

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1
der Gemeinde Stelle-Wittenwuth für das Gebiet
„östlich der Straße Allee und nördlich des sogenannten Kuhweidsweg“

1. Allgemeines

Die Gemeinde Stelle-Wittenwuth hat z. Z. rd. 440 Einwohner.

Stelle-Wittenwuth liegt im nördlichen Teil Dithmarschens an der Bundesstraße 5 (B 5), ca. 7 km nördlich der Kreisstadt Heide.

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein liegt Stelle-Wittenwuth im Siedlungsgebiet des Mittelzentrums von Heide. Die Agrarfunktion ist Hauptfunktion, die Wohnfunktion Nebenfunktion der Gemeinde.

2. Lage und Topographie des Bebauungsplanes

Die Lage des Bebauungsplanes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen. Das Gebiet befindet sich unmittelbar östlich der B 5 im Süden des Ortsteiles Wittenwuth.

Das ca. 0,6 ha große Sandbodengelände liegt im Bereich der Lundener Nehrung.

Das Relief im Plangebiet ist durch ein verhältnismäßig ebenes Gelände geprägt, das von Westen nach Osten um ca. 1,5 m abfällt. Das durchschnittliche Höhenniveau liegt ca. 1 m über NN.

3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Änderungs-/Ergänzungsbereiches befindet sich, bis auf die im Eigentum der Gemeinde stehenden öffentlichen Verkehrsflächen, im Privateigentum.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

4. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Stelle-Wittenwuth ist entsprechend den Festsetzungen realisiert. Die Baugrundstücke sind von Bürgern aus der Gemeinde angekauft worden.

Die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um dem weiteren Bedarf an Grundstücken für Wohnhausbauten Rechnung zu tragen.

Die Größe des Erweiterungsgebietes wurde notwendig, um den z. Z. vorhandenen örtlichen Eigenbedarf in der Gemeinde zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen mit der übrigen Ortslage und dem vorhandenen Baugebiet zu erreichen. Das Baugebiet wird entsprechend den Planungszielen der Gemeinde in Anlehnung an die vorhandene Wohnstruktur in dem südlichen Ortsteil von Wittenwurth als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um den „Einfamilienhauscharakter“ in dem südlichen Ortsteil zu festigen, werden entsprechend dem vorhandenen Bedarf nur Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zugelassen. Die aufgelockerte Bebauung soll erhalten werden.

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 künftige Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen 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 Wohngebiet unzumutbar durch Immissionen beeinträchtigt wird. Emissions-trächtige Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke liegen nicht im Einwirkungsbereich des Baugebietes.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes liegt in einer Entfernung von rd. 30 m von der B 5 entfernt. Nach einer Berechnung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (s. Anlage zur vorliegenden Begründung) werden die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 - Teil 1 - für allgemeine Wohngebiete überschritten. Im Hinblick auf § 1 Abs. 5 BauGB sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken Nr. 1 - 3 festgesetzt worden (s. Text Teil B). Auf aktive Schallschutzmaßnahmen ist verzichtet worden, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und um einen verhältnismäßig hohen Kostenaufwand zu begegnen. Die Pegelüberschreitungen, insbesondere im Bereich der Außenanlagen, werden als noch gerade vertretbar beurteilt. In diesem Zusammenhang wird auf die z. Z. gültige Rechtsprechung hingewiesen.

Die Gemeinde Stelle-Wittenwurth verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan weist für den vorliegenden Ergänzungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Ergänzung des Bebauungsplanes soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen. Sie steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

5. 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.

6. Versorgungseinrichtungen

6.1 Stromversorgung

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

6.2 Fernmeldeeinrichtungen

Das Baugebiet wird an das vorhandene Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

6.4 Feuerlöscheinrichtungen

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

7. Entsorgungseinrichtungen

7.1 Müllbeseitigung

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

7.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Kläranlage nach DIN 4261 zugeführt. Die Kläranlage soll gemeinsam von den Grundstückseigentümern betrieben und unterhalten werden.

