des Plangebiets im Umfeld bestehender Gebäude. Zwei Flächen im Westen des Plangebiets können erhalten und in die dort festgesetzte private Grünfläche integriert werden. Sie werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die übrigen Flächen können aufgrund ihrer engen Verzahnung mit vorhandenen, jedoch zu beseitigenden Gebäuden an ihren derzeitigen Standorten nicht erhalten werden. Es erfolgt ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets, vgl. hierzu Kap. 11.5. Die Unteren Naturschutzbehörde hat eine naturschutzrechtliche Befreiung gemäß § 67 (1) BNatSchG mit Bescheid vom 20.07.2012 erteilt.

Weiden-Bruchwald

Dieser befindet sich innerhalb der südwestlich des Gewerbegebiets gelegenen Waldfläche. Er wird erhalten und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Feldhecke (Knick)

Es existieren zwei Feldhecken im Plangebiet. Eine davon, vorwiegend aus Eiche, Feldahorn und Kirsche, liegt zwischen einer ehem. Stellplatzreihe und einer wiesenartigen Grünfläche in der Mitte des Plangebiets. Eine weitere Feldhecke befindet sich an der östlichen Seite des Bolzplatzes. Sie besteht aus spät blühender Traubenkirsche, Eiche, Schlehe, Kartoffelrose und Grauerle.

Diese Feldhecken können nicht erhalten werden. Die eine liegt in unmittelbarer Nähe versiegelter bzw. baulich genutzter Bereiche, die Anknüpfungspunkte für eine bauliche Weiternutzung bieten. Die andere liegt inmitten des Gewerbegebiets in unmittelbarer Nähe nachnutzungsfähiger Bausubstanz, ihre Erhaltung würde die Nutzbarkeit der entsprechenden Gewerbegrundstücke unverhältnismäßig beeinträchtigen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für die Feldhecken erfolgt ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets durch die Neuanlage von Knicks. Ein gesonderter Befreiungsantrag ist nach Mitteilung der UNB vom 13.08.2012 nicht erforderlich.

FFH-Gebiet Binnendüne Nordoe

Der südlich und westlich an das Plangebiet grenzende Standortübungsplatz hat den Status eines FFH-Gebiets (FFH-Gebiet Binnendüne Nordoe). Eine etwa 0,26 ha umfassende Teilfläche dieses FFH-Gebiets reicht in den Südwesten des Geltungsbereichs hinein. Es werden an dieser Stelle ausschließlich bestandssichernde Festsetzungen getroffen. Die Grenze des FFH-Gebiets wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit = HHF-VP, Günther & Pollok Landschaftsplanung, Talstraße 9, 25524 Itzehoe, 12.06.2012) konnte der Nachweis geführt werden, dass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. der zu schützenden Lebensraumtypen und Arten zu rechnen ist, sofern erhebliche Nährstoffeinträge in die hiergegen sensiblen Lebensraumtypen vermieden werden. Auf diese Untersuchung wird verwiesen.

Auf die Planzeichnung wird diesbezüglich der folgende Hinweis aufgetragen:

Emissionen von Nährstoffen

Sofern innerhalb des Plangebiets - insbesondere innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete - Betriebe angesiedelt werden sollen, die in relevantem Maß Nährstoffe emittieren und mehr als 3 % Immissionszunahme als Summengrenzwert aus dem gesamten Plangeltungsbereich gegenüber bestehenden Nährstoffimmissionen über den Pfad Luft-Boden zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses oder andere Beeinträchtigungen verursachen, die auf die Erhaltungsziele bzw. die zu schützenden Lebensraumtypen LRT (Trockene Sandheiden = LRT 2310, Dünen = LRT 2330 und Borstgrasrasen = LRT 6230) des FFH-Gebiets wirken können, so sind auf der nachgeordneten Bau- und Betriebsgenehmigungsebene die entsprechenden Verträglichkeitsnachweise anlagenbezogen durch den Vorhabenträger beizubringen.

Erhaltung von Bäumen und Bepflanzungen/ Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Abgrenzung der Wohngebiete ist so erfolgt, dass zahlreiche Gehölzbestände und Einzelbäume erhalten und in die Grünflächen integriert werden können. Dies dient dem Naturhaushalt und verschafft den Baugebieten eine besondere Prägung gegenüber üblichen Neubaugebieten, wo es zunächst noch keine größeren Gehölzbestände gibt.

Im Umfeld der Wohnquartiere und der öffentlichen Grünfläche in der Mitte des Plangebiets sind zahlreiche zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Entsprechend festgesetzt ist zudem eine Baumreihe (Linden, Ahorn, eine Eiche) an der westlichen Plangebietsgrenze, diese wird durch einen neu anzupflanzenden Baum ergänzt. Die zu erhaltenden Bäume sind bei Verlust durch Neuanpflanzungen in entsprechender Qualität zu ersetzen.

