

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Dingen
für das Gebiet "Ortsteil Dingerdonn nordöstlich der Hauptstraße
(K 5) zwischen dem Bauernhof Best im Südosten und der Reithalle
im Nordwesten"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Dingen hat z. Z. 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 Dingerdonn, unmittelbar nordöstlich der Kreisstraße 5 (K 5).

Das ca. 2,9 ha große Gebiet des Plangeltungsbereiches hat nach Nordosten leichtes Gefälle. Das Sandbodengelände liegt ca. 1 m über NN.

3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches ist zum Zwecke der Baulanderschließung von der Gemeinde angekauft worden.

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 Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den überwiegenden Eigenbedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde für ca. 8 Jahre bis zum Jahre 2003 zu decken, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und

...

um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage von Dingerdonn zu erreichen. Es sollen insgesamt 20 "Einfamilienhausgrundstücke" erschlossen werden.

Das Baugebiet wird entsprechend den Planungszielen der Gemeinde in Anlehnung an die vorhandene überwiegende Wohnstruktur im Ortsteil Dingerdonn als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um den "Einfamilienhauscharakter" in Dingerdonn zu festigen, werden überwiegend entsprechend dem vorhandenen Bedarf nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen festgesetzt. Die aufgelockerte Bebauung soll erhalten werden.

Weiterhin 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. Lärmbelastigungen durch Kfz-Verkehr oder Belastigungen 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 beeinträchtigt wird. Immissionsträchtige Gewerbebetriebe und verkehrsintensive überörtliche Straßen liegen nicht im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes. Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die K 5. Die K 5 weist jedoch eine sehr niedrige Verkehrsfrequenz auf. Die Verkehrsmengen sind mit einer innerörtlichen Verkehrsstraße vergleichbar und so gering, daß keine Lärmbelastigungen durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden. Nach einer Vergleichsrechnung des Beurteilungspegels werden die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1, Teil 1 zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für allgemeine Wohngebiete nicht erreicht. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Das Baugebiet liegt in einer Entfernung von rd. 60 m zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweine- und Rinderhaltung entfernt. Nach einer gutachterlichen Stellungnahme durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 13.03.1995 ist für Wohngebiete ein Immissionsradius von 100 m ermittelt worden. Der im Immissionsbereich liegende Teil des Plangeltungsbereiches wird als Ausgleichsfläche vorgesehen (s. Festsetzungen). Die Wohngrundstücke und der Kinderspielplatz liegen außerhalb des Immissionsbereiches. Wesentliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Die gutachterliche Stellungnahme wird Bestandteil der Begründung.

Der Bebauungsplan wird aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde entwickelt. Das Verfahren zur 2. 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 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 in den Straßen 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.

Die durch den Wohnweg erschlossenen Grundstücke Nr. 13, 14 und 15 sind nur unter erschwerten Bedingungen von den Müllfahrzeugen zu erreichen. Um dem erhöhten Unfallrisiko beim Rangieren zu begegnen, werden die Sammelbehälter von den betroffenen Grundstücken an der Straße A bereitgestellt.

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 von den öffentlichen Verkehrsflächen wird in die vorhandenen Verbandsgewässer geleitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund einzuleiten (z. B. durch Verrieselungsanlagen, Sickerschächte usw.). Sofern eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wegen der Bodenverhältnisse und des Grundwasserspiegels nicht möglich ist, kann es auf der "Ausgleichsfläche" großflächig versickert werden; die Grundstücke, die nicht unmittelbar an der Ausgleichsfläche liegen, können dann an die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen anschließen. Die Versickerungseinrichtungen sind entsprechend den jeweiligen ständörtlichen Gegebenheiten optimal zu gestalten (siehe z. B. Arbeitsblatt A 138 - Bau und Bemessung 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 gemäß Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet.

8. **Straßenerschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 5.

Die Baugrundstücke innerhalb des Baugebietes werden über die K 5 (Hauptstraße) und über die Planstraßen A sowie über den Wohnweg erschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Planstraßen 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 nicht beabsichtigt.

...

Die Planstraßen münden direkt in die K 5. Bei einem künftigen Ausbau dieser Erschließungsstraßen wird für die Einmündungsbereiche ein detaillierter Entwurf, bestehend aus dem Lageplan im Maßstab 1 : 500, Höhenplan und Entwässerungseinrichtungen und Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben erstellt und dem Straßenbauamt in Heide rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit innerhalb des Baugebietes und auf der K 5 beträgt 50 km/h.

