

# **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr.10**

**der Gemeinde**

**Wesseln**

**Kreis Dithmarschen**

für die Teilfläche A

"Nördlich der Straße Voßwurth, westlich der  
Bebauung Am Weißdorn und östlich der Straße Im Grünen"

und für die Teilfläche A1

"ca. 700 m südlich der K 57 und  
ca. 200 m östlich des Dellweges"

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Wesseln hat z. Z. rd. 1.336 Einwohner. Wesseln liegt unmittelbar nördlich der Kreisstadt Heide und zählt zu ihrem Nahbereich. Das Gemeindegebiet dehnt sich über eine Fläche von 3,76 km<sup>2</sup> aus. Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein bildet Wesseln mit der Stadt Heide ein überwiegend baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet. Für die Region Heide-Umland wurde eine gemeinsame Gebietsentwicklungsplanung (GEP) durchgeführt, die im Dezember 2000 von den beteiligten Gemeinden beschlossen wurde. Den Zielen der GEP wird in der vorliegenden Planung entsprochen. (siehe Punkt 5 Planungsziele der Gemeinde)

Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zum Amt Kirchspielslandgemeinde Weddingstedt.

Die zur Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Wohnbebauung ausgewiesen.

## 2. Lage des Bebauungsplangebietes

Naturräumlich umfasst die Gemeinde Marsch- und Niederungsbereiche im Westen, Norden und Nordosten sowie einen Südost-Nordwest ausgerichteten Geestrücken, auf den sich die Siedlungsbereiche beschränken.

Das Teilgebiet A befindet sich nördlich der Straße „Voßwurth“, westlich der Bebauung „Am Weißdorn“ sowie östlich der Straße „Im Grünen“

Das Teilgebiet A 1 befindet sich ca. 700 m südlich der K 57 und ca. 200 m östlich des Dellweges.

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

## 3. Topographie

Die ca. 0,83 ha große Fläche des B-Plangebietes Nr. 10, Teil A liegt im unteren Hangbereich des Geestrückens und schließt an die bestehende Bebauung der Ortslage Wesseln an.

Das Plangebiet fällt leicht von Osten nach Westen in Richtung Marsch ab. Der höchste Geländepunkt im Südosten liegt mit einer Höhe von etwas über 5 m NN ca. 1,5 m über dem niedrigsten Punkt im Südwesten.

## 4. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu ersehen. Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Sie ist zum Zwecke der Baulanderschließung und der Bereitstellung von Ausgleichsflächen 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. 6 sind bereits bebaut.

Gemäß der Schlussvereinbarung zum GEP sind in der Region zeitgerecht Wohnbauflächen in örtlich spezifischen Qualitäten bedarfsorientiert zur Verfügung zu stellen. Für die örtliche wohnbauliche Entwicklung und Bedarfsdeckung der Gemeinde Wesseln beinhaltet die Schlussvereinbarung zum GEP ein Wohnbauflächenbudget von rund 3,0 ha. In dem vorliegenden B-Plan werden davon ca. 0,8 ha überplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um einen Teil des Bedarfs an Wohngrundstücken für den örtliche Bedarf bis zum Jahre 2010 zu decken, um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage und eine vertretbare Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen.

Es sollen 11 Wohnbaugrundstücke erschlossen werden. Die Gemeinde beabsichtigt, hier in Anknüpfung an die bebaute Ortslage der Ortschaft Wesseln 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. Bei den Wohngebäuden werden nur ausnahmsweise max. zwei Wohnungen zugelassen, wobei die zweite Wohnung der Hauptwohnung deutlich untergeordnet sein muss. Mit dieser Festsetzung werden sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die erfahrungsgemäß vorwiegend durch Wohnhäuser mit nur einer Wohnung erfüllt werden, als auch der Grundsatz der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen berücksichtigt.

