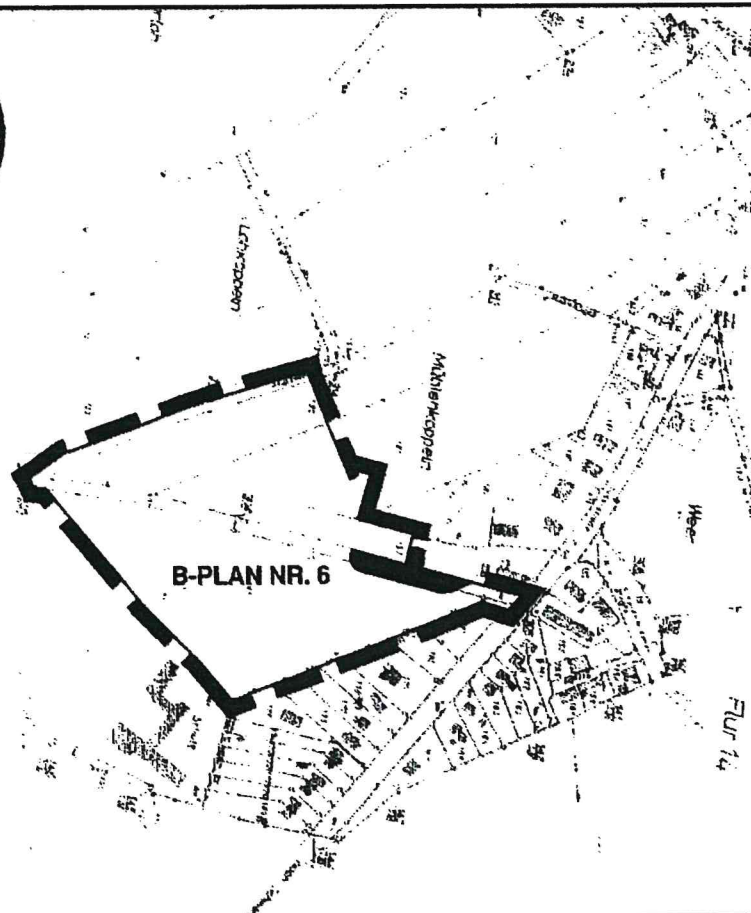
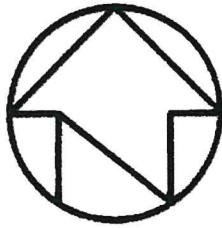


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Delve
für das Gebiet "nordwestlich der Süderstraße, östlich der Schule, im
Norden begrenzt durch die Straßen Grüner Weg und Möhlenberg"

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Ver- und Entsorgung
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Flächenbilanz
10. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

PLANUNGS BÜRO für
Architektur und Stadtplanung
Dipl. - Ing. Hermann Dirks
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091
- eMail: Hermann.Dirks@t-online.de -

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde Delve stellt die Flächen des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6 als Wohnbauflächen -W- dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Delve ist somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,7 ha. Es befindet sich im westlichen Teil des Siedlungskörpers.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch das Schulgelände,
- im Norden durch den nördlich des "Grünen Weges" angrenzenden freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- im Osten durch ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen, die perspektivisch einer Erweiterung der durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Wohnnutzung zugeführt werden sollen,
- im Süden durch die nördlich der "Süderstraße" liegenden Hausgrundstücke der vorhandenen Wohnnutzung.

