

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Weddingstedt  
für das Gebiet "südlich des Torfweges, östlich  
des Alten Landweges und westlich des Mittelweges"

### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Weddingstedt hat z.Z. rd. 2.030 Einwohner.

Weddingstedt liegt 3 km nördlich der Kreisstadt Heide an der Bundesstraße 5 und an der Bundesbahnhauptstrecke Hamburg-Westerland.

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein liegt Weddingstedt im Siedlungsgebiet des Mittelzentrums von Heide. Die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion ist Hauptfunktion und die Wohnfunktion erste Nebenfunktion der Gemeinde.

### 2. Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt südlich der bebauten Ortslage, zwischen den Gemeindestraßen Alter Landweg und Mittelweg.

Das ca. 4,7 ha große Gelände des Plangeltungsbereiches fällt von Südosten nach Nordwesten leicht ab. Es liegt auf einem Höhenniveau zwischen ca. 10,5 und 13 m über NN. Das Gefälle beträgt etwa 1 %.

### 3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Privateigentum stehenden Flächen der bebauten Grundstücke an der Straße Mittelweg, sind im Eigentum der Gemeinde bzw. werden von der Gemeinde zum Zwecke der Erschließung des Baugebietes angekauft.

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**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den überwiegenden örtlichen Eigenbedarf für weitere ca. 5 Jahre bis zum Jahre 2000 zu decken, um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage und um eine vertretbare Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen.

Neben den bebauten Grundstücken an der Straße Mittelweg sollen weitere 53 neue Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden.

Das Baugebiet wird entsprechend den Planungszielen der Gemeinde in Anlehnung an die vorhandene überwiegende Wohnstruktur in der südlichen Ortslage als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um die aufgelockerte Wohnbebauung mit "Einfamilienhauscharakter" in der südlichen Ortslage zu festigen, werden überwiegend entsprechend dem vorhandenen Bedarf nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen festgesetzt.

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. 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 künftige Wohngebiet durch Immissionen, wie z.B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr beeinträchtigt wird. Emissionsträchtige Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltungen sowie verkehrsintensive überörtliche Straßen liegen nicht im Einwirkungsbereich des Baugebietes.

Der Bebauungsplan wird aus der zur vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung parallellaufenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde entwickelt.

## 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 der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. Die Erschließungsstraßen werden ausreichend beleuchtet.

### 6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

### 6.3 Feuerlöscheinrichtungen

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

### 6.4 Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Heide, sofern sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

## 7. **Entsorgungseinrichtungen**

### 7.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen 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 gemeindlichen Kläranlage zugeführt.



Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Schmutzwasser wird in die vorhandenen Vorfluter geleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten bzw. zu versickern (s. Text Teil B, Ziffer 7).

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

Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gemäß 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.

#### 8. **Straßenerschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Alter Landweg.

Die vorhandenen und teilweise ausgebauten Straßen Torfweg und Mittelweg sowie die Planstraßen A bis C sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt worden.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Planstraßen verkehrsberuhigt auszubauen. Durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. Aufpflasterungen und Fahrbahnverengungen soll eine natürliche Verkehrsberuhigung erreicht werden. Eine Verkehrsberuhigung nach Zeichen 325/326 StVO soll jedoch nicht erfolgen.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, auf dem Wohnweg (Straße C) 30 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an den Einmündungen ist eine Verkehrsregelung von "rechts vor links" angenommen worden.

9. **Ruhender Verkehr**

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

Die öffentlichen Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 3 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen festzusetzen:

$$57 \text{ WE}/3 = 19 \text{ Parkplätze}$$

erforderlich. Die erforderlichen Parkplätze sind innerhalb des Baugebietes in ausreichender Anzahl festgesetzt worden.

10. **Öffentliche Grünflächen - Spielplatz und Parkanlage -**

Der Bebauungsplan sieht zwischen dem Wohnweg im Norden (Planstraße C) und der Straße B öffentliche Grünflächen als Parkanlage und Spielplatz vor. Diese Flächen sollen der Naherholung und als Spielplatz für die Kinder des künftigen Baugebietes dienen. Sie werden entsprechend dem landwirtschaftspflegerischen Gutachten als naturnahe Grünflächen hergerichtet.