Insgesamt wird somit die vorhandene aufgelockerte Bebauung erhalten und gefestigt. Zur besseren Einpassung des allgemeinen Wohngebietes in das Ortsbild, das in diesem Bereich sehr stark durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 geprägt ist, 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 max. 7,50 m über Sockelhöhe festgesetzt.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weiterhin auch die Belange des Umweltschutzes beachtet worden, so ist die Festsetzung der GR mit max. 150 m<sup>2</sup>, was für die kleinsten Grundstücke eine GRZ von etwas über 0,3 bedeutet, 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.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist auf den Bebauungsplan als gemeindliche Satzung und deren Beachtung hinzuweisen. Daneben wird die Gemeinde in den Grundstückskaufverträgen folgende Regelungen treffen oder Hinweise geben:

Für das über eine mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festgesetzte Fläche erschlossene Baugrundstück Nr. 6 wird ein Standort im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – Straße B bereitgestellt, an dem am jeweiligen Abfuhrtag die Behälter für die Müllbeseitigung rechtzeitig so aufgestellt werden können, dass eine gefahrlose Abfallentsorgung möglich ist. (siehe auch Ziffer 8.1 dieser Begründung)

Auf allen Baugrundstücken hat eine weitestgehende Versickerung durch den Einsatz technischer Hilfsmittel, die zu einem Sickerschacht mit Überlaufeinrichtung an die Straßenentwässerung führen, zu erfolgen. (entsprechend den Ausführungen im Bodengutachten siehe auch Ziffer 8.2 dieser Begründung)

## **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.

### **7.2 Gasversorgung**

Der Plangeltungsbereich wird an das Erdgasversorgungsnetz der Schleswig AG angeschlossen.

### **7.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen in Heide. 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 Norderdithmarschen 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**

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des Plangeltungsbereiches A im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

## **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 das an dem Gehweg liegende Grundstück Nr. 6 wird ein entsprechender Standort im Bereich der Wendeanlage für die Abfallentsorgung – Müllbehälter – bereitgestellt.

Beim Ausbau der Planstraße B, der verkehrsberuhigt nach Zeichen 325/326 StVO erfolgen wird, wird die Nutzung durch die Fahrzeuge der AWD angemessen berücksichtigt. Die von der Wendeanlage aus in Richtung Westen führende 3,50 m breite Notzufahrt ist durch die Müllfahrzeuge zu nutzen.

## **8.2 Abwasserbeseitigung**

Das auf den Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser wird dem entlang der Straße „Im Grünen“ verlaufenden Regenwasserkanal westlich des Geltungsbereiches zugeleitet. Das Schmutzwasser 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, hat eine weitestgehende Versickerung auf allen Baugrundstücken durch den Einsatz technischer Hilfsmittel, die zu einem Sickerschacht mit Überlaufeinrichtung an die Straßenentwässerung führen, zu erfolgen. (siehe Bodengutachten)

Die Gemeinde wird die künftigen Grundstückseigentümer per Kaufvertrag ausdrücklich auf die Pflicht, das anfallende Oberflächenwasser entsprechend dem Bodengutachten auf dem Grundstück selbst zu versickern, hinweisen.

Die Abnahme des dennoch anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut ist gesichert.

Sollten ergänzende Maßnahmen zur gedrosselten Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorflut erforderlich werden, werden diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 im Einvernehmen mit dem zuständigen Sielverband ergriffen.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Schmutzwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Deich- und Hauptsielverband „Eiderverband“ in Pahlen und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide zu erfolgen.

## **9. Baugrund**

Zur Erkundung des Baugrundes und um die grundsätzlichen Möglichkeiten der Gründungsverhältnisse sowie der Versickerung zu untersuchen, wurde von der Gemeinde ein Geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Aus den durchgeführten Baugrunderkundungen und Baugrunduntersuchungen geht hervor, dass im untersuchten Geländebereich durchweg ausreichend tragfähige Böden anstehen, die vorwiegend durch gewachsene Sande gebildet werden. (siehe Anlage Bodengutachten)

## **10. Straßenerschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Gemeindestraße Voßwurth. Die Voßwurth ist bis Ende der vorhandenen Bebauung bereits ausreichend für den Begegnungsverkehr mit unverminderter Geschwindigkeit mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.

