

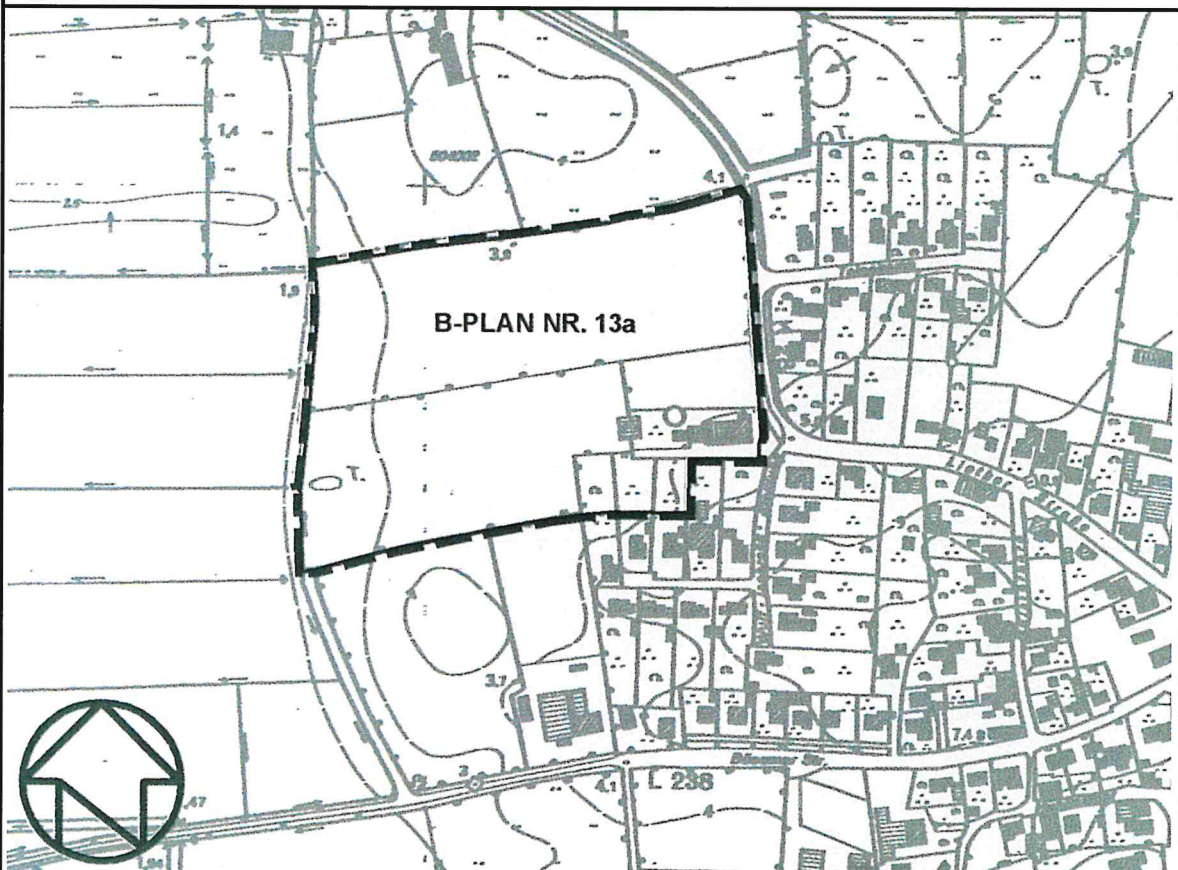
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 13a der Gemeinde Hemmingstedt

für das Gebiet

„nördlich der Büsumer Straße (L 238), westlich der Liether Straße (K 28),
südlich der Gemeindegrenze Lieth und östlich des Dellweges“

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

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

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 13a als Wohnbauflächen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 13a der Gemeinde Hemmingstedt ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,69 ha. Es befindet sich im westlichen Bereich des Siedlungskörpers der Gemeinde Hemmingstedt und schließt unmittelbar an vorhandene baulich genutzte Flächen an.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Gemeindegrenze Lieth und anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die perspektivisch ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden sollen,
- im Westen durch den freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich der „Büsumer Straße“ (L 238) sowie von vorhandener Wohnbebauung im Bereich der „Wulf-Isebrand-Siedlung“,
- im Osten durch die „Liether Straße“ (K 28) und die hieran anschließende vorhandene Wohnbebauung beidseitig des „Telsekampes“.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Westen geringfügig um ca. 2,0 m von ca. 4,0 m auf ca. 2,0 m ü.NN. ab.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2010 hatte die Gemeinde Hemmingstedt insgesamt 2.901 Einwohner. Die Gemeinde befindet sich im Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Heide als amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide.

