

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE WESSELN FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER STRASSE VOBWURTH UND WESTLICH DES REI- TERWEGES"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Wesseln hat zur Zeit rund 1.100 Einwohner. Wesseln liegt unmittelbar nördlich im Nahbereich der Kreistadt Heide. Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein bildet Wesseln mit der Stadt Heide ein überwiegend baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet.

Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zum Amt Kirchspielslandgemeinde Weddingstedt.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt westlich der Kreisstraße 57 (K 57) unmittelbar südlich im Anschluß an die bebaute Ortslage.

1.3 Topographie

Das ca. 2,73 ha große Gebiet des Plangeltungsbereiches liegt im Übergangsbereich der Geest und der alten Marsch. Der Geesthang im Bereich des Plangebietes hat nach Westen ein Gefälle von ca. 3,5 m und liegt ca. 4,5 m bis 8,0 m über NN.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches, bis auf das im Privateigentum stehende bebaute Grundstück (Teilfläche des Flurstückes 189) und die bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen, werden von der Gemeinde angekauft.

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 Wohnausbauten in eingeschossiger offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den Bedarf an Wohnhausgrundstücken für weitere 4 bis 5 Jahre bis ca. 1996 zu decken, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der nördlich angrenzenden Ortslage zu erreichen. Neben einem bebauten Grundstück sollen 25 neue "Einfamilienhausgrundstücke" erschlossen werden.

Um in der südwestlichen Ortslage die Wohnstruktur mit dem "Einfamilienhauscharakter" auch künftig zu erhalten und zu festigen, ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt worden:

- a) Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
- b) Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.
- c) Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen

sind nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr oder durch Belästigungen durch Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

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

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden.

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 Grenzregelung 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 durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

4. Versorgungseinrichtungen

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Gasversorgung

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

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen.

4.4 Feuerlöscheinrichtungen

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

5. Entsorgungseinrichtungen

5.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch die 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 vorhandenen gemeindlichen Kläranlage (Teichanlage) zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Broklandsautal geleitet.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten, z. B. durch Verrieselungsanlagen.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden zu erfolgen.

6. Straßenerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 57.

Die vorhandenen Straßen Voßwurth und Reiterweg sowie die Planstraße A bis C werden als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

Das Baugebiet wird im Westen vom Wendeplatz der Straße B zum Wendeplatz der Straße Voßwurth und im Osten vom Wendeplatz der Wohnstraße C zum Reiterweg durch Fußwege verbunden. Diese Wege werden gleichzeitig als Notzuwegungen bei Unglücks- und Katastrophenfällen vorgesehen. Es werden geeignete Maßnahmen getroffen, daß die Fußwege nicht für den öffentlichen Durchfahrtverkehr, sondern nur von Fahrzeugen der Hilfs- und Rettungsdienste befahren werden können. Ein öffentlicher Durchfahrtverkehr wird durch entsprechende Sperrrichtungen, wie z. B. herausnehmbare Sperrpfosten, ausgeschlossen.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt allgemein 50 km/h, auf der Wohnstraße C 30 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an den Straßenknotenpunkten ist eine Vorfahrtsregelung von "rechts vor links" nach § 8 Abs. 1 StVO angenommen worden.

7. Ruhender Verkehr

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

Öffentliche Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 3 zu den Pflichtstellplätzen in ausreichender Anzahl festgesetzt worden.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen (überwiegend Ackerland) sowie die teilweise Beseitigung der Knicks zu Zwecken der Erschließung der Grundstücke stellt nach dem Landschaftspflegegesetz (LPflegG) vom 19.11.1982 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist jedoch unvermeidbar, da in der Gemeinde z. Z. keine geeigneten alternativen Bauflächen zu erwerben sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 LPflegG soweit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Eingriff durch die Errichtung eines Biotops außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe Anlage zur vorliegenden Begründung) auszugleichen. Beabsichtigt ist, eine von der Gemeinde zum Zwecke der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erworbenen Fläche in einer Größe von ca. 0,6 ha der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Innerhalb dieser Fläche sollen zwei Kleingewässer geschaffen werden. Als Abschirmung zum westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsgrundstück ist eine 10 m breite Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Nach der Herrichtung des "Biotops" soll die Fläche einer natürlichen Entwicklung ausgesetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahme wird zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan von der Gemeinde durchgeführt. Die Bepflanzung und Gestaltung der Biotopmaßnahmen wird mit der unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Dithmarschen abgestimmt.

Die vorhandenen Knicks und insbesondere die vorhandenen Knickbäume sind, sofern sie nicht für Erschließungszwecke beseitigt werden, zu erhalten. Die Flächen der vorhandenen Knicks und die Einzelbäume sind entsprechend der Planzeichnung Teil A nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt worden.

Die Erhaltung und Pflege der Knicks auf den Baugrundstücken obliegt den künftigen Grundstückseigentümern.

9. Denkmalschutz

An der Südostgrenze des Grundstückes Nr. 19 steht ein historischer Grenzstein, der mit der Nr. 2 in das Denkmalsbuch eingetragen wurde. Das außerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandene Denkmal ist als Darstellung ohne Normcharakter gekennzeichnet worden. Der Grenzstein und seine Umgebung sind unverändert zu erhalten.

