

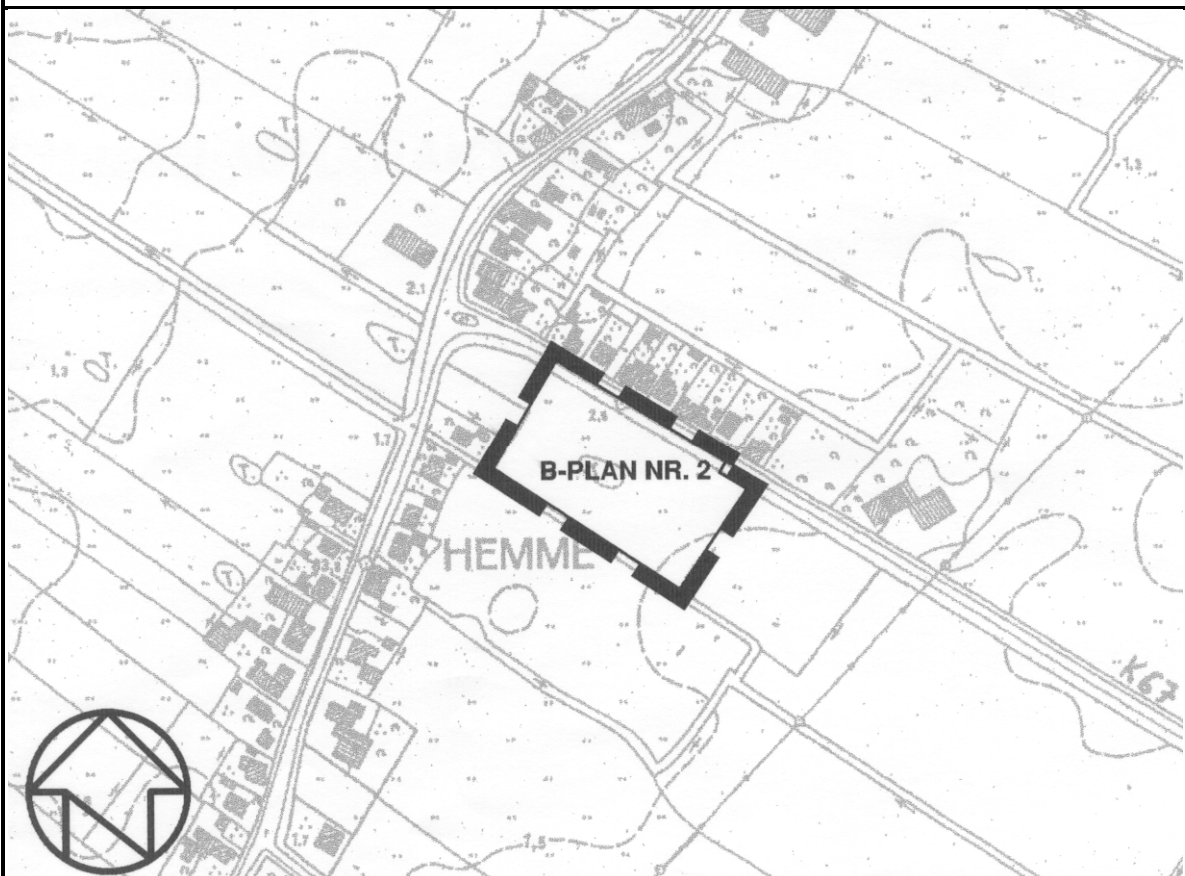
# **BEGRÜNDUNG**

## **zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Hemme**

für das Gebiet

südlich des Voßweges und östlich der Dorfstraße

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Ver- und Entsorgung
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Flächenbilanz
10. Kosten



**Übersichtsplan M. 1 : 5.000**

**PLANUNGS BÜRO** für  
Architektur und Stadtplanung  
Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091  
- Email: [Hermann.Dirks@t-online.de](mailto:Hermann.Dirks@t-online.de) -

