



## Gemeinde Hochdonn

**Bebauungsplan Nr. 6 „ehemaliges Mühlengrundstück“ für das Gebiet „zwischen Hauptstraße (L 327) und Heidvierthweg (Grundstücke Hauptstraße 30, 32 und 34)**

Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**Bearbeitungsstand:** § 10 BauGB, 31.03.2009  
Bvh.-Nr.: 08045

## Begründung

## Auftraggeber

Gemeinde Hochdonn über das  
Amt Burg-St. Michaelisdonn  
Holzmarkt 7, 25712 Burg

## Auftragnehmer

Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH  
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

## Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp  
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung  
(0 48 35) 97 77 – 17, b.philipp@suk-ingenieure.de

## **Inhalt**

<b>1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2. Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
2.1 Raumordnungsplanung	2
2.2 Landschaftsplanung	2
2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplanung	3
<b>3. Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>3</b>
3.1 Art und Maß der Nutzung	4
3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
3.3 Schallschutz	5
3.4 Grünordnung	7
<b>4. Verkehrserschließung</b>	<b>8</b>
<b>5. Technische Infrastruktur</b>	<b>9</b>
5.1 Versorgung	9
5.2 Entsorgung	9
5.3 Baugrund	10
<b>6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse</b>	<b>10</b>
<b>7. Flächenbilanzierung</b>	<b>11</b>
<b>8. Kosten</b>	<b>11</b>
<b>9. Literaturverzeichnis</b>	<b>11</b>
9.1 Literatur- und Quellenangaben	11
9.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	12
<b>10. Anlagen</b>	<b>13</b>
10.1 4. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung	13

# Gemeinde Hochdonn

## Bebauungsplan Nr. 6 „ehemaliges Mühlengrundstück“ für das Gebiet „zwischen Hauptstraße (L 327) und Heidvierthweg (Grundstücke Hauptstraße 30, 32 und 34)“

### Begründung

#### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 6 „ehemaliges Mühlengrundstück“ der Gemeinde Hochdonn umfasst das ehemalige Grundstück der ‚Mühle Martens‘ (Hauptstraße 30) sowie die Grundstücke Hauptstraße 32 und Hauptstraße 34. Es liegt westlich der Hauptstraße, östlich des Heidvierthweges und südlich eines Fußweges in östlicher Verlängerung der Schulstraße (Wulfenweg).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 39/15, 39/16, 39/17, 39/20 und 105 der Flur 5 in der Gemeinde und Gemarkung Hochdonn und ist insgesamt 1,3 ha groß. Die ‚Mühle Martens‘ hat wesentliche Teile des Flurstücks 39/15 eingenommen. Sie wurde zwischenzeitlich abgerissen und vollständig zurückgebaut. Die Fläche wurde bis auf das ursprüngliche Geländenniveau wieder aufgefüllt und zunächst als Freifläche hergerichtet.

Der Planbereich ist von Bebauung umgeben. Eine kleine Fläche südlich wird noch als Pferdeweide genutzt. Der Umgebungsbereich weist im Bereich der Hauptstraße eine gemischte Baustruktur auf. Ca. 70 m östlich liegt die Schule der Gemeinde.

Die Gemeinde hat das zentral in der Ortslage liegende Mühlengrundstück erworben, um die stillgelegten, aber zu dem Zeitpunkt noch vorhandenen Gebäude geordnet zurückzubauen und den Ortskern einer neuen baulichen Entwicklung zuzuführen. Die Fläche soll für Wohn- und Gewerbenutzung entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Zur Berichtigung des Flächennutzungsplans und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind die Grundstücke Hauptstraße 32 und 34 in die Planung einzubeziehen. Das Grundstück Hauptstraße 28 ist bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Raumordnungsplanung

Die Gemeinde Hochdonn liegt gemäß Landesraumordnungsplan (LROPI von 1998) im ländlichen Raum innerhalb eines Raumes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Nächstgelegener Zentralort ist das Unterzentrum Burg, das auch Sitz des neuen Amtes Burg-St. Michaelisdonn ist. Hochdonn hat keine zentralörtliche Bedeutung.

