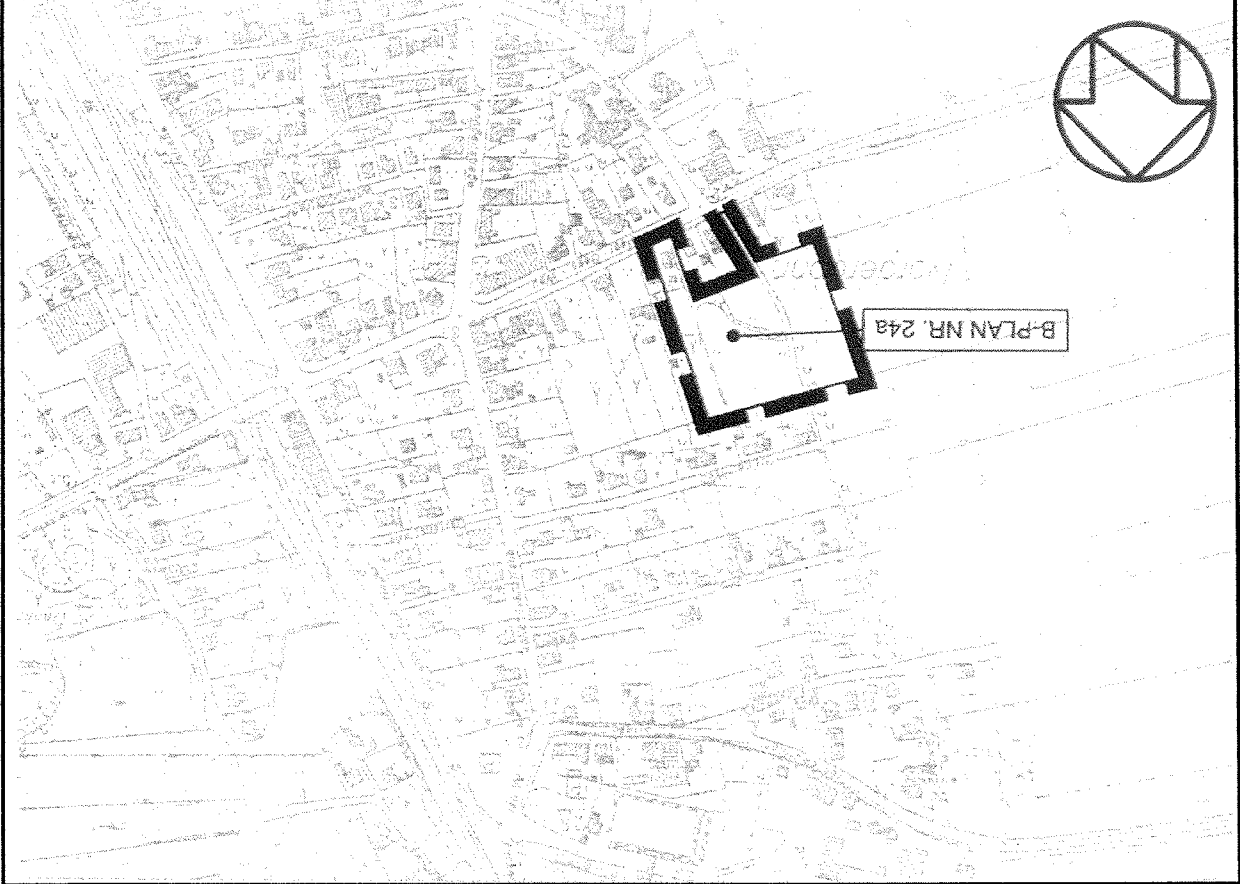


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 24a der Gemeinde St.Michaellisdonn

für das Gebiet
„Heiser Geestweg / Hunnenstieg“

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Ver- und Entsorgung
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Flächenbilanz
10. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

PLANUNGS BÜRO für

Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Hermann Dirks

25746 Heide, Loher Weg 4

Tel.: 0481/71066 Fax: /71091

-Email: Hermann.Dirks@t-online.de -

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Michaelisdorn mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangebietes als gemischte Bauflächen – M – dar; zeitgleich zu dieser Bebauungsplanerstellung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Michaelisdorn im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Zuge dieser 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde St. Michaelisdorn wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen als Wohnbaufläche – W – dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,12 ha. Es befindet sich am westlichen Rand des gemeindlichen Siedlungskörpers.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Osten durch die vorhandenen Hausgrundstücke nördlich des „Heiser-Geest-Veges“ und im weiteren Verlauf durch die „Johannßenstraße“;
- im Süden durch die Nordseiten der vorhandenen Hausgrundstücke „Heiser-Geest-Weg Nr. 18 bis Nr. 24“ bzw. direkt durch den „Heiser-Geest-Weg“;
- im Westen durch den unmittelbar angrenzenden freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- im Norden durch vorhandene Hausgrundstücke südlich des „Grünen Veges“;

