

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Weddingstedt  
für das Gebiet "östlich des Kirchenweges und südlich  
des sogenannten Qualenweges"

### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Weddingstedt hat zur Zeit rd. 1.955 Einwohner. Weddingstedt liegt 3 km nördlich der Kreisstadt von 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 1. Nebenfunktion der Gemeinde.

### 2. Lage und Topographie der Gemeinde

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

Das Gebiet liegt östlich der bebauten Ortslage, unmittelbar ostwärts des Kirchenweges und nordostwärts der Kreisstraße 43.

Das ca. 5,7 ha große Gelände des Plangeltungsbereiches hat leichtes Gefälle nach Norden. Das Sandbodengelände liegt ca. 9 bis 10 m über NN.

### 3. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Eigentum der Ev.-luth. Kirchengemeinde stehenden Grünfläche - Friedhof - 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 den Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den überwiegenden örtlichen Eigenbedarf für weitere 4 bis 5 Jahre bis ca. 1997 zu decken, um eine günstigste städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage und um eine vertretbare Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen. Neben den Grünanlagen mit Regenrückhaltebecken/-sickerbecken für die Entsorgung des Oberflächenwassers sollen 45 neue Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden.

Um in der östlichen Ortslage die vorhandene Wohnstruktur mit "Einfamilienhauscharakter" auch künftig zu erhalten und zu festigen, ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt worden.

- a) Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen als Einzelhäuser nicht mehr als 2 Wohnungen, bei Doppelhäusern nicht mehr als 4 Wohnungen haben;
- b) Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen;
- c) Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen

sind nicht zulässig. 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 weiterhin die 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 nördlich gelegenen Grundstücke Nr. 1 bis 4 und 35 liegen ca. 180 m von einem landwirtschaftlichen Betriebsgrundstück mit Schweinehaltung entfernt. Auf dem Betriebsgrundstück werden in einem sogenannten Offenstall ca. 200 Mastschweine gehalten. Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Jahre 1985 bezüglich der Immissions-situation für das vorliegende Baugebiet ein Sachverständigen-gutachten eingeholt worden.

Die gutachterliche Untersuchung hat ergeben, daß die in dem Baugebiet liegenden Wohngrundstücke außerhalb des ermittelten Immissionsbereiches liegen. Der Immissionsbereich ist in der Anlage zur vorliegenden Begründung dargestellt worden. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten in bezug auf größere Stallkapazitäten sind nicht zu berücksichtigen, da die vorhandene Wohnbebauung nördlich des Betriebes (B-Plan Nr. 1) dies nicht zuläßt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden.

## 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 Schlesweg.

### 6.2 Gasversorgung

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

### 6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

### 6.4 Feuerlöscheinrichtungen

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

## 7. Entsorgungseinrichtungen

### 7.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch die 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 vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt. Das geklärte Schmutzwasser wird in die

vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Broklandsautal geleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in das innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehene Regenrückhaltebecken/-sickerbecken geleitet. Das auf dem privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten, z. B. durch Verrieselungsanlagen oder Sickerschächte.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des geklärten Abwassers in die Vorfluter bzw. des Oberflächenwassers in das Regenrückhaltebecken/-sickerbecken hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden zu erfolgen.

#### 8. Straßenerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 43 und das in der Ortslage ausgebaute Straßennetz.

Die vorhandene Straße Kirchenweg und die Planstraßen A bis C sowie die befahrbaren Anliegerwege 1 bis 3 sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt worden.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Haupterschließungsstraßen Kirchenweg und Planstraßen A bis C verkehrsberuhigt auszubauen. Durch die Festsetzungen von öffentlichen Parkplätzen innerhalb der Fahrbahnen soll eine natürliche Verkehrsberuhigung erreicht werden. Die öffentlichen Parkplätze werden durch andere Materialien wie z. B. Granitpflaster von dem Material der Fahrbahnen und durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unmittelbar vor den Parkplätzen kenntlich gemacht. Die Maßnahmen erfolgen im Einvernehmen mit der Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Dithmarschen.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt allgemein 50 km/h, für die befahrbaren Anliegerwege 30 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke ist eine Vorfahrtsregelung von "rechts vor links" an den Straßenknotenpunkten und -eintritten angenommen worden.

#### 9. Ruhender Verkehr

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

Öffentliche Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 3 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen in ausreichender Anzahl festgesetzt worden.

