BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wesseln
für das Gebiet „nördlich und östlich der Bebauung Am Wischweg,
östlich des Ruthenstromes und nördlich der Straße Doppeleiche"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Wesseln ist im Jahre 1974 rechtskräftig geworden. Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan durch die 1. - 4. Änderung der neuen städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Das ca. 12,8 ha große Gesamtgebiet des Bebauungsplanes sieht Festsetzungen für eingeschossige Wohnhausbauten in offener Bauweise in allgemeinen Wohngebieten (WA) vor. Im nördlichen Plangeltungsbereich werden größere öffentliche Grünflächen für einen Kinderspielplatz und eine Parkanlage festgesetzt. Das Baugebiet ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut und realisiert. Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind hergestellt.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Eine weitere Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um der vom Oberverwaltungsgericht Schleswig untersagten Nutzung des Kinderspielplatzes als Bolzplatz im nördlichen Plangeltungsbereich wieder einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen und dem weiteren vorhandenen Bedarf von Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen.

Die Änderung umfaßt die im Norden des Plangeltungsbereiches vorgesehenen Grünflächen einschließlich einer umfangreichen Erweiterung des Plangeltungsbereiches nach Osten. Durch die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes soll der Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde Wesseln für weitere ca. 3 - 4 Jahre gedeckt werden. Es sollen insgesamt 26 Baugrundstücke überwiegend für den „Einfamilienhausbau" erschlossen werden. Die Baugebiete werden entsprechend den Planungszielen der Gemeinde in Anlehnung an die angrenzende Wohnstruktur als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um den „Einfamilienhauscharakter" in der östlichen Ortslage von Wesseln zu erhalten und zu festigen, werden überwiegend entsprechend dem vorhandenen Bedarf Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen festgesetzt. Für einen Teilbereich (Grundstück Nr. 1 a) soll darüber hinaus auch eine verdichtete Bebauung zugelassen werden. Auf diesem Grundstück wird eine Bebauung mit Hausgruppen („Reihenhäuser") zugelassen. Insgesamt soll jedoch die aufgelockerte Bebauung erhalten werden.

Für das allgemeine Wohngebiet 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. Lärmbelästigungen 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 die künftigen Wohngebiete durch Immissionen wie z. B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr unzumutbar beeinträchtigt werden. Emissionsträchtige Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke mit Intensivtierhaltungen liegen nicht im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes. Das Baugebiet liegt in einer Entfernung von ca. 190 m von der B 5 entfernt. Nach einer Berechnung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (siehe Anlage) werden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete in den Nachtzeiten um ca. 0,5 dB(A) nur unwesentlich überschritten. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wesseln entwickelt. Aufgrund des vorhandenen Bedarfs soll der Bebauungsplan nach § 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen.

3. Eigentumsverhältnisse

Der nordwestliche Bereich einschließlich der Straßenverkehrsflächen des Wischweges befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wesseln.

Die übrigen Flächen des östlichen Plangeltungsbereiches werden zum Zwecke der Baulanderschließung angekauft.

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

4. 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.

5. Versorgungseinrichtungen

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag.

5.2 Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das Erdgasnetz der Schleswag angeschlossen, sofern sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

5.3 Fernmeldeeinrichtungen

Das Baugebiet wird an das vorhandene Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

5.5 Feuerlöscheinrichtungen

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

6. Entsorgungseinrichtungen

6.1 Müllbeseitigung

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

6.2 Abwasserbeseitigung

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

Aufgrund der durchgeführten Bodenuntersuchungen (siehe Anlage) ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nur im nordwestlichen Plangeltungsbereich möglich. Wegen der unzureichenden Bodenverhältnisse im Niederungsbereich des östlichen Plangeltungsbereiches wird das Oberflächenwasser von den betroffenen Grundstücken und von den öffentlichen Verkehrsflächen in das vorgesehene naturnahe Regenrückhaltebecken innerhalb der Ausgleichsfläche geleitet. Überschüssiges Oberflächenwasser wird über einen Überlauf der vorhandenen Vorflut zugeführt. Auf den übrigen Grundstücken des nordwestlichen Plangeltungsbereiches (Grundstücke Nr. 17 - 26) ist das Oberflächenwasser zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund zu versickern (siehe

Text Teil B des Bebauungsplanes). Die Versickerungseinrichtungen sind entsprechend den jeweiligen standörtlichen Gegebenheiten optimal zu gestalten (siehe Arbeitsblatt A 138 - Bau und Vermessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser - der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV)).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Schmutzwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden zu erfolgen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung gemäß Bekanntmachung der Ministerin für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet.

7. Straßenerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die B 5 und über die Kreisstraße 57.

Die Baugrundstücke innerhalb der Baugebiete werden über die Planstraßen A - C erschlossen.

