

# **Begründung**

zum

## **Bebauungsplan Nr.4**

der Gemeinde

**Hochdonn**

für das Gebiet

in Verlängerung der Feldstraße

bis zur Bebauung westlich der Hauptstraße

## Inhalt

1.	Allgemeines	3
2.	Lage des Bebauungsplangebietes	3
3.	Topographie	3
4.	Eigentumsverhältnisse	3
5.	Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde	4
6.	Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens	4
7.	Versorgungseinrichtungen	
	7.1 Stromversorgung	5
	7.2 Gasversorgung	5
	7.3 Wasserversorgung	5
	7.4 Feuerlöscheinrichtungen	5
	7.5 Telekommunikationseinrichtungen	5
8.	Entsorgungseinrichtungen	
	8.1 Müllbeseitigung	6
	8.2 Abwasserbeseitigung	6
9.	Straßenerschließung / Ruhender Verkehr	6
10.	Spielmöglichkeiten für Kinder	7
11.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
12.	Immissionsschutz	10
13.	Finanzierung	10

## **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Hochdonn hat z.Zt. rd. 1238 Einwohner und liegt unmittelbar westlich des Nord-Ostsee-Kanals an der von Meldorf nach Itzehoe führenden Landesstraße 327 (ehem. B 431). Verwaltungsmäßig gehört Hochdonn zum Amt Kirchspielslandgemeinde Burg-Süderhastedt.

Hochdonn zählt nach dem Regionalplan 1984 für den Planungsraum IV - Kreise Dithmarschen und Steinburg - zum Nahbereich des ca. 3 km entfernten Unterzentrums Burg (Dithmarschen). Der Gemeinde ist als Hauptfunktion die Gewerbe und Dienstleistungsfunktion, einschl. der Sonderfunktion Kanalmeisterei, und als 1. Nebenfunktion die Wohnfunktion zugeschrieben. Die Stadt Brunsbüttel als nächstgelegenes Mittelzentrum liegt ca. 20 km in südwestlicher Richtung, die Kreisstadt Heide als weiteres Mittelzentrum liegt ca. 32 km in nördlicher Richtung entfernt.

Die Gemeinde verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, der die betroffenen Flächen als Wohnbauflächen ausweist. Den Flächennutzungsplan hat der Herr Innenminister des Landes Schleswig-Holstein am 30. Januar 1974 genehmigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach §8 Abs.2 BauGB.

Bei der Durchführung von Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, soll die Gemeinde gem. § 47 f Abs. 1 GO diese in angemessener Weise beteiligen. Die Gemeinde hat dazu die Kinder und Jugendlichen bei der Bekanntmachung zu der vorzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) ausdrücklich erwähnt und zur Teilnahme eingeladen.

## **2. Lage des Bebauungsplangebietes**

Die Lage der Plangeltungsbereiche ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1: 10.000 zu ersehen. Das Gebiet liegt in östlicher Verlängerung der Gemeindestraße „Feldstraße“, östlich der vorhandenen Bebauung der Straße „Kanalblick“ und westlich der vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße.

## **3. Topographie**

Bei dem ca. 0,67 ha großen Gelände des Plangebietes handelt es sich um eine ebene und als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche.

## **4. Eigentumsverhältnisse**

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wurde zum Zwecke der Baulanderschließung von der Gemeinde angekauft.

## **5. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem dringenden Bedarf der Gemeinde an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet ( WA ) Rechnung zu tragen. Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken kurzfristig für den örtlichen Eigenbedarf zu decken und um eine vertretbare Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen.

Für die 7 entstehenden Wohnbaugrundstücke beabsichtigt die Gemeinde hier in Anknüpfung an die benachbarte Umgebung und insbesondere an die bauliche Entwicklung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 eine überwiegende Wohnstruktur zu entwickeln.

