

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr.4

der Gemeinde

Eggstedt

Kreis Dithmarschen

für die Teilfläche A
"Nördlich der Hauptstraße (L145) und westlich der
vorhandenen Bebauung"

und für die Teilfläche A1
"ca.1 km nordöstlich der bebauten Ortslage westlich
der L 145"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Eggstedt hat z. Z. rd. 832 Einwohner. Eggstedt liegt im Südosten Dithmarschens nahe dem Nord-Ostsee-Kanal. Das Gemeindegebiet dehnt sich über eine Fläche von 12,7 km² aus. Eggstedt gehört dem Amt Kirchspielsland-gemeinde Burg-Süderhastedt an, der Sitz der Amtsverwaltung ist in Burg.

Die Lage der Gemeinde Eggstedt ist dem geografischen Südosten des Kreises Dithmarschen zuzuordnen. Eggstedt liegt an der Landesstraße 145 (L 145), die von Albersdorf über Schafstedt kommend in etwa Ost-Westrichtung nach Sü-derhastedt führt.

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

Die zur Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen sind in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Wohnbebauung ausgewiesen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

2. Lage des Bebauungsplangebietes

Die Gemeinde Eggstedt liegt im Bereich der Heide-Itzehoer Geest. Das nord-westliche Gemeindegebiet ist gekennzeichnet durch ausgeprägte Reliefunter-schiede.

Das Teilgebiet A liegt im Westen der bebauten Ortslage der Gemeinde Egg-stedt unmittelbar nördlich der Landesstraße 145 (L 145).

Das Teilgebiet A 1 befindet sich ca. 1 km nordöstlich der bebauten Ortslage westlich der L 145.

Die Lage der Teilgebiete A und A1 des Bebauungsplanes sind aus dem Über-sichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen.

3. Topographie

Das ca. 2 ha große Geestbodengelände des Plangeltungsbereiches liegt ca. 15 bis 17 m über NN. Es fällt von ca. 17 m über NN im Nordwesten auf ca. 15 m im Osten und Süden ab.

4. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu ersehen. Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Sie ist zum Zwecke der Baulanderschließung und der Bereitstellung von Aus-gleichsflächen angekauft worden.

5. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem Bedarf der Gemeinde an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) Rechnung zu tragen. Die Wohnbaugrundstücke des vorhergehenden Bebauungsplanes Nr. 3 sind bereits bebaut.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den Bedarf an Wohngrundstücken für den überwiegend örtlichen Eigenbedarf bis zum Jahre 2010 zu decken, um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage und um eine vertretbare Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen.

Es sollen 17 Wohnbaugrundstücke erschlossen werden. Die Gemeinde beabsichtigt, hier in Anknüpfung an die bebaute Ortslage der Ortschaft Eggstedt eine überwiegende Wohnstruktur zu entwickeln. Zur Verwirklichung der Planungsziele und zur Festigung der Wohnstruktur mit einer "Einfamilienhausbebauung" werden Einzelhäuser in offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Entsprechend dem vorhandenen Bedarf werden Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Die Gemeinde geht dabei, auch aufgrund der vorliegenden Erfahrungen im Bebauungsplan Nr. 3 davon aus, dass vorwiegend Wohnhäuser mit nur einer Wohnung entstehen werden.

Insgesamt wird somit die vorhandene aufgelockerte Bebauung erhalten und gefestigt. Längerfristig soll sich die Wohnbebauung westlich des vorliegenden Bebauungsplanes weiterentwickeln. Zur besseren Einpassung des allgemeinen Wohngebietes in das Ortsbild mit seinem dörflichen Charakter hat die Gemeinde auch gestalterische Festsetzungen nach § 92 Landesbauordnung getroffen. Gleichwohl hat die Gemeinde hier Zurückhaltung walten lassen, um den Grundstückseigentümern ausreichende Möglichkeiten bei der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Den Übergang von der unbebauten freien Landschaft in den Siedlungsraum berücksichtigend wird die Firsthöhe auf min. 6,50 m und max. 8,50 m über Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche eingegrenzt.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weiterhin auch die Belange des Umweltschutzes beachtet worden, so ist die Festsetzung der GRZ mit teils max. 0,2 und teils max. 0,3 unterhalb der nach §17BauNVO zulässigen Festsetzung von 0,4 erfolgt.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

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) BauGB ausdrücklich erwähnt und zur Teilnahme eingeladen.