Die vorhandene Straße Wischweg ist im Bereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht ausreichend ausgebaut, um dem zusätzlichen Verkehr der künftigen Baugebiete gerecht zu werden. Darüber hinaus ist ggf. bei einer künftigen Erweiterung des Baugebietes nach Norden ein vermehrtes Verkehrsaufkommen über den Wischweg aufzunehmen. Der Wischweg wird entsprechend im vorliegenden Änderungsbereich verkehrsgerecht ausgebaut.

Die Baugebiete selbst sollen verkehrsberuhigt nach Zeichen 325/326 ausgebaut werden. Die Planstraßen A - C werden als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Die Anordnung der notwendigen öffentlichen Parkplätze innerhalb dieser Flächen einschließlich der weiteren Gestaltung („Möblierung") wird im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit der Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Dithmarschen vorgenommen.

Um eine fußläufige Anbindung an die westliche Ortslage herzustellen, wird das Fußwegenetz im Bereich der Straße Doppeleiche erweitert (siehe Straßenquerschnitt).

Das nordwestliche Baugebiet wird durch die Straße C und in Verlängerung durch einen Fußweg und Notzufahrt an den Eichelhäherweg angebunden. Ein öffentlicher Durchfahrtverkehr wird mit Ausnahme für Müllfahrzeuge durch entsprechende Sperreinrichtungen ausgeschlossen.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt allgemein 50 km/h, im Bereich der verkehrsberuhigten Bereiche „Schrittempo".

Die Einmündungen der verkehrsberuhigten Bereiche zu den Straßen Doppeleiche und Wischweg werden nach § 10 StVO ausgebaut. Freizuhaltende Sichtflächen werden nicht erforderlich.

8. 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. Danach 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 : 4 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen erforderlich. Es werden für den nordwestlichen Plangeltungsbereich 12 Wohneinheiten (WE) und im östlichen Plangeltungsbereich 28 Wohneinheiten erwartet:

12/4 = 3 öffentliche Parkplätze erforderlich
28/4 = 7 öffentliche Parkplätze erforderlich

Die öffentlichen Parkplätze werden bei der Detailplanung der verkehrsberuhigten Bereiche berücksichtigt. Die Gemeinde verpflichtet sich, die öffentlichen Parkplätze in ausreichender Anzahl auszubauen. Die Detailplanung der verkehrsberuhigten Bereiche wird mit den Fachbehörden abgestimmt.

9. Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 war der nordwestliche Plangeltungsbereich als öffentliche Grünfläche - Spielplatz - festgesetzt. Zwischenzeitlich ist die rechtswidrige Nutzung als Bolzplatz wegen der Lärmbelästigungen in den benachbarten Wohngebieten vom Oberverwaltungsgericht Schleswig untersagt worden. Um künftig Konflikte mit der angrenzenden Wohnbevölkerung zu vermeiden, soll nunmehr neben der geplanten Wohnbebauung ein kleinerer Spielplatz für schulpflichtige Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren eingerichtet werden. Der Spielplatz wird entsprechend als öffentliche Grünfläche - Spielplatz - festgesetzt. Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist auf den Grundstücken selbst zu decken.

10. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Das östliche Baugebiet wird durch einen Grünzug bis hin zum Regenrückhaltebecken innerhalb der „Ausgleichsfläche" gegliedert. Die als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzte Fläche soll neben der Gliederung insbesondere auch der Naherholung für die künftige Bevölkerung innerhalb des Baugebietes dienen. Die Grünflächen werden als naturnahe Parkanlagen gestaltet (siehe auch Ausführungen zum Grünordnungsplan).

11. Natur- und Landschaftsschutz

Die Realisierung des Bebauungsplanes, Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen, stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

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. Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes hat die Gemeinde für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine vorgezogene landschaftsplanerische Stellungnahme zur Ausweisung von Bauflächen sowie einen Grünordnungsplan erstellt. Die nach der vorliegenden Bauleitplanung erforderlichen Eingriffsminimierungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung/Erweiterung des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Begrenzung der Grundflächenzahl, um die Versiegelungsflächen relativ gering zu halten,

- Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes,

- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Baugebietes auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft, zur Eingrünung des Baugebietes und zur freien Landschaft (Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild),

- Einschränkung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigem Material bei den Grundstückszufahrten, Stellplätzen und den öffentlichen Gehwegen und Parkplätzen,

- Erhaltung vorhandener und Errichtung von neuen naturnah zu gestaltenden Entwässerungsgräben,

- das Anpflanzen von Hecken mit heimischen standortgerechten Gehölzen,

- Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen und Herstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens,

- Erhaltung der vorhandenen Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Bäume sowie die Verschiebung und Errichtung von neuen Knicks im und außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die vorhandenen Knicks werden durch von der Bebauung freizuhaltende Flächen geschützt.

- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken Nr. 17 - 26.

Durch die Umsetzung der vorgenannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ein ausgeglichenes Verhältnis erreicht.