Zur Verwirklichung der Planungsziele, zur Festigung der Wohnstruktur mit einer Überwiegenden „Einfamilienhausbebauung“ wird ein allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. So werden Einzel- und Doppelhäuser begrenzt auf ein Vollgeschoß festgesetzt. Bei den zugelassenen Wohngebäuden werden maximal 2 Wohnungen zugelassen. Aufgrund der Größe der einzelnen Baugrundstücke hält die Gemeinde für die Baugrundstücke eine GRZ von 0,25 für ausreichend bemessen. Die Gemeinde bleibt damit deutlich hinter dem nach der Baunutzungsverordnung 1990 zulässigen Maß der Nutzung mit einer GRZ von 0,4 in einem allgemeinen Wohngebiet zurück. Diese Festsetzung dient auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach dem Baugesetzbuch sowie einer vom Bundesnaturschutzgesetz geforderten Eingriffsminimierung in den Naturhaushalt.

Zur besseren Einpassung des allgemeinen Wohngebietes in das Ortsbild mit seinem dörflichen Charakter hat die Gemeinde auch gestalterische Festsetzungen nach § 92 Landesbauordnung Schleswig-Holstein getroffen. Gleichwohl hat die Gemeinde hier Zurückhaltung walten lassen um den Grundstückseigentümern ausreichende Möglichkeiten bei der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen.

Alternative Flächen für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken stehen im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung.

## **6. 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.

## **7. Versorgungseinrichtungen**

### **7.1 Stromversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig AG. Die Straßen werden ausreichend beleuchtet.

### **7.2 Gasversorgung**

Die Gemeinde Hochdonn ist an das Erdgasversorgungsnetz der Schleswig AG angeschlossen. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass auch der Plangeltungsbereich an das Versorgungsnetz angeschlossen wird.

### **7.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen in Nindorf.

### **7.4 Feuerlöscheinrichtungen**

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

Der Gemeinde ist bekannt, dass Aufwendungen für die Löschwasserversorgung vom Verband nur dann übernommen werden, soweit diese mit technisch, hygienisch sowie verbrauchsabhängigen Anforderungen vereinbar und aus Unterhaltungsgründen für den Verband notwendig sind. Der Einbau zusätzlicher Löschwassereinrichtungen ist kostenpflichtig.

### **7.5 Telekommunikationsleitungen**

Zur Sicherstellung der Grundversorgung mit Telekommunikationsleitungen beabsichtigt die Deutsche Telekom AG im gesamten Gebiet des aufzustellenden B-Planes, im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationsleitungen zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. Dazu werden in allen Strassen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorgesehen.

## **8. Entsorgungseinrichtungen/ Abwasserbeseitigung**

### **8.1 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt und wird durch die AWD - Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen mbH sichergestellt.

Im Bereich der Wendeanlage wird an geeigneter Stelle ein Sammelplatz eingerichtet, an dem sämtliche Abfälle und Wertstoffe, die im Geltungsbereich der Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreise Dithmarschen in der zur Zeit geltenden Fassung liegen, durch die Bewohner des Baugrundstückes Nr. 6 am jeweiligen Abfuhrtag rechtzeitig so aufzustellen sind, dass eine gefahrlose Abfallentsorgung gewährleistet ist. Hierauf wird die Gemeinde in dem Grundstückskaufvertrag ausdrücklich hinweisen.

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Druckrohrleitungen in die gemeindliche Kläranlage von Burg eingeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf den Baugrundstücken selbst zu versickern. Die Gemeinde wird dies im jeweiligen Grundstückskaufvertrag regeln. Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser, das nicht auf den Baugrundstücken versickern kann, wird über die Kanalisation gesammelt und in den Vorfluter des Sielverbandes Holstenau geleitet.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und in die Vorflut hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem zuständigen Sielverband und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide zu erfolgen.

## **9. Straßenerschließung / Ruhender Verkehr**

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 327 (ehemals B 431) und das ausgebaute Straßennetz der Gemeinde. Die Erschließung der betroffenen Baugrundstücke erfolgt über die Verlängerung der Gemeindestraße „Feldstraße“ bis zur Wendeanlage, die den Abschluß der „Feldstraße“ darstellt. Für die Erschließung des Grundstückes Nr. 6 wird im Anschluß an die Wendeanlage die Planstraße als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit als sog. Wohnweg in einer Breite von 3,50 m weitergeführt, die Breite der gesamten Verkehrsfläche beträgt incl. beidseitiger Banketten 7,00 m. Diese wird von der Gemeinde für einen mögli-

chen Ausbau zur Anbindung der südöstlich des Knicks gelegenen Flächen vorgehalten.

