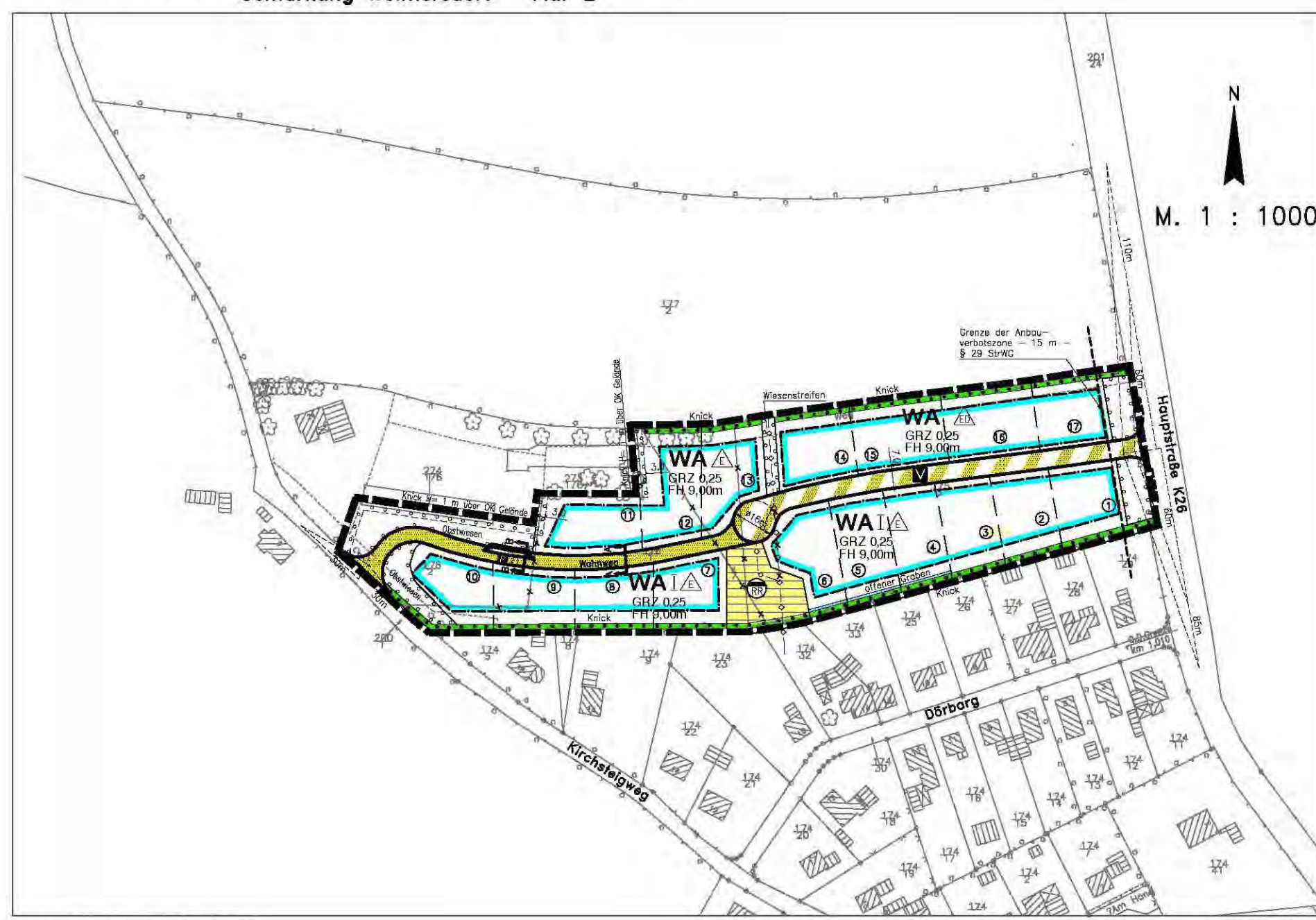


Planzeichnung Teil A  
Es gilt die BauNVO 1990

Amfliche Planunterlagen für einen Bebauungsplan  
Kreis Dithmarschen Gemeinde Wolmersdorf Maßstab 1:1000  
Gemarkung Wolmersdorf Flur 2



Entwurfentwurf - Maßstab der Daten: 13.01.2000  
Entwurfsgrundlage: Koordinaten

Verfälschung, Umkehrung und Verfälschung zur vöb. Zustimmung der zuständigen Behörde  
oder zum eigenen Gebrauch (§ 9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 29.06.1992)  
A 900064