Der südlich des Plangeltungsbereiches verlaufende Abschnitt der Voßwurth ist bisher nur auf 3,20 m Breite asphaltiert. Die ca. 60 m bis zur Planstraße B werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf 4,0 m Breite erweitert. Für diesen Bereich erfolgt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Der zu errichtende Gehweg wird mit einer Breite von 2,00 m einseitig auf der Nordseite der Voßwurth hinter dem bestehenden Knick entlanggeführt.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstr. B, die als verkehrsberuhigter Bereich nach Zeichen 325/326 StVO ausgebaut wird, mit dem in der Planzeichnung dargestellten Querschnitt bis zu der Wendeanlage. Diese ist mit einem Durchmesser von 16 m ausreichend bemessen, um das Wenden von Personenkraftwagen und 2-achsigen LKW sicherzustellen. Die Wendemöglichkeit durch Rangieren ist auch für alle nach der StVO zugelassenen Fahrzeuge gegeben. Von der Wendeanlage aus führt ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 5 und 6 in Richtung Osten und mündet in den bereits vorhanden Fußweg. Die fußläufige Anbindung des B-Plangebietes Nr. 10 zum sich westlich befindlichen B-Plangebiet Nr. 1 ist damit sichergestellt. Zudem verbindet eine fußläufige Anbindung, die mit einem Querschnitt von 3,50m auch als Notzufahrt bei Unglücks- und Katastrophenfällen sowie regelmäßig durch die Müllabfuhr genutzt werden kann, die Planstr. B mit der Straße „Im Grünen“.

Die für die verkehrliche Erschließung vorgesehenen Straßen berücksichtigen die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind entsprechend bemessen.

Das Grundstück Nr. 1 ist von drei Seiten durch Verkehrsflächen begrenzt. Dabei handelt es sich um die Planstraße B, die „Voßwurth“ und „Im Grünen“. Da sich im Süden des Grundstückes ein ca. 1,50 m hoher Knick befindet, wird hier die abschirmende Wirkung für recht hoch erachtet. Auch auf der Westseite befindet sich ein Knick, der auf eine Höhe von ca. 1,0 m aufgewallt wird. Beide Straßen werden nicht häufig frequentiert, da sie lediglich in die freie Landschaft führen und über sie keine besiedelten Gebiete erschlossen werden. Insofern hält die Gemeinde die Beeinträchtigung des genannten Grundstückes für nicht wesentlich.

Die Versiegelung der 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.

## **11. 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. 11 Wohneinheiten erwartet (siehe Begründung Ziffer 5). Innerhalb der Verkehrsfläche der Planstraße B wird die Gemeinde im Rahmen der Erschließung 2 öffentliche Parkplätze herrichten.

## **12. Spielmöglichkeiten für Kinder**

Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist auf den Grundstücken selbst bereitzustellen.

In der geschlossenen Ortslage, ca. 300 m nordöstlich des Plangebietes ist ein Spielplatz für schulpflichtige Kinder vorhanden. Die Spielfläche des Spielplatzes ist ausreichend, um auch den Kindern aus dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes ausreichende Spielmöglichkeiten zu bieten.

## **13. Natur- und Landschaftsschutz**

Die Errichtung der baulichen Anlagen sowie der Erschließungsanlagen innerhalb des künftigen Baugebietes auf den bislang landwirtschaftlich 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 eine landschaftsplanerische Stellungnahme darzustellen.

Ein festgestellter Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Wesseln 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. 10 der Gemeinde eine landschaftspflegerische Stellungnahme anfertigen zu lassen.

## **Eingriff und jeweils erforderlicher Ausgleich für die einzelnen Schutzgüter:**

### Schutzgut Boden

Die Entstehung von Baugebieten führt durch Versiegelung und Veränderung des Bodengefüges zwangsläufig zur Beeinträchtigung und zum Verlust von Boden. Die im Plangebiet vorhandenen Bodentypen der Rosterde und des Gleys kommen auf der Dithmarscher Geest relativ häufig vor. Daher sind sie nur als von „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ einzustufen.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird zwischen vollversiegelten und teilversiegelten Flächen unterschieden. Die vollversiegelten Flächen setzen sich zusammen aus dem Anteil der Grundstücke, der überbaut werden darf, den geplanten Verkehrsflächen der Anliegerstraße und dem durch den Ausbau der Gemeindestraße zusätzlich versiegelten Anteil. Die vollversiegelten Flächen ergeben zusammen 3.385 m<sup>2</sup>.