Darüber hinaus werden zahlreiche weitere anzupflanzende Bäume festgesetzt. Diese stehen jeweils innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe von Verkehrsflächen und dienen der gestalterischen Aufwertung des Straßenraums. Anpflanzungen erfolgen:

- entlang dem Birkenweg zwischen den Planstraßen A1 und D, insgesamt 22 Bäume. Östlich der Planstraße D existiert Baumbestand im öffentlichen Straßenraum des Birkenwegs.
- entlang der Planstraße A1, insgesamt 28 Bäume (doppelseitige Allee, vgl. Kap. 3.1).
- Baumtore an den Übergängen zwischen dem Misch- und dem Wohngebiet bzw. zwischen den Wohnquartieren (insgesamt 14 Bäume).

Es ist darüber hinaus vorgesehen, innerhalb des öffentlichen Straßenraums weitere Bäume zu pflanzen. Dies gilt insbesondere für die Planstraßen A1/A2 und K1/K2. Dort sollen Baumscheiben in Verbindung mit öffentlichen Parkplätzen angeordnet werden. Festsetzungen sollen nicht erfolgen, Anzahl und Anordnung der Bäume sind Gegenstand der Ausbauplanung für die Straßen. Es wird festgesetzt, dass Schädigungen der Gehölze durch bauliche Maßnahmen im Kronentraufenbereich unzulässig sind.

Als Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bepflanzungen ist die bewachsene Böschung an der östlichen Grenze des Plangebiets festgesetzt. Diese wurde in das Gewerbegebiet einbezogen. Sie stellt einen verträglichen Übergang zum östlich bzw. südlich angrenzenden Landschaftsraum her.

Als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind festgesetzt:

- ein 3 m breiter Streifen östlich der Planstraße L,

- ein 5 m breiter Streifen südlich parallel des Birkenwegs zwischen den Planstraßen D und E.

Es handelt sich jeweils um Randbereiche des Gewerbegebiets. Der Streifen östlich der Planstraße L bzw. am Westrand des Baufeldes GE3 umfasst etwa 280 m^2. Da die Planstraße L in Fortsetzung der Planstraße D den Hauptzugang zum Standortübungsplatz als zukünftigen Naherholungsbereich darstellt, sollen die daran grenzenden Gewerbegrundstücke eingegrünt werden.

Der Streifen südlich parallel des Birkenwegs zwischen den Planstraßen D und E umfasst ca. 1.090 m^2. Dieser Streifen dient der Eingrünung des Gewerbegebiets zum Birkenweg und den daran angrenzenden Siedlungsraum. Mit dieser Festsetzung wird in Verbindung mit den entlang des Birkenwegs festgesetzten Bäumen zudem einer Forderung der Unteren Denkmalbehörde entsprochen (Gewährleistung eines Sichtschutzes zwischen dem Gewerbegebiet und dem in etwa 250 m Entfernung auf einer Anhöhe gelegenen Kulturdenkmal „Tempel von Nordoe“).

Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen für Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Zulässig ist eine Unterbrechung von 6 m je Zufahrt. Zudem ist das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Obwohl weite Teile des Plangebiets bereits bebaut bzw. versiegelt sind, lassen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen insgesamt eine höhere Versiegelung zu, als sie im Bestand vorhanden ist. Insgesamt handelt es sich um einen Eingriff, der nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen ist.

Der Ausgleich soll vorwiegend innerhalb des Plangebiets auf den festgesetzten privaten Grünflächen erfolgen. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung enthält der Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist (vg. Kap. 13.2.1.4 des Umweltberichts, Seiten 41 ff). Es werden verschiedene Kompensationsmaßnahmen definiert, die im Rahmen einer Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen werden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen bzw. Maßnahmen:

Flächenbezeichnung „TR“:

Ziel ist die Entwicklung eines gehölzfreien Offenbiotops als Trockenrasenfläche. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sowie ggf. vorhandene Unterbauungen sind vollständig zu entfernen. Die Trockenrasenfläche sind in Abständen von 3-5 Jahren zwischen dem 01. und 30. September zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist. Das Aufbringen von Düngermitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Ansaaten oder Anpflanzungen sind unzulässig.

Flächenbezeichnung „M“:

Auf 2 Teilflächen sollen Magerrasen entwickelt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen. Die Flächen sind einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist.

Flächenbezeichnung „ME“:

Entwickelt werden sollen Magerrasenflächen mit einem Anteil von Gehölzgruppen und Einzelgehölzen auf bis zu 20% der Fläche. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen. Die Magerrasenflächen sind einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist.

Flächenbezeichnung „MG“:

Die betreffende Fläche ist als Magerrasenflächen zu entwickeln. Mittig ist ein 5 m breiter und 70 m langer Sukzessionsstreifen mit natürlichem Gehölzaufwuchs zu entwickeln. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen. Die Magerrasenfläche ist einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist.