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.08.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Tageszeitungen am 24.09.1999 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.04.2001 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.09.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 02.04.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.09.2001 bis 28.09.2001 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.09.2001 durch Abdruck in den Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.11.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.11.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.
- Wolmersdorf, 18.09.2002  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 13.01.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ausgenommen ist die Lage der Entwurfsplanung.
- Meldorf, den 22.01.2002  
Leiter des Katasteramtes
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.
- Wolmersdorf, 18.09.2002  
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 19.09.02 bis 19.09.02. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Veränderung von Wertpapiere- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwicklung einschließlich der sich ergebenden Nachfragen (§ 213 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Nachwirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 20.09.2002 in Kraft getreten.
- Wolmersdorf, 20.09.2002  
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE WOLMERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5  
FÜR DAS GEBIET "WESTLICH DER HAUPTSTRASSE (K26) UND ÖSTLICH DER STRASSE KIRCHSTEIGWEG,  
NÖRDLICH IM ANSCHLUSS AN DIE VORHANDENE BEBAUUNG DER STRASSE DÖRBERG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.11.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "westlich der Hauptstraße (K 26) und östlich der Straße Kirchsteigweg, nördlich im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Straße Dörberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Zeichenerklärung  
Festsetzungen

Planzeichen	Erklärungen	§
WA	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
I	allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
GRZ	Zahl der Vollgeschosse □ als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO
FH	Grundflächenzahl	+
△	Freihöhe - als Höchstmaß - bezogen auf OK der mittleren Straßenachse bezogen auf den anliegenden Grundstückseckpunkt	+
△	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	+
□	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
□	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
□	öffentliche Parkplätze	+
□	verkehrsberuhigter Bereich	+
□	Straßenbegrenzungslinie	+
□	Fläche für die Abwasserwasserbeseitigung - Oberflächenwasserückhaltung-	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
□	Führung von Entwässerungsröhrungen - unterirdisch - offener Graben	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
□	Umrandung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
□	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

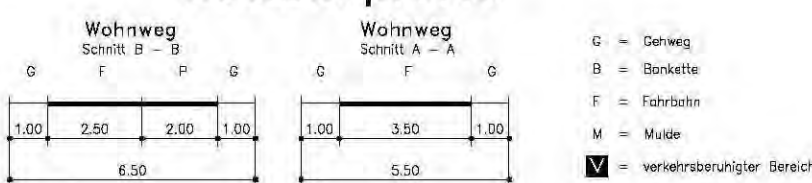
Darstellung ohne Normcharakter

—	vorhandene Flurstücksgrenze
— X —	künftig fortzuführende Flurstücksgrenze
- - -	geplante Flurstücksgrenze
57	Flurstücknummer
○	Grundstücknummer
□	Anzahl der Parkplätze
□	vorhandene bauliche Anlagen
□	Sichtdreieck

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

□	vorhandene und zu erhaltende Knicks, (§ 15 b LändSchG) einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume
□	Grenze der Anbauverbotzone 15 m (§ 29 FStZG)

Straßenprofile



- G = Gehweg
- B = Bordsteine
- F = Fahrbahn
- M = Mulde
- = verkehrsberuhigter Bereich

Text Teil B

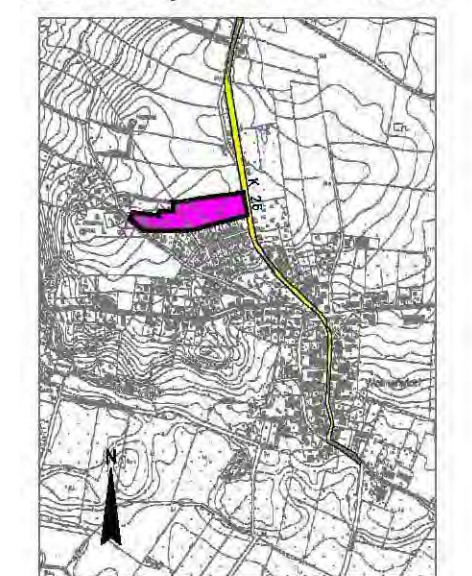
- Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete - WA - (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen bei Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
  - Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO quantitative zulässigen Nutzungsarten
    - Gartenerkennung, - Tennisplätze
    - werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO).
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)**
  - Hauptgebäude**
    - Dachform: Seiten-, Walmdach oder Krüppelwalmdach, Mansarde
    - Dachneigung: 30° bis 30°
    - Ausnahmen: bis 50° bei einem Walmdach - bis 200% der Grundfläche der Hauptgebäude sind mit einer anderen Dachneigung zulässig
    - Dacheindeckung: Dachziegel oder Schiefer, in den Farbtönen rot, braun, grau, grün und schwarz sowie blau und grüne Farbtöne
    - Außenwände: Verbundmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
    - Ausnahmen: Verbundmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Terrakotta in anderen Materialien. Das Verbundmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen - für massive Gebäude ist die Außenwandgestaltung in Holz zulässig
  - Georgen, Nebengebäude und Anbauten**
    - Dachneigung: Flachdach oder geneigte Dächer bis 50°
    - Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude, - Wirtshäuser in Glasbauweise mit Holz-, Metallkonstruktionen, - Carports in Holzbauweise
  - Grundstückszufahrten, private Stellplätze und Parkplätze**
    - Die Grundstückszufahrten, und die privaten Stellplätze sowie die öffentlichen Parkplätze sind nur in wasserundurchlässigem Material zulässig. Blumtrichter Bauweise und großflächige Betonplatten über 0,25 m x 0,25 m werden nicht zugelassen.
- Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**