Das Gelände zeigt keine auffällige topographische Bewegung. Die Geländehöhen des Plangeltungsbereiches betragen im Osten ca. 10 m und im Westen ca. 7 m ü. NN. Der Boden ist als stellenweise podsolierter Pseudogley aus lehmigem Sand bis Lehm einzuschätzen. Er ist charakterisiert durch geringe Wasserdurchlässigkeit und Staunässe vor allem in feuchteren Witterungsperioden. Die wasserstauende Schicht ist in Tiefen von 0,3 – 1,5 m unter Flur anzutreffen. Die Grundwasserstände liegen tiefer als 1 m unter Flur.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Die Gemeinde Delve liegt im nördlichen Teil des Kreises Dithmarschen als amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Hennstedt. Mit Stand von 1998 betrug die Anzahl der Wohnungen innerhalb der Gemeinde 305. Die Gemeinde Delve hat derzeit erhebliche Probleme mit der Deckung der vorhandenen örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die Umsetzung vorhergehender Bebauungspläne der Gemeinde ist abgeschlossen und selbst Restgrundstücke bzw. Baulücken, durch die in jüngerer Vergangenheit der Bedarf an Flächen zur Schaffung privaten Wohneigentums abgedeckt werden konnte, sind kaum noch vorhanden. Zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfes an adäquaten Flächen entschloß sich die Gemeinde Delve zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6.

Durch die Erschließung des Plangebietes soll kurzfristig der überwiegende Teil des Bedarfes an Wohnbauflächen abgedeckt und somit einer zu befürchtenden Abwanderung vornehmlich jüngerer Bevölkerungsanteile entgegengewirkt werden.

Zudem wird im betreffenden Bereich der Siedlungskörper abgerundet und die bauliche Entwicklung auch unter Berücksichtigung einer perspektivisch geplanten nordöstlichen Erweiterung bis an den Weg "Möhlenbarg" zum Abschluß gebracht. Insbesondere die zentrale Lage des Gesamtbereiches zwischen Ortskern und Schule geben dem Gebiet als zukünftige Wohnbaufläche besondere Qualität und Attraktivität.

Die Erschließung der Gesamtfläche erfolgt in Anbindung an die „Süderstraße“ (K 48) durch die erstmalig herzurichtende Planstraße A, die perspektivisch auch zur weitergehenden Erschließung der nordöstlich angrenzenden Fläche durch eine entsprechende Verlängerung genutzt werden soll. Im Einmündungsbereich wird zudem eine öffentliche Verkehrsfläche -Parkplatz- angeordnet, die primär der nördlich angrenzenden Schießanlage für Luftgewehre und -pistolen zuzuordnen ist.

Angebunden an die Planstraße A werden Verkehrsflächen in Form verkehrsberuhigter Bereiche (Planstraßen B) angeordnet, die die verkehrliche Erschließung des überwiegenden Teiles der neu zu schneidenden Baugrundstücke sicherstellen. Im Norden des Plangebietes werden insgesamt 7 Baugrundstücke durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen - sog. Privatwegen - erschlossen.

Dem vorhandenen örtlichen Bedarf entsprechend werden Baugrundstücke in einer Größe von überwiegend 800 - 900 m² geschnitten; bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 wird ein für das Gemeindegebiet durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt. Durch die Festsetzung "nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig" soll die Kleinteiligkeit der künftigen Bebauung gewährleistet werden.

Die Bauflächen werden als Allgemeine Wohngebiete -WA- festgesetzt; zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der angestrebten Wohnqualität innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da mit diesen Nutzungen in der Regel ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und somit gegebenenfalls Emissionen verbunden sind, die der angestrebten hohen Wohnqualität abträglich sein können.

Weiterhin werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO gestalterische Festsetzungen getroffen, die unter Berücksichtigung des vorhandenen umgebenden, durch Wohnnutzungen geprägten Baubestandes für eine gewisse "Ortstypik" sorgen.

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit wird verzichtet; als Regulativ wird jedoch eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m für alle Baugrundstücke festgesetzt.

Um eine zu intensive Ausnutzung der Baugrundstücke z.B. durch die Schaffung von Doppelhäusern bei anschließender Teilung der Baugrundstücke zu verhindern, wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m² festgesetzt. Die Gemeinde wird weiterhin für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Satzung nach § 19 BauGB erlassen, so daß die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Es wird noch einmal ausdrücklich betont, daß die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten durch die nachträgliche Teilung vorgesehener Baugrundstücke den Planungsabsichten der Gemeinde Delve widerspricht.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind im Bereich der Schule durch die vorhandene Sport- und Spielplatzanlage hervorragende Spielmöglichkeiten in Form großflächiger und gut ausgestatteter Spielplatzflächen gegeben, so daß auf die Festsetzung weiterer Spielplatzflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet wird. Ein im Westen des Plangebietes festgesetzter Gehweg bindet den beschriebenen Bereich verkehrssicher an das Plangebiet an.