Das Gelände weist neben einem gering ausgeprägtem Geländebruch in mittlerer Lage keine nennenswerte topographische Bewegung auf; die durchschnittliche Geländehöhe beträgt ca. 0 – 2 m ü. N.N.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Die Gemeinde St. Michaelisdorn zählte zum 31-12-2000 insgesamt 3.749 Einwohner. Der Siedlungskörper der Gemeinde befindet sich ca. 12 km südlich der Stadt Meldorf und ca. 8 km nordöstlich der Stadt Marne.

Der Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ordnet der Gemeinde die Funktion eines ländlichen Zentralortes zu.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 24a ist erforderlich, um dem latenten vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen; zudem wird durch die vorliegende Planung auch die Planungsmaxime der Gemeinde berücksichtigt; primär Flächenreserven innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers einer baulichen Verwertung zuzuführen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 24a wird St. Michaelisdorn als primärer Wohnstandort des Nahbereiches weiter aufgewertet. Insbesondere die Nähe zum Ortskern wird als besonders positiv hinsichtlich der Flächenauswahl gewertet. Durch die vorliegende Planung wird die bauliche Entwicklung in westlicher Richtung in angemessener Form zum Abschluss gebracht.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch eine neu herzustellende Straße (Profil A), die an den „Heiser-Geest-Weg“ angebunden wird. Diese Straße mündet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12,0 m. Ausgehend von dieser Wendeanlage werden Anbindungen an vorhandene Geh- und Radwegeverbindungen („Hunnstieg“) geschaffen. Alle Baugrundstücke werden direkt an die neu herzustellende Planstraße angebunden. Das bereits vorhandene Baugrundstück Nr. 13 kann weiterhin auch direkt über den „Heiser-Geest-Weg“ erschlossen werden. Im südwestlichen Planbereich wird Fläche eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche in einer Breite von 4,0 m für die zukünftige Erschließung dieser Fläche festgesetzt.

Die Baugrundstücke werden als Allgemeine Wohngebiete -WA- festgesetzt; es ist zentrales Planungsziel der Gemeinde St. Michaelisdorn, diese Flächen dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zuzuführen. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bei Grundstücksgrößen von überwiegend 600 - 800 m² mit einer GRZ von 0,30 festgesetzt, so dass ein für die Gemeinde durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt wird.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird weiterhin festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass der von der Gemeinde St. Michaelisdorn angestrebte Charakter eines „Einfamilienhausgebietes“ gewahrt und die vorhandene Siedlungsstruktur gestärkt wird.

Es wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bau von Reihenhausanlagen bzw. von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen den Planungsabsichten der Gemeinde St. Michaelisdorn für den betreffenden Siedlungsbereich widerspricht.

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten Wohnqualität nicht vereinbar. Die vorgesehenen Erschließungsflächen sind zudem für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt.

Auf die Fixierung der Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse wird zugunsten der individuellen Gestaltungsmöglichkeiten künftiger Nutzer verzichtet. Als Regulator wird jedoch die maximal zulässige Gebäudehöhe für alle Baugrundstücke mit 9,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) festgesetzt, um unzumutbare Einschränkungen von Nachbargrundstücken durch überdimensionierte Gebäude ausschließen zu können. Den künftigen Nutzern der Baugrundstücke soll hiermit eine effizientere Ausnutzung der Obergeschosse eingeräumt werden, ohne dass der „Einfamilienhauscharakter“ des Gesamtbereiches beeinträchtigt wird.

Die zulässige Höhe der Oberkanten der Erdgeschossfußböden wird mit maximal 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche – Fahrbahn – festgesetzt.

Für die Bauflächen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte "Ortstypik" sicherstellen.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind. Die Gemeinde St. Michaelsdonn verzichtet jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geringen Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes; in zumutbarer Nähe zum Plangebiet sind adäquate Spielmöglichkeiten gegeben. Durch den Erschließungsträger wird jedoch ein Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität einer vorhandenen Spielplatzanlage geleistet.

Zur Abgrenzung der neuen Baugrundstücke zu den vorhandenen Einheiten werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt; an der Westseite des Plangebietes wird im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum zudem ein neuer Graben hergerichtet werden. Dieser Graben soll auch das aus den anschließenden Bereichen abfließende Niederschlagswasser aufnehmen.

