



Gemeinde Dollerup

Bebauungsplan Nr. 7 „Breitenstein IV“ für das Gebiet „östlich des Neukirchener Weges, südlich der Bebauung Breitenstein“

Bearbeitungsstand: 22.02.2010; § 10 BauGB
Bvh.-Nr.: 07042

● **Begründung**

● **Auftraggeber**

Gemeinde Dollerup über das
Amt Langballig, Süderende 1
24977 Langballig

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung
(0 48 35) 97 77 – 17, b.philipp@suk-ingenieure.de

Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landesplanung	2
2.2	Regionalplanung	2
2.3	Landschaftsplanung	3
2.4	Flächennutzungsplan	3
3.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höchstzahl der Wohnungen	3
3.3	Örtliche Bauvorschriften	4
3.4	Immissionsschutz	4
3.5	Grünordnung / Umweltbelange	6
3.5.1	Artenschutz	6
3.5.2	Grünordnerische Festsetzungen	7
3.6	Denkmalschutz	8
4.	Verkehrliche Erschließung	8
5.	Technische Infrastruktur	9
5.1	Wasserversorgung	9
5.2	Strom- und Gasversorgung	9
5.3	Oberflächenentwässerung	9
5.4	Schmutzwasserentsorgung	10
5.5	Abfallbeseitigung	10
5.6	Telekommunikation	10
5.7	Baugrund	10
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	11
7.	Flächenbilanzierung	11
8.	Kosten	11
9.	Anhang	12

Gemeinde Dollerup

Bebauungsplan Nr. 7 „Breitenstein IV“ für das Gebiet „östlich des Neukirchener Weges, südlich der Bebauung Breitenstein“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der insgesamt 7.100 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Breitenstein IV“ liegt innerhalb der Ortslage von Dollerup direkt südlich der vorhandenen Bebauung Breitenstein. Er umfasst das Flurstück 141/11 der Flur 11, Gemarkung Dollerup.

Die westliche Grenze des Plangebietes bildet der Neukirchener Weg (K 98), der von Dollerup aus in Richtung Nordballig und Nieby führt. Im Süden und Osten wird das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung am Neukirchener Weg bzw. an der Straße Dolleruper Moor sowie durch Gartenflächen begrenzt.

In einem Abstand von etwa 50 m parallel zur westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bundesstraße 199 (Flensburg – Kappeln).

Die Gemeinde beabsichtigt, auf der nahezu vollständig von Bebauung umgebenen, bislang noch landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet mit insgesamt neun Baugrundstücken zu entwickeln.

Es soll ein dörfliches Wohngebiet mit einer aufgelockerten eingeschossigen Bebauung entstehen. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Dachformen und -materialien wird sich das geplante Baugebiet an der ortstypischen Bebauung orientieren. Gleichzeitig ist es Ziel der Gemeinde, den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstücks zu überlassen.

Das kleine innerörtliche Baugebiet soll dazu beitragen, in der Gemeinde Dollerup weiterhin eine kontinuierliche Baulandentwicklung zu gewährleisten und den anhaltenden örtlichen Bedarf an Baugrundstücken zu decken.

Zur Umsetzung der Planungsziele stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 7 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) auf. Die Fläche ist im Bereich des Neukirchener Weges partiell bebaubar, soll jedoch insgesamt einer Nutzung bei optimiertem Erschließungssystem zugeführt werden. Es handelt sich um die weitere Verdichtung einer innerörtlichen Fläche mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann verzichtet werden, da durch den Bebauungsplan weder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden noch eine Beein-

trächtigkeit von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten erkennbar ist.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Dollerup ist gemäß Landesraumordnungsplan von Schleswig-Holstein 1998 (LROPI) Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Amtsverwaltung befindet sich in Langballig. Der Nachbarort Langballig verfügt über eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion auch für die Gemeinde Dollerup. Zugeordneter Zentralort ist Sörup. Gemeinden außerhalb der Siedlungsschwerpunkte können im Planungszeitraum eine Flächenvorsorge für den Wohnungsbau in Höhe von bis zu 20 Prozent des Wohnungsbestandes von Anfang 1995 treffen (örtlicher Bedarf).

