

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Nordhastedt für das Gebiet "nördlich der Hauptstraße (L 147), unmittelbar östlich der Bahnlinie Heide - Neumünster und südlich des Mühlenbaches"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Nordhastedt hat z.Z. rd. 2350 Einwohner. Nordhastedt liegt ca. 6 km südostwärts im Nahbereich der Kreisstadt Heide. Heide hat die Funktion eines Mittelzentrums. Nordhastedt gehört verwaltungsmäßig zum Amt Kirchspiellandgemeinde Heide-Land.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10 000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt im Anschluß an die vorhandene Bebauung in der südwestlichen Ortslage, zwischen der Landesstraße 147 (L 147), der Bahnstrecke Heide - Neumünster und dem Mühlenbach.

1.3 Topographie

Das ca. 7 ha große Geestbodengelände des Plangeltungsgebietes liegt im bzw. am Rande des Mühlenbachtals. Das Gelände steigt entsprechend vom Mühlenbach nach Süden und von Westen nach Osten um ca. 5 m an und liegt im Mittel rd. 10 m über NN.

1.4 Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere für Wohnhausbauten in überwiegend eingeschossiger offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan soll zur Deckung eines dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung dienen (BauGB-

Maßn.G.). Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde für weitere ca. 4 Jahre Rechnung zu tragen, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage zu erreichen.

Das Baugebiet wird entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die nordwestlich der L 147 vorhandene überwiegende Wohnstruktur als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den "Einfamilienhauscharakter" in der westlichen Ortslage zu festigen, werden überwiegend entsprechend dem vorhandenen Bedarf nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen festgesetzt. Zur Deckung des Bedarfs einer verdichteten Bebauung werden jedoch in Anlehnung an die vorhandene Bebauung an der L 147 auf den Grundstücken Nr. 1 bis 9 auch Hausgruppen zugelassen.

Weiterhin werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z.B. Lärmbelastigungen durch Kfz-Verkehr oder Belästigungen durch Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weitere Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es ist nicht zu erwarten, daß das künftige Wohngebiet durch Immissionen, wie z.B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr beeinträchtigt wird. Die südlich gelegenen Grundstücke liegen in relativ geringer Entfernung zur L 147 entfernt. Die L 147 weist jedoch eine sehr niedrige Verkehrsfrequenz auf. Die nach der Verkehrsmengenkarte 1990 angegebenen Verkehrsmengen sind mit einer innerörtlichen Verkehrsstraße vergleichbar und so gering, daß keine Lärmbelastigungen durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden. Dies gilt gleichermaßen für die Grundstücke Nr. 1 bis 6 unmittelbar an der Bahnlinie Heide - Neumünster für den Zugverkehr. Nach einer Berechnung des Beurteilungspegels durch die verkehrenden Züge (s. Anlage) werden die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1, Teil 1 zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - nicht überschritten.

Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Im nördlichen Plangeltungsbereich werden beidseitig des Mühlenbaches (Vorfluter 004) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen stellen den überwiegenden Teil der Ausgleichs- und Ersetsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz dar. Die beabsichtigten Maßnahmen werden in Ziff. 7 der vorliegenden Begründung und in der beiliegenden Eingriffsbewertung und Bilanzierung zum Bebauungsplan näher beschrieben.

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der Bereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Bei der beabsichtigten künftigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeinde werden die Flächen entsprechend in Wohnbaufläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt (§ 1 Abs. 2 BauGB - Maßnahmen - G).

2. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

Die Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann vorgesehen, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

3. Versorgungseinrichtungen

3.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag.

3.2 Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas erfolgt durch die Schleswag.

Die Gemeinde beabsichtigt, das Baugebiet unter Umständen mit Fernwärme zu versorgen. Bei einer wirtschaftlichen Erschließung sollen die Grundstücke an ein Blockheizkraftwerk mit Erdgasbetrieb angeschlossen werden.

Eine entsprechende Versorgungsfläche für das Heizkraftwerk wird im Süden des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes an der Planstraße A festgesetzt.

3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

3.4 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen.

4. Entsorgungseinrichtungen

4.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

4.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen Abwasserkläranlage zur mechanisch-vollbiologischen Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser und das geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Mieltal geleitet.

Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten (z.B. durch Sickerschächte oder Verrieselungsanlagen).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen in Hemmingstedt, dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft in Heide und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide, zu erfolgen.

Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gem. Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird seitens der Gemeinde ein Antrag auf Genehmigung zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorfluter bei der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen gestellt. Diesem Antrag werden entsprechend aufgestellte hydraulische Nachweise und ggf. auch weitere Unterlagen über erforderliche Maßnahmen beigelegt.

5. Straßenerschließung

Die Planstraßen A bis E sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt worden.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsstraßen verkehrsberuhigt auszubauen. Durch die teilweise Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen innerhalb der Fahrbahnen und weiteren baulichen Maßnahmen, wie z.B. Fahrbahneinengungen und Aufpflasterungen usw., soll eine natürliche Verkehrsberuhigung erreicht werden. Die öffentlichen Parkplätze werden so gestaltet bzw. ausgebaut, daß sie von den Verkehrsteilnehmern rechtzeitig wahrgenommen werden können (z.B. durch Hochborde mit vorgelagerten Bäumen).

