

# **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr.12**

**der Gemeinde**

**Weddingstedt**

**Kreis Dithmarschen**

für die Teilfläche A

"östlich der Bebauung an der Straße Grüner Weg  
und südlich des Feldweges,  
dem sog. Qualenweg"

und für die Teilfläche A1

"nordöstlich der Ostroher Straße (K43) und südöstlich  
der Einfahrt zum Grundstück Ostroher Straße 5"

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Darstellung der Gemeinde**

Die Gemeinde Weddingstedt hat z. Z. rd. 2.370 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von 17,91 km<sup>2</sup>. Die Lage der Gemeinde Weddingstedt ist der geografischen Mitte des Kreises Dithmarschen zuzuordnen. Das Gemeindegebiet liegt unmittelbar nördlich der Kreisstadt Heide und zählt somit zum Nahbereich des Mittelzentrums. Weddingstedt ist der Sitz der Amtsverwaltung der Kirchspielslandgemeinde Weddingstedt, der die Gemeinden Neuenkirchen, Ostrohe, Stelle-Wittenwuth und Wesseln angehören. Als Verkehrsader von überörtlicher Bedeutung ist die Kreisstraße 43 zu nennen. Sie führt von Südosten kommend, im weiteren Verlauf als Grüne Küstenstraße bezeichnet, in Richtung Nordwesten nach Lunden.

### **1.2 Übergeordnete Planung / vorbereitende Bauleitplanung**

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV Kreise Dithmarschen und Steinburg 1984 ist der Gemeinde Weddingstedt die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion als Hauptfunktion und die Wohnfunktion als erste Nebenfunktion zugeordnet.

Die zur Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Aufstellung befindet, weist die Flächen als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO aus.

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

## **2. Lage des Bebauungsplangebietes**

Das Teilgebiet A, das eine Fläche von ca. 3,9 ha umfasst, liegt im Südosten der bebauten Ortslage Weddingstedts, zwischen dem sogenannten Qualenweg im Norden und landwirtschaftlichen Nutzflächen an der Kreisstraße 43 im Süden. Westlich schließt es unmittelbar an das Wohnbaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 an.

Das Teilgebiet A 1 befindet sich etwa 650 m südöstlich des Plangebietes an der Kreisstraße 43 nach Ostrohe.

Die Lage der Teilgebiete A und A1 des Bebauungsplanes sind aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen.

### **3. Topographie**

Das Sandbodengelände ist eine ebene Fläche mit leichtem Gefälle nach Norden. Es liegt auf einer Höhe von 10 m über NN.

### **4. Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu ersehen. Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Sie ist zum Zwecke der Baulanderschließung und der Bereitstellung von Ausgleichsflächen angekauft worden.

### **5. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde**

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

Gemäß der Schlussvereinbarung zum Gebiets-Entwicklungs-Plan (GEP) sind in der Region zeitgerecht Wohnbauflächen in örtlich spezifischen Qualitäten bedarfsorientiert zur Verfügung zu stellen. Für die örtliche wohnbauliche Entwicklung und Bedarfsdeckung der Gemeinde Weddingstedt beinhaltet die Schlussvereinbarung zum GEP ein Wohnbauflächenbudget von rund 5,0 ha. In dem vorliegenden B-Plan werden davon ca. 3,9 ha überplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um einen Teil des Bedarfs an Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf bis zum Jahre 2010 zu decken, um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage und eine vertretbare Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen. Es sollen 40 Baugrundstücke erschlossen werden.

Zur Verwirklichung der Planungsziele und zur Festigung der Wohnstruktur mit einer „Einfamilienhausbebauung“ werden Einzel- und in Teilbereichen auch Doppelhäuser in offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkung zugelassen. So ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig sind. Auf den Baugrundstücken Nr. 1 – 8 südlich der Planstraße A und östlich der Planstraße C wird auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zugelassen, wobei auch hier je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig sind. Aufgrund vorliegender Erfahrungen geht die Gemeinde davon aus, dass vorwiegend Wohnhäuser mit nur einer Wohnung entstehen werden.

Das allgemeine Wohngebiet wird in der Nutzung eingeschränkt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da von diesen Betrieben und Anlagen Beeinträchtigungen durch Immissionen wie z.B. Lärmbelästigung durch Kfz-Verkehr oder Belästigungen durch Lärm und / oder Gerüche durch die Betriebe selbst für das Baugebiet zu erwarten sind.