## **1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hemme stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dar; zeitgleich zu dieser Bebauungsplanaufstellung wird daher der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hemme im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hemme wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen dargestellt.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,29 ha. Es liegt in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde östlich der L 156 und südlich der K 67.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den "Voßweg" (K 67) sowie den hieran nördlich angrenzenden vorhandenen Baubestand,
- im Westen durch den vorhandenen Baubestand östlich der "Dorfstraße" (L 156),
- im Süden durch den Vorfluter 0702 des Sielverbandes Hemme sowie den hieran anschließenden freien Landschaftsraum,
- im Osten durch den direkt angrenzenden freien Landschaftsraum.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches weisen insgesamt eine Höhe von ca. 1 ,5 m ü. NN. auf; das Gelände weist topografisch keine Bewegung auf.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

Mit Stand vom 31-12-2000 hatte die Gemeinde Hemme insgesamt 536 Einwohner. Die Gemeinde befindet sich im nordwestlichen Teil Dithmarschens innerhalb des Dreieckes Heide-Wesselburen-Lunden als amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Lunden.

Der Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ordnet der Gemeinde die Wohnfunktion als Hauptfunktion sowie die Agrarfunktion als erste Nebenfunktion zu.

Die Gemeinde Hemme hat derzeit Probleme mit der Deckung der vorhandenen örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2 wird ein Teil des wohnbaulichen Bedarfes der Gemeinde bis zum Jahre 2010 abgedeckt.

Durch die Planung wird einer Abwanderung vornehmlich jüngerer Bevölkerungsschichten in die Nachbargemeinden entgegengewirkt. Der gemeindliche Siedlungskörper wird in zentraler Lage gestärkt und aufgewertet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch eine neu herzurichtende Verkehrsfläche in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches (Profil A) unter Anbindung an den "Voßweg" (K 67). Im Verlauf des neuen Baugebietes wird der "Vossweg" auf der Südseite mit einem zusätzlichen Gehweg in einer Breite von 1 ,5 m ausgestattet.

Die Baugrundstücke werden insgesamt als Allgemeine Wohngebiete -WA -festgesetzt; es ist zentrales Planungsziel der Gemeinde Hemme, diese Flächen dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zuzuführen, für den - wie bereits ausgeführt - derzeit Nachfrage besteht.

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bei Grundstücksgrößen von überwiegend 700- 800 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,40 bei offener, eingeschossiger Bauweise festgesetzt, so dass ein für die Siedlungsbereiche der Gemeinde durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt wird.

Innerhalb der Bauflächen sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird weiterhin festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass der von der Gemeinde Hemme angestrebte Charakter eines "Einfamilienhausgebietes" gewahrt werden wird.

Es wird deshalb noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bau von Doppel- oder Reihenhäusern bzw. von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen den Planungsabsichten der Gemeinde Hemme widerspricht.

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Wohnqualität nicht vereinbar. Die vorgesehenen Erschließungsflächen sind zudem für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt.

Für die Bauflächen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte "Ortstypik" sicherstellen. Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird mit 9,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als Regulativ hinsichtlich der Baukörperentwicklung festgesetzt.

Zur Unterhaltung des im Süden an das Plangebiet angrenzenden Vorfluters 0702 des Sielverbandes Hemme werden Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Sielverbandes Hemme in einer Breite von 5,0 m belastet. An der Ostgrenze des Plangebietes wird ein vorhandener Grenzgraben zur Erhöhung des Speichervolumens aufgeweitet.

Zur Sicherung notwendiger Kanaltrassen werden Geh- und Leitungsrechte mit einer Breite von 2,5 m zugunsten der Gemeinde Hemme zwischen den Baugrundstücken Nr. 1 und Nr. 2 sowie Nr. 7 und Nr. 13 festgesetzt.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind. In einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m wird südlich des Plangebietes zeitnah in Abstimmung mit einer Privatinitiative durch die Gemeinde ein großzügiger Spielplatz geschaffen; dieser Platz wird ohne Querung einer qualifizierten Straße zu erreichen sein. Auf die Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb des Plangeltungsbereiches kann somit verzichtet werden kann.

Das Plangebiet wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens schalltechnisch untersucht. Das der Begründung als Anlage beigefügte Gutachten definiert eine Reihe von Einzelmaßnahmen, die insgesamt die Einhaltung der geltenden Lärmgrenzwerte für die künftigen Baugrundstücke sicherstellt. Im Zuge der Verwertung der Baugrundstücke wird die Einhaltung der jeweiligen Regelungen durch privatrechtliche Vereinbarungen in geeigneter Form gesichert werden.