Flächenbezeichnung „MK“:

Auf drei Teilflächen sollen Magerrasen entwickelt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden, wobei in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen Wallhecken (Knicks) anzupflanzen sind. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen. Die Fläche ist einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist.

Die Standorte der Wallhecken werden zeichnerisch festgesetzt. Es wird zudem festgesetzt, wie die Wallhecke zu bepflanzen ist (zweireihige Anordnung, Abstände der Pflanzen zu einander) und welche Gehölzarten zu verwenden sind.

Flächenbezeichnung „G“:

Diese Festsetzung bezieht sich auf vier vorhandene Gehölzflächen. Eine davon liegt zwischen den beiden südlichen Wohnquartieren und westlich des Fußwegs zum Standortübungsplatz, eine andere zwischen dem westlichen Wohnquartier und der Plangebietsgrenze. Zwei weitere Flächen liegen zwischen dem MI-Gebiet und dem Gewerbegebiet GE6 südlich des Birkenwegs. Es handelt sich derzeit bei drei dieser Flächen um Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes. Sie werden umgewandelt, weil die Einhaltung des erforderlichen Waldabstands nicht möglich ist. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Flächen von mehr als 1.000 m² Größe werden durch maximal 10 m breite gehölzfreie Streifen, in denen die Gehölze entweder dauerhaft auf den Stock gesetzt oder entfernt werden (Mahd 1 x pro Jahr nach dem 1. August), so gegliedert und voneinander getrennt, dass kein zusammenhängender Gehölzbestand entstehen kann, der als Wald betrachtet werden könnte. Aufgrund der erforderlichen Wahrung der Waldschutzabstände nach § 24 LWaldG ist eine Entwicklung zu Waldbeständen nicht zulässig.
- Die von Gehölzen frei gestellten Trennstreifen sind durch eine Mahd 1 x pro Jahr nach dem 1. August mit Abtransport des Mähguts zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs zu pflegen.

Externe Kompensation

Es verbleibt nach vollständiger Umsetzung der Maßnahmen A bis G ein Kompensationserfordernis von etwa 1,69 ha, das außerhalb des Plangeltungsbereichs abgegolten wird. Innerhalb des Plangeltungsbereichs stehen keine weiteren Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Es bedarf daher der Bereitstellung externer Ausgleichsflächen. Die Gemeinde hat daher in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg einen Vertrag mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft geschlossen, der die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche im Naturraum Geest zum Gegenstand hat. Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 38/10 der Flur 2 Gemarkung Nienbüttel. Mit der Ausgleichsfläche wird ein Beitrag zur Realisierung des überörtlichen Biotopverbundsystem geleistet.

Artenschutz

Es liegt ein Artenschutzbeitrag des Biologenbüros GGV, Altenholz-Stift bei Kiel vom Oktober 2009 vor, in dem geprüft wird, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten können und dadurch ein unüberwindbares Hindernis für die Umsetzung des Bebauungsplans besteht. In diesem Falle wäre der Bebauungsplan nicht erforderlich und damit rechtswidrig.

Untersucht werden die Auswirkungen der Planung auf:

- Säugetiere (Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse)
- Vögel
- Reptilien
- Amphibien
- sonstige Tierarten

Ergebnis der Untersuchung ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in folgender Hinsicht berührt sein könnten:

Säugetiere

Beim Abriss von Gebäuden und bei der Entnahme von Gehölzen können Fledermäuse gefährdet werden, weil diese - von außen nicht sichtbar - in Spaltenquartieren sitzen können. Durch eine Bauzeitenregelung kann vermieden werden, dass dieser Verbotstatbestand eintritt. Im Rahmen der Abbruchgenehmigung hat die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Steinburg die Auflage erteilt, dass Gebäudeabrisse sowie die Entnahme von Gehölzen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 14. März erfolgen dürfen. Dies entspricht für Gehölze der Regelung des § 39 BNatSchG bzw. des § 27a LNatSchG Schleswig-Holstein. Kann bei Gebäudeabrissen diese Frist nicht eingehalten werden, müssen die betreffenden Gebäude ein bis zwei Wochen vor dem geplanten Abriss durch einen Fachgutachter untersucht werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird vertraglich geregelt, auf die Planzeichnung werden entsprechende Hinweise aufgetragen.

Zudem ist es erforderlich, als vorgezogenen Ausgleich (CEF-Maßnahme) an geeigneten Bäumen Fledermauskästen anzubringen. Eine Anzahl von 20 Fledermausflachkästen und 5 Überwinterungskästen sollte nicht unterschritten werden. Es werden Bereiche zeichnerisch festgesetzt, in denen Überwinterungskästen und Flachkästen anzubringen sind. Diese wurden in Abstimmung mit dem Fachgutachter festgelegt, sie liegen jeweils im Bereich festgesetzter Waldflächen. Insgesamt wird sichergestellt, dass eine Mindestzahl von 5 Überwinterungskästen und 20 Flachkästen installiert wird.