**Sichthöhe**  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Spiegelhöhe im Reihbau) darf im Mittel 0,60 m über OK der mittleren Straßenachse bezogen auf den anliegenden Grundstückseckpunkt nicht überschreiten.
- Einfridungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)**

Als Einfridungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:  
  - freizeitanfänger und geschlossene Liegen aus standortgerechten Laubbäumen
  - freizeitanfänger: Schmeiser Holunder - Sambucus nigra - Heide - Corylus avellana - Haselnuss - Lonicera xylosteum - Philadelphus coronatus (bei zusätzlicher Einfridung muss der Zaun in der Pflanzung liegen)
  - Laubbäume: Cornus alba - Cornus mas - Cornus sanguinea - Cornus stolonifera - Cornus mas - Cornus sanguinea - Cornus stolonifera
  - Ackerkompositen: Phlox paniculata - Phlox subulata - Phlox paniculata
  - Freizeitanfänger: - Freizeitanfänger
  - Holzarten: Die max. Höhe darf 1,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

- Schutzflächen im Bereich der Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB)**  
Im Bereich der Knicks und der offenen Gräben sind auf dem Grundstück in einem Streifen von 3 m vom Knickfuß bzw. von der Grabenböschungskante keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.
- Freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)**  
Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,2 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundflächen zugerechnet:  
  - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB einschließlich der nach Grünordnungsplan vorgesehene Bepflanzung und Biotopmaßnahmen
  - Die Herstellung des Regenrückhaltebeckens einschließlich der nach dem Grünordnungsplan vorgesehene Bepflanzung
  - Die Errichtung der Knicks - einschließlich der Knicksbepflanzungen.

Obersichtsplan M 1 : 10000



Bebauungsplan Nr. 5  
Gemeinde Wolmersdorf

für das Gebiet "westlich der Hauptstraße (K 26) und östlich der Straße Kirchsteigweg, nördlich im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Straße Dörberg"

Mit dem Original gleichgestellt am 06.11.02



# **Begründung**

**zum**

## **Bebauungsplan Nr.5**

**der Gemeinde**

**Wolmersdorf**

**Kreis Dithmarschen**

für die Teilfläche A

"Westlich der Hauptstraße (K 26) und  
östlich der Straße Kirchsteigweg,  
nördlich im  
Anschluss an die vorhandenen Bebauung der Straße Dörberg"

## **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Wolmersdorf hat z. Z. rd. 324 Einwohner. Wolmersdorf liegt im mittleren Teil des Kreises Dithmarschens. Das Gemeindegebiet dehnt sich über eine Fläche von 6,10 km<sup>2</sup> (610 ha) aus. Wolmersdorf gehört dem Amt Kirchspielslandgemeinde Meldorf-Land an, der Sitz der Amtsverwaltung ist in Meldorf.

Wolmersdorf liegt an der Kreisstraße 26 (K 26), die von Wolmersdorf nach Nindorf führt und dort an das überregionale Straßenverkehrsnetz anbindet.

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ist die Hauptfunktion der Gemeinde die Agrarfunktion; erste Nebenfunktion ist die Wohnfunktion.

Die zur Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen sind in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Wohnbebauung ausgewiesen. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren und soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

## **2. Lage des Bebauungsplangebietes**

Die Gemeinde Wolmersdorf liegt im Bereich der westlichen Ausläufer des Naturraumes Heide-Itzehoeer Geest.

