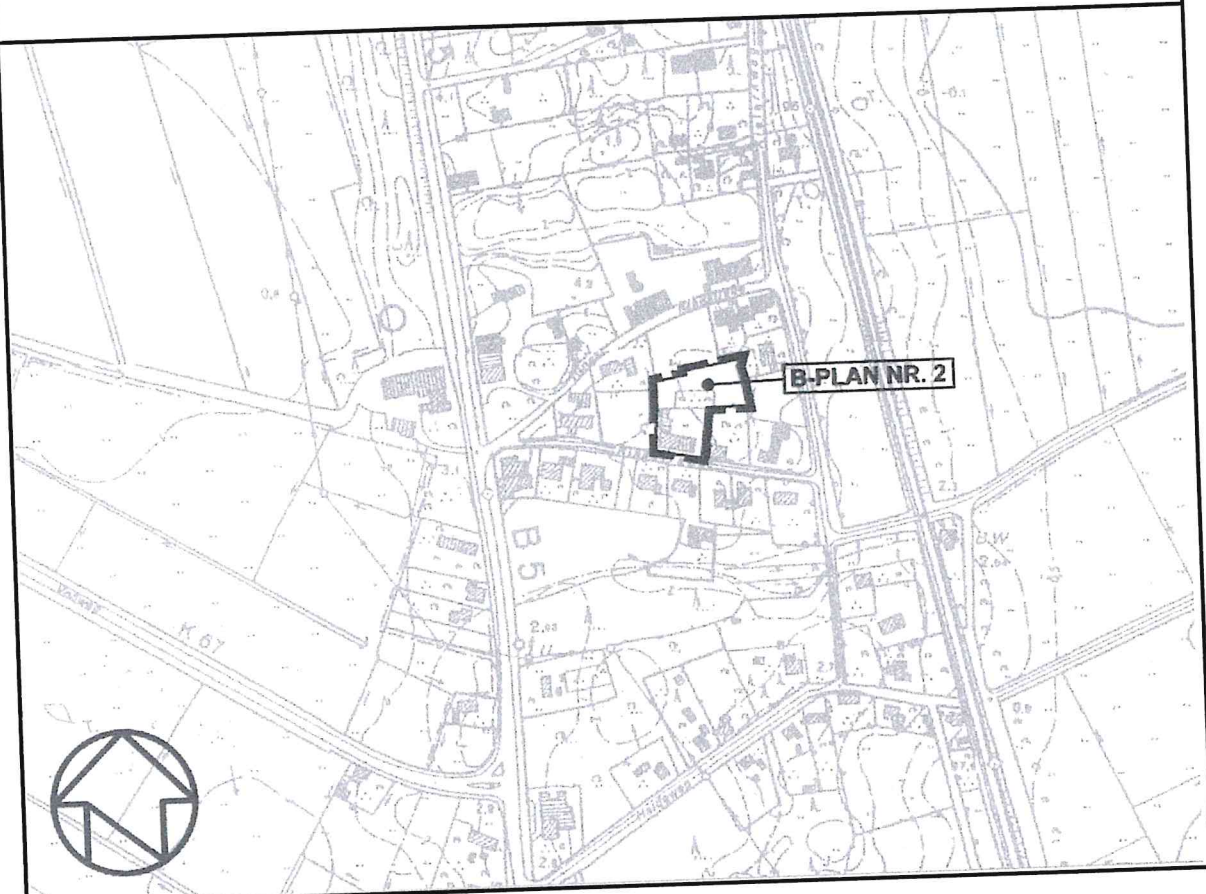


BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Rehm-Flehde-Bargen

im Bereich der Ringstraße (Flurstück 132/9, Flur 5 der Gem. Rehm)