Gemeinden außerhalb der Siedlungsschwerpunkte können im Planungszeitraum bis 2010 eine Flächenvorsorge für den Wohnungsbau in Höhe von bis zu 20 Prozent des Wohnungsbestandes von Anfang 1995 treffen (örtlicher Bedarf).

Der Landesentwicklungsplan (LEP) soll den geltenden Landesraumordnungsplan ersetzen. Der LEP liegt im Entwurf vor und befindet sich derzeit im Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gemäß § 7 (1) Landesplanungsgesetz. Danach liegt Hochdonn im ländlichen Raum. Auf den im LEP aufgezeigten Rahmen der Siedlungsentwicklung gemäß Ziffer 6.5.2 und hier insbesondere Absatz 3 wird hingewiesen.

Der Regionalplan für den Planungsraum IV weist im Bereich der Gemeinde Hochdonn großflächig ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus. Außerhalb der Ortslage liegen mehrere Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Gemeinde Hochdonn verfügt über Grundschule, Kindergarten, Hafen und Fähre über den Nord-Ostsee-Kanal. Mit Stand vom 31.03.2008 hatte die Gemeinde 1.247 Einwohner. Das landesplanerische Entwicklungskontingent bis zum Jahr 2010 wird auch mit Umsetzung des Bebauungsplans nicht ausgeschöpft. Die Anforderungen des LEP an die Siedlungsentwicklung der Gemeinde werden erfüllt.

### 2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV weist im Umgebungsbereich der Ortslage mehrere Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems –Verbundsystem- aus. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert (vgl. Karte 1).

Gemäß Karte 2 zum Landschaftsrahmenplan liegt die Gemeinde Hochdonn innerhalb eines großflächigen Gebietes mit besonderer Erholungseignung und verfügt zudem über ‚Strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte‘.

Die Gemeinde verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan mit Stand vom 21. April 2004. Für das Plangebiet sind Siedlungsflächen ausgewiesen.

## 2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplanung

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet zurzeit überwiegend gewerbliche Baufläche aus. Der Umgebungsbereich ist gemischte Baufläche (M). Entsprechend des Umgebungsbereiches und des Planungsziels ist für das Baugebiet zukünftig insgesamt eine gemischte Baufläche (M) auszuweisen.

Im beschleunigten Verfahren wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB deshalb im Wege der Berichtigung angepasst. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung ist als Anlage beigefügt.

Der Bebauungsplan Nr. 6 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: 4.400 m<sup>2</sup>).

Durch den Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert. Dem Bedarf an Investitionen insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 13 a (2) Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern dient im Gegenteil der Beseitigung einer Brachfläche und dient der Umnutzung und Neugestaltung der Bebauung in zentraler Ortslage.

## 3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden 13 Baugrundstücke neu erschlossen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 590 und 770 m<sup>2</sup>. Im Mittel liegt die Größe der Baugrundstücke bei 700 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet soll aufgrund seiner Zentralität, des bestehenden Umgebungsbereichs als ausgewiesene gemischte Baufläche sowie aufgrund der verkehrlichen und gewerblichen Verträglichkeit als Mischgebiet entwickelt werden. Es ist Planungsziel der Gemeinde, neben der Wohnnutzung gewerbliche Entwicklungsoptionen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan soll den Rahmen der baulichen Entwicklung sichern und den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstücks überlassen.

Für Kinder und Jugendliche stehen im Umgebungsbereich des Plangebietes hinreichend Spiel- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Der nächste Kinderspielplatz befindet sich gut erreichbar im Bereich Brückenblick / Feldstraße.

### 3.1 Art und Maß der Nutzung

Die Gemeinde hat das zentral in der Ortsmitte liegende Mühlengrundstück erworben, um den Ortskern einer neuen baulichen Entwicklung zuzuführen. Die Fläche soll für Wohn- und Gewerbenutzung entwickelt werden. Deshalb wird entsprechend der auch sonst im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen in Umgebungsbereich für die Baugebiete Mischgebiet festgesetzt.