Insgesamt wird somit die vorhandene aufgelockerte Bebauung erhalten und gefestigt. Zur besseren Einpassung des allgemeinen Wohngebietes in das Ortsbild, das in diesem Bereich sehr stark durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 9 geprägt ist, hat die Gemeinde auch gestalterische Festsetzungen nach § 92 Landesbauordnung getroffen. Gleichwohl hat die Gemeinde hier Zurückhaltung walten lassen, um den Grundstückseigentümern ausreichende Möglichkeiten bei der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weiterhin auch die Belange des Umweltschutzes beachtet worden, so ist die Festsetzung der GRZ mit teils max. 0,25 und teils max. 0,3 unterhalb der nach §17BauNVO zulässigen Festsetzung von 0,4 erfolgt.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

Bei der Durchführung von Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, soll die Gemeinde gem. § 47 f Abs. 1 GO diese in angemessener Weise beteiligen. Die Gemeinde hat dazu die Kinder und Jugendlichen bei der Bekanntmachung zu der vorzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ausdrücklich erwähnt und zur Teilnahme eingeladen.

## **6. 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.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist auf den Bebauungsplan als gemeindliche Satzung und deren Beachtung hinzuweisen.

## **7. Versorgungseinrichtungen**

### **7.1 Stromversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Schlesweg AG. Eine ausreichende Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt. Die Straßen werden ausreichend beleuchtet.

## **7.2 Gasversorgung**

Der Plangeltungsbereich kann an das Erdgasversorgungsnetz der Stadtwerke Heide angeschlossen werden, sofern sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

## **7.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserverband Norderdithmarschen in Heide. Eine ausreichende Versorgung ist sichergestellt.

## **7.4 Feuerlöscheinrichtungen**

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

Der Gemeinde ist bekannt, dass Aufwendungen für die Löschwasserversorgung vom Wasserverband Norderdithmarschen nur dann übernommen werden, soweit diese mit technisch, hygienisch sowie verbrauchsabhängigen Anforderungen vereinbar und aus Unterhaltungsgründen für den Wasserverband notwendig sind. Der Einbau zusätzlicher Löschwassereinrichtungen ist kostenpflichtig.

## **7.5 Telekommunikationsleitungen**

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des Plangeltungsbereiches A im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

## **8. Entsorgungseinrichtungen**

### **8.1 Müllbeseitigung**

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

Durch die Lage der künftigen Baugrundstücke ist gewährleistet, dass sämtliche Abfälle und Wertstoffe durch die Bewohner der Baugrundstücke am jeweiligen Abfuhrtag rechtzeitig so aufgestellt werden können, dass eine gefahrlose Abfallentsorgung möglich ist.

Beim Ausbau der Planstraßen B und C, der verkehrsberuhigt nach Zeichen 325/326 StVO erfolgen wird, und der Notzufahrten wird die Nutzung durch die Fahrzeuge zur Müllentsorgung angemessen berücksichtigt.

## **8.2 Abwasserbeseitigung**

### **8.2.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt. Die Kläranlage ist ausreichend bemessen. Der Anschluss des Plangebietes erfordert keine Erweiterung der Anlage. Das geklärte Schmutzwasser wird in die Vorfluter des Sielverbandes Broklandsautal geleitet.

### **8.2.2 Oberflächenwasser**

Das auf den Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über eine Regenwasserkanalisation dem Regenwasserrückhaltebecken mit Versickerungsfunktion im nördlichen Bereich des benachbarten B-Plan-Gebietes Nr. 9 zugeführt. Das Fassungsvermögen des Sickerbeckens ist ausreichend, eine Erweiterung der Anlage ist nicht erforderlich.

Das häusliche Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Die vorherrschenden Bodenverhältnisse bieten die Voraussetzung für eine direkte flächige Versickerung. Der Einsatz technischer Hilfsmittel wird zugelassen.

Die Gemeinde wird die künftigen Grundstückseigentümer per Kaufvertrag ausdrücklich auf die Pflicht, das anfallende Oberflächenwasser entsprechend dem Bodengutachten auf dem Grundstück selbst zu versickern, hinweisen.