Der Landesentwicklungsplan 2009 liegt im Entwurf vor. Danach ist Wohnungsbau auch außerhalb der Siedlungsschwerpunkte möglich. Jede Gemeinde kann entsprechend ihrer Funktion einen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs im Land leisten. [...]. Flächenvorsorge und Wohnungsbestandsentwicklung sollen sich in Qualität und Umfang am Bedarf der zukünftigen Wohnungsnachfrager orientieren und die Auswirkungen der demografischen Entwicklung beachten. [...]. (Vgl. Ziffer 6.5.2 des LEP-Entwurfes].

Die vorliegende Planung wurde von der Gemeinde Dollerup bereits in den regionalen Abstimmungsprozess im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation in der Region Flensburg eingebracht. Anlässlich ihrer Sitzung am 21.01.2010 hat die Koordinierungsgruppe die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 "Breitenstein IV" zur Schaffung von 9 Baumöglichkeiten zustimmend zur Kenntnis genommen, so dass das Planvorhaben als regional abgestimmt gilt.

Das Baugebiet mit geplanten 9 Baugrundstücken stellt ca. 1/3 des Wohnbaukontingentes bis zum Jahr 2020 dar. Im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation wurde für die Gemeinde Dollerup in Planungszeitraum ein Zuwachs um 27 Wohneinheiten vereinbart. Das Baugebiet deckt damit einen Entwicklungshorizont von gut 3 Jahren ab. Die Gemeinde hat zudem bereits in der Vergangenheit durch die Entwicklung jeweils kleiner Bauabschnitte einer kontinuierlichen Baulandbedarfsdeckung Rechnung getragen.

2.2 Regionalplanung

Gemäß Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V für den Landesteil Schleswig ist die Gemeinde Dollerup Erholungsort und liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Nördlich des Ortsteils Streichmühle liegt im Bereich einer Niederung ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

2.3 Landschaftsplanung

Der bestehende Landschaftsplan der Gemeinde weist das Plangebiet als ‚im F.-Plan geplante aber noch nicht umgesetzte Baufläche‘ aus.

2.4 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dollerup ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 bisher als gemischte Baufläche dargestellt.

Ein Bedarf für zusätzliche innerörtliche Mischbauflächen ist derzeit allerdings nicht erkennbar, während weiterhin eine anhaltende örtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 7 im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein neues innerörtliches Wohngebiet zu entwickeln.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB zu berichtigen. Ein gesondertes Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans ist als Anlage 3 beigefügt.

3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die beiden Baugebiete des Bebauungsplans Nr. 7 werden entsprechend der Zielstellung der Gemeinde als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 orientiert sich an der zentralen Lage innerhalb des Ortes und den gegenüber der sonstigen Ortslage dichteren Bebauung. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 700 m², die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke 620 bis 630 m².

In Anlehnung an die ortstypische Bebauung sind im gesamten Geltungsbereich Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig, zusätzlich wird die Höhe baulicher Anlagen auf 9 m über Gelände begrenzt. Als Höhenbezugspunkt dient der höchste Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes, mindestens jedoch eine Geländehöhe von 26,5m über NN (Geländesenke).

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höchstzahl der Wohnungen

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der geplanten Erschließungsstraße bzw. in 3 m Abstand zu dem in Verlängerung der

Erschließungsstraße festgesetzten Leitungsrecht. Zu den äußeren Plangebietsgrenzen im Norden, Osten und Süden wird ein Abstand von 5 m festgesetzt.

Im Baugebiet Nr. 1 wird die westliche Baugrenze aus Gründen des Immissionsschutzes in einem Abstand von ca. 60 m zur Straßenachse der Bundesstraße 199 bzw. von 23 m zur Straßenachse des Neukirchener Weges festgesetzt (vgl. Kapitel 3.4 Immissionsschutz). Zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich dadurch ein Abstand von 14 m zur Plangebietsgrenze.

Für das Baugebiet 2 wird mit dem Entwicklungsziel ‚Einfamilienhausgebiet‘ offene Bauweise festgesetzt. Im Baugebiet Nr. 2 (Baugrundstücke 5 bis 9) sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im Baugebiet Nr. 2 auf maximal zwei begrenzt. Für Doppelhaushälften ist dann entsprechend nur noch eine Wohnung zulässig.

Im Baugebiet 1 soll auch die Option für Singlewohnungen und weitere besondere Haushaltstypen bestehen. Zu diesem Zweck sollen hier auch Reihenhäuser oder Hausgruppen zulässig sein.