Die Teilversiegelungen umfassen die geplanten Fußwege mit 145 m<sup>2</sup>.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden muss ausgeglichen werden.

In Anlehnung an den „Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Umwelt und Natur zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.737 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereitzustellen. Hierzu wird im westlichen Gemeindebereich innerhalb der Marsch eine 3.500 m<sup>2</sup> große Grünlandfläche naturnah entwickelt. Durch die sich ergebende Verhältniszahl von etwa 2 : 1 zwischen der Ausgleichsfläche und dem ermittelten Kompensationsbedarf wird, auch unter Berücksichtigung der bereits gegebenen ökologischen Wertigkeit der Ausgleichsfläche, der Eingriff in das Schutzgut Boden ausgeglichen.

### Schutzgut Wasser

Für die Fließerde werden Grundwasserstände von 2 m unter Flur angegeben, im Bereich des Gleys liegen sie zwischen 0,5 in der feuchten und 1,5 in der trockenen Zeit. Die festgestellten Grundwasserbestände lagen bei minimal 1,05m unter Flur im tiefgelegenen westlichen Teil des Plangebietes und maximal 2 m unter Flur im höheren östlichen Teil. Für die Grundwasserneubildung besitzen Sandböden aufgrund ihrer Wasserdurchlässigkeit eine hohe Bedeutung. Allerdings kann in den marschnahen Gebieten der Geest wegen des Salzwassereinflusses kein für den menschlichen Genuss geeignetes Trinkwasser gefördert werden.

Aufgrund der Geestrandlage, in der mit nachströmendem Wasser aus östlicher Richtung zu rechnen ist, ist eine Gefährdung der Grundwasserabsenkung nicht gegeben.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt wird für das aus der Entwässerung der Dachflächen stammende unbelastete Niederschlagswasser die Versickerung auf den Grundstücken festgesetzt. Auf den Baugrundstücken wird jeweils eine Drainage von mind. 20 m Länge verlegt, die einem Sickerschacht zugeführt wird, der wiederum mit einem Notüberlauf an die Straßenentwässerung versehen ist.

Als Ausgleich für das durch diese Maßnahmen nicht versickerte Wasser ist die Vernässung der Maßnahmefläche für den Naturschutz durch das Schließen der Gruppenausläufe zu werten.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann damit als ausgeglichen gelten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Bereich des Plangebietes geprägt durch den Übergang vom Siedlungsrand in die offene Marschlandschaft. Da durch das Planvorhaben kein neuer Siedlungstyp entsteht und der bestehende Siedlungsrand sich lediglich etwas nach Westen verschiebt, wird der Landschaftscharakter weder erstmalig noch erheblich verändert. Durch die vorgesehene Begrünung wird eine hinreichende landschaftliche Einbindung gewährleistet.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Durch die geplante Bebauung und Eingrünung ist keine wesentliche Änderung des Geländeklimas zu erwarten. Auch die Bedeutung der Flächen für den örtlichen Luftmassenaustausch ist gering einzuschätzen, da aufgrund der Reliefsituation keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet besteht.

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in das Klima wird durch die entstehende Vegetation, insbesondere die Steigerung des Anteils an Gehölzen ausgeglichen.

#### Schutzgut Arten und Biotope

Bei einem Großteil des Plangebietes handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, welches als Grünland mit verarmten Artenbestand ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten ist.

##### Knicks:

Ein am Südrand der Grünlandfläche liegender Knick stellt sich dar als ein gut erhaltener, mächtiger Knickwall, der als landschaftstypisch beurteilt wird mit der Funktion einer besonderen Grenzlinie. Zudem bildet er ein Verbundelement auf lokaler Ebene. Ein Eingriff erfolgt durch die Schaffung eines Knickdurchbruches von 8 m Breite. Zusätzlich werden ca. 20 m Knick um max. 2 m nach Norden verschoben, wobei ein zweistämmiger Überhälter mit Summe der Stammumfänge von 120 cm entfernt werden muss. Durch die vorgesehene Verbreiterung der südlich angrenzenden Gemeindestraße wird das unbefestigte Bankett vor dem Knickfuß eingeschränkt.

Ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Knick an der Westgrenze des Plangebietes ist mit nur spärlicher Gehölzschicht bewachsen. Der Wall ist bis max. 0,5 m hoch und ca. 1,50 m breit, der gesamte Knick stark degradiert. Zu bewerten ist er als gestörter, wenig landschaftstypischer Knick, der keine Funktion als besondere Grenzlinie aufweist, jedoch ein Verbundelement auf lokaler Ebene darstellt. Ein Eingriff entsteht durch Schaffung eines Knickdurchbruches von 10 m Breite. Zur grundlegenden Verbesserung der ökologischen Funktion und zur landschaftlichen Einbindung des Planvorhabens ist die Wiederherstellung des Knickwalles und die Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehen.

Ein weiterer Knick befindet sich an der Nordgrenze des Plangebietes. Er hat eine weitgehend geschlossene Gehölzschicht, der Wall ist bis 1 m hoch und 2 m breit, allerdings abschnittsweise degradiert. Aufgrund der Artenzusammensetzung ist er als gestörter wenig landschaftstypischer Knick zu bewerten. Wegen der kulissenbildenden Gehölzschicht weist er jedoch eine Funktion als beson-

dere Grenzlinie auf. Es erfolgt kein Eingriff, es ist aber ein Rückschnitt der teilweise weit ausladenden Gehölze im Rahmen der normalen Knickpflege erforderlich.

Die Eingriffe in die Knicks bedürfen der besonderen Ausnahmegenehmigung nach § 15b LNatSchG. Der erforderliche Ausgleich regelt sich nach den Vorgaben des Knickerlasses vom 20.08.1996.

Für die Knickdurchbrüche wird unter Berücksichtigung eines Ausgleichsverhältnisses von 1 : 2 die Neuanlage von 36 m Knick erforderlich. Zur Kompensation der Knickverschiebung wird unter Zugrundelegung eines Ausgleichsverhältnisses von 1 : 1,5 die Neuanlage von 10 m Knick erforderlich.

Die Planung sieht die Herstellung von 27 m Knick beidseitig der Notzufahrt vor. Zudem wird der stark degradierte Knick an der Westseite des Plangebietes auf einer Länge von 75 m aufgewallt und in den Gehölzlücken mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt, was einer Neuanlage gleichkommt.

Der Eingriff in die bestehenden Knicks kann damit als ausgeglichen gelten.

Als Ausgleich für den Überhälter müssen insgesamt 5 Bäume mit einem Stammumfang von 14/16 cm bzw. 10/12 cm bei schwachwüchsigen Arten gepflanzt werden. Die vorgesehenen Baumpflanzungen auf den neu herzustellenden, zu verschiebenden und zu verbessernden Knickabschnitten sowie die Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum der Erschließungsstraße stellen eine mehr als ausreichende Kompensation für den Verlust des Überhäfters dar.

### **Eingriffsminimierungen**

- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche,
- Einschränkung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigem 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 3 m breiten Schutzstreifen,
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken.

### **Ökokonto**

Seitens der Gemeinde wird die Ausgleichsmaßnahme auf der gesamten Fläche der Grünlandparzelle von ca. 18.800 m<sup>2</sup> durchgeführt. Nach Abzug des sich aus dem Bebauungsplan Nr. 10 ergebenden Kompensationsbedarfes verbleiben der Gemeinde 15.300 m<sup>2</sup>, die als Ökokonto für Ausgleich und Ersatz zukünftiger Eingriffe zur Verfügung stehen.

Die überschüssigen Kontingente bleiben bei der Zuordnung im Text Teil B des Bebauungsplanes unberücksichtigt.

Der landschaftsökologische Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigelegt.

## 14. 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. 300.000 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 30.000 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 Norderdithmarschen. 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 2002 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Wesseln, den 13. Aug



*[Handwritten signature]*

.....  
- Bürgermeister -