Der gut erschlossene angrenzende freie Landschaftsraum steht den künftigen Bewohnern des Plangebietes für die Erholung zur Verfügung, so dass auf die Festsetzung entsprechender Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet werden kann.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger; mit diesem wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

Der der Begründung als Anlage beigefügte landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Hemme beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung**

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die K 67 ("Voßweg") an die L 156 ("Dorfstraße"). Die Straße "Voßweg" wird an der Südseite mit einem Gehweg in einer Breite von 1,50 m ausgestattet, der den Anschluss an den Gehweg der "Dorfstraße" herstellt.

Die innere Erschließung wird durch eine neu herzurichtende Verkehrsfläche in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches (Profil A) sichergestellt. Das Profil des verkehrsberuhigten Bereiches wird mit einer Breite von insgesamt 5,50 m festgesetzt. Durch Ausbau und Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches wird dessen Bedeutung als Anliegerstraße mit Aufenthaltsfunktion verdeutlicht. In dem verkehrsberuhigten Bereich wird die Verträglichkeit der Nutzungen durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen sichergestellt; die Dominanz der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der nichtverkehrlichen Nutzungen im Straßenraum wird so verdeutlicht. Diese Verkehrsfläche soll mit Zeichen 325 StVO ("Spielstraße") beschildert werden. Die Detailplanung ist vor Baubeginn mit der zuständigen Verkehrsbehörde abzustimmen.

#### **5. Ruhender Verkehr**

Für den Plangeltungsbereich wird bei 13 vorgesehenen Baugrundstücken mit einer Endauslastung von ca. 15 -18 Wohneinheiten (WE) gerechnet.

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.2 folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich für etwa 3 -6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einem voraussichtlichen Bedarf von max. ca. 18 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt 3 zusätzliche öffentliche Parkplätze notwendig; im Zuge der Detailplanung werden in Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche 4 öffentliche Parkplätze angeordnet; dies entspricht einem Verhältnis von einer Parkmöglichkeit für 4 Stellplätzen. Selbst bei einer nicht zu erwartenden höheren Ausnutzung der Baugrundstücke verbleibt somit noch eine rechnerische Reserve.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Hemme ist somit abgedeckt.

#### **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Hemme bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Die im Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen innerhalb der Baugrundstücke sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen. Sonstige Maßnahmen, insbesondere auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, werden von der Gemeinde Hemme direkt und zeitnah mit der Verwertung der Flächen durchgeführt. Die finanziellen Modalitäten hierzu werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### 7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle der geplanten und innerhalb des Plangebietes festgesetzten Gebietskläranlage zur Reinigung zugeführt. Das geklärte Abwasser wird dann der Vorflut zugeleitet.

Das Niederschlagswasser wird in den an das Plangebiet angrenzenden Vorfluter geleitet. Zur Erhöhung des Speichervolumens wird ein an der Ostseite des Plangebietes vorhandener Grenzgraben auf insgesamt 5,0 m verbreitert werden. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist - soweit der Untergrund dies zulässt - zur Anreicherung des Grundwassers in den Boden zu versickern. Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt.

### 7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Norderdithmarschen.

### 7.3 Elektrizität / Gas

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsnetze der Schleswig AG.

### 7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Diese ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

### 7.5 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Planes, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

### 7.6 Feuerlöschrichtungen

Als Feuerlöschrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Hydranten angeordnet.

## **8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes im Eigentum des Erschließungsträgers befinden.

Allgemein gelten jedoch die folgenden Ausführungen:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 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 vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeines Wohngebiet - WA -	1 ,09	84,50
Abwasserbeseitigung	0,01	0,77
Graben	0,03	2,33
öffentliche Verkehrsflächen	0,16	12,40
	1,29	100,00

## 10. Kosten

Der Gemeinde Hemme entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit dem Erschließungsträger wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen. Es ist beabsichtigt nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen die Verkehrsflächen in das Eigentum der Gemeinde Hemme einzustellen.

Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) wird privatrechtlich geregelt. Die Anlagen für die Niederschlagsentsorgung werden der Gemeinde Hemme vom Erschließungsträger kostenfrei übergeben.

Hemme, den

---

- Bürgermeister -