

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Dörpling
für das Gebiet "beidseitig der Bergstraße, unmittelbar südlich
der Straße Achterumsweg"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Dörpling hat zur Zeit rd. 600 Einwohner.

Dörpling liegt im nordöstlichen Teil Dithmarschens an den Kreisstraßen 45 und 46.

Die Ortslage von Dörpling bildet mit der Nachbargemeinde Pahlen ein Siedlungsgebiet.

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ist die Wohnfunktion Hauptfunktion und die Agrarfunktion erste Nebenfunktion der Gemeinde.

Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zum Amt Kirchspielslandgemeinde Tellingstedt.

2. Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes

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

Das ca. 2,85 ha große Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt im südöstlichen Anschluß an die bebaute Ortslage von Dörpling.

Das Geestbodengelände steigt von Norden nach Süden um ca. 8 m an und liegt i.M. rd. 23 m über NN.

3. Eigentumsverhältnisse

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Fläche westlich der Bergstraße (Grundstücke Nr. 8 - 22) sind im Eigentum der Gemeinde, die restlichen Grundstücke Nr. 1 - 7 östlich der Bergstraße befinden sich 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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Grundstücken für Wohnhausbauten und einem Handwerksbetrieb Rechnung zu tragen.

...

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um neben dem zwischenzeitlich genehmigten und vorhandenen Zimmereibetrieb (Grundstück Nr. 1) und den vorhandenen Wohngrundstücken beidseitig der Bergstraße weitere Wohngrundstücke für den örtlichen Eigenbedarf zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und eine vertretbare städtebauliche Gesamtgestaltung zu erreichen.

Auf dem Grundstück Nr. 1 ist für einen Zimmereibetrieb eine Abundhalle errichtet worden. Das derzeitige Betriebsgrundstück auf dem Grundstück Nr. 5 ließ wegen der beengten Lage keine Erweiterungen des Betriebes zu. Das nunmehr für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Grundstück Nr. 1 wird durch eine größere Fläche für die Landwirtschaft zu dem Wohngrundstück Nr. 4 getrennt. Diese Maßnahme dient auch der Abschirmung zum vorhandenen Wohngebiet.

Das übrige Baugebiet wird entsprechend der überwiegend vorhandenen Wohnbebauung und geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den Einfamilienhauscharakter in diesem Bereich der Ortslage zu festigen und zu erhalten, sind die Wohngebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur als Einzel- und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen zulässig. Weiterhin werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Nutzungsarten

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe

nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden zusätzliche 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.

Neben den vorgenannten Nutzungsbeschränkungen werden in dem festgesetzten Mischgebiet (Grundstück Nr. 1) die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen (s. Text Teil B des Bebauungsplanes). Der Standort für Vergnügungsstätten innerhalb der bebauten Ortslage von Dörpling in Verbindung mit einer Wohnbauentwicklung in der Nachbarschaft läßt derartige Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zu:

- Störungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr und Kommunikationslärm durch die Besucher in den Ruhe- und Nachtzeiten,
- mangelnde Flächen für den ruhenden Verkehr.

Bei der Festsetzung der Baugebiete sind weitere Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es ist nicht zu erwarten, daß die Baugebiete durch Immissionen, wie z. B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr unzumutbar beeinträchtigt werden.

Emissionsträchtige Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke mit intensiver Geflügel- oder Schweinehaltungen sowie verkehrsintensive überörtliche Straßen liegen nicht im Einwirkungsbereich des Baugebietes.

Die Gemeinde Dörpling verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan reicht aus, die bauliche Entwicklung in der Gemeinde zu ordnen. Der Bebauungsplan steht der bisherigen Entwicklung nicht entgegen.

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 durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Versorgungseinrichtungen

6.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag.

Die Erschließungsstraßen werden ausreichend beleuchtet.

6.2 Gasversorgung

Die Gemeinde Dörpling wird an das Erdgasnetz der Schleswag angeschlossen. Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas wird durch die Schleswag sichergestellt, wenn sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

Das in der Bergstraße verlegte 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 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 gemeinsam mit der Gemeinde Pahlen vorhandenen zentralen Kläranlage zugeführt.

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

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten (z. B. durch Verrieselungsanlagen).

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

Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gem. Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 (Amtsblatt Schl.-H., S. 829) werden beachtet.