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Gewässer geleitet. Das von den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll dem Grundwasser über dem neu herzurichtenden Graben im Osten des Plangeltungsbereiches zugeleitet werden. Der Graben soll mit flachen Böschungsneigungen so hergerichtet werden, daß er die Funktion eines naturnahen wechselfeuchten Kleingewässers erfüllt.

Etwaige Versickerungseinrichtungen auf den privaten Grundstücken sind entsprechend den jeweiligen standörtlichen Gegebenheiten optimal zu gestalten (s. Arbeitsblatt A 138 - Bau und Vermessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagwasser - der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV)).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Schmutzwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden zu erfolgen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung gemäß Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet.

8. Straßenerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die B 5.

Die Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes werden über die vorhandene Straße Allee erschlossen.

Durch die Erschließung des Baugebietes mit 3 Baugrundstücken wird nicht mit einem wesentlich vermehrten Verkehrsaufkommen gerechnet.

Im Einvernehmen mit der Verkehrsaufsichtsbehörde ist ein weiterer Ausbau nicht vorgesehen. Durch Beibehaltung des vorhandenen Straßenprofils soll eine natürliche Verkehrsberuhigung erreicht werden. Die vorgesehene Planung dient auch einer wirtschaftlichen Erschließung und dem Naturschutz.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, auf der B 5 100 km/h. Bei der Bemessung der Sichtdreiecke ist im Einmündungsbereich der Straße Allee in die B 5 die B 5 als übergeordnete Verkehrsstraße angenommen worden.

Die Straße Allee mündet direkt in die B 5. Vor Beginn etwaiger Erschließungsarbeiten wird für den Einmündungsbereich ein detaillierter Entwurf, bestehend aus dem Lageplan im Maßstab 1 : 500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen und Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben erstellt und dem Straßenbauamt in Heide rechtzeitig vor Baubeginn zur Genehmigung vorgelegt.

9. Ruhender Verkehr

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

Die Festsetzung der öffentlichen Parkplätze richtet sich nach Ziffer 5.2.1.2 der EAE 85/95. Im Hinblick auf die dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur werden die öffentlichen Parkplätze in einem Verhältnis von 1 : 5 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen ermittelt. Für das gesamte Baugebiet einschließlich der bebauten Grundstücke werden max. 10 Wohneinheiten (WE) erwartet.

10 WE / 5 = 2 öffentliche Parkplätze

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind 2 öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl festgesetzt worden. Zusätzliche Parkplätze werden nicht erforderlich.

10. Spielmöglichkeiten für Kinder

Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist auf den Grundstücken selbst zu decken.

Der Spielplatzbedarf für schulpflichtige Kinder wird durch den vorhandenen Spielplatz im Ortsteil Wittenwuth gedeckt. Der Spielplatz liegt in zumutbarer Entfernung zum vorliegenden Bebauungsplan - ca. 250 m nördlich an der Straße Allee -. Weitere Spielmöglichkeiten werden in dem relativ kleinen Baugebiet nicht vorgesehen.

11. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Realisierung des Bebauungsplanes, Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen, stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

Nach § 6 LNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Landschaftsplänen und ggf. auch durch einen Grünordnungsplan darzustellen. Im Rahmen der Änderung/Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes hat die Gemeinde einen „landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ erstellen lassen. Ein Landschaftsplan ist noch nicht aufgestellt worden. Die nach dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag erforderlichen Eingriffsminimierungen wie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung zum Bebauungsplan festgesetzt:

- Begrenzung der Grundflächenzahl, um die Versiegelungsflächen relativ gering zu halten,
- Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Oberflächenbeläge der öffentlichen Gehwege und Parkplätze und Stellplätze sowie die Grundstückszufahrten sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig,

- Erhaltung und Lückenbepflanzung der vorhandenen Knicks sowie die Errichtung eines neuen Knicks und eines Grabens,
- das Anpflanzen von Hecken an den seitlichen Grundstücksgrenzen mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen/-gehölzen,
- Herrichtung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen.

Durch die Umsetzung der vorgenannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ein ausgeglichenes Verhältnis erreicht.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ausschließlich durch die privaten Grundstückseigentümer der Grundstücke 1 - 3 nach dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorzunehmen.

Zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Gemeinde mit den privaten Grundstückseigentümern vertragliche Regelungen nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages treffen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird Anlage zur Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

12. Kosten / Finanzierung

12.1 Kosten

Durch die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes werden nachfolgende Kosten ermittelt:

| | |
|-----------------------|---------------|
| - Grunderwerb | - |
| - Erschließungskosten | - |
| - Abwasserbeseitigung | - |
| - Ausgleichsmaßnahmen | ca. 10.000 DM |
| - Planungskosten | ca. 6.000 DM |

12.2 Finanzierung

Das Baugebiet verbleibt im Privateigentum. Die Gemeinde wird nicht durch Grunderwerbskosten belastet.

Die Erschließungsstraße Allee ist entsprechend den Darstellungen des Straßenprofils ausgebaut. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Erschließungskosten fallen nicht an.

Die gemeinsame Kläranlage und die Ausgleichsmaßnahmen sind durch die künftigen Grundstückseigentümer herzustellen und zu unterhalten. Aufwendungen für die Schmutzwasserkanalisation sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fallen für die Gemeinde nicht an.

Aufwendungen für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen trägt der Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen. Das Amt KLG Weddingstedt erhebt zur Deckung der dafür an den Wasserbeschaffungsverband zu leistenden Verbandsbeiträge kostendeckende Anschlußbeiträge, öffentlich-rechtliche Erstattungsbeiträge und Benutzungsgebühren nach der Beitrags- und Gebührensatzung für die Wasserversorgung. Die Finanzkraft der Gemeinde wird dadurch nicht belastet.

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich noch im Jahre 1997 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Stelle-Wittenwuth, den 26. Juni 1997



Adwin Schwarlock
Gemeinde Stelle-Wittenwuth
- Bürgermeister -

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1 - 1. Änderung/Ergänzung
der Gemeinde Stelle-Wittenwuth

Ermittlung der Beurteilungspegel nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -

1. Allgemeines

Die bei der nachfolgenden Berechnung verwendeten Zahlen über die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen des Jahres (DTV) entstammen der „Verkehrsmengenkarte 95“.

$$\text{DTV} = \frac{3836}{257 \cdot 59}$$

Der Straßenbelag in dem Streckenabschnitt der B 5 besteht aus Asphaltbeton.

Die max. Höchstgeschwindigkeit ist mit 100 km/h angenommen worden (siehe Ziffer 8 der vorliegenden Begründung).

Der Abstand von der Mitte der Fahrbahn der B 5 bis zum westlichen Rand der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt rd. 50 m.

2. Ermittlung des Beurteilungspegels

a) in 25 m Abstand

$$M_t = 0,06 \times \text{DTV}$$

$$M_n = 0,011 \times \text{DTV}$$

$$p_t = 20 \%$$

$$p_n = 20 \%$$

$$M_t = 0,06 \times 3836 = 230 \text{ Fz/h}$$

$$M_n = 0,011 \times 3836 = 42 \text{ Fz/h}$$

$$L_{\tau_t} = 65 - 0,5 + 0 + 0 + 0 + 0 = 64,5 \text{ dB}_{(A)} > 55$$

$$L_{\tau_n} = 57,5 - 0,5 + 0 + 0 + 0 + 0 = 57 \text{ dB}_{(A)} > 45$$

b) auf den Grundstücken Nr. 2 und 3 in 50 m Abstand

$$L_{\tau_t} = 64,5 - 4 = 60,5 \text{ dB}_{(A)} > 55$$

$$L_{\tau_n} = 57 - 4 = 53,0 \text{ dB}_{(A)} > 45$$

c) auf dem Grundstück Nr. 1 in 70 m Abstand

$$L_{\tau_t} = 64,5 - 6 = 58,5 \text{ dB}_{(A)} > 55$$

$$L_{\tau_n} = 57 - 6 = 51,0 \text{ dB}_{(A)} > 45$$

3. Beurteilung

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 werden für allgemeine Wohngebiete auf den Grundstücken Nr. 1 - 3 überschritten. Für die betroffenen Grundstücke werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.