Der Heidvierthweg wird bis zum Rader Moorweg unter anderem durch landwirtschaftlichen Verkehr stark genutzt. Insbesondere die Hauptstraße weist im Umgebungsbereich gemischte Strukturen auf.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Elektro- und Ofenfachgeschäft (Hauptstraße 34). Neben der klassischen Elektroinstallation werden in diesem Betrieb auch Elektromotoren sowie Maschinen und Geräte mit elektrischem Antrieb gewartet und instandgesetzt. Bei der Demontage und Montage der Maschinen können auch Metallbearbeitungsarbeiten mit entsprechenden Lärmemissionen stattfinden.

Der Betrieb war bislang nach § 34 BauGB in einem faktischen Mischgebiet zulässig. Insofern fügt er sich auch in das planerisch festgesetzte Mischgebiet ein. Die Gemeinde stimmt an der Westgrenze des Betriebes der Anlage eines Erdwalls mit Bepflanzung oder einer höheren geschlossenen Einfriedigung als Sichtschutzwand zu.

Insgesamt fügt sich das geplante Baugebiet in die vorhandene Struktur verträglich ein und berücksichtigt darüber hinaus die zentrale Lage des Gebietes innerhalb des Dorfes. Die Option auf eine weitere auch gewerbliche Entwicklung soll gefördert, zumindest jedoch nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeinde wird darüber hinaus im Zuge der Grundstücksvermarktung und –Vergabe darauf hin wirken, dass sich weitere Gewerbebetriebe ansiedeln.

Für das Plangebiet wird einheitlich maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Um einen städtebaulichen Rahmen zu setzen, der sich an der Umgebungsbebauung orientiert und das Plangebiet darüber hinaus in das Ortsbild einbindet, wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt wird eine mittlere Geländehöhe von 5,3 m üNN festgesetzt. Die Geländeoberfläche fällt zu den äußeren Erschließungsstraßen auf unter 5 m ab. Hieraus können sich in den Randbereichen ggf. mit Bezug auf das natürliche resp. wiederhergestellte Gelände auch etwas höhere Firsthöhen ergeben.

Die Grundflächenzahl sieht für Grundstücke an der Hauptstraße im Baugebiet aufgrund der bestehenden Versiegelung der Bestandsgebäude sowie für eine potentiell stärker gewerblich geprägte Entwicklung eine Grundflächenzahl von 0,5 vor. Für den übrigen Plangebietsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt.

### 3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird der dörflichen Umgebungsstruktur entsprechend offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen halten zwischen 3 und 6 m Abstand zu den äußeren Plange-

bietsgrenzen ein. Für das Grundstück Hauptstraße 34 liegt die Baugrenze an der vorderen Gebäudefront des Bestandsgebäudes.

Zur Planstraße A halten die Baugrenzen 5 m Abstand ein; dieser wird im Bereich der Wendeanlage auf 3 m reduziert, um eine bessere räumliche Einbindung der großen Verkehrsfläche zu ermöglichen. Der Abstand der Baugrenzen zur Fläche, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist (Privatweg) beträgt ebenfalls 3 m. Zu den bestehenden oder den geplanten Knicks ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

### 3.3 Schallschutz

Von der Landesstraße 327 (Hauptstraße) gehen Verkehrslärmemissionen aus, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Zu diesem Zweck wurde von der Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen eine Verkehrslärmermittlung (Auswirkungen des Verkehrslärms der Landesstraße 327 „Hauptstraße“ in der Gemeinde Hochdonn, Albersdorf, 08.12.2008) durchgeführt.

Die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete werden danach innerhalb der Baugrenzen der Grundstücke an der Hauptstraße eingehalten. Im Bereich der Baugrundstücke 12 und 13 sowie im Bereich der Grundstücke Hauptstraße 32 und 34 werden jedoch für die der Landesstraße zugeordneten Grundstückshälften die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten.

Bei einer Aufpunkthöhe von 2,0 m, das entspricht dem Aufenthalt im Freien, wird der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB tags in einem Abstand von 13 m von der Fahrbahnmitte der L 327 bzw. in 5 bis 6 m vom äußeren Rand des Baugrundstückes eingehalten.