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 vorhandene Leitungsnetz der Schleswig AG. Eine ausreichende Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt. Die Straßen werden ausreichend beleuchtet.

Eine den Geltungsbereich von Norden nach Südwesten durchquerende 20kV-Freileitung der Schleswig AG wird auf der Grundlage des bestehenden Konzessionsvertrages zwischen der Schleswig AG und der Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten verkabelt. Die bestehende Leitung ist im Bebauungsplan als "künftig fortfallend" festgesetzt.

7.2 Gasversorgung

Der Plangeltungsbereich wird an das Erdgasversorgungsnetz der Schleswig AG angeschlossen.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen in Nindorf. Eine ausreichende Versorgung ist sichergestellt.

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 Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen nur dann übernommen werden, soweit diese mit technisch, hygienisch sowie verbrauchsabhängigen Anforderungen vereinbar und aus Unterhaltungsgründen für den Wasserbeschaffungsverband 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, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. Dazu werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorgesehen.

8. Entsorgungseinrichtungen

8.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

Durch die Lage der künftigen Baugrundstücke ist gewährleistet, dass sämtliche Abfälle und Wertstoffe durch die Bewohner der Baugrundstücke am jeweiligen Abfuhrtag rechtzeitig so aufgestellt werden können, dass eine gefahrlose Abfallentsorgung möglich ist.

Für die an den Wohnwegen Planstr. B und C liegenden Grundstücke 5 - 12 wird ein entsprechender Standort im Bereich der Verkehrsfläche – Wendeanlage – für die Abfallentsorgung – Müllbehälter - bereitgestellt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser sowie auf den Erschließungsflächen anfallendes Oberflächenwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen Kläranlage - Klärteiche - zur Reinigung zugeführt.

Die Kläranlage ist ausreichend bemessen. Der Anschluss des Plangebietes erfordert keine Erweiterung der vorhandenen Kläranlage.

Da die Voraussetzung für eine direkte, flächige Oberflächenwasserversickerung aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nur bedingt gegeben ist, wird das anfallende Oberflächenwasser im Zuge von Drainageleitungen dem Untergrund zugeführt, wobei darauf zu achten ist, diese Drainageleitungen in frostsicheren Tiefen abzusetzen (siehe Anlage Bodengutachten).

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Aufnahmekapazität des Sielsystems ausreicht, um die zusätzliche hydraulische Belastung aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Für den Fall, dass die in Folge der Bebauung erhöhten Abflussspenden aus Oberflächen- und Abwasser die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verbandsanlagen überschreiten und diese geändert werden müssen, gehen die planerischen und baulichen Maßnahmen zu Lasten der Gemeinde Eggstedt.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Schmutzwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem zuständigen Sielverband, dem Deich-

und Hauptzielverband in Hemmingstedt und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide zu erfolgen.

9. Straßenerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Landesstraße 145 (L145). Das B-Plangebiet grenzt an die L 145 und zwar zum größeren Teil außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze jedoch innerhalb der geschlossenen Ortslage. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs an der L 145 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten und für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone ist entsprechend in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Der Errichtung eines Lärmschutzwalles in der Anbauverbotszone wurde bereits durch das Straßenbauamt Heide zugestimmt. Bei der Herstellung des Lärmschutzwalles wird durch geeignete Maßnahmen die Verkehrssicherheit auf der L 145 sichergestellt.