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. 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 der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rehm-Flehde-Bargen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als gemischte Bauflächen – M – dar.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Rehm-Flehde-Bargen ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Es liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde östlich der K 43 und westlich der Bahnstrecke Elmshorn-Westerland.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die vorhandene Bebauung südlich des nördlichen Verlaufes der „Ringstraße“,
- im Westen durch die vorhandene Bebauung im Gabelungsbereich der „Ringstraße“ im Anschluss an die K 43,
- im Süden durch den südlichen Verlauf der „Ringstraße“,
- im Osten durch die vorhandene Bebauung westlich des östlichen Verlaufes der „Ringstraße“.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches weisen insgesamt eine Höhe von ca. 3 m – 3,5 m ü. NN. ohne topografische Auffälligkeiten auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2000 hatte die Gemeinde Rehm-Flehde-Bargen insgesamt 623 Einwohner. Die Gemeinde befindet sich im nördlichen Teil Dithmarschens im Verlauf der K 43 zwischen dem ländlichen Zentralort Lunden und dem Mittelzentrum Heide als amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Lunden.

Der Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ordnet der Gemeinde Rehm-Flehde-Bargen die Wohnfunktion als Hauptfunktion sowie die Agrarfunktion als erste Nebenfunktion zu.

Innerhalb des Gemeindegebietes ist allgemein eine örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken festzustellen. Der Bedarf an Baugrundstücken wurde aufgrund der Gemeindestruktur in der Vergangenheit primär durch die Innutzungnahme von Baulücken bzw. vorhandenen Restgrundstücken gedeckt; diese Vorgehensweise entsprach auch der gemeindlichen Planungsmaxime, primär Flächenreserven innerhalb der vorhandenen Baustrukturen einer baulichen Verwertung zuzuführen. Durch die vorliegende Planung wird der Wohnstandort Rehm-Flehde-Bargen entsprechend der ihm zugewiesenen raumordnungsplanerischen Hauptfunktion gestützt.

Die vorliegende Planung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in enger Abstimmung mit der Gemeinde Rehm-Flehde-Bargen durch den Eigentümer des Baugrundstückes betrieben, der hierdurch die Möglichkeit einer Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches erzielen möchte.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die vorhandene „Ringstraße“; das Baugrundstück Nr. 2 wird durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche an der Ostseite des Baugrundstückes Nr. 1 in einer Breite von 4,0 m erschlossen. Diese Fläche wird in geeigneter Weise als „Privatweg“ ausgebaut.

Die Baugrundstücke werden als Mischgebiet – MI – festgesetzt. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bei Grundstücksgrößen von jeweils ca. 1.500 m² mit einer GRZ von 0,30 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Es wird somit ein für die ländlich geprägten Siedlungsbereiche der Gemeinde noch durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt.

Für die Baugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches wird nur die Nutzung durch Einzelhäuser zugelassen; hierdurch wird der ländlichen Prägung des Gesamtbereiches Rechnung getragen.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird weiterhin festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass der in der Gemeinde Rehm-Flehde-Bargen vorhandene ländliche Charakter gewahrt wird. Es wird auch noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bau von Doppelhäusern und Reihenhäuseranlagen bzw. von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen den Planungsabsichten der Gemeinde Rehm-Flehde-Bargen widerspricht.

Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

ebenso wie die nach § 6 Abs. 2 und nach § 6 Abs. 3 BauNVO allgemein wie ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Flächenverbrauch wie zu erwartendes Verkehrsaufkommen der ausgeschlossenen Nutzungen wären für den Gesamtbereich nicht verträglich. Die vorhandenen wie die vorgesehenen Erschließungsflächen sind zudem für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt.

Für die Bauflächen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte „Ortstypik“ sicherstellen.

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. Die Gemeinde Rehm-Flehde-Bargen verzichtet jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geringen Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes. Durch den Erschließungsträger wird jedoch ein Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität einer vorhandenen gemeindlichen Spielplatzanlage geleistet.

Der gut erschlossene angrenzende freie Landschaftsraum steht den künftigen Bewohnern des Plangebietes für die Erholung zur Verfügung, so dass auf die Festsetzung entsprechender Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet werden kann.