Die Errichtung der Knicks, die Lückenbepflanzungen im Bereich der vorhandenen Knicks, die Herstellung der naturnahen Entwässerungsgräben, die Eingrünungsmaßnahmen im Bereich der naturnahen Grünflächen - Parkanlage -, die Herrichtung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der Herrichtung des naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie die Bepflanzungen im Bereich der privaten Grundstücke sowie die Heckenbepflanzung im Bereich des naturnahen Entwässerungsgrabens auf den Grundstücken 5 - 12 werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch die Gemeinde nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes vorgenommen.

Die übrigen Maßnahmen sind durch die künftigen privaten Grundstückseigentümer vorzunehmen. Sie werden ebenfalls nach dem Grünordnungsplan durchgeführt. Die Grundstückseigentümer werden entsprechend im Grundstückskaufvertrag dazu verpflichtet.

Der Grünordnungsplan wird Anlage zur Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

12. Kosten/Finanzierung

12.1 Kosten

Zur Durchführung des Bebauungsplanes werden nachfolgende Kosten geschätzt:

a) Grunderwerb (östlicher Plangeltungsbereich)	ca.	300.000 DM
b) Erschließungskosten - Ausbau der Erschließungsstraßen einschl. der Oberflächenentwässerung und Beleuchtung		1.350.000 DM
c) Schmutzwasserkanalisation		400.000 DM
d) Ausgleichsmaßnahmen einschl. der Errichtung des Regenrückhaltebeckens und des naturnahen Entwässerungsgrabens		100.000 DM
e) Planungskosten (Bauleitpläne)	ca.	33.000 DM

12.2 Finanzierung

Der nordwestliche Plangeltungsbereich befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde. Der östliche Plangeltungsbereich wird zum Zwecke der Baulanderschließung von der Gemeinde voraussichtlich noch im Jahre 1997 angekauft.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB (Kosten zum Ausbau der Erschließungsstraßen) beträgt rd. 1.350.000 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 135.000 DM. Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Ablöseverträge

mit den künftigen Grundstückseigentümern 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 KAG erhoben. Die Satzung wird entsprechend geändert bzw. erweitert, wenn dies erforderlich wird.

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

Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes, die nicht durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen und zu finanzieren sind, werden kostendeckende Beiträge nach der durch die Gemeinde zu beschließenden Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG erhoben.

Die private Zuwegung (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger des Grundstückes Nr. 9) wird im Zuge der Erschließung von der Gemeinde ausgebaut. Die Kosten hierfür werden zunächst von der Gemeinde vorfinanziert. Eine Refinanzierung ist über die Grundstücksverkäufe aller Baugrundstücke Nr. 1 - 26 vorgesehen. Die betroffene Fläche ist durch den hinterliegenden Grundstückseigentümer zu erwerben und verbleibt nach dem Ausbau in deren Eigentum. Unterhaltungsarbeiten und Folgekosten entstehen der Gemeinde nicht durch die vorgenannten Maßnahmen.

Der Bebauungsplan soll in mehreren Erschließungsabschnitten erschlossen werden. Die Erschließungsabschnitte sollen sich nach dem künftigen Bedarf an Grundstücken orientieren. Der 1. Erschließungsabschnitt soll im Jahre 1998 erfolgen.

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1998 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Wesseln, den 10. März 1998

GEMEINDE WESSELN * KREIS DITHMARSCHEN *

Gemeinde Wesseln
- Bürgermeister -

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4 - 5 Änderung/Ergänzung

der Gemeinde Wesseln

Ermittlung der Beurteilungspegel nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -

1. Allgemeines

Die bei der nachfolgenden Berechnung verwendeten Zahlen über die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen des Jahres (DTV) entstammen den Angaben des Straßenbauamtes Heide für das Prognosejahr 2010.

$$DTV = 5800$$

Der Straßenbelag in dem Streckenabschnitt der B 5 besteht aus Asphaltbeton.
Die max. Höchstgeschwindigkeit beträgt 70 km/h.
Der Abstand von der Mitte der Fahrbahn der B 5 bis zum östlichen Rand der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück Nr. 1 beträgt rd. 190 m.

2. Ermittlung des Beurteilungspegels

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

$M_n = 0{,}011 \times DTV$

$p_t = 20\ \%$

$p_n = 20\ \%$

$M_t = 0{,}06 \times 5800 = 348$ Fz/h

$M_n = 0{,}011 \times 5800 = 63{,}8$ Fz/h

$L\tau_t = 67 - 0{,}5 - 1{,}5 + 0 + 0 - 12 = 53{,}5\ dB_{(A)} < 55$

$L\tau_n = 59{,}5 - 0{,}5 - 1{,}5 + 0 + 0 - 12 = 45{,}5\ dB_{(A)} \sim 45$

3. Beurteilung

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 werden für allgemeine Wohngebiete nur unwesentlich überschritten. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.