

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dingen für das Gebiet "nördlich der Gemeindestraße im Ortsteil Sandhayn (alte L 138) zwischen der neuen L 138 im Osten und der Bebauung im Westen"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Dingen hat zur Zeit rd. 640 Einwohner. Dingen liegt im südöstlichen Teil Dithmarschens an der Landesstraße 138 (L 138).

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

2. Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes

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

Das Gebiet liegt im Ortsteil Sandhayn, nördlich der alten L 138 (Straße Sandhayn), unmittelbar östlich der vorhandenen Bebauung.

Das ca. 1 ha große Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der alten Dithmarscher Marsch. Das Gelände ist fast eben. Es liegt ca. 0,5 m über NN.

3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Gewerbegebietes ist zum Zwecke der Baulanderschließung von der Gemeinde angekauft worden. Die innerhalb des Bebauungsplanes integrierte Fläche für die Landwirtschaft ist im Privateigentum.

4. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken in einem Gewerbegebiet Rechnung zu tragen. Neben der Umsiedlung eines Gewerbebetriebes aus der Ortslage von Dingerdonn wird weiterhin die Neuan siedlung eines weiteren Betriebes ermöglicht.

Durch die Ansiedlung von zwei kleineren Gewerbebetrieben werden keine Auswirkungen für die angrenzenden Baugebiete erwartet. Zum Schutz der in dem angrenzenden Baugebiet vorhandenen Wohnbevölkerung wird das Gewerbegebiet durch eine Fläche für die Landwirtschaft getrennt. Um eine Bebauung in diesem Bereich zu verhindern, ist die Fläche entsprechend im vorliegenden Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt worden. Das angrenzende Baugebiet wird als Misch- bzw. Dorfgebiet beurteilt.

Die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes werden eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe über 300 m² Geschoßfläche sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben genutzt werden sollen. Aufgrund der "Außenbereichslage" und der nach dem Raumordnungsplan zugeordneten Wohnfunktion als Hauptfunktion der Gemeinde ist das Baugebiet nicht für Einzelhandelsbetriebe, insbesondere in Verbindung mit den Sortimenten Lebensmittel, Baumarktartikel usw. geeignet. Durch derartige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere durch großflächige Betriebe, werden Auswirkungen auf die innerörtliche Funktion, Entwicklung und strukturelle Ausstattung des ländlichen Zentralortes von St. Michaelisdonn und des Mittelzentrums von Brunsbüttel erwartet. Dingen liegt im Nahbereich von St. Michaelisdonn. Die Grundversorgung der Wohnbevölkerung von Dingen wird durch den Ausschluß der Einzelhandelsbetriebe über 300 m² Geschoßfläche nicht beeinträchtigt.

Zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden die Höhen der baulichen Anlagen und die Gebäudeabmessungen begrenzt.

Der Bebauungsplan wird aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde entwickelt.

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 Gasversorgung

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

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

6.4 Feuerlöscheinrichtungen

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

6.5 Fernmeldeeinrichtungen

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

7. **Entsorgungseinrichtungen**

7.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung 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 über das vorhandene Grabensystem in die vorhandenen Verbandsgewässer geleitet.

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 des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet. Das anfallende Oberflächenwasser auf den gewerblich genutzten Grundstücken ist nach den vorgenannten technischen Bestimmungen als normal verschmutzt einzustufen. Es ist ein Regenklärbecken oder für Verkehrsflächen eine Muldenentwässerung vorzusehen.

8. **Straßenerschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 138.

Die Baugrundstücke innerhalb des Baugebietes werden über die alte L 138 (Straße Sandhyn) erschlossen. Die alte L 138 ist verkehrsgerecht ausgebaut. Der Ortsteil Sandhyn ist im Osten und im Süden mit der L 138 verbunden. Öffentliche Wendeanlagen werden nicht erforderlich.

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. Für die künftigen Betriebe wird mit einer Anzahl von max. 18 Beschäftigten gerechnet.

18/3 = 6 öffentliche Parkplätze erforderlich

Die öffentlichen Parkplätze sind als Längsparkplätze für Lkw an der Straße Sandhayn festgesetzt worden.

10. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Realisierung des Bebauungsplanes, Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen, stellt nach dem Naturschutzrecht einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

Nach § 6 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Landschaftsplänen und ggf. auch durch einen Grünordnungsplan darzustellen. Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes hat die Gemeinde für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufgestellt. Der Landschaftsplan ist noch nicht abgeschlossen. In Verbindung mit der vorliegenden Bauleitplanung ist eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes nach § 6 Abs. 1 Ziffer 2 LNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde erteilt worden.

Die nach dem Grünordnungsplan erforderlichen Eingriffsminimierungen sowie tlw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt bzw. berücksichtigt:

- Einschränkung der Versiegelung der Grundstücke durch Begrenzung der Grundflächenzahl,
- die Oberflächenbeläge der privaten Zuwegungen sowie die öffentlichen Parkplätze sowie die Grundstücksbefestigungen sind in wasserdurchlässigem Material zu errichten,
- die offenen Randgräben werden weitgehend erhalten,
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Randbepflanzung entlang der offenen Gräben und zur Eingrünung zur freien Landschaft.

Um eine vertretbare gewerbliche Nutzung auf der relativ begrenzten Fläche des Bebauungsplanes zu gewährleisten, sollen keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen werden.

Da die Folgen des Eingriffs nicht vollständig im direkten räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden können, wird der Ausgleich im naturräumlichen Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche des B-Planes Nr. 5 vorgesehen, um hochwertige Bereiche nördlich der Ortslage von Dingerdonn im sensiblen Kleverbereich zu schaffen. Vorgesehen ist die naturnahe Gestaltung eines Saumstreifens entlang des Grabens im direkten Anschluß an die Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 5. Dieser bandförmige Biotoptyp kann eine wichtige Funktion für den Arten- und Biotopschutz als Vernetzungselement in diesem Landschaftsraum übernehmen.

Die Maßnahme stellt eine freiwillige Maßnahme der Gemeinde für den Naturschutz dar. Sie stellt keine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 8 a BNatSchG dar. Den künftigen Grundstückseigentümern entstehen durch diese Maßnahme keine Kosten. Die Fläche wird in dem beiliegenden Grünordnungsplan dargestellt.

Nach dem Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan wird ausgeführt, daß der Eingriff des zukünftigen Vorhabens durch ein Bündel von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb dieses Gebietes ausgeglichen werden kann. Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen wird in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich gem. § 8 LNatSchG ein ausgeglichenes Verhältnis erreicht.

Der Grünordnungsplan wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes sind durch die künftigen Grundstückseigentümer nach dem Grünordnungsplan durchzuführen. Die Grundstückseigentümer werden entsprechend im Grundstückskaufvertrag durch die Gemeinde dazu verpflichtet.

11. **Kosten/Finanzierung**

11.1 Kosten

Durch den Bebauungsplan werden nachfolgende Kosten ermittelt:

a) Grunderwerb (Bruttobauland)	-
b) Erschließungskosten (Ausbau der öffentlichen Parkplätze)	30.000,00 DM
c) Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserkanalisation)	20.000,00 DM
d) Planungskosten (Bebauungsplan)	3.420,00 DM

11.2 Finanzierung

Das Baugebiet einschl. der Fläche, die außerhalb des Bebauungsplanes für den Naturschutz zur Verfügung gestellt werden soll, ist bereits von der Gemeinde zum Zwecke der Bauleitplanung erworben und bezahlt worden. Die Finanzkraft der Gemeinde wird dadurch nicht mehr belastet.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB (Kosten zum Ausbau der öffentlichen Parkplätze) beträgt rd. 30.000,00 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 3.000,00 DM. Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge und aus dem 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 Schmutzwasseranfall 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 Süderdithmarschen. Das Amt Eddelak-St. Michaelisdonn 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 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen (s. auch Ziff. 10 der vorliegenden Begründung). Für die freiwillige Maßnahme für den Naturschutz außerhalb des Bebauungsplangebietes fallen gleichermaßen keine wesentlichen Kosten an, da die Fläche bereits von der Gemeinde erworben worden ist, und keine Biotopmaßnahmen erforderlich werden.

Die Erschließung des Baugebietes (Ausbau der öffentlichen Parkplätze) erfolgt im Zuge der Gesamterschließungsarbeiten und wird voraussicht nicht vor dem Jahre 1997 durchgeführt.

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1997 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Dingen, den 13. JUNI 1996



W. Bruns
Gemeinde Dingen
- Bürgermeister -