## 10. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Realisierung des Bebauungsplanes - Errichtung baulicher Anlagen - sowie die teilweise Beseitigung der vorhandenen Knicks und Bäume zu Zwecken der Erschließung stellt nach dem Landschaftspflegegesetz Schleswig-Holstein vom 19.11.1982 (LPflegG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, das Landschaftsbild wird verändert.

Die Versiegelung öffentlicher Verkehrsflächen wird neben der Versiegelung der Flächenanteile durch die Wohnbebauung zu einer Erhöhung der Gebietsabflüsse und zur Beeinträchtigung der Bodenfunktion führen. Das Landschaftsbild wird durch die Knickbeseitigung, Bebauung, durch sonstige Versiegelungsflächen und durch die Gartenbepflanzung beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind gemäß § 8 LPflegG so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Eingriffe sind von der Gemeinde auszugleichen.

Um eine geringstmögliche Beeinträchtigung der Natur und Landschaft im Rahmen der standörtlichen Möglichkeiten zu ermitteln, ist von der Gemeinde ein Teillandschaftsplan erstellt worden. Nach dem Teillandschaftsplan werden nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

### a) Innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- Das Oberflächenwasser auf dem privaten Grundstücken ist zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten;
- das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserbilanz zur Versickerung einem Regenrückhaltebecken/-sickerbecken innerhalb des Plangeltungsbereiches zugeführt (siehe Planzeichnung). Die durch Bodensondierung nachge-wiesene, ausreichende Wasserdurchlässigkeit ermöglicht die Anlage eines Sickerteiches. Der größte Teil der ca. 5.400 m<sup>2</sup> großen Teichfläche wird der natürlichen Sukzession überlassen, so daß sich je nach Wasserstands- höhe und -dauer eine entsprechende Vegetation einstellen kann;
- Errichtung eines ca. 50 m langen Knicks zwischen der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - und den nördlich angrenzenden Baugrundstücken;
- Bepflanzungen des an der östlichen Plangeltungsbereichs- grenze verlaufenden Knicks mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Grüneinbindung des Baugebietes zur freien Landschaft;
- Strukturierung der Erschließungsstraßen A bis C durch begleitende Baumreihe und Anpflanzungen von zusätzlichen Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

b) Außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Neben den innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden weiterhin Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen:

Die Ersatzfläche in einer Größe von rd. 3 ha liegt östlich der Ortslage Weddingstedts in der Niederung der Broklandsau. Das westlich gelegene Gebiet der Ersatzfläche in einer Größe von 0,75 ha soll als Niedermoorbereich in seinem Bestand gesichert werden. Die verbleibende Fläche des Feuchtgrünlandes soll zu einer feuchten, nährstoffarmen Grünlandbrache entwickelt werden.

Die nach dem Teillandschaftsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind unter Abwägung anderer Belange als Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan übernommen worden. Die außerhalb des Bebauungsplanes vorgesehenen Ersatzmaßnahmen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde nach dem Teillandschaftsplan durchgeführt.

## 11. Grünflächen

### 11.1 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -

Die im Plangeltungsbereich festgesetzte öffentliche Grünfläche - Spielplatz - wird mit Spielgeräten für Kinder im Alter von 7 bis 14 Jahren eingerichtet.

### 11.2 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Im Bereich des Regerückhaltebeckens/-sickerbeckens ist eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt worden. Diese Fläche soll den Bewohnern als Naherholungsfläche dienen. Es werden entsprechend Fußwege mit Anbindung an das vorhandene Wegenetz vorgesehen. Zum Schutz des naturnahen Regenrückhaltebeckens/-sickerbeckens und zur allgemeinen Sicherheit und Ordnung werden geeignete Vorkehrungen getroffen (Einfriedigungen), daß ein Betreten des Regenrückhaltebeckens/-sickerbeckens ausgeschlossen wird. Die Grünflächen werden entsprechend dem geplanten Nutzungszweck hergerichtet.

## 12. Kosten

Die Erschließungskosten einschl. der Kosten für die Entwässerungseinrichtungen werden derzeit auf rd. 1.700.000,-- DM geschätzt.

Der Anteil für die beitragsfähigen Erschließungsanlagen beträgt rd. 1.200.000,-- DM.

Der der Gemeinde aus den Erschließungsmaßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 120.000,-- DM.

Der gesamte Erschließungskostenanteil der Gemeinde wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge, aus den Grundstücksverkäufen und aus der allgemeinen Rücklage der Gemeinde finanziert.

Die Erschließung soll in Abschnitten, je nach dem Bedarf an Baugrundstücken und/oder nach der Finanzlage der Gemeinde erfolgen. Der I. Bauabschnitt soll voraussichtlich im Jahre 1993 erschlossen werden.

