

GEMEINDE BEIDENFLETH

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet "Hinter dem Dorfe"

für das Gebiet südlich der Bebauung "Am Dorfteich", westlich und südlich des Sportplatzes, nördlich der Bebauung am Kirchweg und östlich der Bebauung "Hinterm Dorfe"

Gliederung:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes
3. Planungskonzept und städtebauliche Maßnahmen
4. Schallschutz
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. Erschließung des Plangebietes
7. Ver- und Entsorgung
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
10. Flächen- und Kostenangaben

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung Beidenfleth hat in ihrer Sitzung vom 5. März 1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 in einem Teilgebiet zu ändern und gleichzeitig das Plangebiet um die Fläche der sogenannten Wohnbaureserve zu erweitern. Diese Fläche grenzt südlich an das Plangebiet. Für diese Fläche wurde gleichzeitig mit dem Bebauungsplan ein städtebauliches Konzept entwickelt, das nunmehr in einen Bebauungsplan umgesetzt werden soll.

Ziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser. Zusätzliche Wohnbauflächen werden benötigt, da die zur Verfügung stehenden Grundstücke aus den bisherigen Ortserweiterungen inzwischen bis auf wenige Ausnahmen bebaut sind. Außerdem werden in dem noch nicht bebauten Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 die Zuschnitte der Grundstücke geändert.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Lage des Gebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,98 ha und befindet sich unmittelbar westlich des Ortskerns. Nördlich und südlich schließen sich Einfamilienhausgebiete an, die 1980 und 1982 ebenfalls durch Bebauungspläne festgesetzt wurden. Im Nordosten grenzt unmittelbar ein Sportplatz an.

Das Plangebiet wird z. Zt. als Wiese genutzt. Es umfaßt folgende Flurstücke der Flur 11 der Gemarkung Beidenfleth: 113/26, 235/121 und 113/54 teilweise (ohne Schule und Sportplatz bis zur gedachten südlichen Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 113/53).

3. Planungskonzept und städtebauliche Maßnahmen

Für das Gebiet besteht bereits seit den 70er Jahren ein städtebauliches Konzept, das eine Einfamilienhausbebauung vorsieht. Die nördliche Teilfläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 3 planungsrechtlich gesichert. Ebenso sind für die geplanten Erschließungsstraßen in den Bebauungsplänen Nr. 2 und 3 die Anknüpfungspunkte gesichert worden.

Das damalige Konzept entspricht nicht mehr vollständig den heutigen Anforderungen. Die großen Grundstücke (bis über 1000 m²) haben sich als schlecht verkäuflich erwiesen. Zudem wird heute auf eine Straßenführung Wert gelegt, die die gefahrenen Geschwindigkeiten verringert und den Zielen der Verkehrsberuhigung entgegen kommt.

Durch die veränderten gesetzlichen Bestimmungen ist das Plangebiet außerdem gegen den Lärm des benachbarten Sportplatzes zu schützen, was eine Umplanung erforderlich macht.

Das Konzept sieht nunmehr 19 Grundstücke für den Bau von Einzel- oder Doppelhäusern vor. Bei weitgehend flexiblen Teilungsmöglichkeiten werden Grundstücksgrößen von ca. 570 bis 800 m² angeboten. Ein Grundstück im Osten des Gebietes ist mit ca. 950 m² etwas größer.

Die Haupterschließungsstraße wird in ihrer Führung so verändert, daß aus der ursprünglich langgestreckten Kurve eine 90°-Kurve entsteht, um eine Reduzierung der Fahrzeuggeschwindigkeiten zu erreichen.

Durch einige Wohnwege werden von der Haupterschließungsstraße jeweils Grundstücke in zweiter Reihe erschlossen. Ein kleinerer östlicher Teil des Gebietes wird durch die Verlängerung des Finkenweges nach Norden erschlossen.

Die Bebauung erfolgt durchgehend eingeschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,3.

