

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Karolinenkoog

für das Gebiet

westlich der Straße Siedlung

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 -

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Karolinenkoog stellt die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als Wohnbauflächen – W – dar.

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Karolinenkoog ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karolinenkoog entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,33 ha. Es liegt in zentraler Lage innerhalb des Gemeindegebietes westlich der L 155 und östlich des sog. „Mitteldeiches“ im Nahbereich der ehemaligen Schule.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den direkt angrenzenden freien Landschaftsraum,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen östlich des sog. „Mitteldeiches“,
- im Süden durch die Straße „Koogsweg“ sowie den hieran anschließenden freien Landschaftsraum,
- im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung im Anschluss an die Straße „Siedlung“.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches weisen insgesamt eine Höhe von ca. 2,0 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 Karolinenkoog insgesamt 128 Einwohner. Die Gemeinde befindet sich im nordwestlichen Teil Dithmarschens südöstlich der Eider als amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Lunden.

Der Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ordnet der Gemeinde die Agrarfunktion als Hauptfunktion sowie die Wohnfunktion als erste Nebenfunktion zu; die gemeindliche Bebauungsstruktur ist als „Streusiedlung“ anzusprechen.

In den vergangenen 30 Jahren nahm die Zahl der Einwohner der Gemeinde Karolinenkoog von ca. 225 auf nunmehr ca. 125 dramatisch ab. Die Gemeinde Karolinenkoog beschloss daher, dieser Entwicklung durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den gemeindlichen Eigenbedarf gegenzusteuern. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 wird der wohnbauliche Bedarf der Gemeinde bis zum Jahre 2010 abgedeckt.

Die in diesem Bereich bereits vorhandene Wohnbebauung wird gestärkt und aufgewertet; innerhalb des Gemeindegebietes werden vorhandene Infrastrukturen genutzt und ein wohnbaulicher Schwerpunkt gesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die vorhandene Straße „Siedlung“, die im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung bedarfsgerecht ausgebaut wird; so wird als Abschluss der Straße im Norden eine adäquate Wendeanlage geschaffen und in ihrem Verlauf die notwendigen öffentlichen Parkplätze angeordnet werden.

Die Baugrundstücke werden insgesamt als Allgemeine Wohngebiete – WA – festgesetzt; es ist zentrales Planungsziel der Gemeinde Karolinenkoog, diese Flächen dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zuzuführen.

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bei Grundstücksgrößen von überwiegend 900 m² mit einer GRZ von 0,25 bei offener, eingeschossiger Bauweise festgesetzt, so dass ein für die ländliche Prägung der Gemeinde angemessener 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 Karolinenkoog angestrebte und der ländlichen Prägung der Gemeinde angemessene Charakter eines "Einfamilienhausgebietes" gewahrt werden wird.

Es wird aus diesen Gründen noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bau von Doppel- oder Reihenanlagen bzw. von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen den Planungsabsichten der Gemeinde Karolinenkoog 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.

Ein westlich der Straße „Siedlung“ vorhandener Graben wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verfüllt werden. Im Gegenzug wird im gesamten Verlauf der Westgrenze des Plangebietes ein neuer Graben hergestellt werden, der den direkten Anschluss an die Vorflut sichert. Dieser Graben wird so profiliert werden, dass er Speicherfunktion übernehmen wird.

Im Süden des Plangebietes werden die Flächen, innerhalb derer sich eine vorhandene Kläranlage befindet, entsprechend planungsrechtlich festgesetzt und somit gesichert.

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. Innerhalb des Gemeindegebietes stehen aufgrund der gemeindlichen Strukturierung hervorragende Spielmöglichkeiten zur Verfügung, so dass auf die Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet werden kann.

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.

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Karolinenkoog 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 L 155 an die B 5 als nördliche Verlängerung der A 23.

Die innere Erschließung erfolgt durch die vorhandene Straße „Siedlung“, die im Zuge der Erschließung der neuen Bauflächen bedarfsgerecht ausgebaut wird. Die Profilierung dieser Planstraße, die die Funktion eines Wohnweges hat, orientiert sich am Straßentyp AS 4, Tabelle 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95). Aufgrund der geringen Anzahl angebundener Baugrundstücke wird auf die Anordnung beidseitiger Gehwege verzichtet. Die Straße mündet in einer Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,0 m sowie einem Überhang in einer Breite von zusätzlich 1,0 m. Diese Anlage ist geeignet, auch für dreiaxsigere Müllfahrzeuge eine Nutzung ohne Rangierverkehr zuzulassen.

5. Ruhender Verkehr

Für den Plangeltungsbereich wird bei 9 vorgesehenen Baugrundstücken mit einer Endauslastung von ca. 10 - 12 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. 12 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt mindestens 2 zusätzliche öffentliche Parkplätze notwendig; dies entspricht einem Verhältnis von einer Parkmöglichkeit für 6 Stellplätzen. Zusätzlich bestehen neben den herzurichtenden öffentlichen Parkplätzen im Verlauf der Straße „Siedlung“ im Randbereich weitere Parkmöglichkeiten.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Karolinenkoog ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Karolinenkoog 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 Karolinenkoog direkt und zeitnah mit der Verwertung der Flächen durchgeführt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über den vorhandenen Straßenkanal der vorhandenen 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 der an der Westseite des Plangebietes vorgesehene Grenzgraben in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden entsprechend profiliert 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

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsnetze der Schlesweg 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

In der Straße „Siedlung“ ist das Telekommunikationsnetz vorhanden, so dass ein Anschluss der vorgesehenen Grundstücke möglich ist. Der Anschluss hat durch Erdkabel zu erfolgen.

7.6 Feuerlöscheinrichtungen

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

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich ausnahmslos im Eigentum der Gemeinde Karolinenkoog.

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 –	0,85	63,91
Abwasserbeseitigung - Gebietskläranlage -	0,13	9,78
Graben	0,12	9,02
öffentliche Verkehrsflächen	0,23	17,29
	1,33	100,00

10. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Karolinenkoog berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragsatzung trägt die Gemeinde Karolinenkoog 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Karolinenkoog Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Karolinenkoog, den

- Bürgermeister -