8. **Straßenerschließung**

Die vorhandenen Straßen Achterumsweg und Bergstraße sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt worden.

Das zur Zeit vorhandene ausgebaute Straßenprofil der Bergstraße reicht nicht aus, neben der bereits vorhandenen Bebauung weitere Grundstücke zu erschließen.

Die Bergstraße wird entsprechend mit einem erweiterten Straßenprofil einschl. eines einseitigen Gehweges ausgebaut. Die Festsetzungen erfolgen im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Dithmarschen.

Die Erschließungsstraße Achterumsweg ist entsprechend dem dargestellten Straßenprofil ausgebaut.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an der Einmündung der Bergstraße in die Straße Achterumsweg 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. Sie werden in ausreichender Anzahl im Plangeltungsbereich als Längsparkplätze an den Erschließungsstraßen festgesetzt.

10. Naturschutz und Landschaftspflege

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.

Die Vegetation des Baugebietes ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in Verbindung mit der Ortsrandlage und durch die von der Fläche umsäumten Knicks geprägt. Die noch unbebaute Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt wird das Gebiet als "Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" eingestuft. Hieraus ergeben sich folgende Ausgleichsberechnungen:

a) Schutzgut Wasser

Im Plangeltungsbereich fällt gem. der "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" gering verschmutztes Niederschlagswasser an, das im privaten Bereich über geeignete Versickerungseinrichtungen im Untergrund versickert werden soll. Überschußwasser wird direkt oder über das Trennsystem an die Vorflut abgegeben.

Auf Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser wird über das Trennsystem der Vorflut zugeführt. Dabei ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu verfahren.

Das häusliche Schmutzwasser gelangt ebenfalls über die Kläranlage in die Vorflut.

b) Schutzgut Boden

Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion. Soweit dies nicht möglich ist, sind im Verhältnis 1:0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und im Verhältnis 1:0,2 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen zu einem naturbetonten Biotop zu entwickeln. Es wird die max. Überbaumöglichkeit (GRZ) mit Zuschlag für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugrunde gelegt.

Der Bebauungsplan sieht folgende Flächennutzungen vor:

Private Bauflächen mit Altbebauung (Grundstücke Nr. 3 - 7)	0,7 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,35 ha
Private Grundstücksflächen (unbebaute Grundstücke und Grundstücke mit neuer Bebauung)	
a) Grundstück Nr. 1	0,45 ha
b) Grundstücke Nr. 8-22	1,2 ha
Knicks und Flächen für Bepflanzungen	0,25 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,25 ha

Berechnung der Ausgleichfläche:

- Grundstücksflächen	
a) Grundstück Nr. 1	
$4500 \times 0,3 \times 0,2 =$	270 m ²
b) Grundstücke Nr. 8-22	
$12000 \times 0,45 \times 0,3 =$	1.620 m ²
- Erweiterung der öffentlichen Verkehrs- flächen einschl. der Parkplätze	
$500 \times 0,3 =$	<u>150 m²</u>
Gesamt	<u>-2.040 m²</u> =====

Der ermittelte Flächenbedarf wird um nachfolgende Flächen ermäßigt:

Pflanzgebot auf den Grundstücken	
$1700 \times 0,75 =$	1.275 m ²
Ausgleichsbedarf =	2.040 m ²
Flächenermäßigung =	<u>1.275 m²</u>
Ausgleichsdefizit =	<u>765 m²</u> =====

Bei der Berechnung der Ausgleichsflächen für die Versiegelung sind die Festsetzungen zum Anpflanzen von Hecken sowie für durchlässige Bodenbeläge (Grundstückszufahrten) vernachlässigt worden.

c) Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Dörpling verschiebt sich der Ortsrand von Dörpling nach Süden. Die dem Baugebiet vorhandenen und neu zu errichtenden vorgelagerten Knicks mit den vorhandenen Knickgehölzen sowie die Grünfestsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes bilden auf Dauer die Eingrünung der Gebäude zur Landschaft hin. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die vorgenannten Maßnahmen ausgeglichen.

d) Schutzgüter Klima/Luft

Die Bebauung des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf das Großklima. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft sowie gefährdeter Arten sind nicht zu erwarten.

e) Knicks und sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile

Durch die künftige Erschließung des Baugebietes werden rd. 40 lfdm Knicks beseitigt. Als Ersatz hierfür ist zwischenzeitlich zwischen den Grundstücken 13, 14 und 15, 16 ein neuer Knick mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern errichtet worden.