Der Textteil des Bebauungsplanes enthält auch gestalterische Festsetzungen nach § 82 Landesbauordnung (LBO). Dies dient der Einpassung der Gebäude in die umgebende Bebauung.

4. Schallschutz

Gemäß der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (erlassen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) haben Wohngebiete von Sportanlagen Schutzabstände einzuhalten. Falls diese Abstände nicht eingehalten werden können, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Zu beachten sind auch die Lichtimmissionen durch die vorhandene Flutlichtanlage des Platzes.

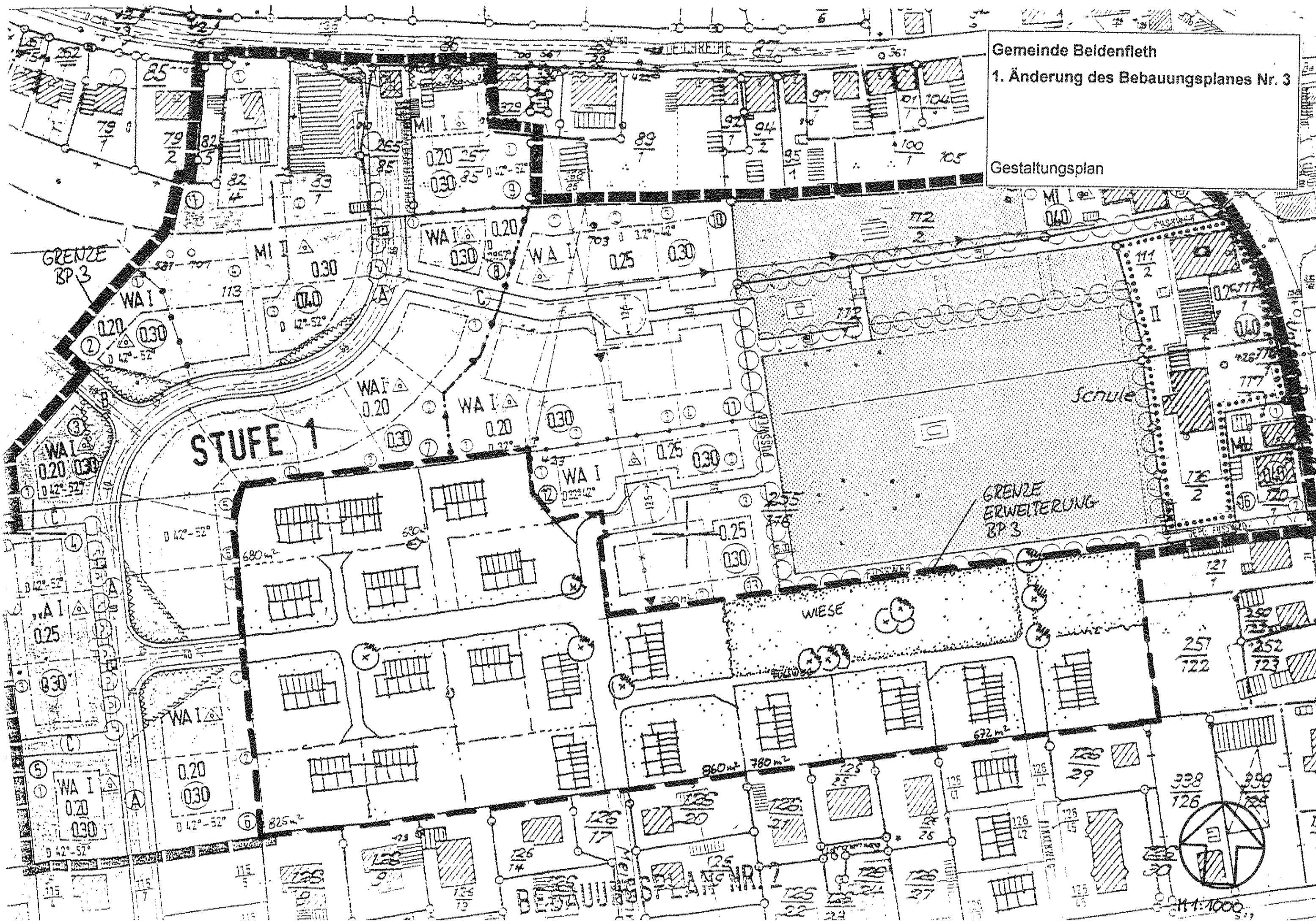
Daher wurde ein Schall- und Immissionsgutachten angefertigt, das als Anlage beigefügt ist.