Für die Aufwendungen der Schmutwasserkanalisation und der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Weddingstedt, den

Gemeinde Weddingstedt  
- Bürgermeister -

Dieser Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Weddingstedt hat zusammen mit dem Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.1992 - 05.06.1992 nach vorheriger am 28.04.1992 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Weddingstedt, den 12.06.1992

Amt  
Kirchspiellandgemeinde Weddingstedt

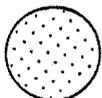
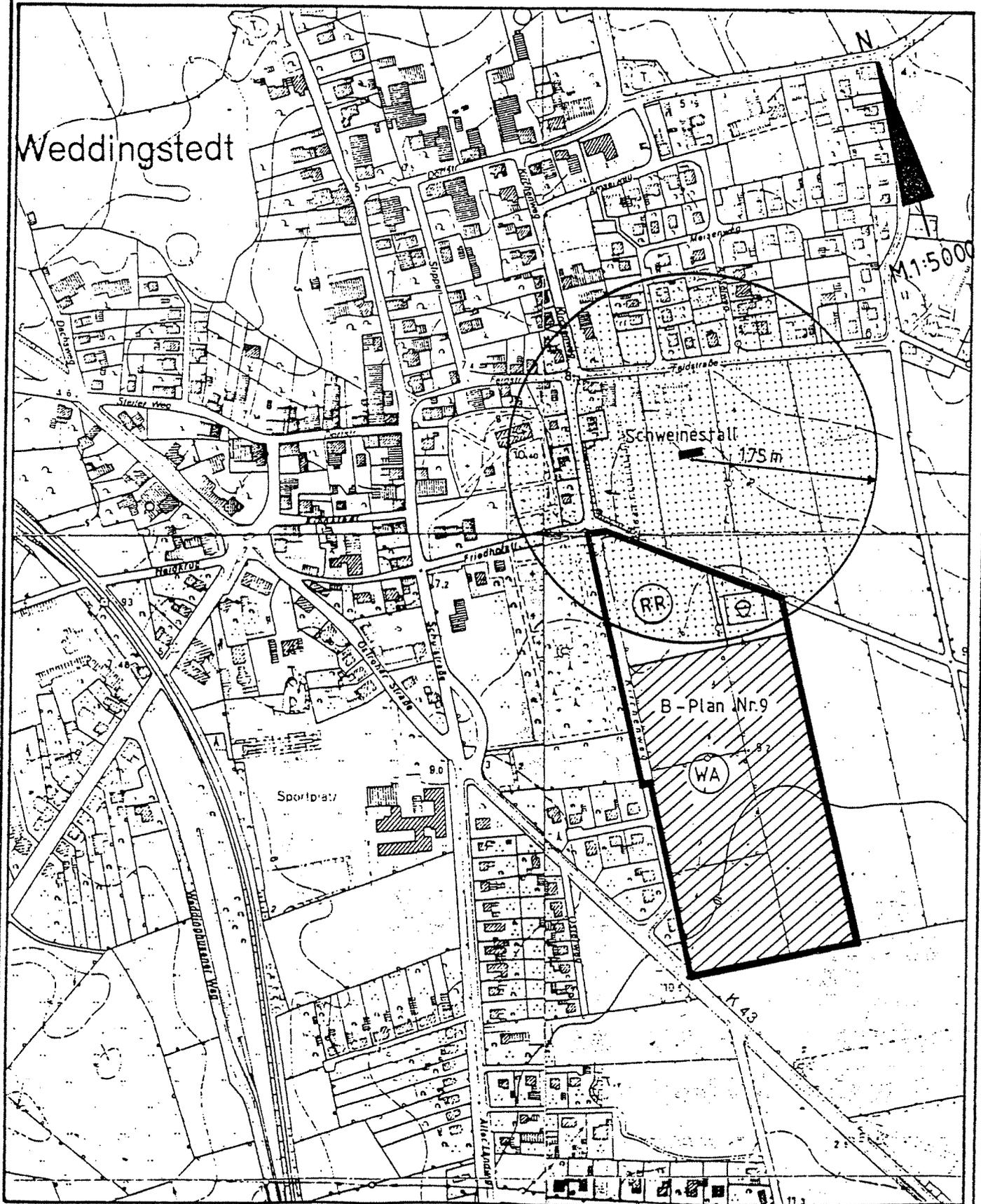
Der Amtsvorsteher

I.A.

*W. Schulz*



Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9  
Immissionsbereich durch Schweinehaltung



Immissionsbereich gem. Gutachten