Weitere schützenswerte Landschaftsbestandteile werden nicht beeinträchtigt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe auf den Grundstücken selbst zur Errichtung der Hecken, Grundstückszufahrten und Bepflanzungen sowie die Errichtung der Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers sind durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst vorzunehmen. Darüber hinaus soll eine zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Dauergrünland) in einer Größe von rd. 0,4 ha außerhalb des Plangeltungsbereiches von der Gemeinde auf freiwilliger Basis für Naturschutzzwecke zur Verfügung gestellt werden. Die in der Anlage zur vorliegenden Begründung dargestellte Fläche ist von der Gemeinde erworben worden. Sie soll aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und mit standortgerechten heimischen Bäumen bepflanzt werden.

Die Gemeinde verfügt noch nicht über einen Landschaftsplan. Im laufenden Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist jedoch eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes nach § 6 LNatSchG vom Minister für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein erteilt worden.

11. Kinderspielplatz

Nach dem Jugendförderungsgesetz Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spielen im Freien anzubieten. Soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten zu errichten sind, haben die Gemeinden den Spielplatzbedarf durch die Anlagen von Spiel- und Bolzplätzen zu decken. Die Gemeinde geht davon aus, daß in der Ortslage ausreichende Spielmöglichkeiten für Kinder im Alter von 6-14 Jahren zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die Gemeinde einen neuen Spielplatz unmittelbar nördlich des Bebauungsplanes am Achterumsweg errichtet hat. Auf die Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb des Bebauungsplanes wird deshalb verzichtet.

12. Kosten/Finanzierung

12.1 Kosten

- Grunderwerb (bereits von der Gemeinde erworben und finanziert)	-
- Erschließungskosten (Ausbau der Bergstraße einschl. der Parkplätze und Oberflächenentwässerungseinrichtungen)	60.000,00 DM
- Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserbeseitigung)	20.000,00 DM
- Ausbau der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	30.000,00 DM
- Planungskosten	13.000,00 DM

12.2 Finanzierung

Das Bauland (Grundstücke Nr. 8 - 22) ist bereits im Eigentum der Gemeinde. Die Grundstücke sind bereits teilweise wieder verkauft worden.

Die Bergstraße stellt teilweise eine vorhandene Erschließungsstraße dar (Teilbereich von der Einmündung in die Straße Achterumsweg bis hin zur Grundstücksauffahrt des Grundstückes Nr. 3). Die Erschließungsmaßnahmen zum Ausbau des Gehweges und Erweiterung der Fahrbahn in diesem Streckenabschnitt sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Die hierfür erforderlichen Erschließungskosten in Höhe von rd. 40.000,00 DM werden von der Gemeinde getragen, da eine Ausbausatzung nach dem Kommunalabgabengesetz nicht vorliegt.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB (Kosten zum Ausbau der Bergstraße - südlicher Bereich -) beträgt rd. 20.000,00 DM.

Der der Gemeinde aus den Erschließungsmaßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt einschl. des 10 %igen Anteils der Gemeinde für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand rd. 42.000,00 DM. Der vorgenannte Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge und aus den Grundstücksverkäufen finanziert.

Der gemeindliche Anteil wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde aus den Haushaltsmitteln finanziert. 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 Kläranlage ausreicht, den vermehrten Schmutzwasseranteil und das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation werden kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben. Die Satzung wird entsprechend geändert bzw. erweitert, wenn dies erforderlich wird.

Die Aufwendungen für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen einschl. der Löschwasserversorgung trägt der Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen. Das Amt Tellingstedt 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 privaten Zuwegungen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der Anlieger) zu den Grundstücken Nr. 11 - 22 werden im Zuge der Erschließung von der Gemeinde ausgebaut. Die Kosten hierfür werden zunächst von der Gemeinde vorfinanziert. Eine Refinanzierung ist über die Grundstücksverkäufe aller unbebauter Baugrundstücke vorgesehen. Die betroffenen Flächen sind durch die hinterliegenden Grundstückseigentümer zu erwerben und verbleiben nach dem Ausbau in deren Eigentum. Unterhaltungsarbeiten und Folgekosten entstehen der Gemeinde nicht durch die vorgenannten Maßnahmen.