## **9. Baugrund**

Zur Erkundung des Baugrundes und um die grundsätzlichen Möglichkeiten der Gründungsverhältnisse sowie der Versickerung zu untersuchen, wurde von der Gemeinde ein Geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Aus den durchgeführten Baugrunderkundungen und Baugrunduntersuchungen geht hervor, dass im untersuchten Geländebereich durchweg ausreichend tragfähige Böden anstehen, die vorwiegend mitteldichte bzw. mitteldichte bis dichte Lagerungen besitzen (siehe Anlage Bodengutachten).

## **10. Straßenerschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 43 durch die Anbindung an die Erschließungsstraße „Grüner Weg“ des benachbarten Wohngebietes.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraßen A, B und C.

Die gewählten Straßenquerschnitte orientieren sich an den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 und berücksichtigen die Verkehrssicherheit der Anlieger, insbesondere der Fußgänger. Das Erschließungsprinzip folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

gemäß § 1 a BauGB und wird den Ansprüchen einer modernen, siedlungssoziologische Erkenntnisse berücksichtigenden und wirtschaftlichen Erschließung gerecht.

Die Planstraße A, die im Süden des Plangebietes von West nach Ost verläuft, bindet an das Erschließungssystem des westlich angrenzenden Wohngebietes an. Sie nimmt mit dem in der Planzeichnung dargestellten Querschnitt das Profil der Straße „Grüner Weg“ auf. Im Osten mündet sie in die platzartige Aufweitung der Planstraße C.

Die Planstraßen B und C entwickeln sich als parallel verlaufende Stiche von Süd nach Nord. Die Planstraße C wird bis an die Südgrenze des Plangeltungsbereiches herangeführt, um bei einer weiteren Ausweisung von Baugebieten südlich des B-Planes Nr. 12 die Anbindung bzw. Teilerschließung sicherzustellen.

Im Norden des Plangeltungsbereiches sind die Planstraßen B und C durch eine Verkehrsfläche miteinander verbunden, für die ein öffentlicher Durchfahrtverkehr jedoch nicht vorgesehen ist. Eine Durchfahrt wird lediglich für Rettungsdienste und Müllfahrzeuge zugelassen. Öffentliche Durchfahrten werden durch entsprechende Sperrvorrichtungen, wie z.B. herausnehmbare Sperrpfosten o.ä. ausgeschlossen. Dasselbe gilt für die Notzufahrt, die im Nordosten vom Feldweg her an die Planstraße C anbindet.

Während die Planstraße A, die die Verteiler- bzw. Sammelfunktion für das Wohngebiet übernimmt, als Verkehrsfläche mit einem 10,0 m breiten Profil, das sich zusammensetzt aus einer 4,75 m breiten Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg und einseitigem Grünsteifen, festgesetzt wird, erhalten die Planstraßen B und C in ihrem Verlauf ganz unterschiedliche Querschnittsbreiten und eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich -. Der Ausbau dieser beiden Planstraßen wird nach Zeichen 325/326 der Straßenverkehrsordnung (StVO) erfolgen.

Dafür ist es erforderlich, dass sie sich durch ihre bauliche Gestaltung deutlich von anderen Straßen unterscheiden und den Eindruck erweckt, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Rolle spielt. Zudem ist ein niveaugleicher Ausbau ohne optische Trennung von Fahrbahn und Gehweg erforderlich. Im Rahmen der Detailplanung wird die Gemeinde sicherstellen, dass durch die Gestaltung der Verkehrsflächen auch nur das Fahren in „Schritttempo“ möglich ist.

Begünstigt wird dies bereits durch die schmalen Querschnitte von 5,50 m und 4,50 m Breite, die den maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/Pkw nur bei Geschwindigkeiten < 30 km/h zulassen. Für die Begegnungsfälle Lkw/Pkw und Lkw/Lkw sind die Aufweitungen vorgesehen, die die Planstraßen in überschaubare Abschnitte gliedern.

Durch die Anordnung der öffentlichen Parkplätze und Grünflächen in der Mitte der Aufweitungen entstehen Doppelpersätze, die in Längsrichtung optisch abgeschlossene Teilräume bilden, die den Kraftfahrer veranlassen sollen, langsam zu fahren und sich auf die unmittelbar überschaubaren Bereiche des Straßenraumes zu konzentrieren.

Im Norden des Plangebietes weiten die Planstraßen sich zu Plätzen auf, die aufgrund ihrer Querschnitte das Wenden durch Rangieren auch für Lastkraftwagen ermöglichen.