Der Plangeltungsbereich liegt im Norden der bebauten Ortslage der Gemeinde Wolmersdorf westlich der Kreisstraße 26 (K 26).

Die Lage des Bebauungsplanes ist aus dem Übersichtsplan (Maßstab 1 : 10.000) zu ersehen.

## **3. Topographie**

Das ca. 1,5 ha große Geestbodengelände des Plangeltungsbereiches liegt ca. 21 bis 22 m über NN. Es fällt von Norden nach Süden mit einer Betonung nach Südwesten ab.

## **4. Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches 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 innerhalb der Gemeinde Wolmersdorf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) Rechnung zu tragen. Die Wohnbaugrundstücke des vorhergehenden Bebauungsplanes Nr. 4 sind bereits bebaut.

Auch Baugrundstücke, deren Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, sind nur in einem eng begrenzten Rahmen vorhanden und stehen zur Zeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den Bedarf an Wohngrundstücken für den überwiegend örtlichen Eigenbedarf bis zum Jahre 2010 zu decken, um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage und eine vertretbare Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen.

Der Umfang der Erschließungsmaßnahmen und die topografischen Gegebenheiten verbunden mit dem natürlichen Gefüge des Bodens erfordern im Rahmen der Erschließung technische Maßnahmen, die die Gemeinde veranlassen von ihrer ursprünglichen Absicht, den Bebauungsplan in zwei Abschnitten zu erschließen, Abstand zu nehmen und die insgesamt 17 Wohnbaugrundstücke in einem Zuge zu erschließen.

Die Gemeinde beabsichtigt, hier in Anknüpfung an die bebaute Ortslage der Ortschaft Wolmersdorf eine überwiegende Wohnstruktur zu entwickeln.

Zur Verwirklichung der Planungsziele und zur Festigung der Wohnstruktur mit einer "Einfamilienhausbebauung" werden Einzel- und in Teilbereichen auch Doppelhäuser in offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkungen zugelassen. So ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig sind. Lediglich auf 4 Baugrundstücken nördlich der Planstraße A wird auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zugelassen, wobei auch hier je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten möglich sind. Die Gemeinde geht dabei, auch aufgrund der vorliegenden Erfahrungen im Bebauungsplan Nr.4 davon aus, dass vorwiegend Wohnhäuser mit nur einer Wohnung entstehen werden.

Insgesamt wird somit die vorhandene aufgelockerte Bebauung der Ortschaft Wolmersdorf erhalten und gefestigt. Zur besseren Einpassung des allgemeinen Wohngebietes in das Ortsbild mit seinem dörflichen Charakter 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.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weiterhin auch die Belange des Umweltschutzes beachtet worden, so ist die Festsetzung der GRZ

mit teils max. 0,25 und teils max. 0,3 unterhalb der nach §17BauNVO zulässigen Festsetzung von 0,4 erfolgt.

Der Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen.

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 wird dazu die Kinder und Jugendlichen bei der Bekanntmachung zu der vorzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ausdrücklich erwähnen und zur Teilnahme einladen.

## **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 für die Baugrundstücke Nm. 4, 5 und 6 regeln, dass über eine grundbuchliche Sicherung den Eigentümern der südlich angrenzenden Grundstücke der Straße Dörbarg (Flurstücke: 174/33, 174/25 und 174/26) Gelegenheit zum Erhalt und zur Pflege des an der Südgrenze der genannten Grundstücke verlaufenden und im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Graben, zu geben ist ( siehe auch Ziffern 8.2 und 13 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.

Eine den Geltungsbereich von Norden nach Süden durchquerende 20kV-Freileitung der Schleswig AG wird auf der Grundlage des bestehenden Konzessionsvertrages zwischen der Schleswig AG und der Gemeinde im Zuge der Erschließungsarbeiten verkabelt. Die bestehende Leitung ist im Bebauungsplan als "künftig fortfallend" festgesetzt.

## 7.2 Gasversorgung

Der Plangeltungsbereich kann an das Erdgasversorgungsnetz der Schleswig AG angeschlossen werden.

## 7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen in Nindorf. 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 Süderdithmarschen 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 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.