Die Planstraße A mündet direkt in die L 147. Die Anbindung wird so konzipiert, daß ein verkehrsgerechter Ausbau des Knotenpunktes erfolgt. Bei einem künftigen Ausbau dieser Erschließungsstraße wird für den Einmündungsbereich ein detaillierter Entwurf, bestehend aus dem Lageplan im Maßstab 1:500, Höhenplan und Entwässerungseinrichtungen und Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben erstellt und dem Straßenbauamt in Heide rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt allgemein 50 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an den Straßenknotenpunkten und -einmündungen ist die L 147 entsprechend ihrer Qualifikation als übergeordnete Hauptverkehrsstraße beurteilt worden. An den übrigen Einmündungen und Knotenpunkten ist eine Vorfahrtsregelung von "rechts vor links" angenommen worden.

6. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Die öffentlichen Parkplätze sind nachfolgend im Verhältnis 1 : 3 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen ermittelt worden:

$$69 \text{ WE}/3 = 23 \text{ Parkplätze}$$

Die Parkplätze sind verteilt im gesamten Bebauungsplangebiet in ausreichender Anzahl festgesetzt worden.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Realisierung des Bebauungsplanes auf den bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Orts- und Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

Die Versiegelung öffentlicher Verkehrsflächen wird neben der Versiegelung der Flächenanteile durch Bebauung zu einer geringfügigen Beeinträchtigung der Bodenfunktion führen. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die künftige Bebauung und den Bewuchs beeinträchtigt.

Nach § 6 LNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Landschaftsplänen und ggf. auch durch einen Grünordnungsplan darzustellen.

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes hat die Gemeinde für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen eine Eingriffsbewertung einschließlich Bilanzierung und Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf erarbeiten lassen. Dabei sind die Grundsätze zur Minimierung der Eingriffe nach dem LNatSchG beachtet worden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen finden bei der Planung zum Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet Niederschlag.

Die nach der Untersuchung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt:

- Begrenzung der Grundflächenzahl,
- Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen,
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Grünflächen,
- Erhaltung und Errichtung von vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Knicks,
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft beidseitig des Mühlenbaches. Die 1,3 ha große Ausgleichsfläche umfaßt einen rd. 45 m breiten Streifen zwischen dem Baugebiet und dem nördlich gelegenen Mühlenbach (Vorfluter 004) sowie einen rd. 10 m breiten Streifen nördlich des Mühlenbaches. Die Ausgleichsfläche soll überwiegend zu einem Extensivgrünland entwickelt werden, das als Pufferzone zwischen dem Baugebiet und dem Mühlenbach bzw. zwischen den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und dem Mühlenbach dienen soll. Die Entwicklungsmaßnahmen werden in der beiliegenden Eingriffsbewertung und -bilanzierung näher beschrieben. Durch diese Maßnahme soll der Mühlenbach beidseitig durch einen Grünzug geschützt werden.

Die Eingriffsbewertung und -Bilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan ist als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen.

8. Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -

Der Spielplatzbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan wird durch den festgesetzten Spielplatz zwischen den Erschließungsstraßen C und E sichergestellt.

Der Spielplatz wird mit Spielgeräten für Kinder im Alter von 7 - 14 Jahren ausgestattet.

9. Kosten

Die Erschließungskosten für den gesamten Plangeltungsbereich (Kosten einschließlich Entwässerungsanlagen) werden derzeit auf rd. 1.800.000,00 DM geschätzt.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 129 BauGB (Kosten ohne Schmutzwasserbeseitigungsanlagen) beträgt ca. 1.300.000,00 DM.

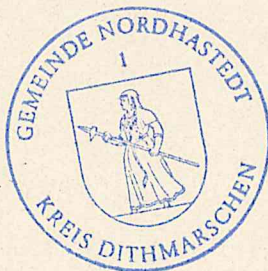
Der der Gemeinde aus den Erschließungsmaßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes mithin rd. 130.000,00 DM.

Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge erhoben. Der gemeindliche Anteil wird rechtzeitig bei der Finanzplanung berücksichtigt.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation und der Wasserversorgung werden von der Gemeinde Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von rd. 9.000,00 DM werden durch kostendeckende Beiträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG erhoben.

Nordhastedt, den 2. DEZ. 1994



Timm
Gemeinde Nordhastedt
- Bürgermeister -

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 16
der Gemeinde Nordhastedt

Berechnung des Beurteilungspegels auf den Grundstücken Nr. 1 - 6 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes durch den Zugverkehr der angrenzenden Bahnstrecke Heide - Neumünster nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -

1. Allgemeines

Das verwendete Zahlenmaterial zur Berechnung der Beurteilungspegel ist den Angaben der Deutschen Bundesbahn vom 11.11.1993 entnommen worden und ist Bestandteil dieser Berechnung.

2. Ermittlung des Beurteilungspegels nach Abschnitt 6.1.2 der DIN 18005

a) Reisezüge im Nahverkehr am Tage von 6⁰⁰ Uhr - 22⁰⁰ Uhr

$$L_{m,E,i} = L_{l,i} + L_{v,i} + L_{D,i} + L_{F,i}$$

$$L_{m,E,i} = 51 - 3,5 + 0 + 0 = 45,5 \text{ dB}_{(A)}$$

$$L_r = L_{m,E} - L_s + L_k$$

$$L_r = 45,5 + 1,5 - 5 = 42 \text{ dB}_{(A)} < 45 < 55$$

b) Reisezüge im Nahverkehr nachts von 22⁰⁰ Uhr - 6⁰⁰ Uhr
- wegen geringer Verkehrsfrequenz nicht berücksichtigt.

c) Güterzüge tags und nachts

- wegen geringer Verkehrsfrequenz wurden die verkehrenden Güterzüge bei den Reisezügen berücksichtigt.

3. Beurteilung

Die zulässigen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB_(A) und nachts 45 dB_(A) werden nicht erreicht.