Dies entspricht (mit Ausnahme des Bestandsgrundstücks Hauptstraße 34) etwa der festgesetzten Baugrenze. Für den ganz überwiegenden Grundstücksteil werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags im Freien eingehalten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich und etwa als Schallschutzwand auch im städtebaulichen Umfeld der zur Hauptstraße orientierten Baustruktur nicht zu vertreten.

Die Orientierungswerte werden bei einer Aufpunkthöhe von 5 m, dies stellt die Höhe von Dachgeschossfenstern der Wohnungen dar, tags bei einem Abstand von 14 m und nachts bei einem Abstand von 18 m eingehalten. Für die jeweils rückwärtigen Grundstücksteile sowie für alle übrigen Baugrundstücke werden die Orientierungswerte eingehalten. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sollen passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen werden.

Aus den Berechnungen der Verkehrslärmermittlung lassen sich für die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 folgende Abstände zur Fahrbahnmitte ableiten. Diese werden in der Planzeichnung festgesetzt:

Lärmpegelbereich IV	< 10 m
Lärmpegelbereich III	≥ 10 < 23 m
Lärmpegelbereich II	≥ 23 m

Der passive Schallschutz muss mindestens den in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:1989-11 entsprechen. Den Lärmpegelbereichen sind die gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  zugeordnet.

Entfernung von der Mitte der Fahrbahn	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
unter 10	IV	40	35
10 bis unter 23 m	III	35	30

Mit Hilfe der Lärmpegelbereiche und der in der vorstehenden Tabelle genannten erforderlichen Bauschalldämm-Maße für Raumarten unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit lassen sich die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen für die Außenfassaden ermitteln.

Ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von 30 dB wird in der Regel bereits durch Fenster handelsüblicher Bauart erfüllt. Auf eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Lärmpegelbereich II wurde deshalb verzichtet.

Die resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maße von Außenbauteilen, welche keine Sichtverbindung zur Hauptstraße haben, können 5 dB niedriger liegen als in Tabelle 1 aufgeführt. Die genannten passiven Schallschutzmaßnahmen gelten nur für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109.

Soweit bei Wohngebäuden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts überschritten werden (bis 18 m Abstand zur Fahrbahnmitte), wird zur Sicherung einer ungestörten Nachtruhe empfohlen, Fenster so zu planen, dass jeder Schlafräum zumindest ein Fenster an den nicht den Lärmquellen zugewandten Gebäudeseiten hat.

Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Schlafräume mit Spaltlüftung genutzt werden können. Falls dies nicht sichergestellt werden kann, werden für die jeweiligen Schlafräume geeignete ggf. schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen empfohlen.

Von einer Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen. Die Maßnahmen können im Zuge der Grundriss- und Gebäudegestaltung von den Eigentümern individuell umgesetzt und an die eigenen Empfindlichkeiten angepasst werden. Ein besonderes Regelungsbedürfnis seitens der Gemeinde besteht nicht. Die Berücksichtigung weitergehender Bauvorschriften im Rahmen des Bauantrags bleibt unberührt.

### 3.4 Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Gewerbebrache, deren Baugrund und Geländeoberfläche erst vor kurzem wieder hergestellt wurde. Auf der oberen Bodenschicht wurde Rasen angesät. Am Rand der Fläche im Süden, Westen und Norden befinden sich Knicks, die als zu erhalten festgesetzt werden.

Am Heidvierthweg müssen für die Herstellung der Planstraße A sowie der Grundstückszufahrten für die Baugrundstücke 1 und 3 insgesamt 18 m Knick entfernt werden. Gleichzeitig werden hier zur Schließung vorhandener Grundstückszufahrten insgesamt 23 m Knick neu hergestellt. Die neuen Knicks sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Gemäß Landschaftsplan liegen detaillierte Kartierungen zur Fauna nicht vor. Im Siedlungsbereich kommen danach in den gehölzreichen Gartenbereichen Zaunkönig, Singdrossel, Buchfink, Grünling, Amsel, Heckenbraunelle, Zilpzalp, Kohlmeise und Blaumeise vor (vgl. Seite 37). Anhaltspunkte für die Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützter Arten gemäß § 42 (5) des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor.

Die Fläche des Plangebietes bietet aufgrund der erst kürzlich erfolgten Sanierung sowie der Rasenansaat nur einen eingeschränkten Lebensraum für Vögel. Die potenziellen Lebensräume der Knicks bleiben aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend erhalten.