Der Kinderspielplatz wird mit Spielgeräten für Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren eingerichtet. Für Kleinkinder unter 6 Jahren sind Spielmöglichkeiten auf den Grundstücken selbst herzustellen.

11. **Natur- und Landschaftsschutz**

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) von Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Ortsbild wird beeinträchtigt.

Die Versiegelung öffentlicher Verkehrsflächen wird neben der Versiegelung der Flächenanteile durch Bebauung zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion führen. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung beeinträchtigt.

Nach § 6 LNatSchG und §§ 8 ff BNatSchG 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 Landschaftsplanung 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 Dithmarschens ein landschaftspflegerisches Gutachten einschließlich Bilanzierung und Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeiten lassen. Dabei sind die Grundsätze zur Minimierung der Eingriffe nach dem LNatSchG beachtet worden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen finden in dem in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet Niederschlag. Der Landschaftsplan ist noch nicht abgeschlossen.

Die nach der Untersuchung erforderlichen Eingriffsminimierungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt bzw. berücksichtigt:

- Begrenzung der Grundflächenzahl,
- Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen,
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und naturnahen Grünflächen,
- Erhaltung und Errichtung von vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Knicks,
- das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken ist auf denselben in den Untergrund zu versickern,
- die Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind als Hecken mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen zu errichten,
- teilweise Begrünung der baulichen Anlagen durch Fassadenbegrünung,
- Schutz der Knicks durch Festsetzung von Schutzflächen nach Ziffer 8 des Textes Teil B,
- die Haupteinfriedigungsstraße (Planstraße A) wird durch zusätzliche Straßenbäume eingegrünt (s. Text Ziffer 6.2 des Textes Teil B),
- die Grundstückszufahrten sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ausgeglichen (s. landschaftspflegerisches Gutachten). Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs auf den Grundstücken selbst zur Errichtung der Hecken, Grundstückszufahrten und Bepflanzungen nach dem Text Teil B sind durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst vorzunehmen. Darüber hinaus werden die übrigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Herrichtung der öffentlichen Grünflächen von der Gemeinde im Zuge der Erschließung nach dem landschaftspflegerischen Gutachten und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen durchgeführt. Die Kosten hierfür werden nach der von der Gemeinde zu beschließenden Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG erhoben.

## 12. **Kosten**

Die Erschließungskosten für den gesamten Plangeltungsbereich einschließlich der Entwässerungsanlagen werden derzeit auf rd. 1.900.000,00 DM geschätzt.

Die Straße Mittelweg stellt eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die Erschließungsmaßnahmen zum Ausbau des Gehweges an der Straße Mittelweg sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Die hierfür erforderlichen Erschließungskosten in Höhe von rd. 10.000,00 DM werden von der Gemeinde getragen, da eine Ausbausatzung nach dem Kommunalabgabengesetz nicht vorliegt.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 129 BauGB (Kosten ohne Schmutzwasserbeseitigungsanlagen) für die übrigen Erschließungsstraßen beträgt rd. 1.400.000,00 DM.

Der der Gemeinde aus diesen Erschließungsmaßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 140.000,00 DM.

Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge und aus den Grundstücksverkäufen finanziert. Der gemeindliche Anteil wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde berücksichtigt.

Der Bebauungsplan soll in zwei Erschließungsabschnitten (s. Planzeichnung Teil A) erschlossen werden. Während der erste Erschließungsabschnitt voraussichtlich im Jahre 1995 begonnen werden soll, verpflichtet sich die Gemeinde, den zweiten Erschließungsabschnitt (s. Planzeichnung Teil A) nicht vor dem Jahre 1997 zu erschließen.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes, die nicht durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen und zu finanzieren sind, werden derzeit auf rd. 10.000,00 DM geschätzt. Für die Aufwendungen der Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls kostendeckende Beiträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG erhoben.

Weddingstedt, den 13. JULI 1995



*i.v. Benda*  
Gemeinde Weddingstedt  
- Bürgermeister -