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

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

Wohnen in der Region Heide-Umland

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

- Schwerpunkte** *Der Bereich Blauer Lappen / Hochfeld / Wesseln (Gemeinde Lohe-Rickelshof, Stadt Heide und Gemeinde Wesseln) bildet den Schwerpunkt für die wohnbauliche Entwicklung in der Region. Ein bilateraler Regionsschwerpunkt ist darüber hinaus ein Vorhaben der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth. Örtliche Einzelentwicklungen im Einflussbereich dieser Schwerpunktsetzungen sind im Hinblick auf die Größenordnung des Bauabschnittes, den Zeitpunkt der Realisierung und die Bodenpreisbildung abzustimmen.*
- Örtliche Entwicklung** *In den Umlandgemeinden soll die künftige wohnbauliche Entwicklung ausgerichtet auf die örtliche Bedarfsdeckung im Rahmen der vereinbarten Wohnbauflächenbudgets (siehe Anlage 2) erfolgen. Für die Planungen der Gemeinden ist die örtliche Situation zu berücksichtigen, d.h. dass die Gemeinden ihre wohnbaulichen Entwicklungen in ihrer zeitlichen Abfolge und ihrer Bodenpreisbildung auf die örtliche Nachfrage und die kontinuierliche Auslastung ihrer Infrastrukturen abstellen sollten. Direkte Konkurrenzsituationen zu baulichen Entwicklungen in Nachbargemeinden und in der Stadt Heide sind zu vermeiden.*
- Empfehlungen** *für die örtliche Entwicklung:*
- *landschaftsgerechte Standortwahl und Ausgestaltung in guter Anbindung an die Orts- und Siedlungskerne,*
 - *nachbarverträgliche Anordnung der Wohngebiete (Immissionsschutz / Schutz bestehender Betriebe)*
 - *Orientierung der Erschließung - soweit möglich - nicht nur auf den Individualverkehr*
 - *Entwicklung von identitätsbildenden, ortsbezogenen Konzeptansätzen ('Adressenbildung' des neuen Wohnquartiers - z.B. ländliches Wohnen / städtisches Wohnen),*
- Projekte** *Gemeinsame städtebauliche Rahmen- und Entwicklungsplanung der jeweils betroffenen Kommunen für die Schwerpunkte Hochfeld und Hemmingstedt / Lieth; parallel dazu Aktivierung von Schlüsselflächen*
- Als Pilotprojekte können z.B. folgende Projekte entwickelt werden:*
- *Seniorenwohnen auf dem Lande - z.B. der „Seniorenhof“ – Wohnen auf dem Bauernhof*
 - *Seniorenprojekt Wohnen und Versorgen: Der Senioren-Dorfladen*
 - *kostengünstige Erschließungssysteme, kosten- und flächensparendes Bauen, ökologische Siedlungsansätze – Wettbewerb „Orts- und Erschließungsplanung“*
 - *Gruppenselbsthilfe im ländlichen Raum - Handwerker, Spätaussiedler, freie Baugruppen*
 - *Nutzung ehemals landwirtschaftlicher guter Bausubstanz in den Ortslagen, landschaftsprägende und erhaltenswerte Substanz im Außenbereich - Leerstandskataster in den Ämtern*
 - *Sophienhof*

Der wohnbaulichen Entwicklungsschwerpunkt Lieth / Hemmingstedt umfasst eine Gesamtgröße von ca. 9 ha. Auf der Grundlage der Empfehlungen der GEP wurde durch die Gemeinden Lieth und Hemmingstedt ein Erschließungskonzept erarbeitet, das die Grundlage für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung darstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 13a umfasst den Bereich, der nunmehr als erster Realisierungsabschnitt aus dem Gesamtkonzept entwickelt wird. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 13a werden in voraussichtlich zwei etwa gleich großen Bauabschnitten erschlossen werden. Somit kann der derzeit vorhandene bzw. kurzfristig abzuschätzende Bedarf an Wohnbaugrundstücken bedient werden, ohne dass problematische Konkurrenzsituationen zu anderen Wohnbaugebieten innerhalb des Nahbereiches entstehen können.