Vorhandene und neu hergestellte Knicks sind als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 25 (3) LNatSchG dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Um die Knicks zu erhalten und zu schützen und die freie Entfaltung der Knicks zu sichern wird darüber hinaus ein Knickschutzstreifen festgesetzt. In einem Abstand von mindestens 2 m zu den zu erhaltenden Knicks sowie zu den neu anzulegenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf den Baugrundstücken nicht zulässig. Höhenveränderungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig. Die Festsetzung gilt jedoch nicht für offene Einfriedigungen zum Zwecke der Grundstückseinzäunung.

Das Plangebiet wird zukünftig durch die Neuanlage der Straßen sowie die Bebauung versiegelt. Die durch die Überplanung zulässige Grundfläche beträgt insgesamt 4.400 m<sup>2</sup> einschließlich der Grundstücke Hauptstraße 32 und 34. Allein das Mühlengebäude hatte eine Grundfläche von über 4.700 m<sup>2</sup>, sodass sich insgesamt eine Reduzierung der Versiegelung ergibt.

Die sich aus dem Bebauungsplan ergebende maximale Versiegelung einschließlich der Verkehrsflächen und der Überschreitungsmöglichkeiten für Garagen und Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO beträgt rund 7.350 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet ist durch den Erhalt des Knicksystems, die offene Bauweise und die Höhenbegrenzung in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Der Landschaftsplan sieht für die Hauptstraße das Pflanzen von Baumreihen vor. In der Hauptstraße

sind innerhalb der Fahrbahn zwischenzeitlich Pflanzinseln zur Verkehrsberuhigung und Begrünung des öffentlichen Straßenraums angelegt worden.

Die Entfernung von 16 m Knick ist durch die Neuanlage von 23 m Knick gemäß der ‚Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks‘, Ziffer 5.1 (MLUR SH vom 01.02.2008) als ausgeglichen zu betrachten.

Im Übrigen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine weitergehende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt insofern nicht.

## 4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an die Landesstraße 327 (Hauptstraße) sowie im Westen an den Heidvierthweg, der im Norden ebenfalls an die Landesstraße 327 anschließt und im Süden über den Rader Moorweg einerseits wieder an die Hauptstraße und andererseits als Gemeindeverbindungsweg überwiegend landwirtschaftliche Flächen erschließt. Der Heidvierthweg wird durch landwirtschaftliche Verkehre stark genutzt.

Die Baugrundstücke 12 und 13 an der Hauptstraße werden wie die Gebäude Hauptstraße 32 und 34 unmittelbar über diese erschlossen. Die Erschließung der Grundstücke über die L 327 und den parallel verlaufenden Radweg darf nur in enger Abstimmung und im Einvernehmen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr – Niederlassung Itzehoe erfolgen.

Die Baugrundstücke 1 und 3 schließen unmittelbar an den Heidvierthweg an. Die verbleibenden Grundstücke werden vom Heidvierthweg aus über die Planstraße A erschlossen.

Das Gebiet um den Heidvierthweg ist als ‚Zone-30-Bereich‘ beschildert. Die Einmündungen zum Heidvierthweg sind allesamt ‚rechts vor links‘ ausgebaut. Aus diesem Grunde sollte für die Planstraße A ebenfalls ‚rechts vor links‘ gelten. Ein Ausbau mit abgesenktem Bordstein oder durchgepflasterten Gehweg gemäß § 10 StVO soll nicht erfolgen.

Die Planstraße A verfügt über eine Gesamtbreite von 6,5 m. Die Fahrbahnbreite soll mindestens 4,0 m für den Begegnungsverkehr PKW / PKW betragen. Zudem verfügt sie über einen 2,0 m breiten Parkstreifen zur Unterbringung von 3 öffentlichen Parkplätzen. Die Planstraße A mündet in eine Wendeanlage. Diese ist angelehnt an den Wendeanlagentyp 3 der EAE 85/95 sowie auch der RAST 06 und ist für die Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet.