Die Ortstafel nach Zeichen 310 / 311 befindet sich ca. 60 m westlich der OD-Grenze, so dass im Einmündungsbereich der Planstraße A von einer Geschwindigkeit von 50 km/h auszugehen ist.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße A mit dem in der Planzeichnung dargestellten Querschnitt bis zu der Wendeanlage, von dort aus führen die Wohnwege B und C mit geringeren Querschnitten weiter.

Die Planstraße A mündet direkt in die L 145. Für den Einmündungsbereich ist eine Vorfahrtsregelung nach § 10 StVO vorgesehen; für die ortsauswärts gerichtete Annäherungssicht sind 10 m vorgesehen, die ortseinwärts gerichtete Annäherungssicht dagegen ist mit 5 m ausreichend bemessen, da hier mit einer eher geringeren Geschwindigkeit zu rechnen ist.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind die Ausbaupläne für den Einmündungsbereich der Planstraße A in die L 145 dem zuständigen Straßenbauamt zur Erteilung des Einvernehmens vorzulegen.

Für die fußläufige Anbindung in die Ortsmitte wird auf der Nordseite der Hauptstraße (L145) ein Gehweg von 1,75 m Breite bis zur Einmündung der Straße Mühlendamm ausgebaut. Diesbezüglich wird zwischen der Gemeinde und dem zuständigen Straßenbauamt ein Baulastvertrag abgeschlossen.

Die Planstraße A führt im Süden des Plangeltungsbereiches mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und beidseitigem Gehweg von 1,50 m Breite an die L 145 heran. Im Einmündungsbereich verläuft der ortseinwärts führende, bzw. die Hauptstraße begleitende Gehweg zwischen dem Knick und Lärmschutzwall, d.h. außerhalb der OD-Grenze befindet sich der Weg nicht direkt an der L 145. Ca. 30 m nördlich des Einmündungsbereiches weitet sich die Verkehrsfläche insofern, dass auf der Ostseite der Fahrbahn ein 1,75 m breiter Bankettstreifen angeordnet wird, der den Gehweg von der Fahrbahn trennt. Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild werden unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten zum Abschluss der Erschließungsmaßnahmen mindestens 4 hochstämmige Laubbäume gemäß GOP in dem Bankettstreifen gepflanzt. Vor dem Grundstück Nr. 3 werden in der Ebene des Banketts 2 öffentliche Stellplätze angeordnet, an dieser Stelle verengt sich die Fahrbahn auf 4,50 m.

Die Entwurfsgeschwindigkeit der Planstraße A beträgt 50 km/h. Die Planstraße A endet ca. 110 m nördlich der Einmündung in einer Wendeanlage, die mit einer Breite von 20m x 20m auch für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend bemessen ist. In der Mitte dieser Wendeanlage entstehen 3 öffentliche Stellplätze, zudem werden hier als visueller Abschluss der Planstr. A und somit als geschwindigkeitsmindernde Maßnahme zwei weitere hochstämmige Laubbäume gepflanzt.

Von der Wendeanlage aus erstreckt sich der Wohnweg B ca. 60 m nach Osten mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und einem auf der nördlichen Seite verlaufenden Grasstreifen von 0,50 m Breite. Über diesen Wohnweg werden die Grundstücke Nr. 5 bis 8 erschlossen. Der Wohnweg mündet in eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12 m. Wohnweg C setzt sich vom Wendehammer aus mit dem gleichen Querschnitt ca. 30 m nach Norden fort, und ermöglicht somit die Erschließung der Grundstücke Nr. 10 bis 12.

An beiden Knotenpunkten gilt das Vorfahrgebot "rechts vor links", entsprechende Sichtdreiecke werden angeordnet.

Die für die verkehrliche Erschließung vorgesehenen Straßen berücksichtigen die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95.