Sowohl die nördlich anschließenden „Erweiterungsflächen“ innerhalb der Gemeinde Lieth wie auch die Flächen im südlichen Anschluss an den vorliegenden Geltungsbereich können zu einem späteren Zeitpunkt bedarfsgerecht auf der Grundlage des vorliegenden Gesamtkonzeptes kurzfristig Bebauungsplanaufstellungsverfahren und somit der Verwertung zugeführt werden.

Die gemeindliche Siedlungsstruktur wird – insbesondere unter Berücksichtigung der perspektivisch noch erfolgenden nördlichen und südlichen Erweiterung des Wohnquartiers - durch die vorliegende Planung abgerundet und in westlicher Richtung zum Abschluss gebracht.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch ein neu herzurichtendes Netz von Straßen und Wegen (Profile A bis C), das im Osten des Plangebietes an die „Liether Straße“ (K 28) angebunden wird; an der Nord- und Südgrenze des Plangebietes werden „Freihaltungen“ vorgesehen, um zu einem späteren Zeitpunkt die Erschließung der jeweils angrenzenden Flächen vornehmen zu können. Im Zuge der Detailplanungen werden diese Erweiterungsoptionen bereits jetzt zu berücksichtigen sein.

Insgesamt werden 57 Baugrundstücke mit der Grundnutzung Allgemeine Wohngebiete – WA – festgesetzt; es ist zentrales Planungsziel der Gemeinde Hemmingstedt, diese Flächen dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zuzuführen, für den – wie bereits ausgeführt – derzeit Nachfrage besteht. Für alle Baugrundstücke wird eine maximal eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich flankierend an den Verkehrsflächen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt für den Gesamtbereich bei 700 m²; die Streuung umfasst jedoch ein Spektrum von 590 m² bis 1.020 m² Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird den voraussichtlichen Grundstücksgrößen angepasst und mit einer GRZ von 0,30 festgesetzt; für das bereits baulich genutzte Baugrundstück mit den Ordnungsnummern 46 wird aufgrund der vorhandenen Bausubstanz eine GRZ von 0,40 festgesetzt. Insgesamt wird ein für die Siedlungsbereiche der Gemeinde durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt.

Für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke ist eine Nutzung durch Einzelhäuser vorgesehen; im nördlichen Randbereich werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (Baugrundstücke mit den Ordnungsnummern 12 bis 21). Die ausgewählten Grundstücke sind durch die vergleichsweise leistungsfähige verkehrliche Erschließung in relativer Nähe zum Knotenpunkt mit der „Liether Straße“ für die zugelassene Bauweise im besonderen Maß geeignet. Um eine von der Gemeinde nicht beabsichtigten zu intensive Ausnutzung der Baugrundstücke zu vermeiden, wird weitergehend festgesetzt, dass die Mindestgröße der zukünftigen Baugrundstücke mindestens 500 m² betragen muss.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für alle Baugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass der von der Gemeinde Hemmingstedt angestrebte Charakter eines „Einfamilienhausgebietes“ gewahrt werden wird. Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bau von Reihenhäusern bzw. von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen den Planungsabsichten der Gemeinde Hemmingstedt widerspricht.

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

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

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

Für die Bauflächen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte "Ortstypik" sicherstellen. So wird u.a. die zulässige Neigung von untergeordneten Dächern auf den zu erwartenden Hauptgebäudebestand abgestimmt. Um sicherzustellen dass sich Nebenanlagen den künftigen Hauptgebäuden unterordnen, wird das zulässige Volumen wie die zulässige Höhe von Nebenanlagen auf ein umfeldverträgliches Maß begrenzt. Gleichzeitig soll den zukünftigen Grundstückseigentümern ein höchstmögliches Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden. An der Westseite des Plangebietes wird für insgesamt 13 Baugrundstücke auch Holz als Fassadenmaterial zugelassen; in Verbindung mit Holzfassaden werden auch Vegetationsdächer zugelassen. Die Konzentration der genannten Baustoffe auf diesen Bereich sichert eine homogene Gestaltung des Gesamtgebietes.