Die im Plangebiet vorhandenen und gemäß § 15b LNatSchG geschützten Knicks werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planung eingestellt.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Rehm-Flehde-Bargen beschreibt im Detail die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die vorhandene „Ringstraße“. Im westlichen Anschluss an das Plangebiet wird durch die „Ringstraße“ die Verbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (K 43) herstellt.

Für das Baugrundstück Nr. 2 wird die Erschließung planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers zu belastende Flächen in einer Breite von 4,0 m in Form von "Privatwegen" gesichert.

5. Ruhender Verkehr

Für den Plangeltungsbereich wird bei 2 vorgesehenen Baugrundstücken mit einer Endauslastung von ca. 2 - 3 Wohneinheiten (WE) gerechnet. Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein 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 ca. 3 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt mindestens 1 zusätzlicher öffentlicher Parkplätze notwendig. Im Verlauf der unmittelbar an den Planbereich angrenzenden „Ringstraße“ bestehen ausreichende Parkmöglichkeiten, so dass auf die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Parkflächen innerhalb des Plangebietes verzichtet werden kann.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Rehm-Flehde-Bargen ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte landschaftspflegerische Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Rehm-Flehde-Bargen bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbilanzierung vor.

Die im Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen innerhalb der Baugrundstücke sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen. Sonstige Maßnahmen, insbesondere auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, werden auf der Grundlage des Durchführungsvertrages direkt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde Rehm-Flehde-Bargen durchgeführt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Kanäle der vorhandenen Kläranlage zur Reinigung zugeführt. Das geklärte Abwasser wird dann der Vorflut zugeleitet.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zur Anreicherung des Grundwassers in den Boden zu versickern.

7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Norderdithmarschen.

7.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsnetze der Schleswig AG.

7.4 Abfallbeseitigung

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

7.5 Telekommunikation

In der Ringstraße ist das Telekommunikationsnetz vorhanden, so dass ein Anschluss des Grundstückes möglich ist.

7.6 Feuerlöscheinrichtungen

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

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und wird auch von diesem erschlossen werden. 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 ff 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, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Kosten

Die Kostenregelung ist Gegenstand des Durchführungsvertrages des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Rehm-Flehde-Bargen.

Rehm-Flehde-Bargen, den 06.04.2004


- Bürgermeister -





Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Rehm – Flehde - Barga

Veranlassung

Die Gemeinde Rehm – Flehde- Barga beabsichtigt zur Deckung des örtlichen Wohnflächenbedarfs die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Mischgebietes in offener Bauweise mit insgesamt 2 Baugrundstücken. Das Plangebiet umfasst rund 2.500 m². Eine Neubebauung ist nur auf dem Grundstück Nr. 2 (ca. 1.250 qm) vorgesehen.

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 18 Abs. 1 BNatSchG dar und unterliegt damit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Lage im Raum und Beschreibung des Plangebietes

Die geplante Baufläche liegt in der geschlossenen Ortslage von Rehm – Flehde – Barga. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist von bebauten Grundstücken umgeben. Durch die Bebauung wird ein Teil einer Grünlandparzelle in Anspruch genommen.

Bestand / Bewertung

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünland- (Garten-) fläche. Schützenswerte Bereiche sind nicht betroffen. Die zum Teil vorhandenen Knicks werden nicht beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Die geplante Bebauung schließt eine Lücke in dem bereits eng bebauten Bereich innerhalb der Ringstraße. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, da sich das neue Gebäude nicht wesentlich von der umliegenden Bebauung unterscheiden wird und das Grundstück kaum einsehbar ist.

Gesamtbewertung

Aus landschaftsökologischer Sicht stellt die Grünlandfläche (Gartenparzelle) eine Fläche ohne Bedeutung für den Naturschutz dar. Ein über den Eingriff in den Boden hinausgehender Ausgleich ist nicht erforderlich.

Planungsvorschläge / Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz

(vgl. auch Planzeichnung des Bebauungsplanes)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsfläche

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird östlich der Bahnlinie Hamburg – Westerland im Bereich der Niederung bereitgestellt. Derzeit wird sie intensiv als Grünland genutzt. Es ist aber vorgesehen, sie vollständig der Sukzession zu überlassen.