Westlich der 20m x 20m messenden Wendeanlage wird von der Gemeinde eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage – vorgehalten, um hier bei einer weiteren Ausweisung von Baugebieten westlich des B-Plans Nr. 4 die Erschließung sicherzustellen.

Auch im südlichen Bereich der Planstraße A, direkt hinter dem Lärmschutzwall behält die Gemeinde eine ca. 8 m breite Fläche in ihrem Eigentum, um im o.g. Fall Möglichkeiten für eine Anbindung - zumindest fußläufig - bereitstellen zu können.

Die fußläufige Anbindung des B-Plangebietes zur sich nördlich befindlichen Gemeindestraße "Am Sportplatz", somit zum Spielplatz und zur Bushaltstelle ist sichergestellt. Entsprechend der Planungshinweise aus der EAE 85/95 sollen nicht motorisierte Gruppen bei der Planung als besonders schutzbedürftige Gruppen bevorzugt berücksichtigt werden.

Von Planstraße C aus verläuft die Anbindung des B-Plangebietes an den vorhandenen Gehweg Richtung Ortsmitte durch den neu zu errichtenden Redder. Diese fußläufige Verbindung wird maximal wassergebunden befestigt, d. h. mit Schotter versehen, um die Versiegelung gering zu halten und um somit zu gewährleisten, dass der Weg lediglich von Fußgängern genutzt wird. Als Abschirmung zu den Baugrundstücken dient der neu aufzusetzende Knick mit einer Höhe von 1,50 m und einer Breite von 3,00 m, um den Anliegern Sichtschutz und ausreichende Wahrung der Privatsphäre bieten.

Das Grundstück Nr. 9 ist von zwei Seiten durch Verkehrsflächen begrenzt. Dabei handelt es sich um die Planstraßen C und B bzw. die Wendeanlage. Auf der Planstraße C ist mit nur unerheblichem Verkehrsaufkommen zu rechnen, da es sich um eine Anliegerstraße für 4 Grundstücke handelt, auf denen lediglich Einzelhäuser mit je max. zwei Wohnungen zulässig sind. Auch Planstraße B wird wenig Verkehr aufweisen, lediglich bei der Wendeanlage kann von einer stärkeren Frequentierung ausgegangen werden. Hinter der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die oben genannte fußläufige Anbindung; die Abschirmung des Grundstückes durch den 1,50 m hohen Knick wurde bereits erläutert.

Die Gemeinde hat sich mit dieser Problematik auseinandergesetzt und hält die Beeinträchtigung des genannten Grundstückes für nicht wesentlich, da sie die Abschirmung für sehr wirksam, und somit Sichtschutz und ausreichende Wahrung der Privatsphäre der zukünftigen Grundstückseigentümer als sichergestellt erachtet, zumal die Beeinträchtigung aufgrund von Verkehr auf den Planstraßen B und C begrenzt ist.

Die Versiegelung der straßenbegleitenden Gehwegflächen und der öffentlichen Parkplätze erfolgt auch mit Rücksichtnahme auf die Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser in wasserdurchlässiger Ausführung.

Die ausgewählten Straßenquerschnitte und deren Trassenführung folgen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB und berücksichtigen weiterhin die Verkehrssicherheit der Anlieger, insbesondere der Fußgänger und genügen somit den Ansprüchen einer modernen und wirtschaftlichen, zudem siedlungssoziologische Anforderungen einbeziehenden Erschließung.

Das Baugebiet soll in einem Erschließungsabschnitt erschlossen werden.

10. 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 85/95. Demzufolge 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 : 5 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen festgesetzt. Es werden max. 25 Wohneinheiten erwartet (siehe Begründung Ziffer 5). Innerhalb der Verkehrsfläche der Planstraße A mit der dazugehörigen Wendeanlage wird die Gemeinde im Rahmen der Erschließung 5 öffentliche Parkplätze herrichten.

11. Spielmöglichkeiten für Kinder

Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist auf den Grundstücken selbst bereitzustellen.