## 8.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen zunächst der Anlage des Abwasserverbandes und schließlich der zentralen Kläranlage der Stadt

Meldorf, welche sich auf dem Gemeindegebiet Wolmersdorf befindet, 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 für das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht gegeben ist, zudem auch die nördlich gelegene landwirtschaftliche Fläche über den Plangeltungsbereich entwässert werden muss, wird das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zunächst mit dem Oberflächenwasser aus der Straßentwässerung in einer Regenrückhaltevorrichtung, hier Mulde mit periodischem Wasserstand, gesammelt. Ein Teil dieses Wassers versickert und verdunstet, das überschüssige Oberflächenwasser wird der Vorflut zugeführt. Zur Sicherstellung der Ableitung des Oberflächenwassers aus der nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, ist der Verlauf dieser Leitungen zur Oberflächenentwässerung im Bebauungsplan soweit berücksichtigt, dass private Grundstücksflächen nicht berührt werden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Aufnahmekapazität des Sielsystems ausreicht, um die zusätzlichen hydraulische Belastungen aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Für den Fall, dass die in Folge der Bebauung erhöhten Abflussspenden aus Oberflächen- und Abwasser die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verbandsanlagen überschreiten und diese geändert werden müssen, gehen die planerischen und baulichen Maßnahmen zu Lasten der Gemeinde Wolmersdorf.

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 in Hemmingstedt und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide zu erfolgen.

Die Gemeinde hat im Bebauungsplan an der Südgrenze der Baugrundstücke Nrn. 4,5 und 6 einen offenen Graben zum Erhalt festgesetzt. Dieser Graben dient der Oberflächenentwässerung der südlich angrenzenden Flurstücke: 174/33, 174/25 und 174/26. Die Gemeinde wird hier in den Kaufverträgen zu den Grundstücke 4,5 und 6 Regelungen treffen, die eine ordnungsgemäße Unterhaltung des Grabens erlauben (siehe auch Ziffern 6 und 13 dieser Begründung).

## **9. Straßenerschließung**

Die sich an den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 orientierenden Straßenquerschnitte berücksichtigen die Verkehrssicherheit der Anlieger, insbesondere der Fußgänger. Die Trassenführung und die gewählten Straßenquerschnitte folgen auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB und sie genügen zudem den

Ansprüchen einer modernen, siedlungssoziologische Erkenntnisse berücksichtigenden und wirtschaftlichen Erschließung.

Die äußere Erschließung erfolgt sowohl über die Anbindung an die Gemeindestraße Kirchsteigsweg als auch über die Kreisstraße 26 - außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze -. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs an der K 26 in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten und für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone ist entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Die innere Erschließung erfolgt von der Hauptstraße her über die Planstraße A als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der in der Planzeichnung angegebenen Breite von 7,0 m. Gemeinde beabsichtigt diese Straße als verkehrsberuhigten Bereich nach Zeichen 325/326 StVO auszubauen. Dafür ist es erforderlich, dass sie sich durch ihre bauliche Gestaltung deutlich von anderen Straßen unterscheidet und den Eindruck erweckt, dass die Aufenthalt Funktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Rolle spielt. Weiterhin ist ein niveaugleicher Ausbau ohne optische Trennung von Gehweg und Fahrbahn erforderlich. Im Rahmen einer erforderlichen Detailplanung wird die Gemeinde sicherstellen, dass durch die Gestaltung der Verkehrsflächen auch nur das Fahren in „Schritttempo“ möglich ist. Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen wird die Gemeinde neben der Bereitstellung von 4 öffentlichen Parkplätzen auch die Bepflanzung mit einer Auswahl von 10 kleinkronigen Straßenbegleitbäumen entsprechend der Pflanzliste des dem Bebauungsplan als Anlage zugehörigen Grünordnungsplanes berücksichtigen.

Die Planstraße A mündet in eine kreisförmige Verkehrsfläche mit einem Durchmesser von 16,00 m, diese bildet den Übergang zu einem Wohnweg mit 3,50 m Fahrbahnbreite und beidseitiger 1,00 m breiter von Kraftfahrzeugen überfahrbare Mulde, der das künftige Wohngebiet im Osten an den Kirchsteigweg anbindet. Die Entwurfsgeschwindigkeit für den Wohnweg beträgt 30 km/h. Die Aufweitung der Verkehrsflächen im Übergangsbereich zu einem Kreis bietet insbesondere den Kraftfahrzeugen eine Wendemöglichkeit, sodass für den Kirchsteigweg und die übrige bebaute Ortslage die Belastung durch zunehmenden Kraftfahrzeugverkehr merklich gemindert wird.