Die vom Sportplatz ausgehenden Belästigungen werden subjektiv als gering empfunden, da er lediglich dreimal in der Woche zum Training einer Fußballmannschaft genutzt wird und nur jeden zweiten Sonntag in der Saison ein Ligaspiel mit 20 bis 30 Zuschauern stattfindet.

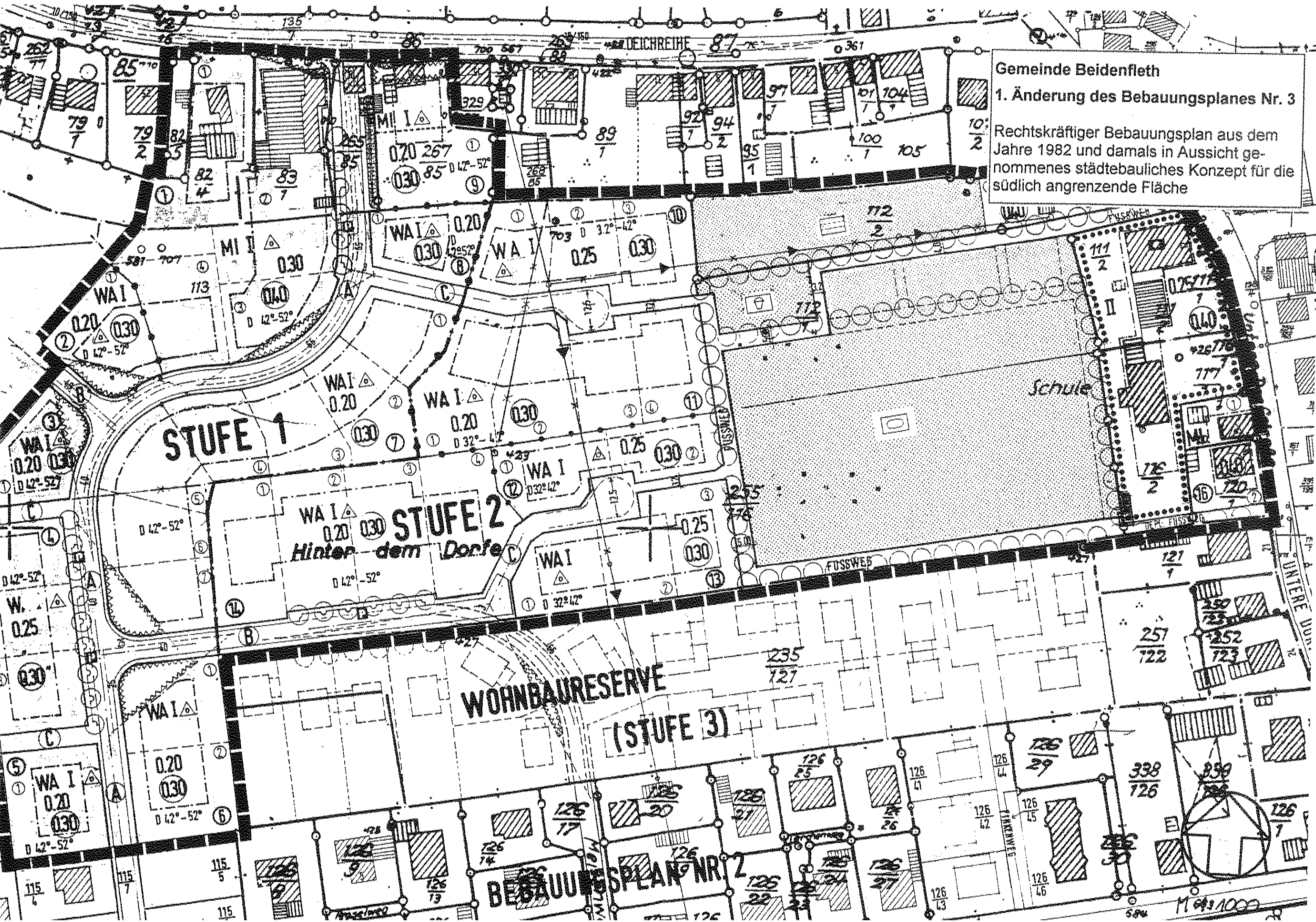
Es war Ziel der Planung, diesen Sportplatz möglichst in die Dorfstruktur zu integrieren und ohne aufwendige Schutzmaßnahmen (wie Lärmschutzwälle) auszukommen.