Zur Wahrung der Kleinteiligkeit und des Ortsbildes sollen die Gebäude jedoch nicht länger als 30 m sein. Zu diesem Zweck wird eine abweichende Bauweise mit der Beschränkung auf maximale Gebäudelängen von 30 m festgesetzt. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Für die Hauptgebäude wird eine Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt. So soll verhindert werden, dass für die Region untypische Flachdachgebäude entstehen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 bzw. § 14 BauNVO.

Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes auch im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung „Breitenstein“ sind außerdem als Dacheindeckungen nur Dachpfannen in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Anders als in den vorausgehenden Planungen sind auch glasierte Dachpfannen zulässig. Reet- und Grasdächer sind ebenfalls zulässig, soweit die ggf. erforderlichen Abstände gemäß § 37 LBO eingehalten werden können. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Solaranlagen zulässig sind.

3.4 Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesstraße 199 und der in diesem Zusammenhang zu erwartenden Schallimmissionen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden.¹ Das Gutachten ist diesem Begründungstext als Anlage 2 beigefügt.

¹ Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH: Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dollerup, Schallimmissionen durch Straßenverkehr im Plangebiet, Molfsee Oktober 2009.

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 einwirkenden Schallimmissionen werden die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Diese Orientierungswerte können im Rahmen der Abwägung sowohl unter- als auch überschritten werden.

Zur Konkretisierung dieses Abwägungsspielraumes können die (höheren) Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) dienen. Die 16. BImSchV gilt für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen. Es ist aber üblich, sie hilfsweise auch zur Beurteilung des Heranrückens einer schutzbedürftigen Nutzungen an einen bestehenden Verkehrsweg heranzuziehen. Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 sind damit folgende Orientierungs- bzw. Grenzwerte relevant:

Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete:

- 55 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts

Grenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete:

- 59 dB(A) tagsüber, 49 dB(A) nachts

Die vom Gutachter durchgeführten Schallberechnungen haben ergeben, dass tagsüber der Orientierungswert der DIN 18005 (55 dB(A)) ab einer Entfernung von 28 m von der Straßenachse des Neunkirchener Weges bzw. ca. 65 m von der Straßenachse der B 199 eingehalten wird. Der Grenzwert der 16. BImSchV (59 dB(A)) wird im gesamten Geltungsbereich unterschritten.

Nachts wird der Orientierungswert der DIN 18005 (45 dB(A)) in einer Entfernung von ca. 75 m von der Straßenachse des Neunkirchener Weges bzw. von 110 m von der Straßenachse der B 199 eingehalten. Der Nacht-Grenzwert der 16. BImSchV (49 dB(A)) wird ab einer Entfernung von etwa 23 m von der Straßenachse des Neunkirchener Weges bzw. ca. 60 m von der Straßenachse der B 199 eingehalten.

Die Gemeinde hat aus technischen, wirtschaftlichen und ortsplanerischen Gründen entschieden, auf aktive Schallschutzmaßnahmen an der Schallquelle B 199 zu verzichten. Im Rahmen der Abwägung wurde stattdessen die westliche Baugrenze des Baugebietes Nr. 1 auf Grundlage des Schallgutachtens so festgelegt, dass sich ein Abstand von 23 m zur Straßenachse der B 199 ergibt.

So ist gewährleistet, dass der Nachtgrenzwert der 16. BImSchV (49 dB(A)) innerhalb des Baufensters eingehalten wird. Tagsüber entspricht die Baugrenze annähernd der 55 dB(A)-Isophone, d.h. der Tagwert der DIN 18005 wird im überwiegenden Teil des Baufensters eingehalten.

Zur Sicherstellung einer ungestörten Nachtruhe sind entsprechend der Empfehlung des Gutachtens im Baugebiet 1 für Fenster, die nach Westen zur B 199 hin orientiert sind, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen gemäß DIN 4109 vorzusehen.

Statt schallgedämpfter Belüftungseinrichtungen an Fenstern sind gleichwertige alternative technische Lösungen (z. B. raumlufttechnische Anlagen) zulässig. Nur wenn in den betroffenen Räumen auch ein Fenster auf einer von der Straße abgewandten

Seite liegt, sind keine schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder sonstige technische Maßnahmen erforderlich.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Gartenbereichen wird an der Westgrenze des Baugebietes 1 ein 1,2 m hoher Knick festgesetzt. Aus sachverständiger Sicht kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass durch windinduzierte Geräusche in den Büschen und Bäumen eine gewisse Verdeckung der Verkehrsgläusche bei den Wohnhäusern im Baugebiet 1 zusätzlich eintritt.