Die Erschließung des Baugebietes (Ausbau der Bergstraße einschl. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen) werden voraussichtlich im Jahre 1996 erfolgen.

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1996 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Dörpling, den

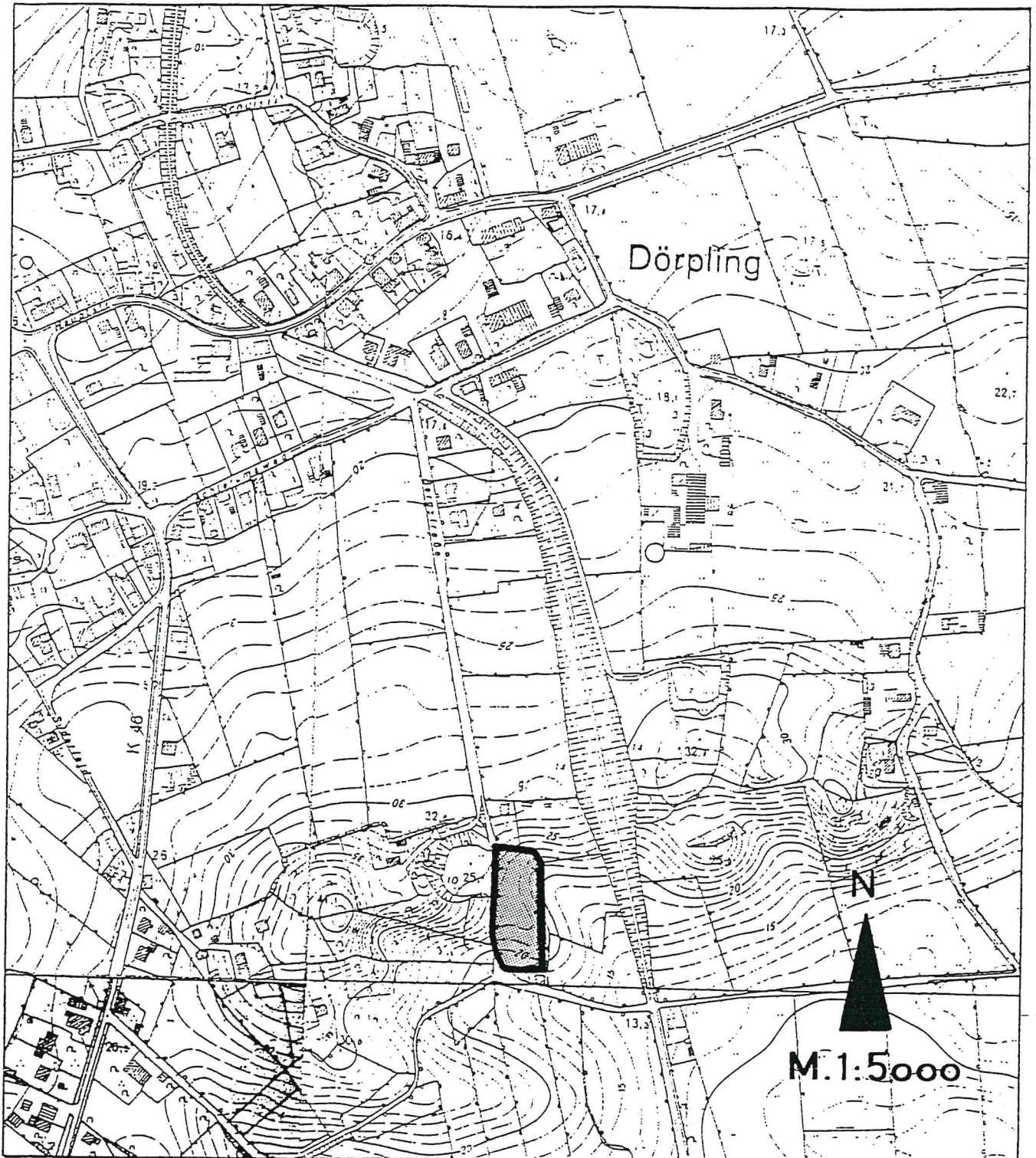
29.11.1995



Gemeinde Dörpling
- Bürgermeister -

Ulrich Lorenzen

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1
der Gemeinde DÖRPLING



Fläche für den Naturschutz