Unmittelbar nordöstlich des Plangeltungsbereiches ist ein Spielplatz für schulpflichtige Kinder vorhanden. Der Spielplatz ist vom Plangeltungsbereich gefahrlos über den Fußweg zu erreichen. Die Spielfläche des Spielplatzes ist ausreichend, um auch den Kindern aus dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes ausreichende Spielmöglichkeiten zu bieten.

12. Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden an die Landesstraße 145 (L 145), sodass im Plangeltungsbereich Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Eine Beeinträchtigung aufgrund von Immissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr auf das künftige Wohngebiet ist in einem schalltechnischen Gutachten untersucht worden (siehe Anlage Schalltechnisches Gutachten). Nach einer Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau werden die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 Teil 1 im Plangeltungsbereich teilweise überschritten. Im Hinblick auf § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB werden zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Abschirmung des Straßenlärms ist zwischen der L 145 und dem Baugebiet ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,50 m über OK der Landesstraße festgesetzt worden. Der Lärmschutzwall wird auf seiner Krone zweireihig, an den Böschungen mit einem Abstand von 1,0 m zwischen den Reihen bepflanzt. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 0,5 m. Es werden standortgerechte leichte Sträucher in einer Mindestgröße von 70 – 90 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten. Zusätzlich wird je maximal 12 m Walllänge eine Heister in einer Größe von 100 – 150 cm gepflanzt und dauerhaft unterhalten.

Trotz Errichtung eines solchen Lärmschutzwalles werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich des Plangebietes im 1. Obergeschoss teilweise überschritten.

Eine uneingeschränkte Bebauung ist nördlich der 45-dB(A)-Isophone möglich (s. Anlage Schalltechnisches Gutachten).

Südlich der 49-dB(A)-Isophone sollten laut Gutachten Wohngebäude nicht vorgesehen werden, entsprechend sind die Baugrenzen festgesetzt, um diesen Fall auszuschließen.

Im Bereich zwischen der 45-dB(A)- und der 49-dB(A)-Isophone - die Baugrundstücke 1, 2, und 17 betreffend - werden Nutzungsbeschränkungen sowie Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile gemäß den im schalltechnischem Gutachten formulierten Empfehlungen festgesetzt.

In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Wohnbauflächen, und zwar im nördlichen Anschluss, befindet sich ein Standort von Altablagerungen (Nr. 22 Altlastenkataster).

Die in der Karte über Altdeponien im Kreis Dithmarschen, aufgestellt von der unteren Wasserbehörde beim Kreis Dithmarschen, mit der Nr. 22 versehene Fläche erstreckt sich von der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.4 und bis an die Gemeindestraße "Am Sportplatz".

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Erkundung und Untersuchung des Baugrundes – Gefährdungsabschätzung – gemäß § 9 Abs. 1 Gesetz zum Schutz des Bodens vorgenommen, um Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen könnten.

Gemäß § 1 Abs. 5 Bau GB müssen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben sowie die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

Laut Bodengutachten (siehe Anlage) wurden im Plangeltungsbereich keine Hinweise auf eine mögliche Gefährdung durch den Altstandort festgestellt. Dennoch belässt die Gemeinde als zusätzliche Sicherungsmaßnahme einen Streifen von 8,50 m Breite südlich bzw. westlich der Geltungsbereichsgrenze in ihrem Besitz, um hier einen Redder zu errichten. Auf Seiten der Grundstücke ist zudem ein Knickschutzstreifen von 2,00 m festgesetzt, was bedeutet, dass hier keinerlei Nutzung durch den Anlieger zulässig ist. Weiterhin wird als Vorsichtsmaßnahme im näheren Umfeld auf eine Unterkellerung verzichtet. Entsprechend sind im Text Teil B unter dem Punkt Nutzungsbeschränkungen Unterkellerungen auf den Grundstücken Nr. 7 und 8, sowie 10 bis 12 ausgeschlossen.