Die erforderlichen Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Planstraße A und des Wohnweges sind entsprechend der EAE 85/95 bemessen. Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Hauptstraße (K26) berücksichtigt die Gemeinde aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Annäherungssicht von 10m. Zur Einhaltung der im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke ist die Beseitigung des Straßenbegleitenden Knicks erforderlich ( siehe auch Ziff. 13 dieser Begründung ). Diese Maßnahme ist auch notwendig, weil der die Hauptstraße begleitende Geh- und Radweg unmittelbar östlich des Knicks verläuft und zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer hier optimale Sichtverhältnisse herzustellen sind.



Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind die Ausbaupläne für den Einmündungsbereich in die K 26 dem zuständigen Straßenbauamt zur Erteilung des Einvernehmens vorzulegen.

## **10. 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 : 5 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen festgesetzt. Es werden max. 20 Wohneinheiten erwartet (siehe Begründung Ziffer 5 Abs. 6). Die Gemeinde verpflichtet sich, neben den 2 bereits festgesetzten öffentlichen Parkplätzen im Bereich des Wohnweges mindestens 2 weitere Parkplätze innerhalb der Planstraße A zusätzlich auszubauen.

Aus städtebaulichen und aus Gründen zum Schutz von Natur und Landschaft wird die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bereitstellung der öffentlichen Parkplätze Begrünungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen durchführen ( siehe auch Ziffer 13. Dieser Begründung ).

## **11. Spielmöglichkeiten für Kinder**

Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist auf den Grundstücken selbst bereitzustellen.

Südlich des Plangeltungsbereiches ist innerhalb der bebauten Ortslage in ca. 300 m Entfernung ein Spielplatz für schulpflichtige Kinder vorhanden. Der Spielplatz ist vom Plangeltungsbereich fußläufig und gefahrlos zu erreichen. Die Spielfläche des Spielplatzes ist ausreichend, um auch den Kindern aus dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes ausreichende Spielmöglichkeiten zu bieten.

## **12. Immissionsschutz**

Der östliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich der Kreisstraße 26, über die die Gemeinde Wolmersdorf an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden aufgrund der vorliegenden Erfahrungen nicht erwartet.

West-nordwestlich des Plangeltungsbereiches befindet sich in ca. 400 m Entfernung ein Schießstand des Landesjagdverbandes. Um im Bebauungsplan eine abschließende Lösung zum möglichen Konflikt zwischen der Festsetzung des Bebauungsplanes zu einem allgemeinen Wohngebiet und den zu erwartenden Lärmimmissionen durch den Schießstand herbeiführen zu können, hat die Gemeinde auf Anregung des Staatlichen Umweltamtes in Schleswig zum

Nachweis des Geräusch- Immissionsschutzes gemäß VDI 3745 eine Schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) in Kraft getreten am 1. November 1998 eingeholt. Mit dem Ergebnis, dass der Grenzwert nach TA Lärm um 15 dB unterschritten bleibt und danach für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Geräusch-Immissionsschutz eingehalten und ein ungestörtes Wohnen möglich ist.

Die Schalltechnische Begutachtung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

### **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 einen Grünordnungsplan darzustellen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wolmersdorf liegt dem Umweltamt des Kreises Dithmarschen zur Feststellung vor. Dieser weist die Flächen des Plangeltungsbereiches für die weitere Siedlungsentwicklung geeignet aus.

Die Gemeinde hat beschlossen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes für den Bebauungsplan Nr. 5 einen Grünordnungsplan ( GOP ) aufzustellen.

Nach § 6 LNatSchG sind die zur Übernahme geeigneten Inhalte des GOP in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Der GOP wird Anlage zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Wolmersdorf.

Für die einzelnen Schutzgüter trifft der Grünordnungsplan folgende Aussagen:

#### **Boden**

Der Boden im Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland weitgehend unbeeinträchtigt. Es wird von einer ungewöhnlich stark wasserbeeinflussten Braunerde mit Bändersandanteilen ausgegangen, wobei die Wasserbeeinflussung auf Schichtenwasser beruht und keine Grundwassereinflüsse vorliegen.

Die Versiegelung von anstehendem Boden durch die Bebauung mit Wohnhäusern und Nebenanlagen sowie den Straßen- und Wegebau führt zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und stellt somit einen Eingriff in Natur und Land-

schaft dar. Insgesamt wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich bewertet.