Anpflanzung

Das Grundstück Nr. 2 wird im Norden und im Westen durch eine Hecke aus heimischen Gehölzen eingegrünt.

Flächenübersicht:

Fläche Grundstück Nr. 2	1.250 m ²
-------------------------	----------------------

Grundstücksflächen

Grundstücke, GRZ 0,30	1.250 m ²
davon maximal zulässige Versiegelung (x 0,450)	562,50 m ²

Flächen mit Pflanzbindung

Herstellung einer Feldhecke	55,0 m x 2,0 m = 110 m ²
-----------------------------	-------------------------------------

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- entfällt -

Schutzgut "Boden"

Quantifizierung des Eingriffs

Die versiegelten Flächen setzen sich zusammen aus den Anteilen der Grundstücke, die überbaut werden dürfen (GRZ zuzügl. zulässiger Überschreitung).

Es werden vollversiegelt:

- aus Grundstücken 562,50 qm = rd. 600 qm

In Anlehnung an den Erlass (s.o.) wird der Ausgleichsflächenbedarf wie folgt ermittelt:

600 m² vollversiegelte Flächen x 0,5 = 300 m²

Die ermittelte Fläche von 300 m² ist als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" bereitzustellen.

Die Fläche wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 193, Flur 4, Gemarkung Rehm bereitgestellt. Diese Fläche wird in einer Breite von ca. 3,0 m an dem vorhandenen Graben liegen. Die Weide wird zur Zeit intensiv genutzt. Die Ausgleichsfläche wird durch einen Zaun von der Weide getrennt und sich selbst überlassen.

Schutzgut "Wasser"

Zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt wird eine Vollversiegelung von Nebenanlagen auf den Grundstücken (Terrassen, Grundstücksauffahrten etc.) ausgeschlossen. Das unbelastete Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist damit vollständig ausgeglichen.

Schutzgut "Klima"

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in das Klima ist unerheblich.

Schutzgut "Landschaftsbild"