Für eine zukünftige direkte fußläufige Anbindung des Wohngebietes an die Hauptstraße ist parallel zum südöstlichen Knick ein nicht versiegelter Fußweg festgesetzt.

Die nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Die Flächen für die öffentlichen Parkplätze sind nach Vorgabe der EAE für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr.4 (max. 14 WE) ermittelt und in ausreichender Anzahl (2) festgesetzt worden. Darüber hinaus werden weitere öffentliche Parkplätze, unmittelbar angrenzend an das Bebauungsgebiet, in der Straße „Kanalblick“ vorgehalten.

## **10. Spielmöglichkeiten für Kinder**

Flächen für die Spielmöglichkeit von Kleinkindern sind auf den einzelnen Baugrundstücken selbst vorzuhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Grünflächen für einen Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder vorgesehen.

Der Spielplatzbedarf für schulpflichtige Kinder soll durch die vorhandenen Spielplätze innerhalb der Ortslage wahrgenommen werden. Der nächste Spielplatz liegt in fußläufiger Entfernung vom vorliegenden Plangeltungsbereich im Gebiet des Bebauungsplanes Nr.3 auf dem Flurstück 47.

## **11. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Gemeinde Hochdonn verfügt nicht über einen festgestellten Landschaftsplan.

Nach § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ist umgehend ein Landschaftsplan aufzustellen, wenn ein Bauleitplan - wie in diesem Fall - aufgestellt werden soll und dadurch Natur und Landschaft erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Die Gemeinde wird in diesem Fall über den Landrat des Kreises Dithmarschen als untere Naturschutzbehörde beim Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein gem. § 6 Abs. 1 Satz 4 LNatSchG eine Befreiung von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplans beantragen. In vorbereitenden Gesprächen zur Aufstellung der vorliegenden Planung unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen und dem Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten wurde der Gemeinde eine Befreiung in Aussicht gestellt, wenn

die Gemeinde zum Zeitpunkt der Antragstellung den Aufstellungsbeschuß zum Landschaftsplan gefaßt hat und der Planungsauftrag zur Erstellung des Landschaftsplanes vergeben ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet. Der Eingriff ist auf das notwendige Maß zu minimieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Alternative Flächen stehen in der Gemeinde Hochdonn für eine Bebauung derzeit nicht zur Verfügung.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Plangebiet weist kein erkennbares, eine Reliefstruktur hervorbringendes, Gefälle auf.

Das **Schutzgut Klima/Luft** betrachtend kann unterstellt werden, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in das Klima durch die entstehende Vegetation, insbesondere durch die Steigerung des Anteils an Gehölzen als ausgeglichen zu betrachten ist.

Zum **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** kann gesagt werden, dass durch das Planvorhaben nur ein Eingriff in Flächen mit lediglich allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz erfolgt und ein besonderer Ausgleich nicht erforderlich ist. Allerdings ist durch die Anlage des entlang des südöstlichen Knicks verlaufenden Fußweges eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes zu erwarten. Zur Minimierung dieser Beeinträchtigung wird die Fläche deshalb bei der Bilanzierung berücksichtigt.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung des **Schutzgutes Boden** trägt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 für das gesamte Bebauungsplangebiet deshalb bei, weil die Gemeinde damit deutlich hinter der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet zurückbleibt.

Laut gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 03.07.1998 sind - bei Eingriffen auf Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz - Flächen im Verhältnis von mindestens 1: 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1: 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbelege aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln.