Daher wurde ein entsprechender Abstand der Bebauung vom Sportplatz gewählt. Als optischer Schutz und als Abrundung wurde die Pflanzung einer Baumreihe am südlichen Sportplatzrand festgesetzt.

Gemeinde Beidenfleth
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
Gestaltungsplan



Gemeinde Beidenfleth
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
Rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1982 und damals in Aussicht genommenes städtebauliches Konzept für die südlich angrenzende Fläche



5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches werden ca. 1,0 ha Wohnbaufläche neu geschaffen, die bisher landwirtschaftlich als Viehweide genutzt werden.

Um diesen Eingriff auszugleichen, wird südlich angrenzend an den Sportplatz eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die den Charakter eines extensiven Grünlandes erhalten soll.

Durch Verzicht auf Düngung und Beweidung können die Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens, des Grundwassers sowie des angrenzenden Grabens reduziert werden. Dadurch werden Lebensräume für Tier- und Pflanzengesellschaften entwickelt.

Um den Zustand einer Wiese zu erhalten, ist ein zweimaliges Mähen der Fläche pro Jahr erforderlich. Durch die Anpflanzung der festgesetzten Bäume und Sträucher wird die ökologische Wertigkeit des Gebietes weiter verbessert.

Die zukünftige Bewirtschaftungsform (Weide oder Wiese) hat sich an den Nutzungsaufgaben der "Biotopprogramme im Agrarbereich des Landes Schleswig-Holstein" zu orientieren.

Es wird festgesetzt, daß anfallendes Regenwasser entweder auf den Grundstücken zu versickern ist oder über offene Gruben dem Vorfluter zugeführt werden soll. Zu diesem Zweck wird ein bestehender Graben, der das Gelände in Ost-West-Richtung durchzieht, als Wasserfläche festgesetzt.

Durch diese Maßnahmen soll ein möglichst großer Teil des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet selbst zur Versickerung kommen.

6. Erschließung

Die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE führt von Süden über den Meisenweg in das Gebiet hinein und führt nach Westen Richtung "Hinter dem Dorfe" wieder hinaus. Diese beiden Anschlußpunkte liegen durch die Festsetzungen der Nachbar-Bebauungspläne und die dort inzwischen erfolgte Bebauung fest. Die von der Planstraße A im Nordosten abzweigende Stichstraße stellt die Verbindung zu einer Baufläche des Bebauungsplanes Nr. 3 her.

Vor der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE werden über drei Wohnwege fünf zurückliegende Grundstücke erschlossen. Ein weiteres zurückliegendes Grundstück ist über eine private Zufahrt an die Straße angeschlossen (sog. Pfeifenstielgrundstück).

Drei Grundstücke im Südosten werden über die Verlängerung der Sackgasse Finkenweg erschlossen. Von hier führt ein Fußweg zum Sportplatz.

Öffentliche Parkplätze werden nicht gesondert ausgewiesen. Kraftfahrzeuge können auf der 5,50 m breiten Fahrbahn der Haupteinfahrstraße abgestellt werden. Diese Maßnahme dient gleichzeitig der Beruhigung des Verkehrs.