Andere Säugetiere sind nicht betroffen.

Vögel

Beim Abriss von Gebäuden und bei der Entnahme von Gehölzen können Nistplätze von gebäude- bzw. gehölzbesiedelnden Arten zerstört werden. Auch dies kann durch eine Bauzeitenreglung vermieden werden. Die Aussagen im Zusammenhang mit den Fledermäusen gelten entsprechend.

Sonderfall Grünspecht

Im Plangebiet wurde ein Grünspechtrevier festgestellt. Neben der o.g. Bauzeitenregelung sind zusätzliche Minimierungsmaßnahmen erforderlich, im Einzelnen:

- Erhalt möglichst vieler älterer Bäume und Baumgruppen
- keine Eutrophierung der Grünanlagen durch Mutterboden, sondern Beibehaltung der natürlichen Bodenstruktur
- keine übermäßige Pflege und Rasenflächen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen

Auf diese Weise können zum einen potentielle Brutplätze erhalten werden, zum anderen werden Lebensräume für die Waldameisen als Lebensgrundlage des Grünspechts beibehalten. Der Grünspecht ist nicht scheu oder störanfällig. Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, besiedelt er bewohnte Ortsrandlagen, wie sie das Plangebiet zukünftig darstellen wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, die eine Erhaltung zahlreicher Wald- bzw. Gehölzflächen vorsehen, tragen dem Rechnung.

Reptilien, Amphibien und sonstige Tierarten sind nicht betroffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Umsetzung des Bebauungsplans keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

Aus Gründen des Schutzes von Insekten wird festgesetzt, dass für die Ausleuchtung von Verkehrsflächen und Bauflächen ausschließlich Niederdruck-Natriumdampflampen, LED-Leuchten oder ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden sind. Blendwirkungen

auf und direkte Beleuchtungen von zu erhaltenden Biotopen, des benachbarten FFH-Gebiets und der Waldflächen sind auszuschließen.

Flächenbilanz, kosten, Verwirklichung

Flächenangaben, Daten

Das Plangebiet ist etwa 37,64 ha groß. Die Festsetzungen ergeben die folgende Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5,79 ha
Mischgebiet	ca. 3,19 ha
Gewerbegebiet	ca. 13,29 ha, davon Bestand (GE7 nördlich Birkenweg) ca. 1,08 ha
Versorgungsflächen	ca. 2,24 ha davon Bestand ca. 0,12 ha
Gemeindbedarfsfläche	ca. 0,24 ha
Verkehrsflächen	ca. 2,63 ha, davon Bestand (in das Plangebiet einbezogener Teil des Birkenwegs) ca. 0,39 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,48 ha
Private Grünflächen	ca. 6,49 ha
	davon ca. 5,37 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt
Wald	ca. 3,29 ha, davon Bestand ca. 2,66 ha

Kosten und Finanzierung, Folgelasten

Die Kosten für die Erschließung des Grundstücks und für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den privaten Vorhabenträger getragen. Der Gemeinde entstehen insoweit keine Kosten. Kosten entstehen im Rahmen der Instandhaltung öffentlicher Flächen (öffentliche Grünfläche, öffentliche Verkehrsflächen), die von der Gemeinde nach Fertigstellung übernommen werden.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird der Vorhabenträger zudem Folgelasten übernehmen, die der Gemeinde durch das Vorhaben entstehen. Nach derzeitigem Stand sind dies:

- Herstellung einer fußläufigen Anbindung des Plangebietes durch Ergänzung eines fehlenden Gehwegabschnittes in Richtung der Brücke über die B5 / künftige A 23. Die vorhandene Straßenführung und die bestehende Brücke werden derzeit umgebaut, daher kann dieser Gehweg erst geplant werden, wenn diese Baumaßnahmen abgeschlossen sind.
- Schaffung zusätzlicher Plätze in der Kindertagesstätte der Gemeinde.
- Schaffung einer Querungshilfe (Verkehrsinsel) über den Birkenweg. Es besteht zzt. keine Einrichtung, die es Fußgängern – insbesondere den künftigen Schulkindern - ermöglicht, den Birkenweg als Kreisstraße sicher zu überqueren.
- Bereitstellung eines Grundstückes zur Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses (vgl. auch Kap. 8). Die Brandlasten durch das Neubaugebiet nehmen erheblich zu im Verhältnis zum bisherigen Betreuungsumfang der Feuerwehr. Der Grundstückswert wird anteilig auf die durch das Neubaugebiet zusätzlich entstehenden Brandlasten angerechnet.