

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Schalkholz

für das Gebiet „Nordfeld, Bereiche zwischen den Straßen Holtenbarg und Nordfeld
und Holtenbarg und Liethweg“

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Schalkholz ist am 12.04.1983 in Rechtskraft getreten.

Der Bebauungsplan sieht innerhalb des ca. 3,5 ha großen Gebietes Festsetzungen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

Der Bebauungsplan ist entsprechend den Festsetzungen mit eingeschossigen Wohnhäusern realisiert worden. Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind hergestellt.

2. Lage der Planänderungsbereiche

Die Lage der Planänderungsbereiche ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1:10000 zu ersetzen.

Die Änderungsbereiche liegen unmittelbar nördlich und südlich der bebauten Grundstücke des Bebauungsplanes.

3. Eigentumsverhältnisse

Der nördliche Planänderungsbereich ist zum Zwecke der Baulanderschließung von der Gemeinde angekauft worden.

Der südliche Planänderungsbereich befindet sich bis auf die im Eigentum der Gemeinde stehenden öffentlichen Verkehrsflächen 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 Planänderung und Planungsziele der Gemeinde

Die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um dem weiteren Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen.

Die Größe der Änderungs-/Ergänzungsbereiche wurde notwendig, um den überwiegenden Eigenbedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde für weitere ca. 5 Jahre bis zum Jahre 2003 zu decken. Es sollen neben den bebauten Grundstücken Nr. 11 - 13 zwölf weitere Grundstücke überwiegend für den „Einfamilienhausbau“ erschlossen werden.

Die Erweiterungsgebiete werden in Anlehnung an die vorhandene Wohnstruktur am westlichen Ortsrand als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um den „Einfamilienhauscharakter“ in diesem Bereich zu festigen, werden überwiegend entsprechend dem vorhandenen Bedarf Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen festgesetzt. Die aufgelockerte Wohnbebauung soll erhalten und gefestigt werden.

Darüber hinaus wird das Baugebiet in der Nutzung weiter eingeschränkt. Es werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. 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 weitere 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 unzumutbar beeinträchtigt wird. Emissionsträchtige Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke mit Intensivtierhaltungen sowie überörtliche Verkehrsstraßen mit hohen Verkehrsfrequenzen liegen nicht im Einwirkungsbereich des Baugebietes. Das Baugebiet liegt in einer Entfernung von rd. 120 m von der L 149 entfernt. Bezüglich der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr der L 149 ist eine Berechnung der Beurteilungspegel nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - durchgeführt worden (s. Anlage zur vorliegenden Begründung). Danach werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten.

Der Bebauungsplan wird aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schalkholz entwickelt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt.

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 Schleswag.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

6.3 Feuerlöscheinrichtungen

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

6.4 Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das Erdgasnetz der Schleswig angeschlossen, sofern sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

6.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Baugebiet wird an das vorhandene Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

7. Entsorgungseinrichtungen

7.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt 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 vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die vorhandenen Gewässer geleitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken selbst versickert (s. Text Teil B des Bebauungsplanes). Die Versickerungseinrichtungen sind entsprechend den standörtlichen Gegebenheiten optimal zu gestalten (s. Arbeitsblatt A 138 - Bau und Vermessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser - der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV)).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Schmutzwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden zu erfolgen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung gem. Bekanntmachung der Ministerin für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet.

8. Straßenerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 149.

Die Baugrundstücke innerhalb der Änderungsbereiche werden über die vorhandene Straße Holtenbarg (Straße B) und über die Planstraße C erschlossen.

Die vorhandene Erschließungsstraße Holtenbarg (Straße B) ist im Bereich des Ergänzungsbereiches im Süden nicht ausreichend ausgebaut. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes soll die Straße im Einmündungsbereich zum Liethweg aufgeweitet werden, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Im Bereich der Baugrundstücke 13 und 14 soll jedoch das vorhandene eingeebte Straßenprofil erhalten werden, um eine Verkehrsberuhigung in diesem Abschnitt zu erreichen.

Die Gemeinde beabsichtigt weiterhin, die Planstraße C verkehrsberuhigt auszubauen. Durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Fahrbahnverengungen, Aufpflasterungen usw. soll eine „natürliche Verkehrsberuhigung“ geschaffen werden. Eine Verkehrsberuhigung nach Zeichen 325/326 StVO wird jedoch nicht beabsichtigt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Bei der Bemessung der Sichtdreiecke wird allgemein eine Verkehrsregelung von "rechts vor links" angenommen.

9. 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 Ziff. 5.2.1.2 der EAE 95/96. Danach ist ein Parkplatz für 3 - 6 Wohnungen festzusetzen. Im Hinblick auf die dörfliche Nutzungsstruktur werden die öffentlichen Parkplätze in einem Verhältnis von 1:5 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen erforderlich. Es werden für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der nunmehr vorliegenden Erweiterungsgebiete rd. 50 Wohneinheiten (WE) erwartet:

$$50/5 = 10 \text{ öffentliche Parkplätze erforderlich.}$$

Im Bereich des realisierten Bebauungsplanes sind 12 Parkplätze ausgebaut worden. Darüber hinaus werden im nördlichen Planänderungsbereich weitere 4 Parkplätze festgesetzt. Die öffentlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl innerhalb des Gesamtgebietes ausgebaut und festgesetzt worden.

10. Spielmöglichkeiten für Kinder

Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist auf den Baugrundstücken selbst zu decken.