13. Natur- und Landschaftsschutz

Die Errichtung der baulichen Anlagen sowie der Erschließungsanlagen innerhalb des künftigen Baugebietes auf den bislang landwirtschaftlich und als Spiel- und Bolzplatz genutzten Flächen stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes an dieser Stelle ist unvermeidbar, da der Gemeinde z. Z. keine alternativen Bauflächen zur Verfügung stehen und der Bedarf an Baugrundstücken für den eigenen Bedarf weiterhin gegeben ist.

Nach § 6 LNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Landschaftsplänen und ggf. auch durch einen Grünordnungsplan darzustellen. Ein festgestellter Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Eggstedt vor, in diesem wird der Teilbereich A als für die Siedlungsentwicklung geeignet ausgewiesen.

Die Gemeinde hat beschlossen, zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes für den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde einen Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen.

Nach § 6 LNatSchG sind die zur Übernahme geeigneten Inhalte des GOP als Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die nach dem GOP erforderlichen Eingriffsminimierungen und Ausgleichsmaßnahmen werden weitgehend festgesetzt:

Eingriffsminimierungen

- Begrenzung der Grundflächenzahl,
- Einschränkung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasser-durchlässigem Material bei den Grundstückszufahrten, privaten Stellplätzen, öffentlichen Gehwegen im Bereich der Straßen,
- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, dadurch wird das charakteristische Ortsbild aufgenommen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert,
- Weitgehende Erhaltung der vorhandenen Knicks ,
- Schutz der Knicks durch Festlegen von 2 m breiten Schutzstreifen
- Erhalt eines Großteiles des Gehölzes an der L 145

- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken

Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe erfolgen auf "Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz"; hierzu gehören Acker- und Grünlandflächen. Ein Ausgleich ist für das Schutzgut Boden vorgesehen. Das Ausgleichsverhältnis für den Eingriff durch Bebauung und Versiegelung beträgt 1 : 0,5.

Aus dem Vorgenannten ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3.857 m².

Zudem ist ein Ausgleich für die im Zuge der Erschließung entfallenden Knickabschnitte und landschaftsbestimmenden Einzelbäume vorgesehen.

Herrichtung und Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Entwicklung einer Sukzessionsfläche im Planteil A 1

Für den zu erbringenden Ausgleich steht der Gemeinde ein Ökokonto mit einer Fläche von insgesamt ca. 8.700 m² nördlich der bebauten Ortslage zur Verfügung. Die für den Ausgleich erforderliche Fläche von 3.857 m² wird dem B-Plan Nr. 4 durch Festsetzung eines entsprechend großen Geltungsbereiches für die Teilfläche A1 zugeordnet.

Neuerstellung von Knicks und Ergänzung lückiger Knicks

Entlang der L 145 werden für die Anlage der Erschließungsstraße A und die Sicherstellung der erforderlichen Sichtschutzdreiecke ca. 55 m Knick sowie zwei landschaftsbildbestimmende Eichen entfernt. Die Entfernung der Eichen ist notwendig, um eine den Anforderungen an die Verkehrssicherheit entsprechende Erschließung in Verbindung mit sinnvoll erschließ- und nutzbaren Grundstückszuschnitten gewährleisten zu können. Darüber hinaus werden im Rahmen der Erschließung Knickdurchbrüche in einer Gesamtlänge von insgesamt ca. 20 m notwendig (s. Grünordnungsplan)

Der Ausgleich für die Entfernung der Knicks wird geschaffen durch die Errichtung neuer Knicks im nordöstlichen Bereich des Baugebietes parallel zu vorhandenen, so dass in diesen Bereichen Redder entstehen. Entlang der L 145 wird ein Knickabschnitt neu errichtet. Für die neu anzulegenden Knicks werden Wälle mit 3,0 m Fuß- und 1,0 m Kronenbreite sowie 1,50 m Höhe aufgesetzt, auf der Wallkrone wird eine Mulde ausgebildet. Auf der Krone werden zweireihig standortgerechte leichte Sträucher mit einer Mindesthöhe von 70 – 90 cm mit einem Abstand von 0,5 m in der Reihe von der Gemeinde gepflanzt und dauerhaft unterhalten.