Von der Wendeanlage aus werden die Baugrundstücke 2 und 11 über eine ‚mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche‘ zugunsten der Anlieger mit einer Gesamtbreite von 4,25 m erschlossen. Die Begünstigung ist grundbuchlich zu sichern. Der Privatweg ist zur Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge nicht vorgesehen.

## 5. Technische Infrastruktur

### 5.1 Versorgung

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Die derzeit noch vorhandene 20 kV Freileitung im Norden des Plangebietes soll im Zuge der Erschließung verlegt werden. Der Gittermast Hochdonn Mühle erhält zu diesem Zweck eine Kabeleinspeisung von der Station Hochdonn Mitte.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen sichergestellt. Die Deutsche Telekom AG wird das Baugebiet zum Zeitpunkt der Bebauung an das Telekommunikationsnetz anschließen.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten sind, sind die Leitungstrassen der Ver- und Entsorgungsträger grundbuchlich zu sichern.

### 5.2 Entsorgung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken selbst zu versickern. Der anstehende Baugrund ist gemäß Baugrundvorerkundung für eine Versickerung geeignet (siehe unten). Damit wird das überwiegende Niederschlagswasser weiterhin gestehungsnah versickert und Eingriffe in den Wasserhaushalt minimiert, insbesondere aber auch das bestehende Leitungsnetz hydraulisch nicht belastet.

Das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund des potentiell höheren Verschmutzungsgrades dem Kanalisationsnetz der Abwasserentsorgung Burg GmbH zuzuleiten. Anschlussmöglichkeiten bestehen ca. 80 m südlich der Planstraße A im Heidvierthweg.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Leitungsnetz der Abwasserentsorgung Burg in der Hauptstraße und im Heidvierthweg der örtlichen Kläranlage zugeleitet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf Veranlassung der Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger ist für eine Befahrung mit Müllfahrzeugen nicht vorgesehen. Die Eigentümer der Baugrundstücke 2 und 11 werden kaufvertraglich verpflichtet, ihre Müllbehälter an den Abholtagen an die Planstraße A zu bringen. Im Bereich der Wendeanlage stehen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche hinreichend Aufstellflächen für Müllbehälter zur Verfügung.

## 5.3 Baugrund

Die Auffüllung und Wiederherstellung des Geländes ist Mitte 2008 erfolgt. In diesem Zusammenhang sind bereits zum Nachweis der Lagerungsdichte Rammkernsondierungen erfolgt. Aus diesen geht hervor, dass hinreichende Verdichtungsgrade vorhanden sind (vgl. Ingenieur – Büro für Spezialtiefbau VDI, Albersdorf vom 25.06.2008).

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Baugrundvorerkundung durchgeführt (Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit im Vorhaben B-Plan Nr. 6 / Hochdonn; Geologisches Büro Thomas Voss, Elmshorn vom 17.12.2008).

Danach wurde bis in eine Tiefe von 0,40 / 1,40 m unter Geländeoberkante (u. GOK) eine überwiegend humose Auffüllung aus einem schluffigen Sand mit wenigen Bauschuttresten erbohrt. Unter der Auffüllung wurden bis zu den Endteufen pleistozäne (eiszeitliche) Ablagerungen erbohrt. Sie setzen sich aus einem feinsandigen Mittelsand zusammen.

In den offenen Bohrlöchern wurden Wasserstände zwischen 4,80 und 5,20 m u. GOK festgestellt. Erfahrungsgemäß muss mit natürlichen Grundwasserschwankungen im Bereich von +/- 1 m gerechnet werden.

Die allgemeinen Baugrundverhältnisse können danach als ‚gut‘ eingestuft werden. Die humosen Auffüllungen sind als Baugrund ungeeignet. Der pleistozäne Sand stellt eine sehr gut tragfähige Bodenschicht dar.

Der pleistozäne Sand erfüllt die technischen Anforderungen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann mittels Mulden, Rigolen oder Schächten erfolgen. Bei der Anlage von Versickerungsmulden sollten die humosen Auffüllungen gegen einen gut durchlässigen Sand ausgetauscht werden.