Für schulpflichtige Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren steht im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ein Kinderspielplatz zur Verfügung. Der Spielplatz liegt in zumutbarer Entfernung zu den Erweiterungsgebieten des vorliegenden Bebauungsplanes. Ein zusätzlicher Spielplatz innerhalb des Bebauungsplanes wird nicht für erforderlich gehalten.

11. Natur- und Landschaftsschutz

Die Realisierung des Bebauungsplanes, Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen, stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 06.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

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 einen Grünordnungsplan darzustellen. Im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung hat die Gemeinde für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes einen landschaftspflegerischen Begleitplan aufgestellt. Die nach dem Bebauungsplan erforderlichen Eingriffsminimierungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nachfolgend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

a) Innerhalb der Planänderungsbereiche

- Begrenzung der Grundflächenzahl, um die Versiegelungsflächen relativ gering zu halten,
- Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes,
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Baugebietes auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zur Eingrünung des Baugebietes und zur freien Landschaft (Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild),
- Einschränkung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigem Material bei den Grundstückszufahrten, Stellplätzen und den öffentlichen Gehwegen und Parkplätzen,
- Erhaltung der vorhandenen Knicks einschl. der landschaftsbestimmenden Bäume sowie die Errichtung eines neuen Knicks östlich der Grundstücke 14 und 15 im südlichen Plangeltungsbereich,
- Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken,
- Heckenbepflanzungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen,
- Schutz der Knicks durch von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen können die mit dem geplanten Baugebiet verbundenen Eingriffe nicht vollständig kompensiert werden (s. Bilanzierung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im landschaftspflegerischen Begleitplan). Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von rd. 1800 m², die innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht zur Verfügung gestellt werden können. Die Gemeinde Schalkholz stellt daher als freiwillige Ersatzmaßnahme eine Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes zur Durchführung entsprechender Naturschutzmaßnahmen zur Verfügung. Es handelt sich hierbei um eine ca. 2000 m² große intensiv beweidete Grünlandfläche, ca. 1,3 km südwestlich des Bebauungsplangebietes. Es sollen ca. 2000 m² aus der 0,8 ha großen Gesamtfläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und der Sukzession überlassen werden. Weitere Entwicklungsmaßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Durch die vorgenannten Maßnahmen ist anzunehmen, daß der Eingriff vollständig kompensiert wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die freiwilligen Maßnahmen keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellen.

Die Lage der „Ersatzfläche“ wird im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Bei den privaten Maßnahmen werden die Grundstückseigentümer dazu entsprechend in den Grundstückskaufverträgen verpflichtet. Bei den privaten Maßnahmen auf den Grundstücken Nr. 13 - 15 werden die Grundstückseigentümer ebenfalls durch Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet.

Der landschaftspflegerische Begleitplan wird als Anlage der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

12. Kosten/Finanzierung

12.1 Kosten

a) Grunderwerb (nördlicher Plangeltungsbereich) rd.	150.000,00 DM
b) Erschließungskosten	
Ausbau der Planstraßen A und B einschließlich der Oberflächenentwässerung, Beleuchtung rd.	230.000,00 DM
c) Abwasserbeseitigung rd.	100.000,00 DM
d) Ausgleichsmaßnahmen rd.	10.000,00 DM
e) Planungskosten (Bauleitpläne) rd.	15.000,00 DM

12.2 Finanzierung

Das Baugebiet, ausgenommen die Grundstücke im südlichen Änderungsbereich, ist zum Zwecke der Baulanderschließung von der Gemeinde angekauft worden. Die noch ausstehenden Zahlungen werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1998 aus Eigenmitteln finanziert.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB (Kosten zum Ausbau der Planstraßen B und C) beträgt rd. 230.000,00 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 23.000,00 DM. 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 Schmutzwasseranteil aufzunehmen. Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation werden kostendeckende Beiträge nach dem 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.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die nicht durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen sind, werden kostendeckende Beiträge nach der durch die Gemeinde zu beschließenden Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG erhoben.

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1998, bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Schalkholz, den 10.08.1999



H. H. H.
Gemeinde Schalkholz
- Bürgermeister -

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1 1. Änderung/Ergänzung
der Gemeinde Schalkholz

Ermittlung der Beurteilungspegel nach DIN 18005 - Schallschutz um Städtebau -

1. Allgemeines

Die bei der nachfolgenden Berechnung verwendeten Zahlen über die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen des Jahres (DTV) entstammen den Angaben des Straßenbauamtes Heide für das Prognosejahr 2010 (DTV 95 + 20 %).

$$\text{DTV} = 3766 \text{ (Lkw-Anteil tags und nachts} = 10,1 \%)$$

Der Straßenbelag in dem Straßenabschnitt der L 149 besteht aus Asphaltbeton.
Die max. Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Der Abstand von der Mitte der Fahrbahn der L 149 bis zum östlichen Rand der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück Nr. 5 beträgt rd. 120 m.

2. Ermittlung des Beurteilungspegels

$$M_t = 0,06 \times \text{DTV}$$

$$M_n = 0,008 \times \text{DTV}$$

$$p_t = 10,1 \%$$

$$p_n = 10,1 \%$$

$$M_t = 0,06 \times 3766 = 226 \text{ Fz/h}$$

$$M_n = 0,008 \times 3766 = 30 \text{ Fz/h}$$

$$L_{\alpha_t} = 64 - 0,5 - 4 + 0 + 0 - 9 = 50,5 \text{ dB}_{(A)} < 55$$

$$L_{\alpha_n} = 55 - 0,5 - 4 + 0 + 0 - 9 = 41,5 \text{ dB}_{(A)} < 45$$

3. Beurteilung

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, werden für allgemeine Wohngebiete nicht erreicht. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.