Darüber hinaus wird seitens der Gemeinde empfohlen, im Baugebiet 1 die der Erholung dienenden hausnahen Außenbereiche wie Balkone oder Terrassen nicht ausschließlich auf der lärmzugewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ggf. können auch Garagen oder andere Nebengebäude so angeordnet werden, dass sie schallabschirmend wirken.

Aus dem Schallgutachten ergibt sich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 in die Lärmpegelbereiche I bzw. II der DIN 4109 einzuordnen ist. Die für diese Lärmpegelbereiche geltenden Anforderungen an Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen werden in der Regel mit marktüblichen Wärmeschutzfenstern erfüllt. Auf eine gesonderte B-Plan-Festsetzung wird deshalb verzichtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im erweiterten Umfeld des Plangebietes landwirtschaftliche Nutzflächen befinden. Aus einer heutzutage üblichen und ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierende Immissionen (Staub, Lärm und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

3.5 Grünordnung / Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 7 wird – wie Kapitel 2 erläutert – als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Nach den Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Da durch den Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten nicht erkennbar ist, kann zudem auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Die Realisierung der geplanten Erschließungsstraße erfordert einen 10 m breiten Durchbruch in dem parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden, gemäß § 25 (3) LNatSchG geschützten Knick. Eine entsprechende Ausnahme gemäß § 25 (2) LNatSchG ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beantragen. Der notwendige Ausgleich (Ausgleichsfaktor 1 : 1,5) wird im Plangebiet nachgewiesen (siehe Kapitel 3.5.2 - Pflanzgebot).

3.5.1 Artenschutz

Aufgrund der dörflichen Siedlungsstruktur und der im Plangebiet vorhandenen Knicks war allerdings zu prüfen, ob der Bereich eine besondere Bedeutung als Lebensraum für besonders geschützte Arten haben könnte. Um Aussagen zur Betroffenheit be-

sonders streng geschützter Arten treffen zu können, wurde durch das Büro Frank Springer, Busdorf eine entsprechende Fachuntersuchung durchgeführt.²

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass eine Lebensraumeignung für besonders und / oder streng geschützte Arten nicht gegeben ist und dass das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz a. F. im Zusammenhang mit der Realisierung des auf Grundlage des B-Plans Nr. 7 geplanten Baugebietes auszuschließen ist.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dem Begründungstext als Anlage beigelegt.

3.5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzgebot

An der westlichen Grenze des Baugebietes Nr. 1 soll als Abgrenzung zur benachbarten Kreisstraße sowie zur Ergänzung und Vernetzung der bestehenden Knickstrukturen ein neuer Knick angelegt werden. Ein 15 m langer Abschnitt des neuen Knicks soll als Ausgleichsmaßnahme für den im Zusammenhang mit dem Bau der geplanten Erschließungsstraße erforderlichen, rund 10 m breiten Knickdurchbruch an der nördlichen Plangebietsgrenze dienen.

Die Festsetzung einer Mindestpflanzdichte dient der Sicherung der Bepflanzung auf den privaten Baugrundstücken. Die Bepflanzung ist im Zuge der Erschließung erstmalig herzustellen.

Es verbleiben ca. 60 m laufender Knick, der die durch den Bebauungsplan zusätzlich induzierte Flächenversiegelung wertgleich ausgleicht.

Erhaltungsgebote

Die an der nördlichen und der südlichen Grenze des Geltungsbereiches bestehenden Knicks werden – mit Ausnahme eines zum Bau der geplanten Erschließungsstraße erforderlichen 10 m breiten Knickdurchbruchs - als geschützte Biotope gemäß § 25 (3) LNatSchG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Ein weiterer geschützter Knick erstreckt sich parallel zur östlichen Plangebietsgrenze unmittelbar anschließend an den Geltungsbereich.