Die Baugrundvorerkundung dient dem Zweck, notwendige Gründungsmaßnahmen abzuschätzen. Sie ersetzt nicht die Prüfung der Baugrundverhältnisse für die konkreten Bauvorhaben. Den Bauherrn wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse unmittelbar unter den geplanten Gebäuden mittels weiterer Rammkernsondierungen zu erkunden und die Tragfähigkeit unter Berücksichtigung der Gebäudestatik zu beurteilen. Im Übrigen wird auf die vorliegende Baugrundvorerkundung verwiesen.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Fläche. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, ist grundbuchlich zugunsten der Anlieger zu sichern. In diesem Zusammenhang sollen entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ebenfalls

gesichert werden. Die Eigentümer der Baugrundstücke 2 und 11 sind kaufvertraglich zu verpflichten, ihre Müllbehälter an den Abholtagen an die Planstraße A zu bringen.

## 7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet ist insgesamt 1,3 ha groß. Es gliedert sich wie folgt:

Mischgebiet 1:	4.290 m <sup>2</sup>	32,9 %
Mischgebiet 2:	7.530 m <sup>2</sup>	57,8 %
Straßenverkehrsfläche	730 m <sup>2</sup>	5,6 %
Erhaltungsgebot (Knick)	410 m <sup>2</sup>	3,2 %
Pflanzgebot (Knick)	60 m <sup>2</sup>	0,5 %
<b>Summe:</b>	<b>13.020 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 8. Kosten

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplans Nr. 6 werden folgende nach dem derzeitigen Planungsstand ermittelte Ausbaurkosten entstehen:

1. Einrichtung und Nebenarbeiten:	11.200,00 €
2. SW-Kanalisation:	24.500,00 €
3. RW-Kanalisation:	21.500,00 €
4. Straßenbau:	73.500,00 €
5. Ausstattung:	4.300,00 €
6. Sonstiges:	20.462,19 €
<b>Gesamt (netto):</b>	<b>155.462,19 €</b>
<b>zzgl. 19 % MWSt:</b>	<b>29.537,82 €</b>
<b>Gesamt (brutto)</b>	<b><u>185.000,00 €</u></b>

Grunderwerb, Abriss der Gebäude und Wiederherstellung des Geländes sowie Kosten der Bauleitplanung wurden bereits in den Haushalt der Gemeinde eingestellt.

## 9. Literaturverzeichnis

### 9.1 Literatur- und Quellenangaben

- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95  
 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen R1 – RASt 06, Ausgabe 2006  
 Geologisches Büro Thomas Voß: Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit, Elmshorn 17.12.2008

- Gemeinde Hochdonn: Landschaftsplan, OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung, Wester-Ohrstedt vom 21.04.2004
- Ingenieur – Büro für Spezialtiefbau VDI: Bodenmechanische Untersuchungen, BV R081/08, Bericht Nr. 1, Albersdorf 24.06.2008
- Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen (2008): Verkehrslärmermittlung – Auswirkungen des Verkehrslärms der Landesstraße 327 „Hauptstraße“ in der Gemeinde Hochdonn, Albersdorf 08.12.2008
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 (LEP) – Entwurf-, Stand vom Januar 2008
- Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2008): Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks
- Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten (2005): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg,

## 9.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Juli 2002  
mit Beiblatt 1 zu DIN 18005, Mai 1987
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, November 1989
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG in der Fassung vom 06. März 2007 (GVObI. Schl.-H. S. 136)
- Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 (LROPI) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.06.1998 inkl. Teilfortschreibung 2004 in der Fassung vom 31.01.2005
- Regionalplan für den Planungsraum IV Fortschreibung 2005 des Landes Schleswig-Holstein vom 18.04.2005
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 des G. V. 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 282) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Hochdonn, 24.06.2009