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

Im Westen des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, innerhalb derer eine der Umgebung angepasste Regenrückhaltung erfolgen wird; der Ausbau erfolgt naturnah. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 13a der Gemeinde Hemmingstedt stellt die Gesamtgestaltung im Detail dar. Die das Plangebiet strukturierenden vorhandenen und gemäß § 15b LNatSchG geschützten Knicks werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planung eingestellt; auf der Grundlage des GOP werden Ergänzungen des Knicknetzes in Form von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind. Deshalb wird in zentraler Lage eine mit ca. 1.500 m² großzügig dimensionierte öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Im Bereich des Kinderspielplatzes sowie seiner Zugänge dürfen toxische, dornige sowie giftige Früchte tragende Pflanzen nicht angepflanzt werden. Bei der Anlage des Spielplatzes werden die Ausführungen des Jugendförderungsgesetzes vom 05-02-1992 - Abschnitt V - Kinderspielplätze beachtet werden. Bei der Anlage der geplanten Grünfläche - Spielplatz - werden unter Hinweis auf § 47f Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) Kinder an der Detailplanung beteiligt.

An der Westseite des Baugrundstückes Nr. 56 werden Flächen in einer Breite von 2,0 m mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Hemmingstedt belastet. Diese Flächen dienen ausschließlich der Zugänglichkeit des hier verlaufenden Niederschlagswasserkanals durch die Gemeinde im Falle eines Defektes; die Flächen selbst können gärtnerisch genutzt werden.

An der Ostseite des Plangebietes werden für die Baugrundstücke Nr. 20, Nr. 21, Nr. 33 bis Nr. 36 sowie Nr. 46 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, die sich aus der Lage parallel zur „Liether Straße“ (K 28) ergeben können. An den der „Liether Straße“ zugewandten Fassaden bzw. Außenbauteilen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Das erforderliche Schalldämmmaß für die Außenbauteile beträgt min. 35 dB. Nachweise zur Schalldämmung nach DIN 4109 sind in den jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen. In diesem Bereich ist zudem die Grenze der Anbauverbotszone nördlich der Ortsdurchfahrtsgrenze gem. § 29 StrWG nachrichtlich in die Planung übernommen.

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

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

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13a der Gemeinde Hemmingstedt beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

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

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die „Liether Straße“ (K 28) an die „Meldorfer Straße“ (B 5) und im weiteren Verlauf an die A 23.

Die Anbindung an die „Liether Straße“ (K 28) erfolgt durch einen neu zu gestaltenden Knotenpunkt unter Aufnahme der östlich anschließenden Straße „Telsekamp“ als „echte Kreuzung“.

Die innere Erschließung wird durch ein neu herzurichtendes Straßennetz sichergestellt. Ausgehend von dem Anschluss an die „Liether Straße“ erfolgt die verkehrliche Erschließung durch eine Straße (Profil A) mit einer Bruttobreite von 10,0 m. Die Profilierung dieses Straßenabschnittes orientiert sich am Straßentyp AS 2, Tabelle 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und verfügt über beidseitige Gehwege. Der kraftverkehrliche Anschluss an die „Liether Straße“ soll in Form einer Stopp-Regelung erfolgen, auf die die dargestellten Sichtdreiecke abgestimmt sind.

Im Zuge der Gesamterschließung des Plangebietes wird auch die verkehrssichere Verknüpfung der Gehwege in diesem Bereich erfolgen.

Straßen mit dem Profil A werden bis an die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches als „Freihaltungen“ fortgeführt, um bei einer späteren Erschließung der angrenzenden Flächen innerhalb der Gemeinde Lieth eine adäquate Verknüpfung der Verkehrsflächen auf der Grundlage des gemeinsamen Entwicklungskonzeptes gewährleisten zu können.

Bis zur Umsetzung dieser weiterführenden Planung wird das Baugrundstück Nr. 1 als provisorische Wendeanlage hergerichtet und nicht veräußert werden. Im östlichen Verlauf der Planstraße A wird für die Baugrundstücke Nr. 18 und Nr. 20 ein geeigneter Müllsammelplatz hergestellt werden; die genaue Lage und Gestaltung des Platzes wird im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde und dem Müllentsorger geregelt werden.

In mittiger Lage zweigt eine Straße (Profil B) nach Süden ab; diese Straße mit einer Bruttobreite von 8,75 m entspricht dem Profil A mit der Einschränkung, dass aufgrund des zu erwartenden geringeren Aufkommens an Verkehrsteilnehmern auf die Anordnung beidseitiger Gehwege verzichtet wird.