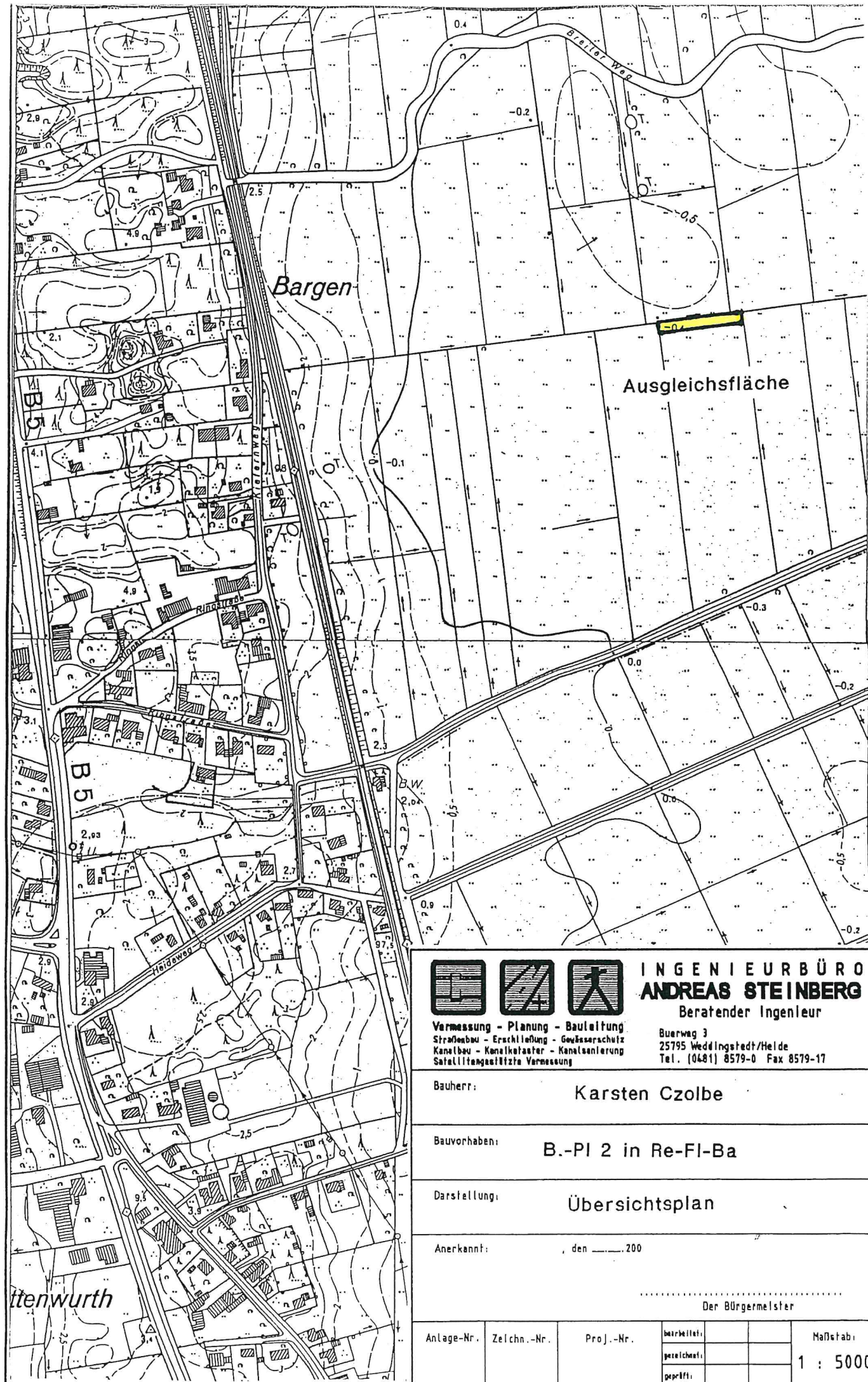
Der Eingriff in das Schutzgut "Landschaftsbild" ist unerheblich und wird durch die Begrünungsmaßnahmen, insbesondere durch die Gehölz- und Baumpflanzungen bei der Neuanlage einer Feldhecke noch abgemildert.

Aufgestellt:

25795 Weddingstedt, 04. Sep. 2003

Ing.-Büro Andreas Steinberg

.....*A. Steinberg*.....



**INGENIEURBÜRO
ANDREAS STEINBERG**

Beratender Ingenieur

Vermessung - Planung - Bauleitung
Straßenbau - Erschließung - Gewässerschutz
Kanalsbau - Kanalkataster - Kanalsanierung
Satellitengestützte Vermessung

Buerweg 3
25795 Weddinstedt/Helde
Tel. (0481) 8579-0 Fax 8579-17

Bauherr:

Karsten Czolbe

Bauvorhaben:

B.-PI 2 in Re-Fl-Ba

Darstellung:

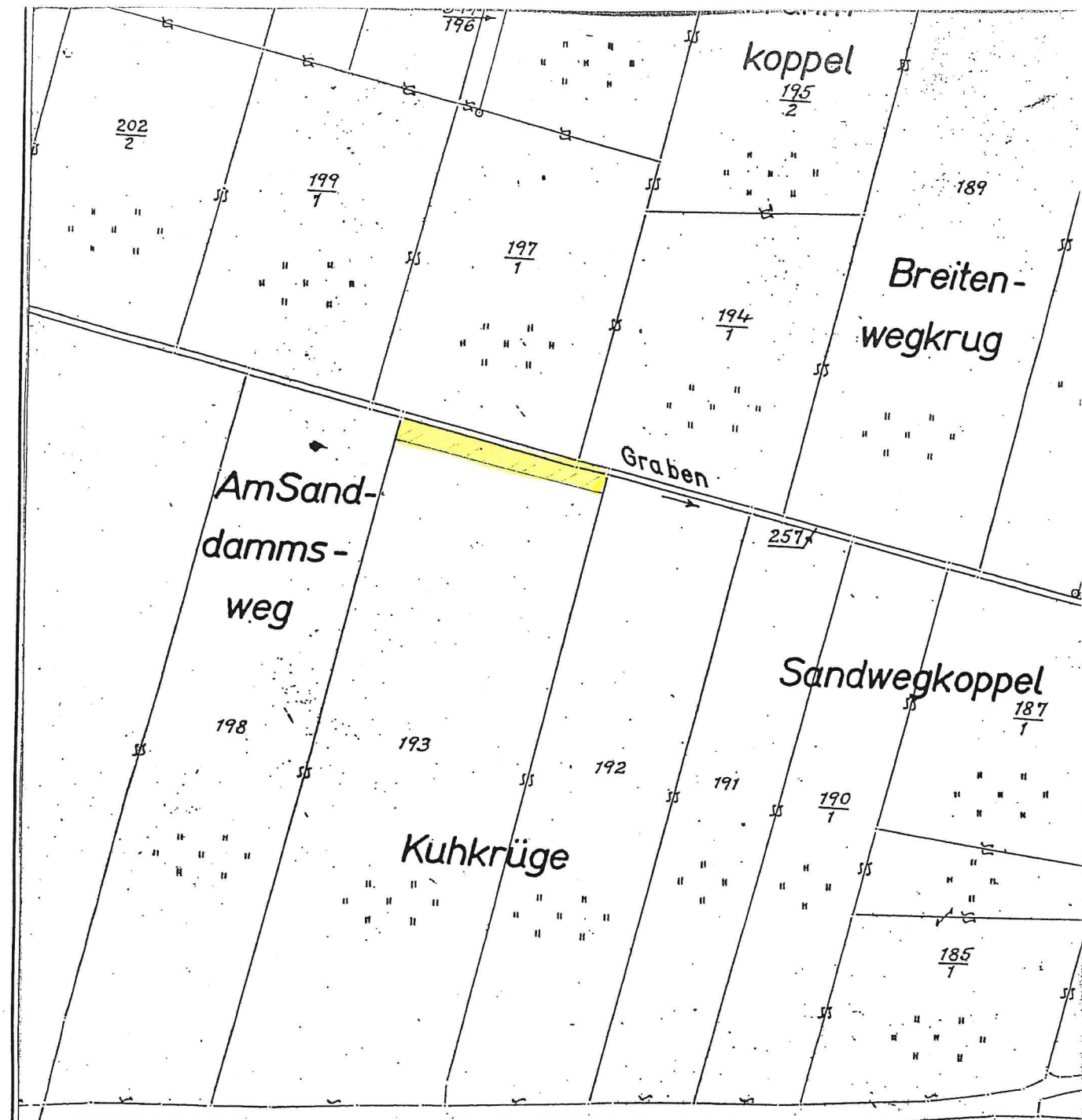
Übersichtsplan

Anerkannt:

den200

Der Bürgermeister

Anlage-Nr.	Zeichn.-Nr.	Proj.-Nr.	Bearbeitet:	gezeichnet:	geprüft:	Maßstab:
						1 : 5000



Sanddammsweg

Gemarkung Rehm

Flur 4



**INGENIEURBÜRO
ANDREAS STEINBERG**
Beratender Ingenieur

Vermessung - Planung - Bauleitung
Straßenbau - Erschließung - Gewässerarchiv
Kanalbau - Kanalrekonstruktion - Kanalsanierung
Satellitengestützte Vermessung

Buerweg 3
25795 Weddingstedt/Heide
Tel. (0481) 8579-0 Fax 8579-17

Bauherr:

Karsten Czolbe

Bauvorhaben

Ausgleichsfläche B.-PI 2 in Re-FI-Ba

Darstellung:

Katasterauszug

Anerkannt:

, den ____ 200

Der Bürgermeister

Anlage-Nr.

Zelchn.-Nr.

Proj.-Nr.

bestellt:

gezeichnet:

geprüft:

Maßstab:

1 : 2500