Der gut erschlossene, unmittelbar westlich an den Plangebietungsbereich angrenzende freie Landschaftsraum steht den künftigen Bewohnern des Plangebietes für die Erholung zur Verfügung, so dass auf die Festsetzung entsprechender Flächen innerhalb des Plangebietungsbereiches verzichtet werden kann.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wurde, gesondert angesprochen und eingeladen.

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 24a der Gemeinde St. Michaelsdonn beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietungsbereiches erfolgt über den "Helsler-Geest-Weg" an das überörtliche Verkehrsnetz in Gestalt der "Johannßensstraße".

Die innere Erschließung wird durch eine neu herzustellende Straße (Profil A) sichergestellt. Die Profilierung dieser Straße orientiert sich grob am Straßentyp AS 3, Tabelle 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95). Aufgrund der geringen Anzahl angebundener Baugrundstücke wird auf die Anordnung beidseitiger Gehwege verzichtet. Die Bauflächen werden insgesamt direkt durch die neu herzustellende Straße erschlossen, die in einer Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 6,0 m sowie einem Überhang in einer Breite von zusätzlich 1,0 m mündet. Diese Wendeanlage wird durch einen Geh- und Radweg (Profil B) im westlichen Verlauf an den "Helsler-Geest-Weg" angebunden. Dieser Gehweg wird so hergestellt, dass Not- und Müllfahrzeuge das Überfahren ermöglicht wird; für den individuellen Kraftfahrzeugverkehr wird durch geeignete Maßnahmen (Poller etc.) die Nutzung ausgeschlossen.

Ein weiterer festgesetzter Gehweg schafft im Norden des Plangebietes die fußläufige Anbindung an den vorhandenen „Hunnstieg“ und somit an die hier angrenzenden vorhandenen Wohnbereiche. Die Durchgängigkeit des Gesamtbereiches für Fußgänger und Radfahrer wird somit sichergestellt.

Zur Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen im westlichen Anschluss des Plangebietes werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

5. Ruhender Verkehr

Für den Plangebietungsbereich wird bei 13 vorgesehenen Baugrundstücken (hiervon 12 Baugrundstücke neu) mit einer Endauslastung von ca. 15 Wohneinheiten (WE) gerechnet. Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.2 folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdeklare in der Regel eine Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einem voraussichtlichen Bedarf von ca. 15 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planaufstellung insgesamt 3 zusätzliche öffentliche Parkplätze notwendig. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen werden insgesamt 2 öffentliche Parkplätze angeordnet; zusätzlich bestehen im Verlauf des unmittelbar an den Planbereich angrenzenden „Helsler-Geest-Weges“ ausreichende Parkmöglichkeiten, so dass auf die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Parkflächen innerhalb des Plangebietes verzichtet werden kann.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24a der Gemeinde St. Michaelisdonn ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 24a der Gemeinde St. Michaelisdonn bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

Alle im GOP beschriebenen Maßnahmen sind geeignet, die durch das Bauvorhaben bedingten Beeinträchtigungen qualitativ und flächenhaft auszugleichen, insbesondere mit der Anlage von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB.

Bei einer Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen kann festgestellt werden, dass sowohl der rechnerische Ausgleich / Ersatz als auch eine qualitative, ökologische Kompensation für den Eingriff durch das Bauvorhaben erreicht werden können.

Die im GOP beschriebenen Maßnahmen innerhalb der Baugrundstücke sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen. Sonstige Maßnahmen, insbesondere auch außerhalb des Plangebietungsbereiches, werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages direkt durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit der Gemeinde St. Michaelisdonn durchgeführt.

7. Ver- und Entsorgung

Mit allen Ver- und Entsorgungsträgern wird rechtzeitig die notwendige Detailabstimmung vorgenommen werden.

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Planungsbereich wird über geeignete Kanäle dem gemeindlichen Klärwerk zur Reinigung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Süderdithmarschen.

7.3 Elektrizität, Erdgas

Die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig AG.

7.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Planes, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszuliegen. In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

7.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Unterflurhydranten angeordnet.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände befindet sich mit Ausnahme der Wegeparzelle „Hunnstieg“ in Privateigentum und wird auch von privater Seite erschlossen werden; die Einzelheiten regelt ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde St. Michaelisdorn und dem Grundstückseigentümer. Allgemein gelten jedoch die folgenden Ausführungen:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeine Wohngebiete - WA -	0,90	80,36
Verkehrsflächen	0,18	16,07
Graben	0,03	2,68
Pflanzflächen	0,01	0,89
	1,12	100,00

10. Kosten

Der Gemeinde St. Michaelisdorn entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde St. Michaelisdorn Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwasserersatzung.

St. Michaelisdorn, den 25. APR. 2003



- Bürgermeister -

M. Schindler