Weiterhin wird zugunsten der Gemeinde Delve zwischen den Baugrundstücken Nr. 7 und Nr. 13 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese Trasse wird zur Führung eines Niederschlagswasserkanales in einer Breite von 3,0 m gesichert.

Der gut erschlossene, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende freie Landschaftsraum steht den zukünftigen Bewohnern des Plangeltungsbereiches für die Erholung zur Verfügung, so daß auf die Festsetzung äquivalenter Flächen innerhalb des Gebietes verzichtet werden kann.

Das Plangebiet wird durch ein dichtes Knicknetz gegliedert und eingefafßt; die Knickabschnitte werden als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung berücksichtigt. Gleichzeitig werden die Knickstrukturen ergänzt und geschlossen. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich drei Kleingewässer, die gem. § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung berücksichtigt werden; eingefafßt werden die Teiche durch eine zusammenhängende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel einer Extensiv-Wiese und Sukzession.

Der der Begründung als Anlage beigefügte Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Delve beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung. Die geeigneten Inhalte des GOP sind in den Teil A (Planzeichnung) und den Teil B (Text) des B-Planes übernommen worden.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie die externe Ausgleichsfläche befinden sich mit Ausnahme des Baugrundstückes Nr. 21 im Eigentum der Gemeinde Delve.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Planstraße A an die „Süderstraße“ (K 48).

Die innere Erschließung erfolgt durch eine neu herzustellende Verkehrsfläche Planstraße A (Profil A). Das Profil dieser Planstraße orientiert sich hinsichtlich der effektiven Fahrbahnbreite (4,75 m) am Straßentyp AS 2, Tabelle 19 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der EAE 85/95. Die Planstraße wird mit einem Fußweg in einer Breite von 1,75 m sowie einem kombinierten Park- und Grünstreifen zur Aufnahme des öffentlichen ruhenden Verkehrs in einer Breite von 2,0 m ausgestattet; auch diese Planung entspricht dem o.a. Straßentyp AS 2. Auf die Festsetzung eines beidseitigen Fußweges wird aufgrund der geringen Nutzungsdichte sowie aus Kostengründen verzichtet.

Das Profil der Planstraße B (Profil B) als verkehrsberuhigter Bereich ist mit einer Breite von 6,50 m festgesetzt. Durch Ausbau und Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches wird dessen Bedeutung als Anliegerstraße mit Aufenthaltsfunktion verdeutlicht. In dem verkehrsberuhigten Bereich wird die Verträglichkeit der Nutzungen durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen sichergestellt; die Dominanz der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der nichtverkehrlichen Nutzungen im Straßenraum wird so verdeutlicht. Diese Verkehrsflächen sollen mit Zeichen 325 StVO ("Spielstraßen") beschildert werden. Die Detailplanung ist vor Baubeginn mit der zuständigen Verkehrsbehörde abzustimmen.

Die verkehrsberuhigten Bereiche (Profile B) bilden einen Ring, der im Westteil unterbrochen wird. Die beiden Bereiche enden jeweils in einer Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 6,0 m. Verbunden werden die beiden Wendeanlagen durch einen Geh- und Radweg (Profil C), der bezüglich seines Ausbaues geeignet sein wird, Not- und Müllfahrzeugen das Überfahren zu gestatten; für den Individualkraftfahrzeugverkehr wird durch geeignete Maßnahmen (Poller etc.) die Nutzung ausgeschlossen werden.

Die Anbindung des Plangebietes an den Schulbereich erfolgt über einen festgesetzten Geh- und Radweg (Profil D).