Die Einmündungen der Planstraßen A werden nach § 10 StVO ausgebaut. Der Gehweg an der K 5 wird im Bereich der Einmündungen durchgepflastert und erhält als Abgrenzung zur K 5 einen abgesenkten Bordstein. Freizuhaltende Sichtflächen (Sichtdreiecke) werden nicht erforderlich.

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 Ziffer 5.2.1.2 der EAE 85. Danach ist ein Parkplatz für 3 - 6 Wohnungen festzusetzen. Im Hinblick auf die dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur werden die öffentlichen Parkplätze in einem Verhältnis von 1 : 4 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen vorgesehen. Es werden max. 24 Wohneinheiten (WE) erwartet. Das erfordert mind. 6 öffentliche Parkplätze.

$24 \text{ WE} / 4 = 6$ öffentliche Parkplätze erforderlich.

Die erforderlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl festgesetzt worden.

10. **Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -**

Der Spielplatzbedarf für das künftige Baugebiet wird durch den vorgesehenen Spielplatz im Nordwesten des Bebauungsplanes gedeckt.

Der Spielplatz wird mit Spielgeräten für schulpflichtige Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren eingerichtet.

11. **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.

Die nach dem Grünordnungsplan erforderlichen Eingriffsminderungen sowie 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 Gehwege und Parkplätze sowie die Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material zu errichten,
- das Oberflächenwasser von den privaten Grundstücken ist auf denselben zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund zu versickern,
- die Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind als Hecken mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen/-gehölzen zu errichten,
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken und öffentlichen Flächen,
- Anlage einer Obstbaumwiese im Nordosten des Plangeltungsbereiches,
- Schaffung eines Saumbiotops nordöstlich des Bebauungsplanes zur freien Fläche. Durch diese Maßnahme wird eine ökologische Pufferfläche zwischen dem künftigen Bebauungsgebiet und der freien Landschaft geschaffen, die die Barrierewirkung der künftigen Bebauung abmildert.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Gemeinde den Kinder-spielplatz naturnah zu gestalten. Auf diese Weise wird das Landschaftsbild innerhalb des Bebauungsplangebietes ästhetisch bereichert und Naturerfahrungen innerhalb der Siedlung ermöglicht.

Die Flächen zur Anlage der Obstbaumwiese und zur Schaffung des Saumbiotops werden entsprechend der künftigen Nutzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

...

Es kann davon ausgegangen werden, daß der Eingriff durch die vorgesehenen Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes (s. Ziff. 7 des Grünordnungsplanes) kompensiert wird.

Der Grünordnungsplan ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Anlage der Obstbaumwiese und des Saumbiotops und die Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - sowie die Knickbepflanzungen an der K 5 werden durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorgenommen. Art, Menge und Umfang der Bepflanzungen und Maßnahmen werden nach dem Grünordnungsplan entsprechend durchgeführt. Zum Schutz der vorhandenen Knicks und Einzelbäume sind bei den Erschließungsarbeiten die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsbeständen und die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen - RSBB - zu beachten.

Die privaten Maßnahmen, die durch die künftigen privaten Grundstückseigentümer vorzunehmen sind (siehe Zuordnungsfestsetzungen) werden nach dem Grünordnungsplan durchgeführt. Die Grundstückseigentümer werden entsprechend im Grundstückskaufvertrag durch die Gemeinde dazu verpflichtet.

12. **Kosten / Finanzierung**

12.1 Kosten

Durch den Bebauungsplan werden nachfolgende Kosten ermittelt:

a) Grunderwerb (Bruttobauland)	-
b) Erschließungskosten	
- Ausbau der Planstraßen einschl. der Oberflächenentwässerungseinsrichtungen und Beleuchtung (geschätzt)	400.000,00
- Ausbau der öffentlichen Parkplätze an der Hauptstraße (K 5)	5.000,00
c) Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserkanalisation)	80.000,00
d) Ausgleichsmaßnahmen nach Ziff. 8.1 des Textes Teil B einschl. Grunderwerb	40.000,00
e) Planungskosten (B-Plan/F-Planänderung)	ca. 20.000,00

...

12.2 Finanzierung

Das Baugebiet einschl. der Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen ist bereits von der Gemeinde zum Zwecke der Erschließung des Bebauungsplanes erworben und bezahlt worden. Die Finanzkraft der Gemeinde wird dadurch nicht mehr belastet.

Die Hauptstraße (K 5) stellt eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die Erschließungsmaßnahmen zum Ausbau der öffentlichen Parkplätze sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Die hierfür erforderlichen Kosten werden von der Gemeinde getragen, da eine Ausbausatzung nach dem KAG nicht vorliegt.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB (Kosten zum Ausbau der Straße A) beträgt rd. 400.000,00 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 40.000,00 DM. Der nach dem BauGB beitragsfähige 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 Schmutzwasseranfall 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 Süderdithmarschen. Das Amt Eddelak - St. Michaelisdonn erhält 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.