7. Ver- und Entsorgung

a) Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt zentral durch den Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet".

b) Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt für Schmutz- und Regenwasser getrennt. Das Schmutzwasser soll über eine noch zu erstellende Druckrohrentwässerung der zentralen Kläranlage der Gemeinde zugeleitet werden.

Das Regenwasser wird entweder auf den Grundstücken versickert oder soll über offene Gräben dem Vorfluter zugeführt werden.

c) Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG Rendsburg. Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich, sofern sich für die Schleswig AG eine Wirtschaftlichkeit ergibt.

d) Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr wird durch den Kreis Steinburg durchgeführt, der sich privater Unternehmer bedient.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Der Nordteil des Plangebietes befindet sich bereits vollständig im Besitz der Gemeinde Beidenfleth, so daß dort unabhängig vom Südteil mit der Realisierung eines ersten Bauabschnittes begonnen werden kann.

9. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 11.02.1993 durchgeführt, auf der der Gestaltungsplan und der Planentwurf erörtert wurden.

10. Flächen- und Kostenangaben

Von den 1,98 ha Gesamtfläche entfallen ca. 1,44 ha auf Wohnbauland. Für Straßen und Wege werden ca. 0,24 ha benötigt, die öffentliche Grünfläche ist rund 0,3 ha groß.

Rund die Hälfte der Straßenverkehrsfläche sowie die öffentliche Grünfläche sind noch von der Gemeinde zu erwerben.

Weitere Kosten entstehen durch die Anlage der Straßen, Wohnwege und Fußwege, die Anlage eines Schmutzwasserkanals und die Herrichtung und Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche.

Beidenfleth, den **29. Sep. 1994**

Gemeinde Beidenfleth


Bürgermeister



**SCHALL- UND IMMISSIONSGUTACHTEN
FÜR DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 1. ÄNDERUNG
DER GEMEINDE BEIDENFLETH**

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

1. Einleitung

Im Nordosten außerhalb des Plangeltungsbereiches ist ein Rasensportplatz vorhanden. Dieser Platz wird sowohl zum Training als auch zu Punktspielen genutzt. Die Trainingstätigkeit findet hauptsächlich am Nachmittag von 15 bis 20 Uhr, und die Punktspiele finden jeweils an Samstagen bzw. Sonntagen statt. Aufgrund dieser Tatsache werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3, 1. Änderung geplanten allgemeinen Wohngebiete von Sportimmissionen dieser Anlage tangiert.

Da die sportliche Nutzung ausschließlich nur während der Tageszeit (von 6.00 bis 22.00 Uhr) stattfindet, wird die Immissionsberechnung nur für diese Zeitspanne ermittelt.

2. Rechtsgrundlage

Die 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) gilt für die Einrichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen.

DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ist für die städtebauliche Beurteilung relevant.

Weiterhin werden für die Berechnung Untersuchungen des TÜV Norddeutschland - Ermittlung der Schallemissionen und Schallimmissionen von Sport- und Freizeitanlagen; Feststellung des Standes der Technik - aus dem Jahre 1987 herangezogen.

DIN 5031 - Strahlungsphysik im optischen Bereich und Lichttechnik - wird als Grundlage für die Behandlung der Lichtemission berücksichtigt.

Weiterhin wird die Arbeitsanleitung zur Ermittlung und Beurteilung von Immissionen durch Licht, herausgegeben vom TÜV Rheinland, herangezogen.

3. Prämisse der 18. BImSchV

Nach der 18. BImSchV. sind in allgemeinen Wohngebieten folgende äquivalenten Dauerschallpegel zulässig:

tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

1. tags an Werktagen	6.00 bis 22.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	7.00 bis 22.00 Uhr
2. Ruhezeit an Werktagen	6.00 bis 8.00 Uhr
und	20.00 bis 22.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	7.00 bis 9.00 Uhr
und	20.00 bis 22.00 Uhr

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen nur zu berücksichtigen ist, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen von 9.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

Dieses ist hier nicht der Fall. Pro Feiertag findet jeweils nur ein Punktspiel statt. Die Spieldauer liegt mit Berücksichtigung der Halbzeitpause bei maximal 2 Stunden.