Der im Norden des Plangeltungsbereiches befindliche „Grüne Weg“ stellt eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen Ortskern und Schulbereich dar; er bleibt hinsichtlich seines Ausbauzustandes unangetastet. Der Weg wird auch weiterhin nur durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden.

Für insgesamt 7 Baugrundstücke wird die Erschließung planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Eigentümer zu belastende Flächen in einer Breite von jeweils 3,50 m gesichert.

5. Ruhender Verkehr

Für den Plangeltungsbereich wird aufgrund der ländlichen Prägung des Gesamtgebietes mit einer Endauslastung von ca. 30 - 35 Wohneinheiten gerechnet.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.2 folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Bei einem voraussichtlichen Bedarf von 30 bis 35 Stellplätzen sind im Plangeltungsbereich insgesamt 16 öffentliche Parkplätze festgesetzt, die hinsichtlich ihrer Anzahl der ländlichen Prägung mit geringer Dichte des Plangebietes entsprechen. 6 Parkplätze werden im Verlauf der neu herzustellenden Planstraße A in Längsaufstellung in Form eines Parkstreifen angeordnet. 10 Parkplätze werden, wie bereits oben dargelegt, im Einmündungsbereich der Planstraße A in die „Süderstraße“ angeordnet, da diese auch den zeitlich begrenzten Bedarf der vorhandenen Schießanlage mit decken wird.

Zusätzlich werden im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche weitere öffentliche Parkplätze angeordnet, so daß insgesamt ca. 20 öffentliche Parkplätze hergerichtet werden. Selbst bei einer nicht zu erwartenden höheren Ausnutzung der Baugrundstücke verbleibt somit noch eine erhebliche rechnerische Reserve.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als Anlage beigefügte Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Delve bewertet den Gesamteingriff und nimmt die erforderlichen Eingriffsbewertungen und -bilanzierungen vor.

Da die Kompensation des Eingriffes nicht komplett innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden kann, wird außerhalb des Plangeltungsbereiches direkt und zeitgleich durch die Gemeinde Delve die in ihrem Eigentum stehende Ausgleichsfläche „Südermoor“ entsprechend der Vorgaben des GOP hergerichtet.

Insgesamt kommt der GOP zum Ergebnis, daß bei Umsetzung der durch den GOP definierten Maßnahmen die Eingriffe in die Schutzgüter als ausgeglichen anzusehen sind. Die Beseitigung eines ca. 0,30 ha großen Waldstückes wurde bereits in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt.

Die Umsetzung der Vorgaben für die festgesetzten Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die Umsetzung wird durch geeignete privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt. Alle weiteren Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches werden direkt durch die Gemeinde Delve umgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird durch Anschluß an das vorhandene Kanalisationssystem der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt. Geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Kapazität der Anlage werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden rechtzeitig getroffen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend – in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden gegebenenfalls nach Rückhaltung außerhalb des Plangeltungsbereiches - in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Norderdithmarschen.

7.3 Gas/Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Schleswig AG.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

7.5 Fernmeldeeinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes werden im Bereich der Straßen und Wege zum Zeitpunkt der Erschließung durch die Deutsche Telekom AG Telekommunikationskabel ausgelegt.

7.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Unterflurhydranten angeordnet.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen des Plangebietes stehen im Eigentum der Gemeinde Dörte; bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelungsverfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke Verfahren nach §§ 85 ff BauGB werden somit nicht erforderlich.

Allgemein gelten jedoch die folgenden Ausführungen:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden. Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeine Wohngebiete -WA-	2,39	64,77
vorhandene Knickflächen	0,27	7,32
Maßnahmenflächen	0,43	11,65
öffentliche Verkehrsflächen	0,60	16,26
	3,69	100,00

10. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung der Gemeinde Delve aufgenommen.

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Delve berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Gemeinde Delve 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Delve Anschlußbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Aufgrund des § 8a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Gemeinde Delve berechtigt, die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen.

Delve, den 20.4.2001

Ernst Tjessen
-Bürgermeister-