Danach bilanziert sich der Eingriff wie folgt :

Flächenbezeichnung	Größe	Versiegelungs- grad	Ausgleichs- faktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
Baufläche (bei GRZ 0,25 + 50 %)	1.923m <sup>2</sup>	100 %	0,5	962 m <sup>2</sup>
Fahrbahn	608 m <sup>2</sup>	100 %	0,5	304 m <sup>2</sup>
Gehwege und Stellplätze	149 m <sup>2</sup>	100 %	0,3	45 m <sup>2</sup>
Banketten und Fußweg zur Hauptstraße	301 m <sup>2</sup>	beein- trächtigt	0,2	60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße des anzulegenden Biotops</b>				<b>1.371 m<sup>2</sup></b>

Der für unvermeidbare Bodenversiegelungen erforderliche Ausgleich erfolgt zum einen im Plangebiet selbst. Hierzu hat die Gemeinde auf den privaten Baugrundstücken Nr. 4 bis 6 entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 5 m festgesetzt, die Bepflanzung hat ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten nach Auswahl aus der der Begründung als Anlage beigefügten Liste zu erfolgen. Die Durchführung der Bepflanzung auf den privaten Baugrundstücken wird die Gemeinde in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen regeln.

Der restliche Flächenbedarf in Höhe von 1.371 m<sup>2</sup> – (75 % von 5 m x 71 m = 266 m<sup>2</sup>) = 1115 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Planbereiches ausgeglichen. Die Gemeinde hat sich aus folgenden Gründen entschieden, den Ausgleich außerhalb des Gemeindegebietes nachzuweisen :

In der Gemeinde Hochdonn konnten potentielle Flächen entsprechender Größenordnung nicht zu wirtschaftlichen Konditionen erworben werden und die landwirtschaftliche Flächengrößen stehen in keiner Relation zu der von der Gemeinde benötigten Größe von 1115 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde wird deshalb mit der Nachbargemeinde Großenrade vertraglich die Nutzung der Restfläche des dortigen Ökokontos in einer Größenordnung von 1125 m<sup>2</sup> regeln. Da sowohl die Flächen als auch die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sind, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass die Anforderungen nach § 200a BauGB hinreichend erfüllt werden.

Zur Minimierung des Eingriffs in das **Schutzgut Wasser** trägt ebenfalls die Festsetzung einer sich deutlich unterhalb der nach BauNVO zulässigen GRZ bei. Außerdem wird die Gemeinde durch die in den Kaufverträgen zu regelnden Vorgaben zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken selbst eingriffsminimierend hinwirken.

Der Eingriff in das **Landschaftsbild** wird durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung minimiert. Die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken Nr. 4 bis 6 in einer Breite von 5 m entlang dem Verlauf der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes leistet einen Beitrag zum Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild.

## 12. Immissionsschutz

Lärmimmissionen durch Gewerbebetriebe, die das Wohnen unzumutbar beeinträchtigen, sind im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten. Ebenso sind unzumutbare Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Landesstraße 327 (ehemals B 431), nicht zu erwarten. Die Wohnbebauung ist durch die Entfernung von mindestens 60 m und der zwischen Plangeltungsbereich und L 237 vorhandenen Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt.

Eine nicht zumutbare Geruchsbelästigung hervorgerufen durch unmittelbare Geruchsmissionen von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung ist für die Baugrundstücke des Plangeltungsbereiches nicht zu erwarten.

## 13. Kosten

Die Erschließungskosten einschl. der Kosten für die Entwässerungseinrichtungen werden derzeit auf rd. 240.000 DM geschätzt.

Der Anteil für die beitragsfähigen Erschließungsanlagen ( Kosten ohne Abwasserbeseitigungsanlagen ) beträgt rd. 160.000 DM.

Der aus den Erschließungsmaßnahmen entstehende Kostenanteil der Gemeinde bemißt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 16.000 DM.

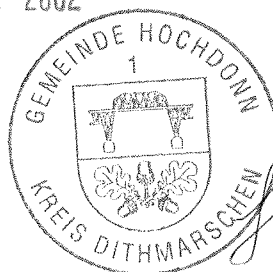
Der gesamte Erschließungskostenanteil der Gemeinde wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge, aus den Grundstücksverkäufen und aus der allgemeinen Rücklage der Gemeinde finanziert.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Mit der Erschließung soll im Jahre 2002 begonnen werden.

Für die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden kostendeckende Beiträge durch die Gemeinde erhoben.

Hochdonn, den 25. JUN. 2002



*Jens Raabe*  
- Bürgermeister -