10. Kosten

Die Erschließungskosten einschließlich der Kosten für den weiteren Ausbau der Straße Voßwurth - Ausbau des Wendeplatzes, der Gehwege und der Parkplätze - werden derzeit auf rd. 750.000,-- DM geschätzt.

Die Erschließungsstraße Voßwurth stellt eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die Erschließungsmaßnahmen zum Ausbau des Wendeplatzes, des südlichen Gehweges und der Parkplätze sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig, der Anteil beträgt rd. 50.000,-- DM. Die Kosten hierfür werden von der Gemeinde getragen.

Der der Gemeinde aus den beitragsfähigen Erschließungsmaßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 60.000,-- DM.

Der gesamte Erschließungskostenanteil der Gemeinde in Höhe von rd. 110.000,-- DM wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge, aus den Grundstücksverkäufen und aus der allgemeinen Rücklage der Gemeinde finanziert. Die Erschließung soll in Abschnitten, je nach dem Bedarf an Baugrundstücken und/oder nach der Finanzlage der Gemeinde erfolgen.

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

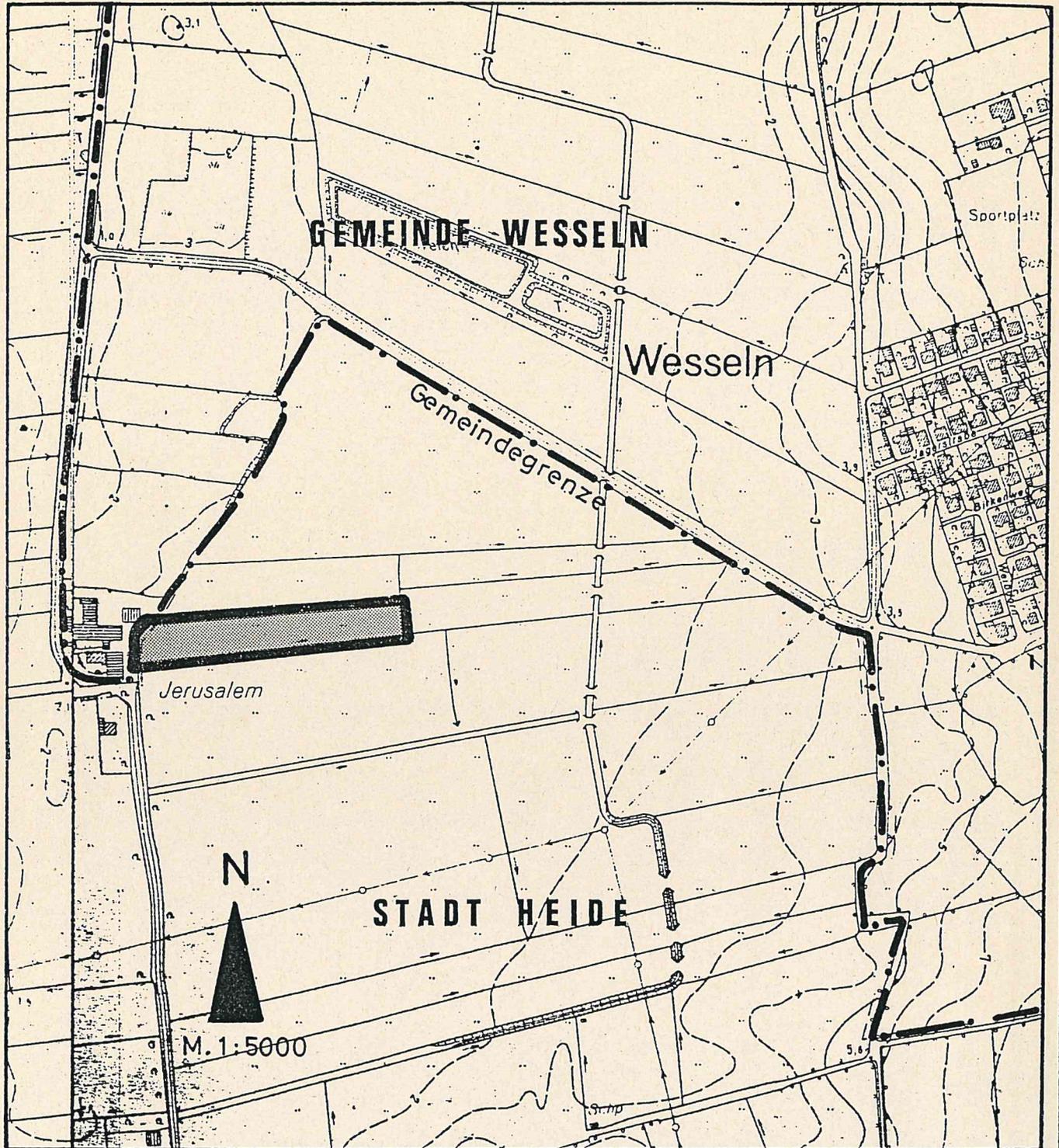
Wesseln, den 02. APR. 1992



Gemeinde Wesseln
- Bürgermeister -

[Handwritten signature]

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr.6
der Gemeinde Wesseln



Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 Abs.1 LPflegG