Zudem werden alle im Baugebiet vorhandenen lückigen Knicks mit leichten Sträuchern und Heistern in einer Mindesthöhe von 70 – 90 cm ergänzt, so dass ein geschlossener Bewuchs erreicht wird. Der Wall wird profilgerecht ausgebaut. Gemäß GOP sind die entfallenden Knickabschnitte im Verhältnis 1:2 auszugleichen, d. h. für den Ausgleich ist die Neuerrichtung von 150 m Knick erforderlich. Es werden jedoch von der Gemeinde insgesamt 240 m Knick neu erstellt.

Als Ausgleich für die Entfernung der beiden Eichen werden die im verbleibenden Knickabschnitt bereits vorhandenen Eichen als Überhälter weiter entwickelt und bei der Knickpflege nicht geknickt. Gemäß Knickerlaß wird für die Be-

seitigung der beiden Eichen die Neupflanzung von 16 Bäumen mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm erforderlich. Im Straßenraum werden 6 Bäume mit dem genannten Stammumfang gepflanzt. Darüber hinaus werden im Bereich der neu zu erstellenden Knicks im Abstand von 30 m sowie auf dem Lärmschutzwall im Abstand von 12 m Baumarten als Heister mit einer Mindestgröße von 100 – 150 cm Höhe gepflanzt, die sich zu Überhältern entwickeln. Zudem ist anzurechnen, dass statt der erforderlichen 150 m Knick insgesamt 240 m Knick neu geschaffen werden.

Pflanzen von Großbäumen

Um die Aufheizung der versiegelten Flächen zu reduzieren, werden im Straßenraum 6 hochstämmige Laubbäume mit einem Mindestumfang von 12 – 14 cm gepflanzt.

16. Finanzierung

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches ist von der Gemeinde zum Zwecke der Baulanderschließung und der Bereitstellung von Ausgleichsflächen erworben worden. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel.

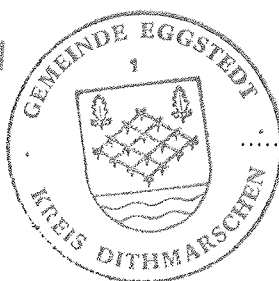
Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB beträgt rd. 500.000 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 50.000 DM. Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen der Erschließungsbeiträge und aus den Grundstücksverkäufen finanziert. Der gemeindliche Anteil wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde berücksichtigt. 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 gemeindliche Kläranlage ausreicht, den vermehrten Schmutzwasseranfall aufzunehmen. Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation werden kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG) erhoben. Die Satzung wird entsprechend geändert bzw. erweitert, wenn dies erforderlich wird.

Die Aufwendungen für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen trägt der Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen. Die Finanzkraft der Gemeinde wird nicht belastet.

Mit den Erschließungsarbeiten zum Bebauungsplangebiet soll im Jahr 2002 begonnen werden. Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahr 2001 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Eggstedt, den 26. NOV. 2001



Knutsh
.....
- Bürgermeister -

Eigentümerverzeichnis zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Eggstedt

Kreis Dithmarschen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer
Eggstedt	3	12	Gemeinde Eggstedt
Eggstedt	8	98/2	Gemeinde Eggstedt
Eggstedt	8	101	R o h w e d e r , Ernst
Eggstedt	8	102	Gemeinde Eggstedt
Eggstedt	8	118	Land Schleswig-Holstein (Straßenbauverwaltung)

Die Übereinstimmung des Inhalts dieses Auszuges mit dem Inhalt des Katasterbuchwerkes wird hiermit beglaubigt.

Meldort den 08.11.2001
Katasteramt

