

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Ostrohe
für das Gebiet "westlich der Neuen Straße, nördlich der
Straße Spanngrund und östlich der Landesstraße 150 (L 150)

1. Allgemeines

1.1 Die Gemeinde Ostrohe hat z. Z. rd. 860 Einwohner.

Ostrohe liegt unmittelbar nordöstlich im Nahbereich der Kreisstadt Heide.

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein bildet Ostrohe mit der Stadt Heide ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet.

Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde Ostrohe zum Amt KLG Weddingstedt.

1.2 Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes

Das ca. 4,5 ha große Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt im Bereich eines Geestrückens. Das Geestbodengelände hat im Plangebiet ein Gefälle von Nordwesten nach Südosten von ca. 4 m und liegt im Mittel rd. 8 m über NN.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

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

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den vorhandenen Bedarf an Wohngrundstücken für weitere 6 Jahre bis ca. zum Jahre 2001 zu decken, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage zu erreichen. Es sollen 44 neue "Einfamilienhausgrundstücke" in zwei Erschließungsabschnitten erschlossen werden.

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

Um den "Einfamilienhauscharakter" in der westlichen Ortslage zu festigen, werden überwiegend entsprechend dem vorhandenen Bedarf nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen festgesetzt.

Weiterhin werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z.B. Lärmbelastigungen durch Kfz-Verkehr oder Belästigungen durch Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weitere Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es ist nicht zu erwarten, daß das künftige Wohngebiet durch Immissionen, wie z.B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr beeinträchtigt wird.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt unmittelbar an der L 150. Nach einer Berechnung des Beurteilungsspiegels nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (siehe Anlage zur vorliegenden Begründung) werden die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 Teil 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten. Im Hinblick auf § 1 Abs. 5 BauGB werden zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Neben der Festsetzung zur Errichtung eines Lärmschutzwalles zwischen dem Baugebiet und der L 150 wird zur Reduzierung der Lärmpegel zusätzlich ein Abstand von rd. 40 m zu den Wohngrundstücken freigehalten. Durch die vorgenannten Festsetzungen werden die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 Teil 1 zur DIN 18005 auf den Grundstücken eingehalten. Weitere Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird aus der zur vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung parallellaufenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde entwickelt.

3. **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.

4. **Versorgungseinrichtungen**

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. Die Erschließungsstraßen werden ausreichend beleuchtet.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

4.3 Feuerlöscheinrichtungen

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

4.4 Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas erfolgt durch die Schleswig, sofern sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

5. **Entsorgungseinrichtungen**

5.1 Müllbeseitigung

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

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Schmutzwasser wird in die vorhandenen Vorfluter geleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten bzw. zu versickern (siehe Text Teil B, Ziffer 7).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Abwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft in Heide, dem Eiderverband in Pahlen und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide zu erfolgen.

Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation gemäß Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird seitens der Gemeinde ein Antrag auf Genehmigung zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorfluter bei der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen gestellt. Diesem Antrag werden entsprechend aufgestellte hydraulische Nachweise und ggf. auch weitere Unterlagen über erforderliche Maßnahmen beigelegt.

6. Straßenerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße Spanngrund (Gemeindestraße 40).

Die Planstraßen A bis C sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt worden.

Das gesamte Baugebiet selbst soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Während der überwiegende nördliche Teil des Bebauungsplangebietes entsprechend den Festsetzungen so ausgebaut wird, daß eine Verkehrsregelung nach Zeichen 325/326 StVO erfolgen kann, soll im südlichen Bereich des Bebauungsplanes die Planstraße A lediglich durch Maßnahmen, wie z.B. Fahrbahneinengungen oder Aufpflasterungen eine natürliche Verkehrsberuhigung bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h erreicht werden. Der verkehrsberuhigte Bereich nach Zeichen 325/326 StVO wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt außerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches 30 km/h, in dem nach Zeichen 325/326 StVO verkehrsberuhigten Bereich "Schrittempo".

- Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an dem Straßenknotenpunkt der Planstraße A und Spanngrund ist die Straße Spanngrund gegenüber der Erschließungsstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße beurteilt worden. Die Verkehrsregelung an der Einmündung der Straße B in die Straße A richtet sich entsprechend dem geplanten Ausbau nach § 10 StVO.

Das Baugebiet grenzt im Norden an die freie Strecke der L 150. Nach § 29 StWG dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Der Bebauungsplan sieht entsprechend Anbauverbotszonen innerhalb der angrenzenden Flächen vor. Durch die Festsetzung zur Erhaltung der vorhandenen Knicks an der L 150 und des angrenzenden Lärmschutzwalles wird die Anlage von neuen Zugängen und Zufahrten von dem Baugebiet zur B 203 ausgeschlossen.

7. **Ruhender Verkehr**

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

Die öffentlichen Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 3 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen festzusetzen:

$$51 \text{ WE} / 3 = 17 \text{ Parkplätze}$$

erforderlich.

Die erforderlichen Parkplätze sind teilweise innerhalb des Baugebietes festgesetzt worden. Darüber hinaus werden zusätzlich 12 öffentliche Parkplätze erforderlich. Die Gemeinde verpflichtet sich, diese Parkplätze in den verkehrsberuhigten Bereichen der öffentlichen Verkehrsflächen auszubauen.

8. **Öffentliche Grünflächen - ~~Parkplatz- und Spielplatz -~~ und-Parkanlage--**

Der Bebauungsplan sieht im Westen des Plangeltungsbereiches öffentliche Grünflächen als Parkanlage und Spielplatz vor.

Diese Flächen und Anlagen sollen der Naherholung der Bewohner und als Spielplatz für die Kinder des künftigen Baugebietes dienen. Sie werden entsprechend dem landschaftspflegerischen Gutachten als naturnahe Grünflächen hergerichtet. Der Kinderspielplatz wird mit Spielgeräten für Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren eingerichtet. Für Kleinkinder unter 6 Jahren sind Spielmöglichkeiten auf den Grundstücken selbst herzustellen.

9. Natur- und Landschaftsschutz

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) von Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Ortsbild wird beeinträchtigt.

Die Versiegelung öffentlicher Verkehrsflächen wird neben der Versiegelung der Flächenanteile durch Bebauung zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion führen. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung beeinträchtigt.

Nach § 6 LNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes und unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landschaftsplanung in Landschaftsplänen und ggf. auch durch einen Grünordnungsplan darzustellen.

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes hat die Gemeinde für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen ein landschaftspflegerisches Gutachten einschließlich Bilanzierung und Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeiten lassen. Dabei sind die Grundsätze zur Minimierung der Eingriffe nach dem LNatSchG beachtet worden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen finden künftig in dem durch die Gemeinde beschlossenen Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet Niederschlag. Der Landschaftsplan ist noch nicht abgeschlossen.

Die nach der Untersuchung erforderlichen Eingriffsminimierungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt bzw. berücksichtigt:

- Begrenzung der Grundflächenzahl,
- Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen,
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und naturnahen Grünflächen,
- Erhaltung und Errichtung von vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Knicks,
- das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken ist auf denselben in den Untergrund zu versickern,
- die Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind als Hecken mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen zu errichten,

...

- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im nördlichen Plangeltungsbereich. Durch diese Maßnahme soll gleichzeitig in Verbindung mit dem Lärmschutzwall an der L 150 der erforderliche Lärmschutz auf den angrenzenden Baugrundstücken erreicht werden. Die Entwicklungsmaßnahmen dieser Fläche als Trockenstandort sowie Bepflanzungen des Lärmschutzwalles und Errichtung eines neuen Knicks zwischen dem Baugebiet und der Ausgleichsfläche sowie die Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden in dem in der Anlage zur vorliegenden Begründung beiliegenden landschaftspflegerischen Gutachten näher beschrieben. Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs auf den Grundstücken selbst zur Errichtung der Hecken, Grundstückszufahrten und Bepflanzungen nach dem Text Teil B sind durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst vorzunehmen. Darüber hinaus werden die übrigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Errichtung von neuen Knicks,
- Aufwertung der vorhandenen Knicks,
- Herrichtung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft einschließlich der Bepflanzung des Lärmschutzwalles,
- Bepflanzung und Herrichtung der öffentlichen Grünflächen
- Parkanlage und Spielplatz -

von der Gemeinde im Zuge der Erschließung nach dem landschaftspflegerischen Gutachten und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen durchgeführt. Die Kosten hierfür werden nach der von der Gemeinde zu beschließenden Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG erhoben.