  
Gerd Raabe, Bürgermeister

## **10. Anlagen**

### **10.1 4. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung**

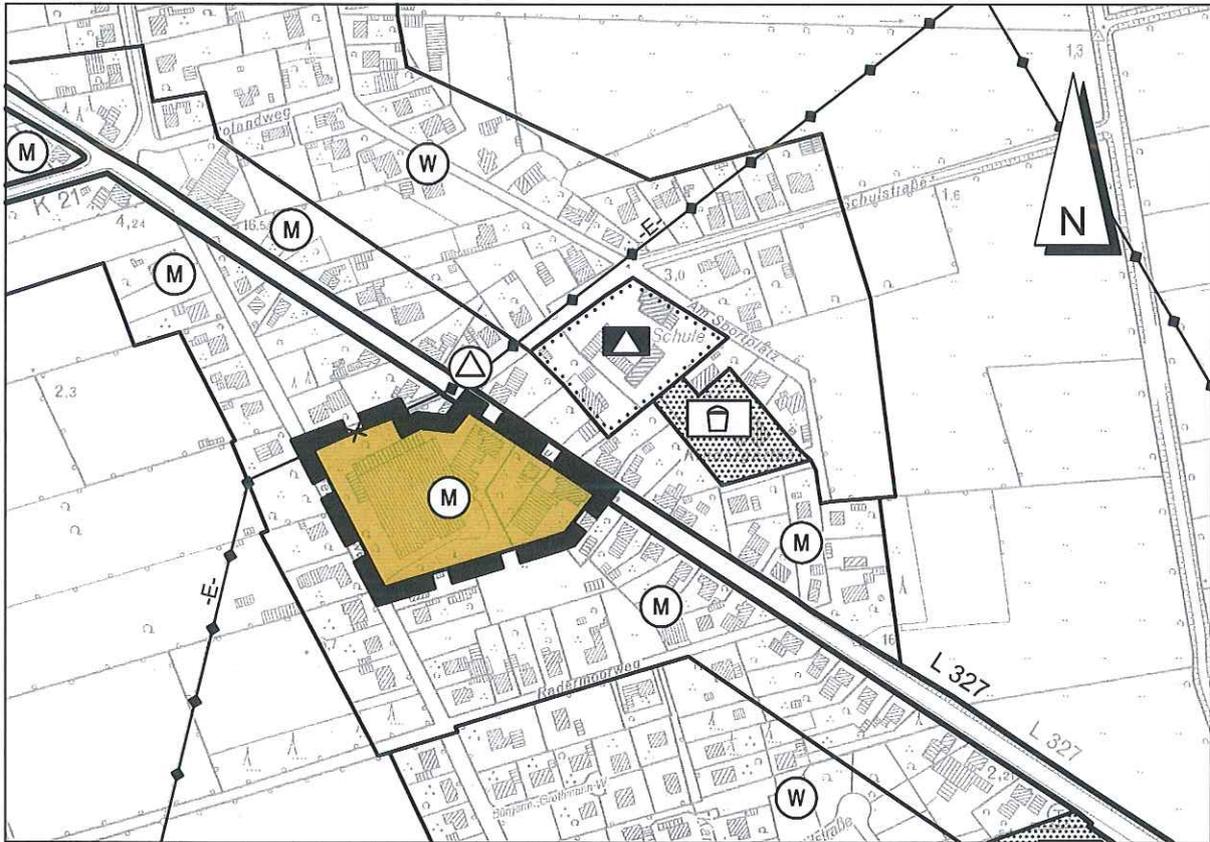
# Gemeinde Hochdonn

4. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung für das Gebiet "zwischen Hauptstraße (L 327) und Heidvierthweg (Grundstücke Hauptstraße 30, 32 und 34)"

## Planzeichnung

Es gilt die BauNVO von 1990/93

DGK, Maßstab 1:5000



Kreis Dithmarschen - Gemeinde Hochdonn - Gemarkung Hochdonn - Flur 5

### Verfahrensvermerke

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 "ehemaliges Mühlengrundstück" im beschleunigten Verfahren wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst. Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung für das Gebiet "zwischen Hauptstraße (L 327) und Heidvierthweg (Grundstücke Hauptstraße 30, 32 und 34)" mit Beschluss vom 31.03.2009 gebilligt.

### Zeichenerklärung

Darstellungen

Planzeichen



Erläuterungen

gemischte Baufläche

Rechtsgrundlage

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB

§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO



Grenze der 4. Flächennutzungsplan-änderung

Darstellungen ohne Normcharakter



entfallende Elektrizitätsleitung

Hochdonn, den 24.06.2009

  
Bürgermeister  
Gerd Raabe