Nach der 18. BImSchV sind die Geräuschimmissionen bei bestehenden Sportanlagen in der Regel durch Messung zu bestimmen.

4. Ermittlung der Lärmimmission

Der TÜV Norddeutschland hat 1987 eine Studie mit dem Titel "Sport und Umwelt" gefertigt, in der über Ermittlung der Schallemissionen und Schallimmissionen von Sport- und Freizeitanlagen berichtet wird. Auch der Stand der Technik wird ausführlich dargestellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sieht bezüglich des Fußballspieles wie folgt aus:

Spielbetrieb	Mittelungspegel in 50 m Abstand vom Spielfeldrand in dB(A)
Punktspiele von Herrenmannschaften ohne wesentliche Zuschauer	49 bis 51
Punktspiele von Jugendmannschaften (20 bis 60 Zuschauer)	49 bis 54
Punktspiele von Mannschaften der Bezirksliga, Landesliga und Verbandsliga (100 bis 300 Zuschauer)	53 bis 56

Hiernach ist festzustellen, daß im Extremfall der Mittelungspegel eines Fußballplatzes um 1,00 dB(A) unterhalb des Orientierungspegels eines allgemeinen Wohngebietes liegt.

Nach der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 3. 1. Änderung beträgt der Abstand der geplanten Häuser vom Spielfeldrand ca. 40 m. In diesem Fall wird der Mittelungspegel zwischen 50,00 bis 55,00 dB(A) liegen, in soweit wird der nach DIN 18005 und 18. BImSchV. festgelegte Richtwert vom 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Insoweit entsteht sowohl beim Training als auch bei Punktspielen keine Gemengelage zwischen der geplanten Wohnnutzung und der vorhandenen Sportanlage.

5. Lichtimmission

Die Flutlichtanlage auf dem Sportplatz besteht aus 6 Masten mit einer Höhe von 8 m und je einem einzelnen Strahler mit je 1000 W. Da nach DIN 67526 (Beiblatt 1) die horizontale Nennbeleuchtungsstärke bei Sportplätzen (Fußball, Handball) 80 Lux betragen soll, wird davon ausgegangen, daß die vorhandene Anlage im Zentrum des Sportplatzes eine Beleuchtungsstärke von insgesamt 80 Lux erreicht.

Im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) von 1974 wird davon ausgegangen, daß auch durch Licht schädliche Umwelteinwirkungen verursacht werden können. Die Flutlichtanlage kann sich daher, wenn die Lichtwinkel nicht durch Bäume bzw. durch Einrichtungen geblendet (unterbrochen) werden, auf die Bewohner des geplanten allgemeinen Wohngebietes störend auswirken. Um Störungen zu vermeiden, soll die Vertikal-Beleuchtungsstärke, gemessen in der Fensterebene in Richtung der Lichtquelle, einen Wert von 20 Lux nicht überschreiten.

Aus oben genannten Gründen muß die Beleuchtungsstärke vor den Fenstern der Schlafräume der gepl. Wohnhäuser um 20 Lux reduziert werden. Einmal nimmt die Beleuchtungsstärke durch die Entfernung ab. In diesem Fall beträgt die Entfernung der geplanten Wohnhäuser von den Flutlichtanlagen, die nördlich des Sportplatzes stehen und die Wohnhäuser direkt beleuchten, ca. 110 m. Zum weiteren wird zum Schutz der zukünftigen Bewohner des Wohngebietes vorgeschlagen, innerhalb der geplanten Grünanlage 3 Reihen Bäume, die das ganze Jahr ihr Laub behalten, wie Tannen, Kiefern etc. anzupflanzen. Diese Bäume sollen eine Mindesthöhe von 4,50 m haben. Dadurch entsteht ein grüner Riegel und die Lichtwinkel werden effektiv unterbrochen.

Aufgestellt in August 1993