Die Fußwege ermöglichen kurze und gefahrlose Wege innerhalb des Wohngebietes, insbesondere das gefahrlose Erreichen des Kinderspielplatzes. Für den Bereich der Verkehrsflächen ist die Pflanzung von insgesamt 14 standortgerechten, heimischen Laubbäumen vorgesehen. Sie tragen maßgeblich zur Durchgrünung des Baugebietes bei.

In Abstimmung mit der Erschließungsplanung sind entlang der Planstraße A 3 Bäume und in den Aufweitungsbereichen der verkehrsberuhigten Flächen 11 Bäume vorzusehen.

## **11. 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. Demzufolge ist ein Parkplatz für 3 - 6 Wohnungen festzusetzen. Im Hinblick auf die dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur werden die öffentlichen Parkplätze in einem Verhältnis von 1 : 6 zu den maximal möglichen Wohneinheiten festgesetzt.

Der Ausbau der festgesetzten öffentlichen Parkplätze ist im Rahmen der Detailplanung abzustimmen.

## **12. Spielmöglichkeiten für Kinder**

Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist auf den Grundstücken selbst bereitzustellen.

Die nordwestliche Spitze des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 930 m<sup>2</sup> wird als öffentliche Grünfläche – Spielplatz – festgesetzt. Mit dieser Fläche wird der westlich direkt angrenzende Spielplatz erweitert. Bei der Anlage der Spielplatzerweiterung werden die Vorgaben der §§ 33 und 34 des Jugendförderungsgesetzes beachtet werden. Die Anbindung erfolgt durch die Herstellung eines 4 m breiten Knickdurchbruches.

Der Spielplatzbedarf für schulpflichtige Kinder ist damit gedeckt.

## **13. Immissionen**

### **13.1 Verkehr**

Unzumutbare Lärmimmissionen verursacht durch den Verkehrslärm der Kreisstraße 43 sind aufgrund des ausreichenden Abstandes von ca. 150 m sowie der vorliegenden Erfahrungen bezüglich der Verkehrsfrequenz nicht zu erwarten.

## 13.2 Tierhaltung

Ca. 200 m nordwestlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Bereits im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 9 hat die Gemeinde die Wechselwirkung zwischen der beabsichtigten baulichen Entwicklung der Gemeinde einerseits und den Immissionswirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb andererseits untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung, die derzeit von einer Schweinehaltung ausgegangen war, ergab einen einzuhaltenden Mindestabstand von 175 m zu einer möglichen Wohnbebauung.

Für die Rinderhaltung existiert z.Z. keine rechtlich verbindliche Abstandsregelung. Dennoch entstehen auch bei der Rinderhaltung durch Futterlagerung und –vorlage, durch Mistlagerung und –ausbringung sowie durch den Betriebsablauf während der Stallhaltungsperiode Lärm- und Geruchsemissionen, die zu berücksichtigen sind. Um Konflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung zu vermeiden, wird erfahrungsgemäß ein Mindestabstand von ca. 100 m zugrunde gelegt, so dass bei der vorliegenden Entfernung von ca. 200 m unzumutbare Immissionen durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu erwarten sind.

## 14. Natur- und Landschaftsschutz

Die Errichtung der baulichen Anlagen sowie der Erschließungsanlagen innerhalb des künftigen Baugebietes auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes an dieser Stelle ist unvermeidbar, da der Gemeinde z. Z. keine alternativen Bauflächen zur Verfügung stehen und der Bedarf an Baugrundstücken für den eigenen Bedarf weiterhin gegeben ist.

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 eine landschaftsplanerische Stellungnahme darzustellen.

Ein festgestellter Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Wesseln vor, in diesem wird der Teilbereich A als für die Siedlungsentwicklung geeignet ausgewiesen.

Die Gemeinde hat beschlossen, zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes für den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde einen Grünordnungsplan anfertigen zu lassen.

### **Eingriff und jeweils erforderlicher Ausgleich für die einzelnen Schutzgüter:**

#### Schutzgut Boden

Die Entstehung von Baugebieten führt durch Versiegelung und Veränderung des Bodengefüges zwangsläufig zur Beeinträchtigung und zum Verlust von

Boden. Der im Plangebiet vorhandene Bodentyp Rosterde kommt auf der Dithmarscher Geest relativ häufig vor. Daher ist er nur als von „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ einzustufen.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird zwischen vollversiegelten und teilversiegelten Flächen unterschieden. Die vollversiegelten Flächen setzen sich zusammen aus dem Anteil der Grundstücke, der überbaut werden darf, und den geplanten Verkehrsflächen der Anliegerstraßen. Die vollversiegelten Flächen ergeben zusammen 16.833 m<sup>2</sup>.