Die Bemessung der möglichen Versiegelungsflächen wird mit 4.420 m<sup>2</sup> Versiegelung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche zuzüglich 1.780 m<sup>2</sup> für die Verkehrsflächen auf insgesamt 6.200 m<sup>2</sup> bilanziert. Dabei wird dem Gebot der Vermeidung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl ( GRZ ) von 0,3 bzw. 0,25 und damit unterhalb der nach § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet maximal zulässigen GRZ von 0,4 entsprochen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden erfährt durch die textliche Festsetzung zur Einschränkung auf eine wasserdurchlässige Versiegelung für die Grundstückszufahrten und privaten Stellplätze sowie durch die Erklärung der Gemeinde auch die öffentlichen Parkplätze wasserdurchlässig zu versiegeln (siehe Ziffer 9 dieser Begründung) auch eine Minimierung.

Die schutzgutbezogene Flächenbilanz ergibt für das Schutzgut Boden rechnerisch einen Ausgleichsbedarf von 6.200 m<sup>2</sup>. Dem steht ein bilanzierter Ausgleich von 4.110 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangeltungsbereiches gegenüber.

Demnach ist gemäß GOP ein externer Ausgleich für das Schutzgut Boden von mind. 1.500 m<sup>2</sup> bis maximal 2.100 m<sup>2</sup> zu erbringen.

Die Gemeinde wird hierfür in Anwendung von § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB eine Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> des Flurstückes 67 der Flur 2 in der Gemarkung Wolmersdorf aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausnehmen und der Sukzession überlassen.

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Eine vertragsrechtliche Sicherung zur Durchführung der Maßnahme ist daher nicht erforderlich.

Die Lage und Abgrenzung der Fläche ist der Anlage 1 auf Seite 11 dieser Begründung zu entnehmen.

### **Biotope**

Den Kernbereich der Eingriffsfläche bildet eine Weidelgras-Weißklee-Weide als landwirtschaftlich genutzte Viehweide. Die Grünlandflur ist insgesamt von geringer Bedeutung für den Naturschutz eingestuft.

An der Nordgrenze des Plangeltungsbereiches verläuft ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg, diese Flächen sind von geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Als prägendes und wichtiges Biotop werden die den Plangeltungsbereich im Norden, Osten und Süden einfassenden Knicks herausgehoben. Die vorhandenen Knicks weisen unterschiedliche Vegetationsstrukturen auf. Knicks sind nach § 15 b LNatschG besonders geschützte Biotope, sie stellen wertvolle Bestandteile von Natur und Landschaft dar und sind somit von hoher Bedeutung für den Naturschutz. Die unter Pkt. V. des GOP formulierten Entwicklungsziele für Natur und Landschaft im Plangebiet sehen die Erhaltung von wertvollen Biotopen insbesondere der vorhandenen Knicks vor. Dennoch sieht der Bebauungsplan die Beseitigung von ca. 180 m<sup>2</sup> Knickfläche vor zur Anbindung der Planstraße A und des Wohnweges an das vorhandene Straßennetz und zur Einhaltung des Sichtdreieckes im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Kreisstraße 26 ( K26 ). Hier wird bei der Darstellung der erforderlichen Sichtdreiecke zugunsten der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich, insbesondere der den Geh- und Radweg der K26 benutzenden Verkehrsteilnehmer, eine nach

EAE 85/95 ausreichende Annäherungssicht\* gewährleistet. Die Beseitigung des Knicks bedarf der Genehmigung durch das Umweltamt des Kreises Dithmarschen.

Insgesamt bilanziert sich der flächenbezogene Ansatz für den Eingriff in die Biotope auf 5.630 m<sup>2</sup>. Der im Bebauungsplan geleistete Ausgleich bilanziert sich unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 6.100 m<sup>2</sup>, hierin enthalten ist daneben die Bepflanzung von Teilen der im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung –Oberflächenwasserrückhaltung- festgesetzten Fläche. Dabei sind die ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen qualitativ berücksichtigt. So werden für die zuvor schon genannte Beseitigung von 180 m<sup>2</sup> Knickfläche im West-Nordwesten des Plangeltungsbereiches ca. 390 m<sup>2</sup> Knickfläche nach Maßgabe des GOP neu geschaffen.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und weitere nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützte Biotope finden sich im Plangeltungsbereich nicht.