Im Anschluss an den südlichen Verlauf dieser Planstraße B schließen sich in westlicher und östlicher Richtung Wohnwege (Profil C) an; der östliche Abschnitt der Planstraße C schließt an einen parallel zur anbaufreien „Liether Straße“ verlaufenden weiteren Abschnitt dieses Straßentyps an, so dass ein „Erschließungsring“ gebildet wird. Der Straßenabschnitt südlich des Baugrundstückes Nr. 46 wird für den individuellen Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Der westlich an die Planstraße B anschließende Verlauf der Planstraße C bildet die „Freihaltung“ für die spätere Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen. Bis zur Umsetzung dieser weiterführenden Planung wird das Baugrundstück Nr. 49 als provisorische Wendeanlage hergerichtet und nicht veräußert werden.

Für alle neu herzustellenden Planstraßen werden im Bauentwurf im Zuge der Detailplanung geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen berücksichtigt, so dass durchgehend von einer Entwurfsgeschwindigkeit von maximal 30 km/h auszugehen ist.

Für insgesamt 7 Baugrundstücke wird die Erschließung planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen in einer Breite von jeweils 3,50 m in Form von „Privatwegen“ gesichert.

Im Südwesten des Plangebietes wird ein im südlichen Anschluss vorhandener Weg als sog. Redder fortgeführt (Schnitt A – A) und durch einen Geh- und Radweg (Profil D) mit einer Breite von 3,0 m an das Straßennetz angeschlossen.

An der Ostseite des Plangebietes ist im Verlauf der „Liether Straße“ eine kleine Verkehrsfläche festgesetzt, die den Standort für eine Bushaltestation darstellt.

5. Ruhender Verkehr

Für den Plangeltungsbereich wird bei 57 vorgesehenen Baugrundstücken mit einer Endauslastung von ca. 65 - 70 Wohneinheiten (WE) gerechnet. Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.2 folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einem voraussichtlichen Bedarf von ca. 70 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt mindestens 12 zusätzliche öffentliche Parkplätze notwendig; innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen werden insgesamt 15 öffentliche Parkplätze in Form von Längsparkstreifen angeordnet. Dies entspricht einem Verhältnis von einer Parkmöglichkeit für ca. 4,7 Stellplätze. Selbst bei einer nicht zu erwartenden höheren Ausnutzung der Baugrundstücke verbleibt somit noch eine ausreichende rechnerische Reserve.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 13a der Gemeinde Hemmingstedt ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 13a der Gemeinde Hemmingstedt bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Die Erfüllung der Pflanzgebote sowie aller weiteren Regelungen des GOP innerhalb der Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die Gemeinde Hemmingstedt als Eigentümerin der Flächen wird im Zuge der Verwertung der Baugrundstücke die entsprechenden Regelungen vertraglich sichern.

Die Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie aller Maßnahmen innerhalb öffentlicher Flächen entsprechend der Vorgaben des GOP werden ebenso direkt durch die Gemeinde Hemmingstedt vorgenommen wie die im GOP beschriebenen Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches in den externen Ausgleichsflächen.

Alle durch den GOP benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer der gemeindlichen Kläranlage zur mechanischen – vollbiologischen Reinigung zugeführt.

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

7.2 Wasser

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

7.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG über Erdkabel.

7.4 Gas

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

7.5 Telekommunikation

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

7.6 Abfallbeseitigung

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

7.7 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl durch die Gemeinde Hemmingstedt Unterflurhydranten angeordnet.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

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

9. Flächenbilanz

| Bruttobauland | ha | % |
|---|------|--------|
| Allgemeine Wohngebiete – WA – | 4,30 | 75,57 |
| Maßnahmenflächen | 0,28 | 4,92 |
| vorhandene Knicks / Erhaltungsbindungen | 0,18 | 3,16 |
| Pflanzgebote | 0,05 | 0,88 |
| Kinderspielplatz | 0,15 | 2,64 |
| Graben | 0,01 | 0,17 |
| öffentliche Verkehrsflächen | 0,72 | 12,66 |
| | 5,69 | 100,00 |

10. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

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

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

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

Hemmingstedt, den 07.12.2011

A. Mordt
- Bürgermeisterin -