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

Die Erschließung des Baugebietes (Ausbau der Planstraßen A und des Wohnweges) wird voraussichtlich noch im Jahre 1997 erfolgen.

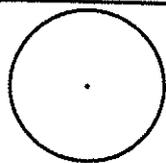
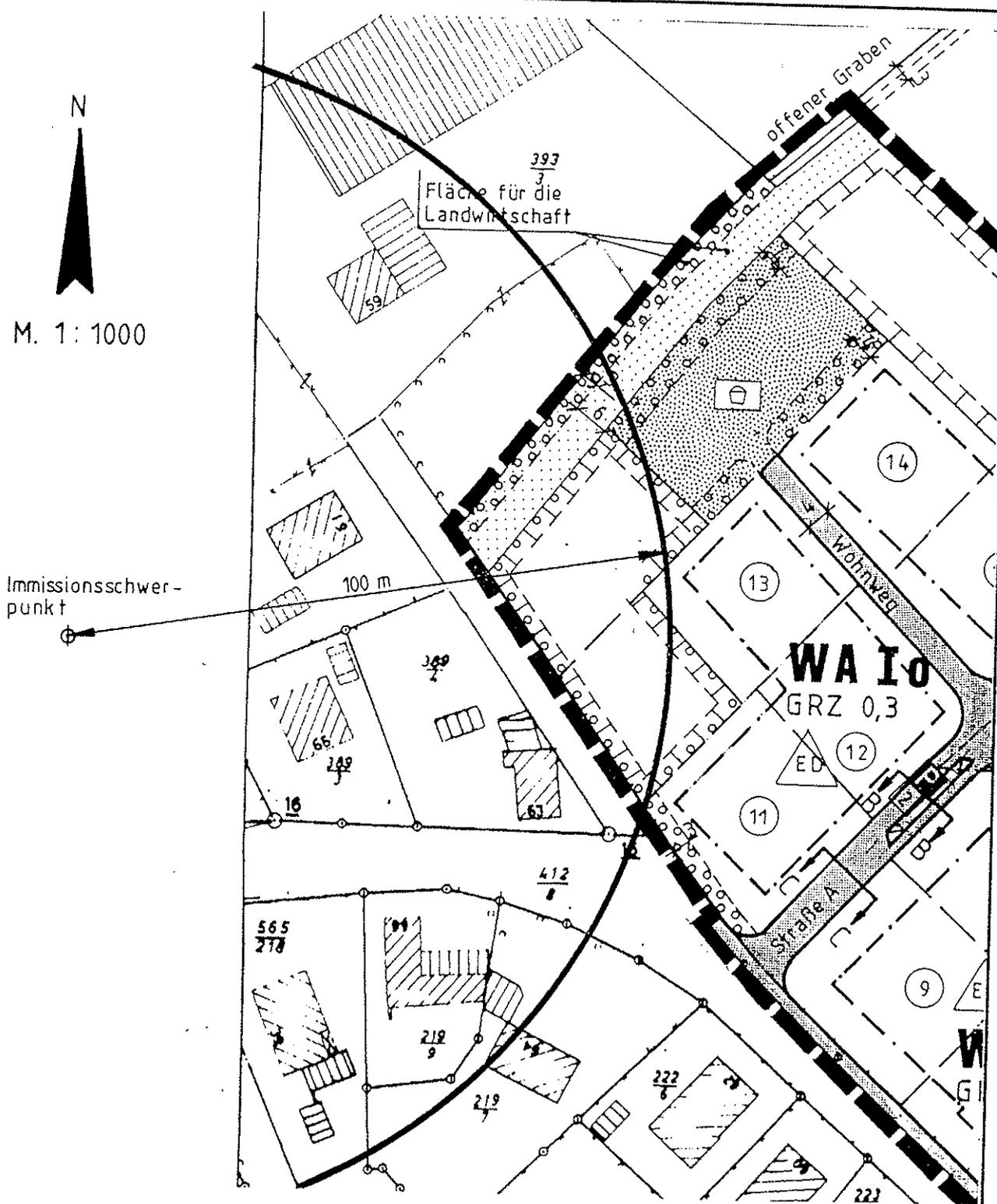
Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1997 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Dingen, den 13. MAI 1997



W. Barthe
Gemeinde Dingen
Bürgermeister -

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Dingen



IMMISSIONSBEREICH (100 m nach VDI - R 3471)