Die Teilversiegelungen umfassen die geplanten Fußwege mit 410 m<sup>2</sup>.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden muss ausgeglichen werden.

In Anlehnung an den „Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Umwelt und Natur zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 8.540 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ bereitzustellen. Hierzu wird eine 8.732 m<sup>2</sup> große als Ökokonto im Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung/Erweiterung festgesetzte Fläche den Eingriffen im Bebauungsplan Nr. 12 zugeordnet.

Die Fläche soll sich durch Sukzession und vorherige Aushagerung zu einem Mager-/Trockenstandort entwickeln.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist damit ausgeglichen.

#### Schutzgut Wasser

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird ausgeglichen, indem das aus der Entwässerung der Dachflächen stammende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst versickert wird und das Niederschlagswasser aus der Entwässerung der Verkehrsflächen über eine Regenwasserkanalisation gesammelt und dem benachbarten Regenwasserrückhaltebecken mit Sickerfunktion des Bebauungsplanes Nr. 9 zugeleitet wird.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ wird durch die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes und die Baumpflanzungen auf dem Knick am Südrand des Plangebietes ausgeglichen.

#### Schutzgut Klima

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in das Klima wird durch die entstehende Vegetation, insbesondere durch die Steigerung des Anteils an Gehölzen, ausgeglichen..

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Es werden 20 m Knick durch Knickdurchbrüche beseitigt. Dabei werden auch zwei heimische Laubbäume mit Stammumfängen von 30 cm und 55 cm gerodet.

Die Eingriffe in die Knicks bedürfen der besonderen Ausnahmegenehmigung nach § 15b LnatSchG. Der erforderliche Ausgleich regelt sich nach den Vorgaben des Knickerlasses vom 20.08.1996.

Für die Knickdurchbrüche wird unter Berücksichtigung eines Ausgleichsverhältnisses von 1 : 2 die Neuanlage von 40 m Knick erforderlich.

Zur Abgrenzung des Spielplatzes im Nordwesten des Plangebietes ist die Anlage von 44 m Knickwall mit Gehölzbepflanzung vorgesehen. Außerdem werden 2 vorhandene Knickdurchbrüche mit einer Länge von insgesamt 8 m geschlossen.

Die Eingriffe in die Knicks sind damit ausgeglichen.

Als Ausgleich für den Verlust der Bäume werden insgesamt 5 Bäume mit einem Stammumfang 14/16 cm (10/12 cm bei schwachwüchsigen Arten) gepflanzt.

### **Eingriffsminimierungen**

- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche,
- Einschränkung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasser-durchlässigem Material bei den Grundstückszufahrten, privaten Stellplätzen, öffentlichen Gehwegen im Bereich der Straßen,
- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, dadurch wird das charakteristische Ortsbild aufgenommen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert,
- Weitgehende Erhaltung der vorhandenen Knicks ,
- Schutz der Knicks durch Festlegen von 3 m breiten Schutzstreifen,
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken.

## **15. Finanzierung**

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches ist von der Gemeinde zum Zwecke der Baulanderschließung und der Bereitstellung von Ausgleichsflächen erworben worden. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB beträgt rd. 300.000 €. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 30.000 €. Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen der Erschließungsbeiträge und aus den Grundstücksverkäufen finanziert. Der gemeindliche Anteil wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde berücksichtigt. Sofern die gemeindliche Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen unvollständig oder unzureichend ist, wird diese entsprechend geändert.

Aufwendungen für die zentrale Kläranlage fallen nicht an, da die vorhandene gemeindliche Kläranlage ausreicht, den vermehrten Schmutzwasseranfall aufzunehmen. Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation werden kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG) erhoben. Die Satzung wird entsprechend geändert bzw. erweitert, wenn dies erforderlich wird.

Die Aufwendungen für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen trägt der Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen. Die Finanzkraft der Gemeinde wird nicht belastet.

Mit den Erschließungsarbeiten zum Bebauungsplangebiet soll im Jahr 2003 begonnen werden. Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahr 2003 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Weddingstedt, den 29. Juli 2002



*[Handwritten signature]*

- Bürgermeister -