Parallel zu den drei geschützten Knicks sowie zu dem auf Grundlage des festgesetzten Anpflanzgebotes an der westlichen Plangebietsgrenze geplanten neuen Knick ist auf den Baugrundstücken jeweils ein 2 m breiter Streifen dauerhaft von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Dieser Schutzstreifen soll dazu dienen, die Knicks vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre weitere Entwicklung zu gewährleisten.

² Büro Frank Springer: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7 „Breitenstein IV“ der Gemeinde Dollerup, Busdorf 2009.

Durch die Festsetzungen zur Erhaltung bzw. zur Neuanlage von Knicks wird in diesem Teil der Ortslage weiterhin eine angemessene Durchgrünung gewährleistet. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe (maximal ein Vollgeschoss bzw. 9 m Firsthöhe) werden außerdem Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

3.6 Denkmalschutz

Im Nahbereich des Baugebietes sind dem archäologischen Landesamt archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Auf § 15 DSchG wird ausdrücklich verwiesen: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4. Verkehrliche Erschließung

Das geplante Baugebiet wird durch die Straße Breitenstein erschlossen, die in das Plangebiet hinein verlängert werden soll. Die Straße Breitenstein zweigt etwa 90 m nördlich des Plangebietes vom Neukirchener Weg (Kreisstraße 98) ab.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Abschnitt der Straße Breitenstein wird als öffentliche Verkehrsfläche in 8,25 m Breite festgesetzt. Vorgesehen sind eine Fahrbahnbreite von 4,0 m sowie ein 1,75 m breiter Fußweg und ein 2,25 m breiter Parkstreifen. Im Straßenraum werden so ca. 3 bis 4 öffentliche Parkplätze geschaffen. Im sonstigen Bereich der vorhandenen Straße befinden sich keine öffentlichen Parkplätze. Die am südlichen Ende der Straße vorgesehene Wendeanlage ist für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

Die privaten Stellplätze sind im erforderlichen Umfang auf den Baugrundstücken zu schaffen. Hierbei ist zu beachten, dass Garagen und Carports auf den Baugrundstücken nur in einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen. Neben der Freihaltung eines Vorgartenbereichs soll die zusätzliche Aufstellfläche als weitere Stellplatzmöglichkeit dienen.

Die Straße Breitenstein ist auf einer Länge von 80 m mit einer befestigten Verkehrsfläche von 4,75 m ausgebaut. Die Mischverkehrsfläche ist bei verringerter Geschwindigkeit (30 km/h) für die Aufnahme des anfallenden Verkehrs ausreichend (vgl. Ziffern 6.1.1.10 i.V.m. Tabelle 16, sowie Ziffer 6.1.1.11 der RAST 06, Seite 72 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen R1, Ausgabe 2006)).

Es werden mit Realisierung der Planung insgesamt ca. 17 Baugrundstücke (8 im Bestand, 9 im Plangebiet) bzw. ca. 22 Wohneinheiten über die Straße erschlossen. Dabei wird durchschnittlich von 1,5 Fahrzeugen je Wohnung ausgegangen. In der morgendlichen Spitzenstunde ist durch das neue Baugebiet von ca. 6 Fahrten zusätzlich

auszugehen. Insgesamt sind ca. 12 Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde zu erwarten. Zum Vergleich: gemäß RASSt 06 wäre für bis zu 70 Kfz/h und geringem Lkw-Verkehr eine Fahrbahnbreite von 3,5 m ausreichend.

Der schmale Straßenquerschnitt dient der Geschwindigkeitsreduzierung und erfordert eine angemessene Geschwindigkeit, die von gegenseitiger Rücksichtnahme geprägt sein muss.

Für den Begegnungsfall Lkw / Lkw ist im Bereich der noch bestehenden Wendeanlage eine Fahrbahnaufweitung auf mindestens 5,5 m bei 12 m Länge zu belassen. Im Bereich der bestehenden Wendeanlage soll eine Wegeführung durch Borde erfolgen.

Die Gemeindevertretung hat u. a. hinsichtlich der Verkehrserschließung eine Variantenprüfung durchgeführt. Gegenüber einer direkten Anbindung an die K 98 hat die Variantenprüfung ergeben, dass die Planvariante sowohl vom Bodenbedarf, von der Wegeführung, von der Verkehrssicherheit und den verkehrsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme von Vorteil ist.