Aus der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich geht hervor, daß die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die vorgenannten Maßnahmen kompensiert werden können.

10. **Kosten**

Die Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die Entwässerungsanlagen werden derzeit auf rd. 1.800.000,-- DM geschätzt.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 129 BauGB (Kosten ohne Schmutzwasserbeseitigungsanlagen) beträgt rd. 1.300.000,-- DM.

Der der Gemeinde aus diesen Erschließungsmaßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 130.000,-- DM.

Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge und aus den Grundstücksverkäufen finanziert. Der gemeindliche Anteil wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde berücksichtigt.

Der Bebauungsplan soll in zwei Erschließungsabschnitten (siehe Planzeichnung Teil A) erschlossen werden. Während der erste Erschließungsabschnitt voraussichtlich im Jahre 1995 erfolgen soll, verpflichtet sich die Gemeinde, den zweiten Erschließungsabschnitt (s. Planzeichnung) nicht vor dem Jahre 1998 zu erschließen.

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

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes, die nicht durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen und zu finanzieren sind einschließlich des Grunderwerbs für die öffentlichen Grünflächen werden derzeit auf rd. 160.000,-- DM geschätzt. Für die Aufwendungen der Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls kostendeckende Beiträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG erhoben.

Ostrohe, den 22. Aug. 1995



M. Menkhöser
Gemeinde Ostrohe
- Bürgermeister -

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3
der Gemeinde Ostrohe

Ermittlung der Schallschutzmaßnahmen nach DIN 18005 - Schallschutz
im Städtebau -

1. Allgemeines

Die bei der nachfolgenden Berechnung verwendeten Zahlen über die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen des Jahres (DTV) entstammen der "Verkehrsmengenkarte 90".

$$\text{DTV} = \frac{7084}{\frac{606}{186}}$$

Der Straßenbelag in dem Streckenabschnitt der L 150 besteht aus Asphaltbeton.

Die max. Höchstgeschwindigkeit beträgt 70 km/h.

2. Ermittlung des Beurteilungspegels

2.1 in 25 m Abstand

$$M_t = 0,06 \times \text{DTV}$$

t = tags

$$M_n = 0,008 \times \text{DTV}$$

n = nachts

$$p_t = 10 \%$$

$$p_n = 10 \%$$

$$M_t = 0,06 \times 7084 = 425 \text{ Fz/h}$$

$$M_n = 0,008 \times 7084 = 45 \text{ Fz/h}$$

$$L_{\tau} = L_{m,E} + L_{StrO} + L_V + L_{Stg} + L_S + L_K$$

$$L_{\tau_t} = 66 - 0,5 - 2 + 0 + 0 + 0 = 63,5 \text{ dB}_{(A)} > 55$$

$$L_{\tau_n} = 56 - 0,5 - 2 + 0 + 0 + 0 = 53,5 \text{ dB}_{(A)} > 45$$

...

- 2.2 Maßgebende Beurteilungspegel unter Berücksichtigung des Abstandes zur Bebauung einschl. eines 4,5 m hohen Lärmschutzwalles auf den Grundstücken Nr. 12-15 und 32-24

$$L_{\tau'} = L - L_{z,\perp}$$

$$L_{\tau'_t} = 63,5 - 9 = 54,5 \text{ dB}_{(A)} < 55$$

$$L_{\tau'_n} = 53,5 - 9 = 44,5 \text{ dB}_{(A)} < 45$$

3. Beurteilung

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) werden nicht überschritten.

Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.