### **Wasser**

Der Grundwasserspiegel im Plangebiet liegt zwischen 4 und 5 Meter unter Flur. Bei einem zeitweilig anzutreffenden Wasserstand oberhalb von 1 Meter unter Flur handelt es sich um Schichtenwasserbildungen zwischen den im Plangebiet vorzufindenden schluffig-tonigen Bodenschichten, durch die das Niederschlagswasser langsam oder nur horizontal tiefer sickern kann. Aufgrund des relativ fernen Grundwasserstandes stellt sich der Eingriff als geringfügig dar. Um aber das anfallende Oberflächenwasser nicht direkt der Vorflut zuzuleiten, setzt der Bebauungsplan eine Fläche für die Abwasserbeseitigung –Oberflächenentwässerung- fest. Auf dieser Fläche wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken entstehen ( siehe auch Ziffer 8 dieser Begründung ), dem das im Plangebiet anfallende und gesammelte Oberflächenwasser zugeführt wird, sodass ein Verbleiben und teilweises Rückführen des Oberflächenwassers in den natürlichen Kreislauf im Plangebiet gewahrt bleibt.

Schutzwürdige Oberflächengewässer sind gemäß GOP im Plangebiet nicht vorzufinden.

Insgesamt wertet der GOP den Eingriff in das Schutzgut Wasser durch die Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan als ausgeglichen.

### **Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt teilweise im „Windschatten“ des westlich gelegenen Waldgebietes, ist allerdings für Nordwestwinde erreichbar. Die Grünlandfläche dient der Ortslage als Frischluftschneise bzw. Kaltluftentstehungsfläche. Als Ausgleich für den Verlust dieser Funktion kann die Bepflanzung und Biotopneuanlage angesehen werden, die neben ihrer Biotopverbindungsfunktion auch wichtige Funktionen des Klimaausgleichs erfüllen. Ein zu erwartender höherer Wärmestau über den großflächig versiegelten Flächen läßt sich durch eine entsprechende Begrünung von Parkplätzen und Verkehrswegen minimieren. Dies wird die Gemeinde beim Ausbau der Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigen ( vergl. Ziffern 9 u. 10 dieser Begründung ).

Insgesamt hat die Untersuchung des GOP zum Ergebnis, dass ein Ausgleich für die Beeinträchtigung von Klima und Luft gewährleistet ist.



### **Landschaftsbild**

Der Plangeltungsbereich stellt sich im Ortsbild der Gemeinde Wolmersdorf als typische landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche am Ortsrand dar, deren Erscheinungsbild durch die Einfassung mit Knicks eine positive Aufwertung erfährt. Eine Erholungsfunktion im Sinne einer Parkanlage o.ä. kann der Fläche des Plangeltungsbereiches nicht zugeschrieben werden.

Zur Vermeidung des Eingriffs in das Landschaftsbild dient der Erhalt der Knicks. Eingriffsminimierend wirkt die Höhenbegrenzungen für die Gebäude und der Erhalt der naturgegebenen Topografie. Ausgleichende Wirkung entfalten die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf den für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzten Flächen und die von der Gemeinde beabsichtigten Begleitpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Hierdurch bewertet der GOP den Eingriff in das Landschaftsbild abschließend als ausgeglichen.

## **14. Waldflächen**

Eine Teilfläche von ca. 0,2 ha im Westen des Plangeltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 3. Juni 1976 als Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes dargestellt. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Forstamt Barlohe kann festgehalten werden, dass eine wahrnehmbare Nutzung als Waldfläche nicht mehr vorhanden ist und nach dem Kenntnisstand des Forstamtes und der Gemeinde in der Vergangenheit noch vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gelegen haben muss. Da es sich bei der betroffenen Fläche um eine bereits als landwirtschaftliches Grünland genutzte Fläche handelt, deren Lage als Waldfläche als Insellage zu betrachten wäre wird die Genehmigung zur Umwidmung der Waldfläche durch das zuständige Forstamt in Aussicht gestellt. Die Gemeinde wird dann an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine standortgerechte Aufforstung einer gleichgroßen Fläche vornehmen.

## **15. Finanzierung**

Nahezu die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches ist von der Gemeinde zum Zwecke der Baulanderschließung und der Bereitstellung von Ausgleichsflächen erworben worden. Die Finanzierung erfolgte durch Eigenmittel.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB wird mit rd. 375.000 DM erwartet. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 37.500 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 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 Süderdithmarschen. Die Finanzkraft der Gemeinde wird nicht belastet.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes werden kostendeckende Beiträge nach der durch die Gemeinde zu beschließenden Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 c BauGB erhoben.

Mit den Erschließungsarbeiten zum Bebauungsplangebiet soll noch im Jahr 2001 begonnen werden. Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich in einem Nachtrag zum Haushalt 2001 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Wolmersdorf, den 18.09.2002



*W. Bruen*  
- Bürgermeister -