Insbesondere stellt eine weitere Einmündung in die Kreisstraße 98 in ca. 90 m Abstand zur Einmündung der Straße Breitenstein im nahen Kurvenbereich und über den bestehenden Radweg hinweg bei angrenzendem Knick (Sicht) im Hinblick auf die Verkehrssicherheit keine besondere Alternative zu der beabsichtigten Erschließung dar.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Nordangeln sichergestellt. Art und Umfang der Trinkwasserversorgung ist mit dem Wasserverband Nordangeln abzustimmen. Zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung ist eine Ringleitung herzustellen. Soweit diese nicht in öffentlichen Flächen verlegt werden kann, ist eine Grunddienstbarkeit zu erwirken. Die Lage von Löschwasserhydranten ist mit der Gemeinde und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

5.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.On Hanse AG.

5.3 Oberflächenentwässerung

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über eine im Baugebiet Nr. 2 in Verlängerung der Erschließungsstraße geplante unterirdische Leitung in Richtung Neunkirchener Weg abgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde grundbuchlich zu sichern.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass die Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen gemäß dem Arbeitsblatt DWA – A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) wegen der guten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Sande im Planungsgebiet möglich ist (siehe unten, Ziffer 5.7).

Die Regenwasserversickerung dient einer weitgehenden Aufrechterhaltung der kleinen Wasserkreisläufe sowie einer Schonung des vorhandenen Leitungssystems und der Vorflut.

Über den Verbleib des Straßenoberflächenwassers Richtung Neukirchener Weg ist ein hydraulischer Nachweis bis zur Einleitstelle dem Erschließungsentwurf mit beizufügen.

5.4 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser soll über die in Verlängerung der geplanten Erschließungsstraße vorgesehene Leitungstrasse im Freigefälle in das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Dollerup abgeführt werden.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg. Die geplante Erschließungsstraße ist einschließlich der Wendeanlage für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausgelegt.

5.6 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG wird zum Zeitpunkt der Erschließung ein Telekommunikationsnetz aufbauen und betreiben.

5.7 Baugrund

In Vorbereitung auf die Erschließung und Klärung der Entwässerungsmöglichkeiten wurde die IGB Ingenieurgesellschaft mbH aus Kiel für den Bebauungsplan Nr. 7 mit einer Baugrunderkundung beauftragt (Dollerup – Wohngebiet Neukirchener Weg / Breitenstein KI 07-657 * Ov/Sta). Zusammenfassend stellt der Gutachter fest:

„Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untergrundaufschlüsse stehen im Planungsbereich unter einer humosen Oberbodenschicht bis in etwa 5 m Tiefe Sande in lockerer bis mitteldichter Lagerung an.

Das Grundwasser wurde mit den im Oktober 2007 ausgeführten Sondierungsbohrungen ab ca. 4 m Tiefe unter Geländeoberkante angetroffen. Die Planung und Aus-

führung von Versickerungsanlagen gemäß dem Arbeitsblatt DWA – A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) ist wegen der guten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Sande im Planungsgebiet möglich.

Die Neubauten können nach Ausführung von oberflächennahen Verdichtungsmaßnahmen flach gegründet werden. Im Zuge der weiteren Planung ist die Durchführung von bauwerksbezogenen Baugrundaufschlüssen zu empfehlen.“ (Vgl. IGB Kiel, KI 07-657 * Ov/Sta, Seite 9).

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet gehört einem Erschließungsträger. Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich. Für das erforderliche Leitungsrecht auf dem Baugrundstück Nr. 5 ist eine Baulast einzutragen. Der Erschließungsträger veranlasst darüber hinaus die Eintragung einer Baulast zugunsten der Gemeinde auf dem Flurstück 141/6 südlich des Plangebietes. Vorabsprachen mit dem Eigentümer bestehen.

7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,71 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete	5.620 m ²	79,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	800 m ²	11,3 %
Geschützte Knicks	380 m ²	5,3 %
Pflanzgebot (Knick)	300 m ²	4,2 %
Gesamt:	7.100 m²	100,0 %

8. Kosten

Ein Erschließungsträger hat mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Erschließungskosten für das geplante Baugebiet abgeschlossen. Nach Durchführung der Maßnahme werden die neuen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde Dollerup übereignet. Die Gemeinde trägt die Planungskosten. Die Kosten sind in den Haushalt der Gemeinde eingestellt.

Dollerup, 05.03.2010

